Starostwo Powiatowe w Pułtusku
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11
06-100 Pułtusk

PROJEKT MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW dla jednostki ewidencyjnej ZATORY – 142407_2 obrębu ewidencyjnego: **PNIEWO KOLONIA** – 142407_2.0019

Pułtusk, dnia 03.06.2020 r.

STAROSTA
Jan Zalewski

Zatwierdził: Starosta Pułtuski
Jan Zalewski

Uzgodniono, dnia 22.06.2020

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
INSPEKTOR NADZORU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

Sebastian Bała

Celem modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu Pniewo Kolonia gmina Zatory jest:

a) uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych i utworzenie pełnego zakresu zbiorów danych ewidencyjnych zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków,
b) modyfikacja istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w ww. rozporządzeniu.

Modernizację ewidencji gruntów i budynków należy przeprowadzić w oparciu o następujące przepisy prawa:

- ustawa z dnia 17 maja 1989 roku - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 roku, poz. 276 ze zm.) - zwana w dalszej treści **ustawą**,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 r. poz. 393) - zwane w dalszej treści **rozporządzeniem,**
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.),
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku - Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310, ze zm.)
- ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470)
- ustawa z dnia 20 grudnia 1990 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2020 r. poz. 174, ze zm.),
- ustawa z 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz. 1396, ze zm.),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 532, ze zm.),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, ze zm.),
- ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781)
- ustawa z dnia 29 stycznia 2004 roku - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1843),
- ustawa z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2020 r. poz. 177, ze zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 roku w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. 2012 r. poz. 1247, ze zm.)
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 roku w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. 2016 r. poz. 1864),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 roku w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. 2012 r. poz. 1246)
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 roku w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego kartograficznego (Dz.U. Nr 263, poz. 1572), zwane dalej rozporządzeniem w sprawie standardów technicznych,
- rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 roku w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. Nr 45, poz. 453),

- rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 2 listopada 2015r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (poz. 2028).

I. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU.

1.Lokalizacja obiektu:
województwo: mazowieckie (14),
powiat: pułtuski (1424),
jednostka ewidencyjna: Zatory (142407_2).

2.Dane ogólne

Tabela Nr 1 – Podstawowe informacje o obrębie ewidencyjnym objętym projektem:

Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Powierzchnia całkowita obrębu w ha	Ilość działek ewidencyjnych w obrębie	Ilość jednostek rejestrowych
Pniewo Kolonia	142407_2.0019	254,3992	274	77

Tabela Nr 2 – Dane ewidencyjne o budynkach i nieruchomościach lokalowych położonych na obszarze objętym projektem

Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Liczba budynków ujawnionych w EGiB	Liczba lokali ujawnionych w EGiB
Pniewo Kolonia	142407_2.0019	134	0

3.Ogólne informacje o strukturze użytków gruntowych:

Tabela nr 3 – Struktura użytków gruntowych w obszarze obrębu:

Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Użytki rolne (%)	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (%)	Grunty zabudowane i zurbanizowane (%)	Grunty pod wodami (%)	Nieużytki i tereny różne (%)
Pniewo Kolonia	142407_2.0019	94,20	3,18	2,42	0,19	0,01

4. Podstawowe informacje o ilości punktów granicznych z uwzględnieniem dokładności wyznaczenia z obrębu objętego projektem.

Tabela nr 4 - Szacunkowy odsetek punktów granicznych określonych z błędem średnim:

Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Szacunkowa liczba punktów granicznych ogółem	Szacunkowy odsetek pkt granicznych, określonych z błędem średnim:		
			0-0,10 (m)	0,11-0,30 (m)	0,31-3,00 (m)
Pniewo Kolonia	142407_2.0019	850	150	12	688

5. Informacja o liczbie działek w obrębie sąsiednim graniczącymi z obrębem objętym projektem:

Tabela nr 5 – Liczba działek z poszczególnych obrębów, z którymi graniczą obręby objęte projektem:

Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Nazwa obrębu sąsiedniego	Nr statystyczny obrębu sąsiedniego	Nazwa gminy/powiatu obrębu sąsiedniego	Ilość działek w obrębie sąsiednim graniczących z obrębem objętym projektem
Pniewo Kolonia	142407_2.0019	Lemany	142407_2.0011	Zatory/pułtuski	8
		Lutobrok Folwark	142407_2.0013	Zatory/pułtuski	20
		Pniewo	142407_2.0018	Zatory/pułtuski	47
		Topolnica	142407_2.0022	Zatory/pułtuski	14
		Wielgolas	142402_2.0021	Obryte/pułtuski	5

6. Ogólna informacja na temat aktualnego stanu zasobu geodezyjno-kartograficznego:

6.1 Osnowa geodezyjna .

Obręb Pniewo Kolonia gmina Zatory położony jest w całości na 1 arkuszu mapy 1:10000 w układzie „1965" – nr 253.432. Obszar opracowania pokryty jest osnową III klasy i osnową pomiarową. Osnowa III klasy w większości założona została w latach 2000-2001 metodą poligonową (stabilizacja znaki betonowe - podcentr płyta). W latach 1999 – 2000 wykonano na terenie gminy Obryte i Zatory przegląd i opracowanie projektu osnowy poziomej III kl. i osnowy wysokościowej III i IV kl. Opracowanie przyjęto do zasobu pod numerem 2605-1/2000 w dniu 30.05.2000. W latach 2000 – 2001 wykonano modernizację i założenie osnowy poziomej III kl. i założenie osnowy wysokościowej III i IV kl. Opracowanie przyjęto pod numerem 2661-68/2000 w dniu 02.08.2001 r. Obecna osnowa geodezyjna umożliwia wykonanie przedmiotowych prac i spełnia wymogi dokładnościowe. W przypadku zakładania nowej osnowy pomiarowej należy ją dowiązać do osnowy wyższego rzędu o dopuszczalnym błędzie położenia punktu +/-0,10m względem osnowy wyższego rzędu. Osnowę pomiarową należy wyrównywać metodą najmniejszych kwadratów w układzie sieci jednorzędowej.
Punkty osnowy posiadają współrzędne w układzie „1965" oraz w układzie „2000". Współrzędne punktów osnowy w układzie „2000" uzyskano w drodze ponownego wyrównania sieci oraz transformacji dwuetapowej z zastosowaniem formuł globalnych i poprawek lokalnych Haussbrandta.
Operat z transformacji współrzędnych został przyjęty do zasobu pod numerem 2548-81/2010 w dniu 18 stycznia 2011 roku.

6.2 Operat z założenia ewidencji gruntów gminy Zatory dla obrębu objętego projektem.

Tabela nr 6 – Operat z założenia ewidencji gruntów dla obrębu objętego projektem:

Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Nr operatu EG	Sposób opracowania mapy ewidencyjnej
Pniewo Kolonia	142407_2.0019	**2606-5/77**	Fotomapa na podstawie zdjęć lotniczych z lat 1950-1960 z uczytelnieniem zdjęć lotniczych w postaci zarysu pomiarowego

Operat z założenia ewidencji gruntów został sporządzony w latach 1964 – 1969 w oparciu o przepisy Dekretu z dnia 2 lutego 1955 roku o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 1955 roku Nr 55, poz.32) na bazie zdjęć lotniczych wykonanych

w 1959 r., fotomapy z 1963 roku oraz pomiaru uzupełniającego z 1964 roku. Punkty załamania granic nie były przedmiotem protokólarnego ustalenia na gruncie i nie posiadają określonych współrzędnych. Mapę ewidencyjną sporządzono w skali 1:5000 w kroju obrębowym. Pomiar uzupełniający wykonano w oparciu o fotopunkty, zarysy pomiarowe sporządzono na odbitce mapy ewidencyjnej. Fotopunkty nie posiadają współrzędnych i należy je ustalić i pomierzyć na osnowę w celu odtworzenia granic na gruncie. Część opisową operatu wykonano i prowadzono sposobem tradycyjnym. Obliczenie powierzchni działek dokonano metodą kombinowaną, użytków i klas metodą graficzną. Operat zawiera opis granic zewnętrznych obrębu. W procesie ustalenia granic obrębów uczestniczyli tylko przedstawiciele wsi, a nie właściciele przyległych do granicy nieruchomości.

W roku 1998 dokonano zmiany formy prowadzenia części opisowej operatu z papierowych rejestrów na system komputerowy (program Ewopis) oraz dostosowano istniejące bazy części opisowej do wymogów § 25 i § 27 Rozporządzenia Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 158, poz. 813).

W roku 2002 dostosowano część opisową ewidencji gruntów do wymogów § 17 i § 18 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa do dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz.454).

6.3 Operaty z założenia i aktualizacji gleboznawczej klasyfikacji gruntów

- operat klasyfikacyjny wykonany w latach 1966 – 1977 do prac związanych z założeniem ewidencji gruntów

6.4 Operaty z założenia i kontroli ewidencji gruntów z obrębów sąsiednich przyległych do obrębów objętych projektem.

Tabela 7

Gmina	Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Nr operatu EG	Nr operatu kontroli EG
Zatory	Lemany	142407_2.0011	2606-1/77	
Zatory	Pniewo	142407_2.0018	2606-4/77	
Zatory	Lutobrok Folwark	142407_2.0013	2606-3/77	
Zatory	Topolnica	142407_2.0022	2606-6/77	
Obryte	Wielgolas	142402_2.0021	2552-3/76	

6.5 Operaty z założenia numerycznej mapy ewidencyjnej terenów Lasów Państwowych obrębu: Wielgolas – 585.021-6/2020

Mapa założona na podstawie wektoryzacji istniejących map gospodarczych Nadleśnictwa Pułtusk z wykorzystaniem istniejących współrzędnych punktów granicznych przeliczonych do układu 1965.

6.6 Operaty jednostkowe

- operaty do celów prawnych z obrębu Pniewo Kolonia, gmina Zatory **(ok. 20 operatów technicznych)** oraz obrębów sąsiednich **(ok. 20 operatów technicznych)** zrealizowanych w oparciu o związki liniowe i w oparciu o osnowę w układzie „1965" i „2000". Spośród operatów jednostkowych dotyczących działek położonych w tych obrębach: około **10 operatów** zostało sporządzonych w oparciu o związki liniowe

i układy lokalne, a pozostała część w oparciu o osnowę w układzie państwowym „1965" i „2000".

- dane do pozyskania z projektu BW operat nr P.1424.2014.198 (modernizacja ewidencji gruntów i budynków gminy Zatory z wyłączeniem obrębów Burlaki, Stawinoga i Zatory „Wsparcie prac związanych z przekształceniem ewidencji gruntów i budynków (EGiB) do postaci cyfrowej, uzupełnienie danych dot. budynków oraz modernizacja tego rejestru, przekształcenie mapy zasadniczej do postaci numerycznej, prace związane z przekształceniem do postaci cyfrowej innych danych przestrzennych, skanowanie dokumentów uzasadniających wpisy do EGiB". (W ramach w/w projektu wykonano prace geodezyjne: konwersję mapy katastralnej do postaci wektorowej, uzupełniono bazy danych EGiB o dane dotyczące budynków, uzupełniono bazy danych EGiB o dane dotyczące nieruchomości lokalowych, dostosowano dane ewidencyjne dotyczące: działek ewidencyjnych i użytków zurbanizowanych do obowiązujących przepisów prawa.) W wyniku powyższych prac utworzono **mapę ewidencyjną** na podstawie wszystkich istniejących materiałów PZGiK oraz wyników własnych prac. W przypadku, gdy brak było dokumentów pomiaru granic, granice zwektoryzowano po uprzednim skalibrowaniu pierworysów map ewidencyjnych. Punktom granicznym w drodze digitalizacji nadano numeracje powyżej 10000.

- dane do pozyskania z projektu BW operat nr P.1424.2015.1563 konwersja danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego szczebla powiatowego, jako części zadania „Wsparcie prac związanych z przekształceniem ewidencji gruntów i budynków (EGiB) do postaci cyfrowej, uzupełnienie danych dot. budynków oraz modernizacja tego rejestru, przekształcenie mapy zasadniczej do postaci numerycznej, prace związane z przekształceniem do postaci cyfrowej innych danych przestrzennych, skanowanie dokumentów uzasadniających wpisy w EGiB" w ramach projektu „Przyspieszenie wzrostu konkurencyjności województwa mazowieckiego, przez budowanie społeczeństwa informacyjnego i gospodarki opartej na wiedzy poprzez stworzenie zintegrowanych baz wiedzy o Mazowszu". W ramach ww. projektu utworzono zbiory danych przestrzennych i opisowych:

a) bazy danych obiektów topograficznych BDOT500 na podstawie materiałów, o których mowa w § 8 ust. 1 i zał. nr 3 rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 12 lutego 2013 r. w sprawie bazy danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej,

b) bazy danych obiektów sieci uzbrojenia trenu GESUT na podstawie materiałów, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt.1 i zał. nr 3 ww. rozporządzenia;

i utworzono mapę zasadniczą na podstawie zbiorów danych wymienionych § 15 ww. rozporządzenia.

II.ZAKRES PRZEWIDYWANYCH PRAC DO WYKONANIA

1. Ramowy zakres prac:

1.1 Badanie ksiąg wieczystych, zbiorów dokumentów, tytułów własności oraz analiza materiałów znajdujących się w zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

1.2 Protokolarne ustalenie przebiegu granic zgodnie z trybem określonym w §36-39 rozporządzenia. Dla granic prawnych ustalonych w trybie np. podziału nieruchomości, rozgraniczenia, scalenia, opracowań geodezyjnych do wywłaszczeń i wykupów,

należy dokonać analizy dokumentacji pod kątem spełniania wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa i dalsze działania uzależnić od wyników przeprowadzonej analizy z uwzględnieniem zapisów pkt. 2.5.

1.3 W przypadku gruntów Lasów Państwowych odszukać i pomierzyć trwałą stabilizacją punktów granicznych (stabilizacja dwupoziomowa). Dla punktów granicznych, dla których nie odnaleziono trwałej stabilizacji przeliczyć na podstawie pomiaru odnalezionych znaków i dokumentacji archiwalnych pomiaru Lasów Państwowych.

1.4 Aktualizacja użytków gruntowych oraz operatu klasyfikacji gleboznawczej gruntów.

1.5 Obliczenie współrzędnych punktów załamania granic oraz obliczenie powierzchni działek, użytków i klas.

1.6 Aktualizacja numerycznej mapy ewidencyjnej w systemie EWMAPA na podstawie istniejących materiałów i wyników własnych prac.

1.7 Dostosowanie zapisów w części opisowej do wymogów obowiązującego rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 roku, poz. 393).

1.8 Pomiar budynków nieujawnionych w ewidencji gruntów i budynków, założenie kartotek budynków.

1.9 Zebranie dodatkowych danych ewidencyjnych dla budynków ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków oraz dla budynków nowo pomierzonych zgodnie z § 63, § 63a i § 64 rozporządzenia.

1.10 Opracowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego do wglądu zainteresowanych stron.

1.11 Udział w pracach związanych z wyłożeniem projektu operatu opisowo-kartograficznego i rozpatrzenie uwag.

1.12 Aktualizacja i uzupełnienie bazy danych ewidencji gruntów i budynków, dotyczących działek, odpowiednimi wartościami m.in. brakujących atrybutów:

a) numer elektronicznej KW,

b) Id rejonu statystycznego,

c) ważność od oraz ważność do (użytkowanie wieczyste),

d) informacja o dokładnościach reprezentacji pola powierzchni działki ewidencyjnej (DZP).

1.13 Weryfikacja danych EGiB, dotyczących praw do gruntów, z danymi Elektronicznej KW oraz wyeliminowanie stwierdzonych niezgodności.

1.14 Sporządzenie wykazów zmian danych ewidencyjnych o treści wynikającej z § 46 ust.3 rozporządzenia.

1.15 Dostosowanie części graficznej do wymogów obowiązującego rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 roku, poz. 393) i rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 2 listopada 2015 roku w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz.U. z 2015 roku, poz. 2028).

2. Sposób wykonania prac:

2.1 Sposób uzgodnienia i ustalenia granic obrębu.

Punkty graniczne obrębu należy ustalić w trybie § 36 - 39 rozporządzenia biorąc pod uwagę definicje granicy obrębu (§ 7 ust. 8 rozporządzenia). W przypadku punktów ustalonych na podstawie dokumentacji wynikającej z § 36 rozporządzenia należy przeprowadzić analizę dokładnościową i dalsze działania uzależnić od wyników przeprowadzonej analizy z uwzględnieniem zapisów pkt. 2.5.

2.2 Zasady ustalania stanów prawnych i faktycznych nieruchomości.

Stan prawny nieruchomości wykazuje się na podstawie ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów. Stan prawny nieruchomości, dla której nie ma założonej księgi wieczystej może być wykazany na podstawie:

- prawomocnych orzeczeń sądowych,
- ostatecznych decyzji administracyjnych,
- spisanych umów i ugód w postępowaniu sądowym i administracyjnym,
- innych dokumentów posiadających moc dowodową dla ustalenia praw własności lub władania.

Dokumentację ustalenia stanów prawnych nieruchomości stanowią:

- dokumenty potwierdzające stan prawny nieruchomości,
- dokumenty ustalenia granic jednostki ewidencyjnej, obrębu oraz działek.

W przypadku sprzeczności stanów prawnych wynikających z dwu różnych dokumentów w ewidencji gruntów i budynków należy wykazać ten stan prawny, który jest zgodny ze stanem faktycznym na gruncie, przy czym w danych dotyczących działki należy ujawnić wszystkie dokumenty, gdyż właściwym do rozstrzygnięcia o rzeczywistym stanie prawnym jest sąd powszechny.

2.3 Badanie ksiąg wieczystych i innych dokumentów prawnych.

Należy dokonać badania wszystkich ksiąg wieczystych, zbiorów dokumentów i tytułów prawnych, co umożliwi ułożenie rejestru gruntów i budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Rejestr badań ułożyć narastająco według numerów KW.

2.4 Ustalanie przebiegu granic działek.

Podczas modernizacji w miarę możliwości należy zachowywać dotychczasowe numery działek. Zgodnie z § 36 rozporządzenia przebieg granic działek ewidencyjnych wykazuje się w ewidencji na podstawie dokumentacji geodezyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, sporządzonej :

1) w postępowaniu rozgraniczeniowym,
2) w celu podziału nieruchomości,
3) w postępowaniu scaleniowym i wymiany gruntów,
4) w postępowaniu dotyczącym scalenia i podziału nieruchomości,
5) na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego, a następnie wykorzystanej do wydania prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej,
6) przy zakładaniu, na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów, katastru nieruchomości i ewidencji gruntów i budynków,
7) przez Straż Graniczną, jeżeli dokumentacja ta określa przebieg granic państwa z dokładnością odpowiednią dla ewidencji,
8) w wyniku geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego istniejących lub wznowionych znaków granicznych albo wyznaczonych punktów granicznych.

Dla działek, których granice zostały ustalone na podstawie ww. opracowań, należy dokonać analizy dokumentacji pod kątem spełniania wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa i dalsze działania uzależnić od wyników przeprowadzonej analizy z uwzględnieniem zapisów pkt. 2.5.

W analizie należy uznać za dopuszczalne różnice między wartością współrzędnych punktów granicznych określonych na podstawie pomiaru odszukanego znaku granicznego a wartością ustaloną na podstawie dokumentów archiwalnych, mających moc dowodową, nie większą niż 0,15 m (obliczonego odcinka pomiędzy współrzędnymi). W przypadku przekroczenia odchyłki dopuszczalnej należy ponownie określić współrzędne punktów granicznych poprzez bezpośredni pomiar na osnowę spełniającą obowiązujące wymogi dokładnościowe.

W razie braku ww. dokumentacji lub jeżeli zawarte w niej dane nie są wiarygodne, lub nie odpowiadają obowiązującym standardom technicznym, dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych należy pozyskać w wyniku terenowych pomiarów geodezyjnych poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic na gruncie.

O czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych wykonawca zawiadamia wszystkich właścicieli oraz użytkowników wieczystych tych działek, a także osoby władające tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania (§ 38 ust. 1 rozporządzenia).

Ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych, w tym położenia wyznaczających je punktów granicznych, dokonuje wykonawca na podstawie zgodnych wskazań właścicieli lub użytkowników wieczystych tych działek albo osób władających tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania, potwierdzonych ich zgodnym oświadczeniem złożonym do protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych (§ 39 ust. 1 rozporządzenia).

Ustalane punkty graniczne wykonawca oznacza na gruncie w sposób umożliwiający ich pomiar. Trwała stabilizacja tych punktów może nastąpić wyłącznie z inicjatywy i na koszt zainteresowanych i może dotyczyć wyłącznie punktów ustalonych w oparciu o zgodne oświadczenie (§ 39 ust. 4 rozporządzenia).

Spory graniczne nie wstrzymują czynności związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków. W razie ich wystąpienia przebieg spornych granic działek ewidencyjnych wykazuje się na podstawie danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego lub wyników pomiaru stanu posiadania na gruncie a dodatkowo w edycji mapy ewidencyjnej należy odcinki sporne opisać w danych dodatkowych do punktów.

2.5 Wykonanie pomiaru granic działek.

W oparciu o osnowę szczegółową oraz opartą na niej osnowę pomiarową należy wykonać pomiar przebiegu granic poprzedzonych protokolarnym ustaleniem w obecności zainteresowanych stron na gruncie. W przypadku niespełnienia norm technicznych rozporządzenia w sprawie standardów technicznych przez osnowę, na którą zamierzono przebieg granic prawnych (w operatach archiwalnych) należy:

a) odszukać punkty osnowy pomiarowej i dokonać pomiarów zapewniających uzyskanie normy dokładnościowej dopuszczalnej przez rozporządzenie w sprawie standardów technicznych. Po obliczeniu współrzędnych punktów osnowy należy przeliczyć współrzędne punktów załamań działek, a następnie powierzchnie działek,
b) gdy wznowienie osnowy jest niemożliwe należy wznowić punkty załamania granic, a następnie dokonać pomiaru tych punktów na osnowę szczegółową lub pomiarową spełniającą wymogi dokładnościowe rozporządzenia w sprawie standardów technicznych.

2.6 Weryfikacja użytków gruntowych

Weryfikację użytków gruntowych należy wykonać w oparciu o stan faktyczny na gruncie. W zakres czynności dotyczących przeglądu i weryfikacji użytków gruntowych wchodzą:

a) analiza obecnej struktury użytków gruntowych: zasięgu konturów, zgodności oznaczeń z obowiązującą klasyfikacją z uwzględnieniem sposobu zagospodarowania oraz funkcji terenu przewidzianej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

b) analiza zmian wynikających z wydanych decyzji administracyjnych na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

c) analiza zmian wynikających z wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o zmianie sposobu użytkowania budynku,

d) wykorzystanie inwentaryzacji stanu lasu,

e) ewentualne uwzględnienie lokalizacji użytków ekologicznych,

f) ustalenie i pomiar faktycznych zasięgów konturów użytków gruntowych (w tym pomiar faktycznego przebiegu rowów),

g) naniesienie korekt na istniejącą mapę ewidencji gruntów i budynków.

Mapa zmian użytków gruntowych stanowi podstawę wykonania prac z zakresu weryfikacji gleboznawczej klasyfikacji gruntów.

2.7. Aktualizacja operatu klasyfikacji gleboznawczej gruntu.

Gleboznawczą klasyfikację gruntów należy wykonać w oparciu o zapisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. z 2012 r. poz. 1246). Wykonawca roboty sporządzi kopię mapy ewidencyjnej z aktualnym przebiegiem użytków gruntowych oraz dotychczasowym przebiegiem klasyfikacji gleboznawczej. Dla terenów intensywnie zagospodarowanych będzie to skala 1:2000, dla pozostałych może być inna skala nie mniejsza niż 1:5000. **Wykonawca roboty zleci, na swój koszt, osobie upoważnionej przez starostę opracowanie projektu aktualizacji gleboznawczej klasyfikacji gruntów**. Klasyfikator przekaże Staroście wykaz działek, gdzie występują zmiany klasyfikacji gruntów w celu wszczęcia postępowania. Następnie zostanie zastosowana procedura opisana ww. rozporządzeniu. Wykonawca przeniesie zaktualizowane elementy gleboznawczej klasyfikacji gruntów do numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków.

2.8 Utworzenie mapy granic działek w systemie EWMAPA, obliczenie powierzchni działek.

Na podstawie dokumentacji technicznej robót geodezyjnych do celów prawnych oraz pomiaru uzupełniającego działek obliczone zostaną współrzędne punktów załamań granic w **układzie państwowym „2000" strefa 7** - południk 21^0, o którym mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 2000 roku w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz.U. z 2012 roku, poz. 1247). Punkty te zostaną wprowadzone do oprogramowania EWMAPA (w wersji wówczas najnowszej), a następnie zostaną wprowadzone połączenia i numery działek. Po wykonaniu kontroli poprawności bazy (wszystkie dostępne systemowe kontrole) zostaną obliczone pola powierzchni działek z uwzględnieniem współczynników strefowych (strefa 7) układu "2000". Powierzchnie te należy zapisać w hektarach z precyzją zapisu 1 m^2. **Dla potrzeb modernizacji istniejącej ewidencji gruntów należy sporządzić porównawcze zestawienie powierzchni działek zapisanych w dotychczasowym operacie i obliczonych podczas modernizacji.** Numeryczna mapa ewidencji gruntów i budynków oprócz granic i numerów działek musi zawierać wszystkie elementy wymienione w § 28 rozporządzenia.

2.9 Aktualizacja numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków

Elementy numerycznej mapy EGiB mają być zorganizowane w następujących bazach pakietu EWMAPA:

- baza działek (zawierająca działki ewidencyjne i punkty załamania ich granic),
- baza konturów (zawierająca kontury gleboznawczej klasyfikacji gruntów i ich punkty załamania),
- baza użytków (zawierająca kontury użytków gruntowych i ich punkty załamania),
- baza EGiB (zawierająca nazwy ulic, numery adresowe, obrysy budynków i elementy towarzyszące budynkom oraz ich etykiety a także oznaczenia granic spornych).

Dodatkowo, rowy melioracyjne oprócz występowania w bazie użytków powinny być umieszczone jako obiekty w bazie BDOT500.

2.10 Aktualizacja danych opisowych ewidencji gruntów i budynków.

Treść części opisowej ewidencji gruntów i budynków należy zmodyfikować i uzupełnić o dane wymienione w rozporządzeniu z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z § 22 rozporządzenia na podstawie baz danych ewidencyjnych, przy wykorzystaniu informatycznego systemu komputerowego, wykonawca utworzy następujące podstawowe raporty obrazujące dane ewidencyjne:

1) rejestr gruntów,
2) rejestr budynków,
3) rejestr lokali,
4) kartotekę budynków,
5) kartotekę lokali,
6) mapę ewidencyjną.

Dane ewidencyjne w zakresie podmiotowym wykonawca uzupełni o: imiona, nazwiska, imiona rodziców, obywatelstwo, dane adresowe podmiotów, PESEL, NIP, REGON i inne dane opisane w załączniku nr 2 do rozporządzenia (np. podział na odpowiednie grupy i jednostki rejestrowe).

III. ŹRÓDŁA DANYCH EWIDENCYJNYCH I METODY ICH POZYSKANIA

Źródłami danych ewidencyjnych niezbędnych do przeprowadzenia modernizacji ewidencji gruntów i budynków są:

a) materiały i informacje zgromadzone w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym,
b) wyniki pomiarów fotogrametrycznych,
c) wyniki terenowych pomiarów geodezyjnych,
d) dane zawarte w innych ewidencjach i rejestrach, prowadzonych na podstawie odrębnych przepisów przez: sądy, organy administracji publicznej oraz państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne,
e) dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez zainteresowane osoby, organy i jednostki organizacyjne,
f) dane zawarte w dokumentacji architektoniczno-budowlanej gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej,
g) wyniki oględzin

1. Dane podstawowe do pozyskania z powiatowego zasobu geodezyjno-kartograficznego i Starostwa Powiatowego w Pułtusku

1.1 Operaty z założenia ewidencji gruntów dla obrębu Pniewo Kolonia, gmina Zatory - Tabela Nr 6
1.2 Operaty z gleboznawczej klasyfikacji gruntów i aktualizacji użytków dla obrębu objętego projektem.
1.3 Operaty z założenia i kontroli ewidencji gruntów obrębów sąsiednich – Tabela Nr 7
1.4 Gmina Zatory – projekt „Bazy Wiedzy o Mazowszu" – operaty: nr P.1424.2014.198 i P.1424.2015.1563
1.5 Operaty z założenia numerycznej mapy ewidencyjnej terenów Lasów Państwowych obrębu: Wielgolas – 585.021-6/2020
1.6 Operaty jednostkowe (około 40 operatów technicznych) dla działek w obrębach objętych projektem i działek bezpośrednio przylegających w sąsiednich obrębach.
1.7 Decyzje w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.
1.8 Decyzje o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzielające pozwolenia na budowę.

2. Dane podstawowe do pozyskania z Urzędu Gminy Zatory, ul. Jana Pawła II 106, 07-217 Zatory

2.1. Rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.
2.2. Ewidencja numeracji porządkowej nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
2.3. Aktualny plan zagospodarowania przestrzennego (granice terenów o różnym przeznaczeniu i ich oznaczenia przenieść po skalibrowaniu rastra poprzez wektoryzację na odpowiednie warstwy systemu EWMAPA).
2.4. Wykaz numerów dróg zaliczonych do kategorii dróg gminnych.

3. Dane do pozyskania z Urzędu Statystycznego w Warszawie, Oddział w Ciechanowie ul. Nadrzeczna 1 , 06-400 Ciechanów.

3.1. Identyfikator rejonu statystycznego.

4. Dane podstawowe do pozyskania w Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Dębem, 05-140 Serock.

4.1. Ewidencja wód, urządzeń melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntów.

5. Dane do pozyskania z Sądu Rejonowego w Pułtusku – IV Wydział Ksiąg Wieczystych, ul. Rynek 37, 06-100 Pułtusk.

5.1. Przeprowadzić badanie Ksiąg Wieczystych w zakresie nieruchomości budynkowych, lokalowych i gruntowych. Rozbieżności każdorazowo wyjaśniać z organem prowadzącym ewidencję gruntów i budynków.

Całość wyników prac nanieść na utworzoną numeryczną mapę ewidencji gruntów i budynków oraz uzupełnić bazę opisową ewidencji gruntów i budynków.

6. Dane do pozyskania w wyniku pomiarów i oględzin bezpośrednio w terenie

6.1. Dane dotyczące działek zgodnie z § 60 rozporządzenia (np. współrzędne punktów granicznych poprzedzone ich ustaleniem lub wznowieniem).

6.2. Dane dotyczące faktycznego przebiegu użytków gruntowych i ich oznaczenia w oparciu o kryteria zamieszczone w załączniku nr 6 rozporządzenia.
6.3. Dane dotyczące przebiegu konturów gleboznawczej klasyfikacji gruntów w przypadku aktualizacji użytków rolnych, leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych.

IV. SYSTEM, W KTÓRYM PROWADZONA BĘDZIE EWIDENCJA

Część opisowa ewidencji gruntów i budynków jest i będzie prowadzona w systemie EWOPIS wersja pod Windows - aktualna na dzień oddania całości prac do odbioru końcowego.
Część kartograficzna ewidencji gruntów i budynków jest i będzie prowadzona w systemie EWMAPA wersja pod Windows - aktualna na dzień oddania całości prac do odbioru końcowego.

V. PRZEWIDYWANY SPOSÓB WYŁONIENIA WYKONAWCY

- Wykonawca prac zostanie ustalony na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku - Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 roku, poz. 1843.) w trybie przetargu nieograniczonego.

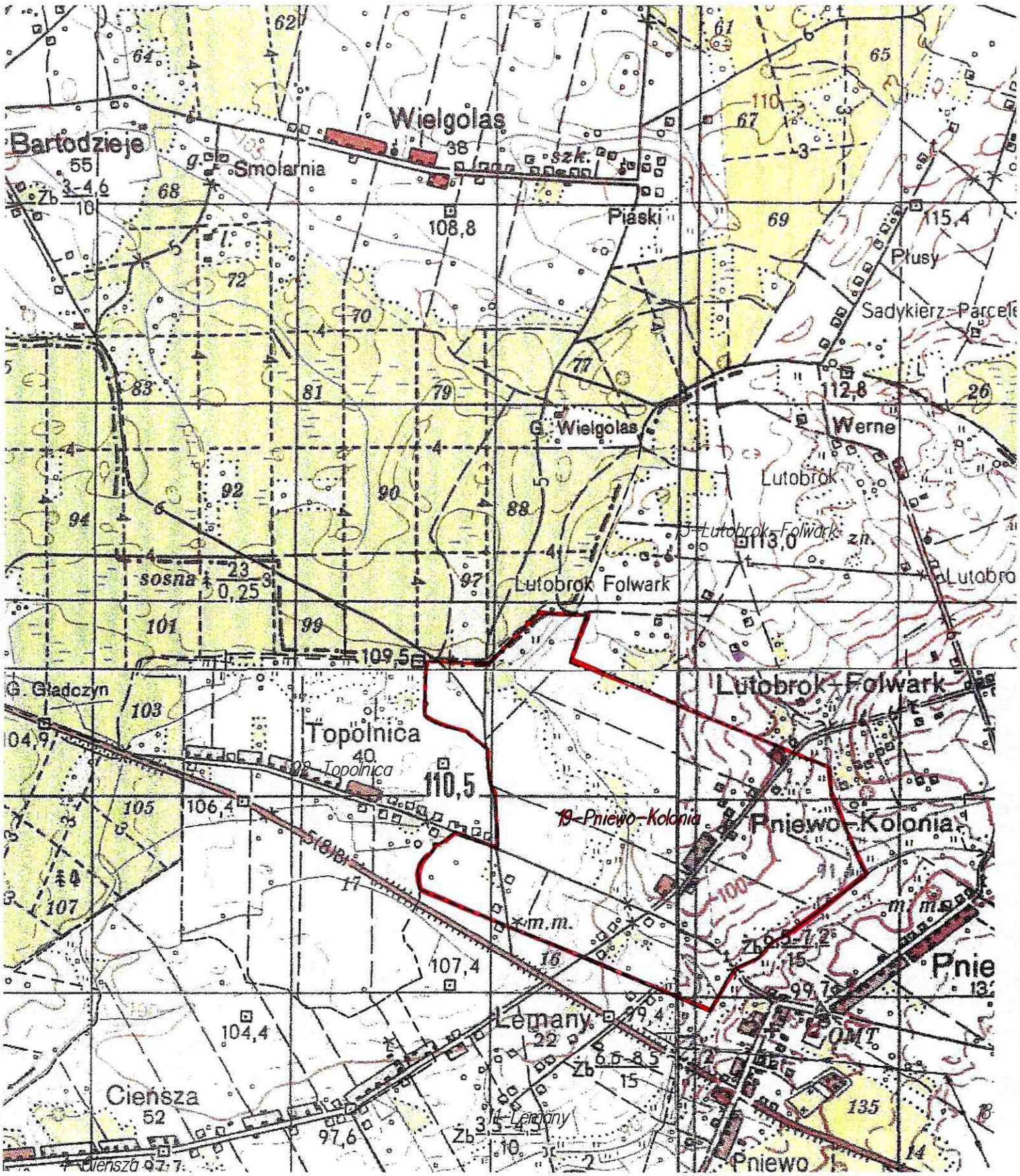
VI. PRZEWIDYWANE TERMINY WYKONANIA POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW PRAC

Przewidywany termin wykonania prac – 15.12.2020 roku.
Powyższy termin wykonania prac obejmuje terminy związane z wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego oraz ustosunkowaniem się do zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia, zgodnie z art. 24a ust. 1-7 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 roku, poz. 276 ze zm.).

VII. PRZEWIDYWANY KOSZT CAŁOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ SPOSÓB JEGO FINANSOWANIA.

Przewidywany koszt całości przedsięwzięcia - **97 000 zł.**

Prace modernizacyjne zostaną sfinansowane ze środków uzyskanych z dotacji Wojewody Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO PROJEKTU MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW OBRĘBU PNIEWO KOLONIA GMINA ZATORY

SKALA 1 : 25 000