

Starosta Mławski

PROJEKT
modernizacji ewidencji gruntów
i budynków – obręb Strzegowo Osada
powiat mławski, województwo mazowieckie

Mława, listopad 2007 r

1. Cel i zakres prac modernizacji ewidencji gruntów i założenia ewidencji budynków.

Celem modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu Strzegowo Osada jest :

- ujednolicenie zakresu informacyjnego
- dostosowanie ewidencji gruntów i budynków do przepisów :
 - Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r w sprawie ewidencji gruntów i budynków
 - Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 2000 r, w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych
- zintegrowanie części kartograficznej i opisowej w zakresie przedmiotowym
- założenie ewidencji budynków i lokali
- aktualizacja użytków gruntowych.

2. Przepisy prawne.

- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r Prawo geodezyjne i kartograficzne (j. t. Dz. U. Nr 240 z 2005 r poz.2027 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. Nr 261 z 2004r poz.2603 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r o księgach wieczystych i hipotece (j. t. Dz. U. Nr 124 z 2001 r poz.1361 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r o lasach (j. t. Dz. U. Nr 45 z 2005 r poz.435 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1991 r Prawo budowlane (j. t. Dz. U. Nr 156 z 2006 r poz.1118 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r Prawo wodne (Dz. U. Nr 115 z 2001 r poz.1229 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (j. t. Dz. U. z 2000 r Nr 80 poz.903 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r poz.717 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. t. Dz. U. Nr 121 z 2004 r poz.1266)
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r o ochronie danych osobowych (j. t. Dz. U. Nr 101 z 2002 r poz.926)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz.94 z 1964 r z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(Dz. U. Nr 31 z 2005 r poz.266 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych(j. t. Dz. U. Nr 71 z 2000 r poz.838)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r w sprawie ewidencji gruntów i budynków(Dz. U. Nr 38 z 2001 r poz.454)
- Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz. U. Nr 45 z 1999 r poz.453)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 marca 1999 r w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji i kartografii oraz krajowego

- systemu informacji o terenie (Dz. U. Nr 30 z 1999 r poz.297)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. Nr 112 z 1999 r poz.1317 z późniejszymi zmianami)
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich(Dz. U. Nr 160 z 1998 r poz.1071 ze zmianami)
 - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 14 grudnia 1998 r w sprawie dostosowania organizacji dyrekcji okręgowych dróg publicznych oraz będących ich częściami zarządów drogowych i drogowej służby liniowej do organizacji administracji publicznej określonej przepisami o reformie administracji publicznej (Dz. U. Nr 156 z 1998 r poz.1027)
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 stycznia 2004 r w sprawie sposobu ewidencjonowania przez Służbę Geodezyjną i Kartograficzną przebiegu granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa(Dz. U. Nr 18 z 2004 r poz.173)
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 2000 r w sprawie państwowego systemu odniesień (Dz. U. Nr 70 z 2000 r poz.821)
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 października 2004 r w sprawie numeracji porządkowej nieruchomości (Dz. U. Nr 243 z 2004 r poz.2432)
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999 r w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny ,sposobu i trybu gromadzenia i wyłączania z zasobu oraz udostępniania zasobu (Dz. U. Nr 49 z 1999 r poz.493)
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 16 lipca 2001 r w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych,ewidencjonowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających bazy danych , a także ogólnych warunków umów o udostępnianie tych baz (Dz. U .Nr 78 z 2001 r poz.837)
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 czerwca 1956 r w sprawie klasyfikacji gruntów (Dz. U . Nr 19 z 1956 r poz.97)
 - Wytyczne techniczno - organizacyjne w sprawie prowadzenia ewidencji gruntów i budynków "Instrukcja G - 5 - Ewidencja gruntów i budynków" (Zarządzenie Głównego Geodety Kraju z dnia 3 listopada 2003 r)
 - Wytyczne techniczne porządkowania istniejących i zakładania nowych baz danych numerycznej mapy ewidencyjnej w programie "EWMAPA" oraz ogólne zasady ich prowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego – Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego

3.Charakterystyka obiektu.

3.1 Dane podstawowe

Identyfikator obiektu – 141305_2.41 gdzie :

14 - kod województwa - województwo mazowieckie

13 - kod powiatu - powiat mławski

05 - kod gminy – gmina Strzegowo

2 - typ gminy – gmina wiejska

41 – numer obrębu Strzegowo Osada

Obiekt - obręb Strzegowo Osada zajmuje powierzchnię 985 ha.

Szacunkowa ilość budynków ,działek ewidencyjnych, jednostek rejestrowych na obszarze obrębu Strzegowo Osada wynosi:

- ilość działek ewidencyjnych – 1130
- ilość budynków – 1143

- ilość lokali - 56
- ilość jednostek rejestrowych – 645
- rejony statystyczne :
 - 132971 obwody 1 – 5
 - 132972 obwody 1 - 4

Ogólne informacje o strukturze użytków gruntowych:

- użytki rolne - 386ha
- grunty leśne, zadrzewione i zakrzaczone - 464 ha
- grunty zabudowane i zurbanizowane - 88 ha
- grunty pod wodami - 13 ha
- nieużytki - 34 ha

Obszar obrębu ewidencyjnego Strzegowo Osada wchodzi w zakres działania Nadleśnictwa Dwukopy.

3.2.Podstawowe opracowania geodezyjne- dokumentacja techniczna w zasobie Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Mławie

3.2.1 Ewidencja gruntów jest prowadzona w następujących systemach :

- część opisowa - “EWOPIS dla WINDOWS ver.3”
- część kartograficzna - “EWMAPA dla WINDOWS ver.8”

3.2.2 Osnowa pozioma – na obszarze objętym opracowaniem istnieje osnowa pozioma podstawowa, szczegółowa i pomiarowa w ilości umożliwiającej wykonanie modernizacji ewidencji gruntów i budynków.

Osnowa III klasy została wykonana w latach 90-tych i dodatkowo zagęszczona znakami o stabilizacji ściennej.

Współrzędne punktów osnowy zostały określone w układzie „1965 strefa 2”.

Stan osnowy należy ocenić jako dobry.

W wyjątkowych przypadkach może zająć konieczność zagęszczenia osnowy szczegółowej III klasy ciągami osnowy pomiarowej.

3.2.3 Numeryczna mapa ewidencyjna – wykonana metodą wektoryzacji rastra z uwzględnieniem opracowań jednostkowych dla celów prawnych i aktualizowana na bieżąco.

Treść w/w mapy stanowią między innymi:

- granice i numery działek ewidencyjnych
- granice i oznaczenia konturów klasyfikacyjnych i użytków gruntowych(klasoużytków)
- budynki wraz z opisem funkcji użytkowej

Numeryczna mapa ewidencyjna będzie stanowiła podstawę opracowania modernizacji ewidencji gruntów i budynków

3.2.4 Szkice polowe z pomiarów sytuacyjno-wysokościowych i uzupełniających – gromadzone są oddzielnie dla każdej sekcji w skali 1:2000(układ „1965”), narastająco według numeru KERG.

3.2.5 Ortofotomapa w skali 1:5000 oraz baza danych ewidencyjnych – wykonana w ramach projektu realizowanego przez ARiMR - „Modernizacja i budowa baz danych Systemu Identyfikacji Działek Rolnych(LPIS)”.

3.2.7 Operaty klasyfikacyjne

Klasyfikacja gruntów została wykonana przez klasyfikatora Lecha Szpręgla i zatwierdzona decyzją Naczelnika Gminy w Strzegowie z dnia 6.12.1973 r,L.dz.8/73.

W latach 1990-1993 dokonano aktualizacji użytków gruntowych – operaty techniczne :

126/7/6/75/90 i 126/7/7/75/93.

3.2.8 Operat odnowienia ewidencji gruntów – 126/7-5/1/75

Wykonany w latach 1973-1975. Operat uwzględnia prace związane z regulowaniem własności gospodarstw rolnych. Pomiar wykonany w układzie lokalnym.

Dane dotyczące granic działek zawarto na 3 zarysach pomiarowych oraz 10 szt. szkiców połowych.

W operacie znajdują się szkice graniczne wykonane na kalkach.

3.2.9 Operat pomiaru sytuacyjno- wysokościowego – 126/7/3/74

Wykonany w oparciu o ośnowę poligonową IV i V klasy w układzie lokalnym. Punkty osnowy stabilizowano znakami granitowymi z butelką jako podcentrem. Punkty posiłkowe stabilizowano rurkami metalowymi.

W ramach przeliczeń masowych punkty uzyskały współrzędne w układzie „1965”.

Ośnowa może być przydatna do prowadzenia prac modernizacyjnych pod warunkiem ponownego przeliczenia i uzyskania dokładności przewidzianych w Instrukcji G-4. Wstępnego wyrównania dokonano w operacie 036-041-78/94.

Pomiar szczegółów sytuacyjnych wykonano metodą domiarów prostokątnych.

3.2.10 Operat pomiaru sytuacyjno- wysokościowego – 036-041-78/94

Wykonany w oparciu o ośnowę szczegółową III klasy oraz ośnowę pomiarową. Do sieci osnowy pomiarowej adaptowano odnalezione punkty osnowy z operatu 126/7/3/74. Współrzędne punktów osnowy pomiarowej uzyskano w wyniku wyrównania ścisłego sieci.

W ramach prac dokonano ponownego pomiaru między innymi budynków stanowiących pierwszą linię zabudowy oraz budynków murowanych. Pozostałe budynki wniesiono na podstawie rastra mapy w skali 1:1000.

Granice działek ewidencyjnych przyjęto na podstawie mapy sytuacyjno-wysokościowej oraz przeliczonych opracowań jednostkowych.

3.2.11 Operat podziału terenów budowlanych – 126/7/162/90

Pomiar wykonano w układzie „1965”.

W operacie znajdują się współrzędne punktów granicznych oraz obliczenia powierzchni działek programem „SPOG”.

3.2.12 Pomiary uzupełniające i aktualizacji granic działek leśnych – 2 tomy

Wykonany w układzie „1965”.

W operacie znajdują się szkice graniczne z oznaczeniem rodzaju stabilizacji oraz współrzędne punktów granicznych i punktów osnowy.

W ramach prac modernizacyjnych należy w pierwszej kolejności dokonać analizy wykorzystanej osnowy pod kątem zgodności z Instrukcją G-4.

3.2.13 Operat wydzielenia gruntów pod drogi gminne-052-1/2007

Wykonany w układzie „1965” w oparciu o ośnowę szczegółową III klasy oraz ośnowę pomiarową. Postępowanie prowadzone z udziałem właścicieli gruntów. W operacie znajdują się protokoły przyjęcia granic.

Punkty graniczne stabilizowano znakami betonowymi z butelką jako podcentrem.

3.2.14 Operaty jednostkowe wykonane do celów prawnych – ok.180 szt.

3.2.15 Inne materiały do wykorzystania:

- **Plan Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Dwukoły** – zatwierdzony decyzją Ministra Środowiska z dnia 24.08.2005 r, nr DL.lp-611-53/05-obowiązujący od 1.01.2004 r do 31.12.2013 r
- **Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Strzegowo**

4. Zakres przewidywanych prac

4.1 Pobranie materiałów i danych z PODGiK w Mławie oraz analiza pod kątem ich wykorzystania w pracach modernizacyjnych.

4.2 Porządkowanie i uzupełnienie numerycznej mapy ewidencyjnej w zakresie działek ewidencyjnych i punktów granicznych:

- transformacja numerycznej mapy ewidencyjnej z układu „1965” na układ „2000”.
- ujednolicenie numeracji punktów granicznych i działek ewidencyjnych zgodnie z §42 ust.4 Instrukcji G-5
- uzupełnienie w zakresie brakujących opracowań sporządzonych dla celów prawnych (operaty techniczne dotyczące podziałów nieruchomości, rozgraniczenia nieruchomości, wznowienia znaków granicznych itp.)
- sprawdzenie i uzupełnienie o informacje przewidziane w Rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków lub wynikających z możliwości systemu "EWMAPA dla WINDOWS":
 - oznaczenie źródłowe
 - kod stabilizacji
 - źródło danych o położeniu
 - błąd położenia względem osnowy
 - kod rzędu granicy
 - numer punktu w Państwowym Rejestrze Granic
 - numer linii granicznej w Państwowym Rejestrze Granic
- systemowe przypisanie operatu technicznego (baza operatów programu "EWMAPA dla WINDOWS"), w którym został utworzony punkt załamania granicy lub działka ewidencyjna.
- dostosowanie numerów bazy operatów w systemie "EWMAPA dla WINDOWS", do wymogów systemu "OŚRODEK".

4.3 Uzupełnienie treści numerycznej mapy ewidencyjnej o pozostałe elementy wymienione w §28 ust.1 Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków:

- granice rejonów statystycznych i ich oznaczenie
- dane opisowo informacyjne:
 - nazwy jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa
 - nazwy ulic, placów, uroczysk, cieków, zbiorników wodnych i innych obiektów fizjograficznych
 - numery dróg publicznych nadanych na podstawie przepisów o drogach publicznych
 - numery porządkowe i ewidencyjne budynków.

4.4 Ustalenie granic działek, z wyłączeniem działek, dla których istnieją opracowania geodezyjne sporządzone dla celów prawnych (podziały indywidualne, rozgraniczenia, opracowania do wywłaszczeń i wykupów, scalenie i wymiana gruntów, itp.), wykonanie pomiaru granic w oparciu o osnowę geodezyjną, obliczenie brakujących współrzędnych punktów załamania granic

4.5 Weryfikacja w oparciu o ortofotomapę oraz bazy LPIS danych dotyczących użytków gruntowych ujawnionych w treści numerycznej mapy ewidencyjnej

4.6 Aktualizacja użytków gruntowych z udziałem podmiotu posiadającego stosowne uprawnienia do wykonywania czynności z zakresu klasyfikacji gruntów na obszarze Województwa Mazowieckiego.

4.7 Badanie ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków lub ujawnionych podczas prac modernizacyjnych, dotyczących **nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych**.

4.8 Doprowadzenie do zgodności ze stanem prawnym informacji ujawnionych w ewidencji gruntów w zakresie podmiotowym.

4.9 Pozyskanie danych źródłowych ewidencji budynków i nieruchomości lokalowych.

4.10 Pomiar budynków.

4.11 Uzupełnienie numerycznej mapy ewidencyjnej w zakresie treści dotyczącej budynków.

4.12 Aktualizacja części opisowej ewidencji gruntów i budynków w zakresie danych przedmiotowych – powierzchni działek oraz klas i użytków gruntowych.

4.13 Zintegrowanie numerycznej mapy ewidencyjnej z częścią opisową ewidencji gruntów i budynków w zakresie przedmiotowym.

4.14 Aktualizacja w systemie „EWOPIS dla WINDOWS” komputerowej bazy danych ewidencyjnych w zakresie ewidencji budynków i lokali.

4.15 Wprowadzenie do ewidencji gruntów i budynków danych dotyczących lokali nie stanowiących odrębnych własności w przypadku złożenia odpowiedniego wniosku oraz dokumentacji technicznej przez :

a) właścicieli nieruchomości

b) użytkowników wieczystych gruntów

c) jednostki organizacyjne, którym nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego zostały oddane w trwały zarząd, użytkowanie, najem lub użyzione

d) państwowe lub samorządowe osoby prawne, którym Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego powierzyła wykonywanie prawa własności lub innych praw rzeczowych

e) organy administracji publicznej, które gospodarują nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz gminnych, powiatowych i wojewódzkich zasobów nieruchomości

f) zarządców nieruchomości lub Spółdzielnie Mieszkaniowe.

4.16 Weryfikacja danych z wykorzystaniem oprogramowania A-SWDE, V-SWDE.

4.17 Przygotowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego, wyłożenie do wglądu zainteresowanych oraz zebranie uwag i ich rozpatrzenie.

4.18 Ostateczna weryfikacja danych i ogłoszenie przez Starostę w dzienniku urzędowym województwa informacji o zakończeniu prac i utworzeniu operatu ewidencji gruntów i budynków.

5. Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania.

5.1. Przebieg granic obrębów i działek ewidencyjnych zostanie pozyskany na podstawie

- materiałów z zasobu PODGiK w Mławie
- istniejącej numerycznej mapy ewidencyjnej
- dokumentacji ustalenia granic

5.1.1. Sposób uzgodnienia i ustalenia granic obrębów ewidencyjnych

1) Granice obrębu nie będą zmieniane.

2) Położenie punktów granicznych obrębu należy przyjąć na podstawie opracowań geodezyjnych sporządzonych dla celów prawnych, a w razie ich braku określić na podstawie pomiarów terenowych poprzedzonych ustaleniem przebiegu granic na zasadach określonych w §37 - 39 Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

3) Ze względu na istniejące rozbieżności pomiędzy stanem ujawnionym w ewidencji gruntów i budynków i faktycznym przebiegiem granic w terenie należy dokonać ustalenia linii brzegowej (obydwu brzegów) rzeki Wkry w oparciu o przepis art. 15 ustawy „Prawo wodne”.

4) Należy dokonać utrwalenia znakiem naziemnym i podziemnym (§68 ust. 2 Instrukcji G – 5) punktów załamania granic obrębu

5.1.2. Granice i numery działek ewidencyjnych

1) Przebieg granic działek ewidencyjnych zostanie przyjęty na podstawie dokumentacji sporządzonej w postępowaniu:

- ↪ rozgraniczeniowym
- ↪ podziałowym
- ↪ scaleniowym i wymiany gruntów

- ☞ scaleniowym pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne
- ☞ sądowym w zakresie dowodów stanowiących podstawę rozstrzygnięć sądowych oraz decyzji administracyjnych

☞ innym, w którym dokonano protokółarnego ustaleniem granic

2) W razie stwierdzenia rozbieżności w wyżej wymienionych opracowaniach jednostkowych lub ich braku, wprowadzenie danych dotyczących przebiegu granic nastąpi na podstawie pomiarów terenowych wykonanych w oparciu o osnowę III klasy lub osnowę pomiarową spełniającą wymogi Instrukcji G-4, poprzedzonych ustaleniem granic.

Ustalenie granic nastąpi z pełnym uwzględnieniem procedur §37,38,39 Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Ustalenie granic działek nastąpi na podstawie:

a) dokumentacji technicznej pozostającej w zasobie PODGiK w Mławie. W szczególności należy wykorzystać dane wykazane na zarysach pomiarowych oraz osnowę i pomiar granic wykonanych przy zakładaniu mapy sytuacyjno-wysokościowej w układzie lokalnym.

b) zgodnego oświadczenia zainteresowanych stron, złożonego do protokołu z ustalenia granic działek, albo oświadczenia jednej strony, gdy druga strona nie składa oświadczenia i nie kwestionuje przebiegu granic, przy znajomości przebiegu granic ewidencyjnych wg dotychczasowego operatu ewidencji gruntów.

c) ostatniego spokojnego stanu posiadania, jeżeli nie ma możliwości ustalenia granic na podstawie przesłanek punktu a.

W przypadku nie spełnienia norm technicznych instrukcji G-4 przez osnowę, na którą zamierzono przebieg granic prawnych należy:

- odszukać punkty osnowy pomiarowej lub stabilizowane punkty graniczne
- dokonać pomiarów zapewniających uzyskanie normy dokładnościowej dopuszczanej przez Instrukcję G-4. Po obliczeniu współrzędnych punktów osnowy należy przeliczyć współrzędne punktów załamania działek, a następnie powierzchnie działek.

3) W trakcie porządkowania struktury działek ewidencyjnych należy zwrócić szczególną uwagę na określenie poprawnego przebiegu granic działek będących wewnętrznymi wodami powierzchniowymi - rzeka Wkra oraz drogami publicznymi.

Stosowną dokumentację techniczną do ustalenia linii brzegowej sporządzi wykonawca prac modernizacyjnych.

4) Należy w miarę możliwości zachować dotychczasowe numery działek – w zakresie dotyczącym oznaczenia obrębu oraz numeru właściwego działki w obrębie. Zmiany powinny dotyczyć wyłącznie działek, których numery nie spełniają wymogów Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków (np. oznaczenia literowe) lub wymagają dostosowania do ujawnionych podczas prac modernizacyjnych dokumentów prawnych (np. decyzje zatwierdzające projekt podziału, akty własności ziemi itp.).

W przypadku zmiany numeracji działek zostanie sporządzony wykaz synchronizacyjny wg wzoru 43 Instrukcji G-5.

Identyfikatory działek należy dostosować do zgodności z §9 ust.2 Instrukcji G -5.

5) Obliczenia powierzchni działek ewidencyjnych, konturów klas i użytków dokonać w programie "EWMAPA dla WINDOWS" w układzie współrzędnych "2000".

5.1.3. Atrybuty punktów załamania granicy

1. Numer punktu - część numeru punktu załamania granicy składającą się z numeru obrębu i numeru właściwego, dla punktów, których położenie zostało ustalone w podstawie dokumentacji sporządzonej w postępowaniu:

- ☞ rozgraniczeniowym
- ☞ podziałowym
- ☞ scaleniowym i wymiany gruntów

- ☞ scaleniowym pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne
- ☞ sądowym w zakresie dowodów stanowiących podstawę rozstrzygnięć sądowych oraz decyzji administracyjnych
- ☞ innym, w którym dokonano protokółarnego ustaleniem granic nieruchomości. dotyczących **przyjąć zgodnie z numeryczną mapą ewidencyjną.**

Zmiany mogą dotyczyć wyłącznie punktów oznaczonych nieprawidłowo (np. błędny numer obrębu, oznaczenie literowe) lub powtarzających się.

Pozostałe punkty zostaną zanumerowane kolejno, zgodnie z zasadami systemu "EWMAPA".

Należy w miarę możliwości zachować numerację z numerycznej mapy ewidencyjnej.

2. Atrybuty punktu załamania granicy:

- oznaczenie w materiale źródłowym
- kod stabilizacji
- źródło danych o położeniu
- błąd położenia względem osnowy
- kod rzędu granicy

przyjmować zgodnie z wartościami określonymi w Załączniku nr 4 do Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

3. Dla punktów granicznych jednostek podziału terytorialnego kraju atrybuty:

- numer punktu w Państwowym Rejestrze Granic
- numer linii granicznej w Państwowym Rejestrze Granic

uzgodnić z Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Warszawie.

5.2 Przedmiot ewidencji budynków

- budynki stanowiące wraz z gruntem składniki nieruchomości
- budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności-nieruchomości budynkowe
- lokale stanowiące odrębny przedmiot własności-nieruchomości lokalowe
- lokale nie stanowiące odrębnych przedmiotów własności-ujawniane w ewidencji gruntów i budynków po złożeniu wniosku oraz stosownej dokumentacji technicznej przez osoby uprawnione wymienione punkcie **4.12.** opracowanej przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane

Szczegółowe definicje przedmiotu ewidencji budynków zostały zawarte w:

- Ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
- Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków
- Instrukcji G-5

5.2.1 Dane ewidencyjne – opisowe budynków zostaną pozyskane na podstawie:

- ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów
- dotychczasowego operatu ewidencji gruntów i budynków
- dokumentacji dotyczącej numeracji porządkowej nieruchomości - uzgodnionej w Urzędzie Gminy Strzegowo
- aktualnego wykazu nazw ulic - uzgodnionego w Urzędzie Gminy Strzegowo
- rejestru zabytków – uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Ciechanowie
- wywiadu terenowego i sporządzonych w jego wyniku: mapy wywiadu terenowego, arkuszy danych ewidencyjnych budynków
- dokumentacji budowlanej i architektonicznej budynków

5.2.2 Dane ewidencyjne budynku i nieruchomości lokalowych stanowią atrybuty opisowe.

Podstawą rejestracji danych ewidencyjnych budynku jest wywiad terenowy, którego zadaniem jest szczegółowy opis budynków lub lokali oraz analiza dokumentów prawnych i technicznych dostarczonych przez właściciela (zarządcę) budynku lub lokalu.

Dokumentację wywiadu terenowego tworzą:

- mapy wywiadu terenowego ewidencji budynków i lokali
- arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali

5.2.3 Mapy wywiadu terenowego zostaną sporządzone na wyrysach z numerycznej mapy ewidencyjnej w skali i kroju zapewniającym czytelność oraz jednoznaczną interpretację jej treści lub mapach sytuacyjno-wysokościowych w skali 1:500 lub 1:1000.

5.2.4 Numeryczne opisy konturu budynków zostaną sporządzone przy wykorzystaniu danych pomiarowych zawartych w dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego – kartograficznego.

Pomiary uzupełniające budynków zostaną wykonane w stosunku do :

- konturów budynków ,dla których brak informacji w w/w źródłach i ujawnionych podczas wywiadu terenowego
- konturów budynków ujawnionych na mapach sytuacyjno-wysokościowych lub numerycznej mapie ewidencyjnej,dla których brak jest danych pomiarowych zawartych w dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego – kartograficznego
- konturów budynków, w stosunku do których zostaną stwierdzone zmiany kształtu lub wielkości wskutek przebudowy lub modernizacji
- konturów budynków , dla których zostaną stwierdzone błędy wynikające z pomiaru lub wykorzystywanej osnowy poziomej.
- konturów budynków pozostających w kolizji z granicami działek ewidencyjnych ,których przebieg ustalono w opracowaniach sporządzonych dla celów prawnych(podziały nieruchomości,rozgraniczenia,wznowienia znaków granicznych itp.)

5.2.5 Dane ewidencyjne budynku ,które są ujawniane w ewidencji gruntów i budynków zostały określone w §§ 63 i 64 Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Podczas prac modernizacyjnych zostaną one zestawione w „Arkusze danych ewidencyjnych budynków” zgodnie ze wzorem nr 24 do Instrukcji G-5.

Dane ewidencyjne budynku stanowiącego część składową gruntu ,które powinny zostać zawarte w arkuszu stanowią:

- numer ewidencyjny budynku,będący częścią składową identyfikatora budynku .
Budynki zostaną zanumerowane w ramach działki ewidencyjnej,rozpoczynając numerację od budynku mieszkalnego. Identyfikatory budynku muszą zachować ciągłość numeracji na działce ewidencyjnej.
- numer porządkowy na podstawie przepisów o numeracji porządkowej nieruchomości
Zgodnie z dokumentacją pozostającą w zasobie Urzędu Gminy w Strzegowie.
- oznaczenie funkcji użytkowej budynku
Przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju zostanie określona i oznaczona odpowiednim kodem zgodnie z zasadami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych oraz zasad podanych w aneksie nr 4 do Instrukcji G-5 i z zał. Nr 4 ust. 19 do Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków
- rok zakończenia budowy
Zostanie przyjęty na podstawie ewidencji prowadzonej na podstawie ustawy „Prawo

budowlane” przez odpowiednie organy administracji w Starostwie Powiatowym w Mławie lub w razie jej braku na podstawie informacji uzyskanych podczas wywiadu terenowego od właścicieli, zarządców lub użytkowników budynków.

- pole powierzchni zabudowy
Zostanie przyjęte jako pole powierzchni figury geometrycznej wyznaczonej przez numeryczny opis konturu budynku określony zgodnie z punktem **5.2.4** z dokładnością zapisu do 1 m².
- liczba kondygnacji nadziemnych oraz liczba kondygnacji podziemnych
zostanie przyjęta na podstawie :
 - ewidencji prowadzonych przez Starostwo Powiatowe w Mławie
 - oględzin budynków przez Wykonawcę,zgodnie z definicjami zawartymi w §19 ust. 8-17 Instrukcji G – 5.
- informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku
zostanie przyjęta na podstawie :
 - ewidencji prowadzonych przez Starostwo Powiatowe w Mławie
 - oględzin budynków przez Wykonawcęzgodnie z treścią §19 ust. 18, 19 Instrukcji G – 5.
- liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lub innych samodzielnych lokali, łączne pole powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych
zostanie przyjęta na podstawie:
 - danych ze Starostwa Powiatowego w Mławie odnośnie wydanych pozwoleń na budowę i obiektów oddanych do użytku
 - danych ze Starostwa Powiatowego w Mławie odnośnie wydanych zaświadczeń o samodzielności lokali
 - protokołów badania ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentówDane ewidencyjne budynku dotyczące:
 - ☞ liczby i numerów lokali nie stanowiących odrębnych nieruchomości lokalowych
 - ☞ łącznego, wyrażonego w m² pola powierzchni użytkowej: wszystkich lokali w budynku oraz pomieszczeń przynależnych do lokali,o ile nie są zawarte w dokumentacji będących w zasobach Starostwa Powiatowego w Mławie, zostaną ujawnione na wniosek właścicieli lub władających budynków na podstawie doręczonej przez nich dokumentacji, opracowanej przez osobę legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi.
- rejestr zabytków
zostanie przyjęty numer rejestru prowadzonego, na podstawie ustawy z dnia 15.02.1962 r o ochronie dóbr kultury, przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Ciechanowie

Ponadto, dla budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności danymi ewidencyjnymi są:

- oznaczenie księgi wieczystej lub innych dokumentów określających własność budynku
- oznaczenie dokumentu określającego inne prawa do budynku niż własność
- numer jednostki rejestrowej budynków do której przyporządkowany został budynek stanowiący część składową identyfikatora tej jednostki

5.2.6 Dane ewidencyjne – opisowe lokali zostaną pozyskane na podstawie:

- ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów
- wywiadu terenowego i sporządzonych w jego wyniku arkuszy danych ewidencyjnych lokali
- dokumentacji budowlanej i architektonicznej budynków i lokali

5.2.7 Dane ewidencyjne lokalu, które są ujawniane w ewidencji gruntów i budynków zostały określone w §70 Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Podczas prac modernizacyjnych zostaną one zestawione w „Arkusze danych ewidencyjnych lokali” zgodnie ze wzorem nr 23 do Instrukcji G-5.

Danymi ewidencyjnymi lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość są:

- numer lokalu stanowiący część składową identyfikatora lokalu
Lokale zostaną zanumerowane w ramach budynku zgodnie z numerem adresowym
- numer ewidencyjny budynku, w którym znajduje się lokal
- oznaczenie funkcji użytkowej lokalu
Zostanie określone na podstawie:
 - zapisów w księgach wieczystych
 - oględzin podczas wywiadu terenowego
- liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych
Zostanie określone na podstawie:
 - zapisów w księgach wieczystych
 - oględzin podczas wywiadu terenowego
- wyrażone w m² z dokładnością zapisu do 0,1 pole powierzchni użytkowej oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu
Zostanie określone na podstawie:
 - zapisów w księgach wieczystych
 - oględzin podczas wywiadu terenowego
 - dokumentacji budowlanej i architektonicznej budynków i lokali
- oznaczenie księgi wieczystej
- oznaczenie dokumentów określających inne niż własność prawo do lokalu
- numer ewidencyjny jednostki rejestrowej lokali, do której przyporządkowany został lokal
- wartość lokalu i data ustalenia tej wartości
Nie będzie określana podczas prac modernizacyjnych

5.3 Dane ewidencyjne w zakresie podmiotowym

Dane ewidencyjne w zakresie podmiotowym – zostaną pozyskane na podstawie:

- części opisowej dotychczasowej ewidencji gruntów
- bazy danych systemu PESEL i REGON
- dokumentów dostarczonych przez osoby zainteresowane, w trakcie prac modernizacyjnych
- zapisów ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów

Należy dokonać uzupełnienia danych w zakresie :

- imion, nazwisk i danych adresowych osób fizycznych
- nazw i danych adresowych osób prawnych lub jednostek nie posiadających osobowości prawnej

na podstawie informacji dostarczonych przez zainteresowane podmioty oraz **we współpracy** Wykonawcy prac modernizacyjnych, Starostwa Powiatowego w Mławie, Urzędu Gminy w Strzegowie :

- numerów PESEL
- numerów REGON

W przypadku braku możliwości ustalenia powyższych danych odpowiednie pola danych ewidencyjnych pozostaną puste.

5.3.1 Zasady ustalania ewidencyjnych stanów prawnych i faktycznych w zakresie danych podmiotowych

Stan prawny nieruchomości w zakresie danych podmiotowych zostanie wykazany na podstawie :

- wpisów dokonanych w księgach wieczystych
- prawomocnych orzeczeń sądowych
- ostatecznych decyzji administracyjnych
- umów zawartych w formie aktów notarialnych, dotyczących ustanowienia lub przeniesienia praw rzeczowych do nieruchomości
- dyspozycji zawartych w aktach normatywnych
- umów dzierżawy, zgłoszonych do ewidencji
- dotychczasowego operatu ewidencji gruntów

Dokumentację ustalenia stanów prawnych nieruchomości stanowią:

- dokumenty potwierdzające stan prawny nieruchomości,
- mapa stanów prawnych nieruchomości, opracowana na kopii mapy ewidencyjnej.
- dokumenty ustalenia granic jednostki ewidencyjnej, obrębu oraz działek.

W przypadku sprzeczności stanów prawnych wynikających z różnych dokumentów w ewidencji gruntów 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.

5.3.2 Badanie ksiąg wieczystych i innych dokumentów prawnych

Dla ustalenia właściwego stanu prawnego należy dokonać badania ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów oraz akt ksiąg wieczystych ujawnionych w ewidencji gruntów lub ujawnionych podczas prac modernizacyjnych. Badaniem należy objąć Dział I, Dział II, Dział III ksiąg wieczystych dotyczących **nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych**.

5.4 Aktualizacja użytków gruntowych- zostanie wykonana na podstawie

- operatów gleboznawczej klasyfikacji gruntów
- operatów kontroli i aktualizacji ewidencji gruntów
- ortofotomapy
- terenowych pomiarów geodezyjnych
- planu zagospodarowania przestrzennego
- planu urządzenia lasu
- numerycznej mapy ewidencyjnej

5.4.1 Terenowa weryfikacja użytków gruntowych zostanie przeprowadzona z udziałem podmiotu posiadającego stosowne uprawnienia do wykonywania czynności z zakresu klasyfikacji gruntów na obszarze Województwa Mazowieckiego.

Zakres przewidywanych prac będzie obejmował:

- a) analizę obecnej struktury użytków gruntowych: zasięgu konturów, zgodności oznaczeń z obowiązującą klasyfikacją oraz przepisami Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków
- b) analizę granic użytków gruntowych wykazanych w bazie LPIS i ortofotomapie
- c) analizę zgodności przebiegu konturów oraz oznaczeń użytków leśnych z planem urządzenia lasu
- d) analizę zgodności przebiegu granic terenów zabudowanych i zurbanizowanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- e) uwzględnienie lokalizacji użytków ekologicznych,
- f) Pomiar granic użytków gruntowych, których zasięg uległ zmianie lub został błędnie zinterpretowanych w oparciu o ortofotomapę.

Pomiarem należy objąć granice:

- gruntów rolnych zabudowanych
- gruntów zabudowanych i zurbanizowanych
- gruntów pod rowami
- gruntów pod stawami
- gruntów leśnych
- gruntów zadrzewionych i zakrzewionych

f) naniesienie korekt na istniejącą numeryczną mapę ewidencyjną

g) sporządzenie zestawienia klas i użytków w działkach, porównanie z częścią opisową obowiązującą przed modernizacją oraz sporządzenie protokołu z wyjaśnieniem przyczyn ewentualnych rozbieżności.

5.4.2 Aktualizacja operatu klasyfikacji gleboznawczej gruntu

W ramach prac nie przewiduje się terenowej aktualizacji operatu klasyfikacji gleboznawczej gruntów.

Zakres prac będzie wynikał wyłącznie z przedstawionej w punkcie **5.6.1**

aktualizacji użytków gruntowych lub dotyczył obszarów dla których zmiana przebiegu granic klas bonitacyjnych wynika z konieczności dostosowania ewidencji gruntów do zapisów Rozporządzenia lub Instrukcji G-5 np. obszary zadrzewień śródpolnych na gruntach objętych klasyfikacją gleboznawczą.

5.5 Uzupełnienie treści numerycznej mapy ewidencyjnej oraz części opisowej ewidencji gruntów i budynków

5.5.1 Wykonawca prac dokona przeniesienia danych opisowych ewidencji gruntów i budynków do systemu "EWOPIS dla WINDOWS" oraz założy zbiory ewidencji gruntów i budynków:

- rejestr gruntów
- rejestr budynków
- rejestr lokali
- kartotekę budynków
- kartotekę lokali

5.5.2 Wykonawca dokona uzupełnienia numerycznej mapy ewidencyjnej w zakresie:

- zmian wynikających z wywiadu terenowego oraz pomiaru budynków
- zmian przebiegu granic działek ewidencyjnych
- zmian atrybutów punktów granicznych
- zmian przebiegu granic użytków gruntowych
- ewentualnych zmian granic konturów klasyfikacyjnych
- zmian oznaczeń użytków gruntowych lub konturów klasyfikacyjnych

5.5.3 Pozostałe elementy mapy ewidencyjnej

1) granice i numery rejonów statystycznych pozyskiwać z WUS. Wprowadzenie do treści numerycznej mapy ewidencyjnej nastąpi na podstawie wektoryzacji rastra mapy zawierającej informację o przebiegu granic i oznaczeniach numeracji rejonów statystycznych

2) numerów i kategorii dróg publicznych - uzgodnić z właściwymi zarządcami

- dróg gminnych – Urząd Gminy Strzegowo
- dróg powiatowych – Powiatowy Zarząd Dróg w Mławie
- dróg wojewódzkich – Rejon Drogowy Ciechanów
- dróg krajowych - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie

Rejon w Mławie

3) nazw przysiółków, uroczysk, cieków i innych tego typu obiektów z materiałów archiwalnych i innych ewidencji

5.6 System, w którym prowadzona będzie ewidencja gruntów i budynków

1. Część opisowa ewidencji gruntów i budynków gminy Strzegowo prowadzona będzie w systemie **"EWOPIS dla WINDOWS ver.3"(lub nowszej)**

2. Część graficzna ewidencji gruntów i budynków prowadzona będzie w systemie **"EWMAPA dla WINDOWS ver.8" (lub nowszej)** w układzie współrzędnych „2000”. Rozwarstwienie mapy oraz zasady jej prowadzenia i udostępniania określi Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Mławie.

6.Sposób wyłonienia wykonawcy prac.

☞ ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 164 z 2006 r. poz. 1163 z późn. zm.)

☞ przewidywana procedura to przetarg nieograniczony.

7.Przewidywany termin wykonania prac.

Termin wykonania prac :31 marzec 2009 r.

Szczegółowy harmonogram realizacji prac związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków przedstawi wykonawca każdego zadania do uzgodnienia z zamawiającym.

8.Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania.

8.1Przewidywana przez zamawiającego wartość zamówienia wynosi :

8.2 Źródła finansowania:

- dotacja budżetowa środków działu 710 w latach 2008-2009
- środki Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym w latach 2008-2009

9.Procedury administracyjne w procesie opracowania projektu operatu ewidencji gruntów i budynków i jego zatwierdzenie.

1. Sporządzenie projektu modernizacji ewidencji gruntów i budynków - Starosta Powiatu.
2. Uzgodnienie projektu modernizacji z Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego - Starosta Powiatu.
3. Zawiadomienie o projektowanym przystąpieniu do prac - w zwyczajowo przyjęty sposób przez jego wywieszenie na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego i Urzędu Miasta i Gminy oraz przez ogłoszenie w prasie lokalnej - Starosta Powiatu.
4. Wykonanie projektu operatu opisowo - kartograficznego - wykonawca prac.
5. Zawiadomienie o wyłożeniu projektu operatu opisowo – kartograficznego - w zwyczajowo przyjęty sposób ogłaszania przez jego wywieszenie na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego, Urzędu Miasta i Gminy oraz przez ogłoszenie w prasie lokalnej

- Starosta Powiatu.

6. Wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego do wglądu osób zainteresowanych - wykonawca prac.

7. Opracowanie protokołu wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego - upoważniony pracownik Starostwa Powiatowego, wykonawca prac.

8. Przyjęcie operatu do ewidencji w PODGiK – Starosta Powiatu.

9. Ogłoszenie informacji o utworzeniu operatu ewidencji gruntów i budynków w dzienniku urzędowym województwa - Starosta Powiatu

10. Rozstrzygnięcie zarzutów w stosunku do danych zawartych w operacie ewidencji gruntów i budynków - Starosta Powiatu przy współpracy wykonawcy prac.

STAROSTA

STAROSTA
Włodzisław A. Wojnarowski

AKCEPTOWAŁ

opodmiono
23.01.2008r.

WOJEWÓDZKI INSTYTUT NADZORU
GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNEGO
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Aneta Konieczna

MAPA PRZEGLĄDOWA

Skala 1:25000

Obiekt – 141305 2.41 – obręb Strzegowo Osada

