

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

**PROJEKT MODERNIZACJI
EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW
dla jednostki ewidencyjnej GZY – 142401_2
obrębu ewidencyjnego:
PORZOWO – 142401_2.0022**

Pułtusk, dnia 12-05-2025 r.

Uzgodniono, dnia

SPIS TREŚCI

I.	Podstawy prawne.....	3
II.	Charakterystyka modernizowanego obiektu.....	4
III.	Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania	5
IV.	Zakres prac przewidzianych do wykonania.....	7
V.	Ogólne warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia	9
VI.	System, w którym prowadzona będzie ewidencja	9
VII.	Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy	10
VIII.	Przewidywany termin wykonania prac.....	10
IX.	Przewidywany koszt całości przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania	10

I. PODSTAWY PRAWNE

Celem modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu Porzowo gmina Gzy jest:

- a) uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych i utworzenie pełnego zakresu zbiorów danych ewidencyjnych zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 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 2024 r. poz. 1151 ze zm.) - zwana w dalszej treści **ustawą**,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2024 r. poz. 219 ze zm.) - zwane w dalszej treści **rozporządzeniem**,
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze. zm.),
- ustawa z dnia 11 września 2019 roku - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze. zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 roku w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. z 2024 r. poz. 342 ze zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 roku w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. poz. 1246),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 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. z 2022 r. poz. 1670), zwane dalej **rozporządzeniem w sprawie standardów technicznych**,
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567)

II. CHARAKTERYSTYKA MODERNIZOWANEGO OBIEKTU

1. Lokalizacja obiektu:

- województwo: mazowieckie - 14
- powiat: pułtowski - 1424
- jednostka ewidencyjna: Gzy - 142401_2
- obręb ewidencyjny: **Porzowo - 142401_2.0022**

2. Dane ogólne:

- a) Powierzchnia całkowita obrębu: 199,7582 ha
- b) Ilość działek ewidencyjnych w obrębie: 167
- c) Ilość jednostek rejestrowych w obrębie: 70
- d) Działki o nieustalonych granicach: 113
- e) Działki o nieuregulowanym stanie prawnym: 0
- f) Działki wymagające przeprowadzenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów: około 50

3. Dane ewidencyjne o budynkach i nieruchomościach lokalowych:

- a) Liczba budynków ujawnionych w EGiB (część opisowa): 125
- b) Liczba budynków ujawnionych w EGiB (część graficznej): 125
- c) Liczba lokali ujawnionych w EGiB: 0
- d) Szacunkowa liczba budynków do ujawnienia w bazie EGiB: 10

4. Ogólne informacje o strukturze użytków gruntowych:

- a) użytki rolne – 188,3499 ha (94,29%)
- b) grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione – 4,2300 ha (2,12%)
- c) grunty zabudowane i zurbanizowane – 6,8496 ha (3,43%)
- d) grunty pod wodami - 0 ha (0,00%)
- e) nieużytki i tereny różne – 0,3287 ha (0,16%)

5. Informacje o sąsiednich obrębach ewidencyjnych:

Nazwa obrębu sąsiedniego	Nr statystyczny obrębu sąsiedniego	Nazwa gminy/powiatu obrębu sąsiedniego	Ilość działek w obrębie sąsiednim graniczących z obrębem objętym projektem
GROCHY SERWATKI	142401_2.0005	Gzy/pułtowski	33
GZY	142401_2.0006	Gzy/pułtowski	7
KOZŁOWO	142401_2.0010	Gzy/pułtowski	24
KOZŁÓWKA	142401_2.0011	Gzy/pułtowski	5
MIERZENIEC	142401_2.0013	Gzy/pułtowski	1
OSIEK ALEKSANDROWO	140204_2.0017	Gołymín- Óródek/ciechanowski	1

6. Informacje o ilości punktów granicznych z uwzględnieniem atrybutów punktów granicznych:

- a) Szacunkowa liczba punktów granicznych ogółem: 538
- b) Sposób pozyskania danych
 - „ustalony” - 174 punktów
 - „nieustalony” - 364 punktów

- c) Spełnienie standardów dokładnościowych
„spełnia” - 257 punktów
„nie spełnia” - 281 punktów

III. ŹRÓDŁA DANYCH EWIDENCYJNYCH I METODY ICH POZYSKANIA

Źródłami danych wykorzystywanych przy zakładaniu albo modernizacji ewidencji są:

- 1) materiały zgromadzone w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym;
- 2) wyniki pomiarów geodezyjnych lub oględzin;
- 3) dane zawarte w innych ewidencjach i rejestrach;
- 4) dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez zainteresowane osoby, organy i jednostki organizacyjne.

Wykaz materiałów do wykorzystania:

1. Osnowa geodezyjna

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 P.1424.2010.722 w dniu 18 stycznia 2011 roku.

2. Operaty z założenia i kontroli ewidencji gruntów obrębu Porzowo gmina Gzy

Numer operatu z założenia ewidencji gruntów: **127.14-54/1967**

Numer operatu z kontroli ewidencji gruntów: **127.14-177/1982**

Operat **z założenia ewidencji gruntów** został sporządzony w latach 1964-1967 w oparciu o wówczas obowiązujące przepisy. Dokumentację opracowano na bazie zdjęć lotniczych oraz pomiaru uzupełniającego z 1964 roku. Punkty załamania granic nie były przedmiotem protokółarnego 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. Część opisową operatów wykonano i prowadzono sposobem tradycyjnym. Obliczenie powierzchni działek wykonano metodą kombinowaną, użytków i klas metodą graficzną. W procesie ustalenia granic obrębu uczestniczyli tylko przedstawiciele wsi, a nie właściciele przyległych do granic nieruchomości.

Operat **z kontroli ewidencji gruntów** został wykonany w latach 1978-1982 w oparciu o wówczas obowiązujące przepisy na bazie operatu z założenia ewidencji gruntów. W ramach prac wykonano kontrolę stanu posiadania i użytkowania gruntów. W wyniku kontroli dokonano częściowego przenieumerowania działek, obliczono ich powierzchnie oraz wykonano aktualizację użytków. Nie dokonywano protokółarnego ustalenia przebiegu granic. Mapę ewidencyjną i część opisową sporządzono i prowadzono sposobem tradycyjnym.

W roku 1998 dokonano zmiany formy prowadzenia części opisowej operatu z rejestrów papierowych 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 z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz. 454).

3. Operaty z aktualizacji ewidencji gruntów i gleboznawczej klasyfikacji gruntów

- operat klasyfikacyjny wykonany w roku 1966, aktualizacja użytków w roku 1978 oraz 1991.

4. Operaty jednostkowe

- operaty do celów prawnych obrębu Porzowo, gmina Gzy (około 17 operatów technicznych) oraz obrębów sąsiednich (około 79 operatów technicznych) zrealizowanych w oparciu o związki liniowe i w oparciu o osnowę w układzie „1965” i „2000”;

- dane do pozyskania z projektu BW operat nr P.1424.2013.3 – „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: 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 zaktualizowano **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.1424.2015.1568 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 terenu 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.

5. Operaty z założenia i kontroli ewidencji gruntów obrębów sąsiednich

Gmina	Nazwa obrębu sąsiedniego	Nr statystyczny obrębu sąsiedniego	Nr operatu z założenia ewidencji gruntów	Nr operatu z kontroli ewidencji gruntów
Gzy	GROCHY SERWATKI	142401_2.0005	127.14-69/1969	127.14-178/1982
Gzy	GZY	142401_2.0006	127.16-128/1967	127.16-251/1982
Gzy	KOZŁOWO	142401_2.0010	127.14-55/1967	127.14-176/1982
Gzy	KOZŁÓWKA	142401_2.0011	127.16-112/1967	127.16-236/1982
Gzy	MIERZENIEC	142401_2.0013	127.14-63/1968	127.14-183/1982

6. Operat z założenia numerycznej mapy ewidencyjnej gminy Gzy nr P.1424.2004.1

Teren obrębu Porzowo w całości pokryty jest numeryczną mapą ewidencyjną. Numeryczna mapa ewidencyjna powstała w roku 2004 na podstawie istniejących danych archiwalnych z pomiarów bezpośrednich wykonanych w układzie „1965” oraz wektoryzacji rastrów map ewidencyjnych. Granice działek, konturów i użytków pozyskano z opracowań archiwalnych oraz w drodze digitalizacji rastra mapy ewidencyjnej. **Punkty graniczne pozyskane w drodze digitalizacji zostały oznaczone numerami powyżej 10000.**

7. Aktualizacja baz danych o dane z ewidencji gruntów i budynków

W operacie P.1424.2021.2452 przekonwertowano bazy gmin powiatu pułtuskiego w zakresie starej struktury obiektowej dla działek, konturów klasyfikacyjnych, użytków gruntowych oraz budynków na bazy fdb. Zostały również dodane podobiekty do przekonwertowanych budynków w zakresie schodów, tarasów, werand, podpór i innych elementów trwale związanych z budynkami.

Materiały w wersji elektronicznej zostaną udostępnione z wykorzystaniem usług sieciowych lub na wskazany przez Wykonawcę serwer FTP. Organ Służby Geodezyjnej i Kartograficznej udostępni materiały powiatowego zasobu niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 5 dni roboczych od dnia przekazania danych niezbędnych do zalogowania na serwerze FTP Wykonawcy lub założenia konta Wykonawcy w serwisie GEOPORTAL2 Powiatu Pułtuskiego.

IV. ZAKRES PRAC PRZEWIDZIANYCH DO WYKONANIA

1. Analiza istniejących materiałów zasobu i ocena ich przydatności, w zakresie możliwości wykorzystania do realizacji prac modernizacyjnych.
2. Odszukanie w terenie i pomiar punktów osnowy fotogrametrycznej przy użyciu techniki GNSS. W przypadku braku „fotopunktów”, w terenie należy ustalić ich położenie, poprzez odtworzenie przebiegu linii pomiarowych.
3. Pozyskanie danych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych i opisujących je punktów granicznych:
 - a) dla działek, których ustalenie granic zostało potwierdzone w protokołach granicznych, w operatach geodezyjnych przyjętych do zasobu, położenie granic działek i opisujących je współrzędnych punktów granicznych, należy przyjąć z tych opracowań;

- b) dla działek, których granice zostały opracowane w lokalnym lub już nieobowiązującym układzie współrzędnych, należy dokonać przeliczenia współrzędnych tych granic do obowiązującego układu PL-2000.
 - c) dla przedmiotowego obrębu, ewidencja gruntów została założona w oparciu o fotomapę, położenie granic działek i opisujących je współrzędnych punktów granicznych, należy ponownie obliczyć wykorzystując wyrównaną ośnowę oraz dane pomiarowe znajdujące się w operacie założenia ewidencji gruntów. Dotyczy 113 działek;
 - d) ustalenie wartości atrybutów punktów granicznych.
4. Kontrola i doprowadzenie do spójności danych geometrycznych i opisowych ewidencji gruntów i budynków, w zakresie działek.
 5. Przygotowanie roboczej mapy wektorowej z uwzględnieniem danych pozyskanych w ramach prac opisanych w pkt 1-4.
 6. Uczestnictwo w zebraniach informacyjnych zorganizowanych przez Starostwo dla właścicieli i władających nieruchomościami zlokalizowanymi na obszarze objętym modernizacją EGIB. W ramach tych spotkań wykonawca przedstawi zakres realizowanych prac modernizacyjnych i harmonogram ich wykonania.
 7. Protokolarne ustalenie granic działek ewidencyjnych i pomiar opisujących te granice punktów granicznych, zgodnie z zasadami określonymi w § 32 i 33 rozporządzenia. Dotyczy 113 działek ewidencyjnych wskazanych przez Zamawiającego w załączniku nr 1 do projektu modernizacji.
 8. Skompletowanie materiałów i informacji zgromadzonych w PZGiK, uzupełnionych w niezbędnym zakresie terenowymi pomiarami geodezyjnymi oraz czynnościami ustalenia przebiegu granic, w celu:
 - a) wyeliminowania rozbieżności występujących na granicach sąsiadujących ze sobą obrębów ewidencyjnych, w tym obrębów zlokalizowanych w sąsiedniej gminie lub powiecie.
 9. Pomiar w terenie budynków, dla których brak jest dokumentacji w PZGiK (wykonanej w państwowym układzie współrzędnych). Pomiarem należy objąć także istniejące w terenie budynki ewidencyjne, które zostały przebudowane lub rozbudowane.
 10. Pozyskanie opisowych danych ewidencyjnych dotyczących budynków na podstawie:
 - a) dokumentacji architektoniczno-budowlanej,
 - b) dokumentacji pzgik,
 - c) wywiadu terenowego.
 11. Porównanie prowadzonej przez starostę mapy ewidencyjnej z terenem w zakresie użytków gruntowych.
 12. Pomiar zmienionych w sposób trwały użytków gruntowych i w uzasadnionych przypadkach przeprowadzenie gleboznawczej klasyfikacji dla tych użytków. Zmiany w gleboznawczej klasyfikacji gruntów wymagają opracowania dokumentacji w oparciu o przepisy rozporządzenia

w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów, wykonanej przez upoważnionego klasyfikatora. Zakres prac należy uzgodnić z Zamawiającym.

13. Sporządzenie projektu ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów.
14. Obliczenie powierzchni działek oraz rozliczenie użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych.
15. Przygotowanie roboczej bazy danych ewidencji gruntów i budynków, zaktualizowanej o wyniki prac wyszczególnionych w pkt 4-14.
16. Przygotowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego, który będzie podlegał wyłożeniu do wglądu zainteresowanych podmiotów.
17. Wykonawca będzie uczestniczył w wyłożeniu operatu opisowo-kartograficznego do publicznego wglądu, oraz zbierze i przekaże Zamawiającemu uwagi zainteresowanych podmiotów do tych danych.
18. Wykonawca weźmie udział w rozstrzyganiu zgłoszonych do projektu operatu opisowo-kartograficznego uwag.
19. Wykonawca przygotowuje i przekaże Zamawiającemu wyniki prac modernizacyjnych opracowane w postaci operatu klasyfikacyjnego, opisowo-kartograficznego oraz pliku modyfikującego, umożliwiającego zasilenie bazy danych ewidencji gruntów i budynków. Wyniki te w szczególności będą zawierać zmiany wynikające z uznania uwag zgłoszonych do projektu opisowo-kartograficznego.

V. OGÓLNE WARUNKI DOTYCZĄCE REALIZACJI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. W pracach dotyczących przedmiotu zamówienia stosuje się układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, o którym mowa w § 13 rozporządzenia w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych.
2. W przypadku wystąpienia wątpliwości dotyczących wykorzystania materiałów zasobu, Zamawiający podejmie decyzję co do zakresu i sposobu wykorzystania konkretnego materiału zasobu.
3. W trakcie realizacji zamówienia Wykonawca założy roboczą bazę danych geometrycznych, którą będzie na bieżąco aktualizował. Wykonawca ma obowiązek udostępnienia roboczej bazy danych Zamawiającemu na dowolnym etapie realizacji zamówienia.

VI. 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.

W trakcie realizacji zamówienia Wykonawca założy roboczą bazę danych geometrycznych, którą będzie na bieżąco aktualizował. Wykonawca ma obowiązek udostępnienia roboczej bazy danych Zamawiającemu na dowolnym etapie realizacji zamówienia.

VII. PRZEWIDYWANY SPOSÓB WYŁONIENIA WYKONAWCY

Ze względu na przewidywany koszt modernizacji ewidencji gruntów i budynków określony w rozdziale IX nie będzie stosowana ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320) – art. 2 ust. 1 pkt 1. Wykonawca prac zostanie wyłoniony w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, zgodnie z zapisami Zarządzenia nr 53/2022 Starosty Pułtuskiego z dnia 9 grudnia 2022 r.

VIII. PRZEWIDYWANY TERMIN WYKONANIA PRAC

Przewidywany termin wykonania prac – **15.10.2025** roku.

Powyższy termin wykonania prac obejmuje prace wyszczególnione w rozdziale IV.

W terminie 14 dni od dnia podpisania umowy Wykonawca opracuje w uzgodnieniu z Geodetą Powiatowym w Pułtuskach szczegółowy harmonogram realizacji przedmiotu umowy. Monitorowanie przedmiotu umowy odbywać się będzie raz na każde kolejne trzy miesiące trwania umowy.

IX. PRZEWIDYWANY KOSZT CAŁOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ SPOSÓB JEGO FINANSOWANIA

1. Przewidywany koszt realizacji zamówienia wg cen bieżących szacuje się na **80 000,00 zł**.
2. Projekt będzie finansowany ze środków uzyskanych z dotacji Wojewody Mazowieckiego.
3. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie wypłacone na podstawie faktury dostarczonej Zamawiającemu.
4. Działki przewidziane do ustalenia granic przedstawia poniższy załącznik graficzny nr 1 w skali 1: 5 000.

Załącznik graficzny nr 1

skala 1:5000

Projekt modernizacji ewidencji gruntów i budynków:
obręb ewidencyjny 142401_2.0022 Porzowo,
jednostka ewidencyjna 142401_2 Gzy, powiat
pułtusi



Działki wypełnione kolorem - przeznaczone do ustalenia granic