

STAROSTWO POWIATOWE

w Ciechanowie
ul. 17 Stycznia 7
06-400 Ciechanów

PROJEKT
modernizacji ewidencji gruntów i budynków

dla obrębu: 0010 - Śródmieście

jednostka ewidencyjna: miasto Ciechanów

powiat: ciechanowski

województwo: mazowieckie

Ciechanów, luty 2023 roku

Spis treści

I. Cel modernizacji ewidencji gruntów i budynków	3
II. Podstawy prawne	4
III. Podstawowe informacje.....	4
III.1. Charakterystyka modernizowanego obiektu	4
III.2. Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania.....	7
III.3. System do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.....	7
IV. Ogólne warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia	7
V. Zakres prac przewidywany do wykonania przez Wykonawcę	8
VI. Podział na etapy i przewidywane terminy wykonania prac	9
VII. Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania	9
VIII. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac	10

I. Cel modernizacji ewidencji gruntów i budynków

- 1) Uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych dotyczących budynków i elementów im towarzyszących oraz dostosowanie istniejących danych ewidencyjnych budynków do wymogów Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.
- 2) Aktualizacja użytków gruntowych w zakresie terenów zabudowanych.
- 3) Doprowadzenie wartości atrybutów OFU i OZU do zgodności z w/w rozporządzeniem.
- 4) Doprowadzenie do spójności danych opisowych i geometrycznych dotyczących budynków, konturów użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych.

II. Podstawy prawne

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

- 1) ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2021 r. poz.1990 z późn.zm.),
- 2) rozporządzenie Ministra Rozwoju Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2021 r. poz.1390 z późn.zm.),
- 3) rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. (Dz.U. z 2022 r. poz.1670 t.j.),
- 4) ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2022 r. poz.672 z późn.zm.),
- 5) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz.U. z 2012 r. poz.1247 z późn.zm.),
- 6) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz.U. z 2012 r. poz.1246),
- 7) ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz.1048 t.j.)
- 8) ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz.1710 z późn.zm.),
- 9) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2022 r. poz.2625 z późn.zm.).

Wykonawca jest zobowiązany stosować przepisy prawa, które obowiązują w trakcie realizacji zamówienia.

III. Podstawowe informacje

III.1. Charakterystyka modernizowanego obiektu.

Województwo: mazowieckie

Powiat: ciechanowski

Jednostka ewidencyjna: 140201_1 Ciechanów

Obręb ewidencyjny: 140201_1.0010 -Śródmieście

Powierzchnia opracowania: ok. 355 ha

Liczba działek: 3083

Szacunkowa liczba budynków – 3579 budynków ujawnionych w bazie danych EGiB

Szacunkowa liczba lokali – 8296 lokali ujawnionych w bazie danych EGiB

Struktura użytków:

- a) użytki rolne (bez nieużytków): 70 ha,
- b) lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione – 5 ha,
- c) tereny zabudowane i zurbanizowane (bez dróg) – 205 ha,
- d) drogi – 62 ha,

e) pozostałe – 13 ha.

Ogólna informacja dotycząca stanu zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Ewidencja gruntów obrębu 0010-Śródmieście została założona w 1982 roku. Podstawą były dane operatu Ci.E-1/1975 (P.1402.1975.3), w którym zebrano wszystkie dotychczasowe materiały archiwalne dotyczące obszaru zwartej zabudowy części miasta Ciechanów (dzisiaj w większości jest to obszar obrębu Śródmieście) w celu opracowania map ewidencji gruntów dla tej części miasta Ciechanów. Wykorzystano:

- operat pomiarowy wykonany w 1947 r. przez PPM łącznie z podkładem geodezyjnym sporządzonym w skali 1:1000 w układzie sekcyjnym,
- operat dotyczący aktualizacji części miasta wykonany przez PGGK „Wschód” w latach 1961/62,
- operaty dotyczące aktualizacji i nowego pomiaru na części obiektu wykonane w latach 1956/60 przez WBGiUR (opracowania wykonane w różnych skalach),
- plany jednostkowe zaewidencjonowane przez PBGiUR w Ciechanowie.

Na podstawie danych zgromadzonych w w/w operacie Ci-E-1/1975, w latach 1979 - 1982 roku założono ewidencję gruntów dla obrębu Śródmieście w jego granicach obowiązujących do 1977 r. Podczas tych prac dokonano:

- ustalenia stanu władania,
- sytuacyjnych pomiarów uzupełniających,
- obliczenia współrzędnych punktów załamania granic na podstawie danych pomiaru uzupełniającego i materiałów archiwalnych,
- określenia współrzędnych punktów załamania granic (niewielka ilość) w drodze digitalizacji archiwalnych jednostkowych opracowań mapowych,
- obliczenia powierzchni działek ze współrzędnych.

Wynikiem końcowym było sporządzenie map ewidencji gruntów w skali 1:500 (sekcje w układzie lokalnym m. Ciechanów) oraz ułożenie rejestru gruntów wraz z dokumentami pomocniczymi (skorowidze działek, skorowidze właścicieli itp. dokumenty).

Całość materiałów z tego założenia ewidencji gruntów obrębu Śródmieście została zgromadzona w operacie Ci.E-5-1982 (P.1402.1982.2).

W 1986 roku dotychczasowy obszar obrębu Śródmieście został powiększony o obszar os. „Pułtуска” (dzisiaj to os. „Aleksandrówka”). Ewidencja gruntów tego dołączanego obszaru została założona operatem E.2321-4/1986 (P.1402.1986.1). Współrzędne punktów załamania granic przyjęto z wcześniejszych operatów wywłaszczeniowych zrealizowanych w układzie lokalnym m. Ciechanów, które przetransformowano na układ „1965”. Ze współrzędnych obliczono powierzchnie działek, którym nadano nowe oznaczenia z obrębu Śródmieście.

W 1995 roku przeprowadzona została modernizacja ewidencji gruntów obrębu Śródmieście - operat 101.010-129/1995 (P.1402.1995.18). Współrzędne układu lokalnego punktów granicznych zostały przeliczone na układ „1965”. Proces przeliczania współrzędnych zawierał procedurę ich harmonizacji ze zrealizowaną

wcześniej w 1991 r. poziomą osnową szczegółową III klasy ($m_p < 0.10$ m). Ujednolicona została numeracja punktów granicznych i przyporządkowana do obrębu. Umożliwiło to zbudowanie numerycznej mapy ewidencji gruntów (EwMapa dla DOS). W efekcie przeprowadzonych prac punkty graniczne należące do działek ewidencyjnych uzyskały wartości atrybutu BPP < 0.30 m.

W 1999 roku utworzona została numeryczna mapa zasadnicza. Jej treść została skartowana na podstawie dokumentacji z pomiarów bezpośrednich wykonanych po lipcu 1992 roku. Pozostała treść została pozyskana w drodze wektoryzacji obrazów rastrowych dotychczasowych map analogowych.

W 2001 roku została założona ewidencja budynków i lokali. Obrisy przyziemi budynków pozyskano z istniejącej numerycznej mapy zasadniczej oraz z pomiaru uzupełniającego brakujących budynków oraz zobjektowano.

W 2004 roku numeryczna mapa zasadnicza (współrzędne punktów granicznych, konturów klasoużytków oraz treść graficzna) została przeliczona na układ PL-2000 przy pomocy transformacji między układami z zastosowaniem korekt globalnych opracowanych przez prof. Kadaję.

Charakterystyka obrębu ewidencyjnego:

Numer i nazwa obrębu	Powierzchnia obrębu [ha]	Liczba działek	Część opisowa				Część graficzna		
			Ilość budynków	Ilość lokali	Tereny zabudowane i zurbanizowane (bez dróg) [ha]	Rowy (bez klasyfikacji) [ha]	Budynki z pomiaru	Budynki z wektoryzacji	Razem
0010-Śródmieście	355	3083	3579	8298	205	28	2274	1287	3561

- Baza działek jest kompletna, na bieżąco aktualizowana i synchronizowana z częścią opisową (atrybut BPP dla punktów granicznych jest mniejszy niż 0.30 m).
- Baza klasoużytków jest kompletna, częściowo rozbieżna z częścią opisową i w części nieaktualna w treści dotyczącej zasięgu terenów zabudowanych. W niewielkim zakresie wymaga aktualizacji oznaczenia użytków i klas celem doprowadzenia do zgodności z rozporządzeniem w sprawie EGiB (zastąpienie błędnych wpisów poprawnymi oznaczeniami OFU i OZU).
- Obiektowa baza budynków jest niezgodna z obecnymi wymogami EGiB. Część graficzna jest w znacznym stopniu rozbieżna z częścią opisową.

Powyższe informacje zostały przygotowane wg stanu na dzień 15.02.2023 r.

III.2. Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania

Wykaz materiałów do wykorzystania:

1. Pozioma osnowa geodezyjna 1, 2 i 3 klasy o równomiernym pokryciu, skatalogowana w układzie 1965, przeliczona na układ PL-2000 w 2003 roku .
2. Aktualizowana na bieżąco numeryczna mapa ewidencji gruntów i budynków oraz wektorowa mapa zasadnicza sporządzona w standardzie dawnej instrukcji K1-95 prowadzona w systemie EwMapa.
3. Aktualizowana na bieżąco część opisowa EGiB prowadzona w systemie EwOpis.
4. Dokumentacja w zakresie gleboznawczej klasyfikacji gruntów, którą stanowi operat klasyfikacyjny dla miasta Ciechanów, opracowany w okresie założenia ewidencji gruntów oraz późniejsze opracowania jednostkowe zmienionych użytków gruntowych, znajdujące się w PZGiK.
5. Dokumentacja architektoniczno - budowlana budynków będąca w posiadaniu PINB.

Materiały PZGiK oraz rejestr EGiB niezbędne do wykonania modernizacji EGiB, zostaną udostępnione głównie w postaci elektronicznej. Udostępnienie materiałów w formie analogowej może być potrzebne tylko w niewielkim zakresie. Materiały w wersji elektronicznej zostaną udostępnione na wskazany przez Wykonawcę serwer FTP.

Materiały w postaci analogowej zostaną przekazane Wykonawcy do wykorzystania w terminie 5 dni roboczych od dnia podpisania umowy. Udostępnienie materiałów zasobu w postaci analogowej będzie potwierdzane w protokole przekazania podpisanym przez Wykonawcę i Zamawiającego.

III.3. System do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków

Część opisowa prowadzona jest i będzie w systemie: EwOpis v8.

Część geometryczna prowadzona jest i będzie w systemie: EwMapa v13.

Część opisowa i geometryczna nie są ze sobą zintegrowane.

IV. 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 Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. 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.
4. Przedmiot zamówienia jest podzielony na etapy opisane w rozdziale VI.
5. Prace wykonane w ramach każdego z etapów wymienionych w rozdziale VI podlegają kontroli przez

Zamawiającego.

Warunkiem przystąpienia do kolejnego etapu prac jest odbiór dotychczas zrealizowanych prac.

6. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie po ukończeniu całości prac. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie wypłacone na podstawie faktury dostarczonej Zamawiającemu.

V. Zakres prac przewidywany do wykonania przez Wykonawcę

1. Wykonawca będzie uczestniczył w zorganizowanych przez Starostwo zebraniach informacyjnych zorganizowanych dla właścicieli i władających nieruchomościami zlokalizowanymi na obszarze objętym modernizacją EGiB. Na zorganizowanych spotkaniach wykonawca przedstawi zakres realizowanych prac modernizacyjnych i harmonogram ich wykonania.
2. Analiza istniejących materiałów zasobu i ocena ich przydatności, w zakresie możliwości wykorzystania do realizacji prac modernizacyjnych w tym również analiza danych i materiałów z obrębów sąsiednich do modernizowanego obszaru.
3. Pomiar w terenie budynków i elementów towarzyszącym budynkom, dla których brak jest dokumentacji pomiarowej w PZGiK (budynki nowe oraz pochodzące z wektoryzacji). Graficzne zobrazowanie budynków przewidzianych do pomiaru przedstawia załącznik nr 2. Pomiarom należy objąć także istniejące w terenie budynki ewidencyjne, które zostały przebudowane lub rozbudowane. W sytuacji, gdy kontur budynku przecina granice wykazane w EGiB należy dokonać analizy dokumentacji stanowiącej podstawę ujawnienia tej granicy w EGiB. W przypadku, gdy zachodzą okoliczności, o których mowa w § 31 rozporządzenia Ministra Rozwoju Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U.2021.1390), należy ustalić położenie granic na gruncie na zasadach określonych w § 32 i 33 w/w rozporządzenia, a także opracować w oparciu o wyniki tych pomiarów i ustaleń, dane objęte ewidencją gruntów i budynków, w tym dane określające położenie punktów granicznych oraz przebieg granic działek ewidencyjnych z dokładnością, o której mowa w obowiązujących przepisach. Ustalone punkty należy oznaczyć, co najmniej palikami drewnianymi. Opierając się na wstępnym szacunku można przyjąć, że sytuacja taka może dotyczyć 550 odcinków granic działek ewidencyjnych, co stanowi około 18 % nieruchomości. Graficzne zobrazowanie sytuacji, gdzie budynki przecinają granice i które mogą wymagać ustalenia położenia punktów granicznych przedstawia załącznik nr 3.
4. Pozyskanie opisowych danych ewidencyjnych dotyczących budynków na podstawie:
 - a) dokumentacji architektoniczno – budowlanej
 - b) dokumentacji PZGiK,
 - c) wywiadu terenowego.
5. Utworzenie graficznej bazy EGiB zawierającej zaktualizowane budynki i elementy towarzyszące budynkom zgodnie z §16 rozporządzenia w sprawie EGiB.
6. Na podstawie danych znajdujących się w zasobie pzgiK dotyczących konturów użytków gruntowych, konturów klasyfikacyjnych oraz działek ewidencyjnych Wykonawca ustali dane dotyczące użytków

gruntowych terenów zabudowanych (B, Bi, Ba, Bp, Bz) oraz zabudowanych użytków rolnych (Br) i klas bonitacyjnych w granicach poszczególnych działek ewidencyjnych i wyrówna pola użytków gruntowych i klas bonitacyjnych do pól powierzchni działek ewidencyjnych. Łączna ilość szacowana jest na 460 takich przypadków.

7. Doprowadzenie do spójności danych geometrycznych i opisowych EGiB w zakresie budynków oraz rodzajów użytków i klas.
8. Przygotowanie roboczej bazy danych ewidencji gruntów i budynków, zaktualizowanej o wyniki prac wyszczególnione w pkt. 3-8.

Zamawiający nie przewiduje pozyskiwania danych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych (punkty graniczne spełniają standardy dokładnościowe (ISD)) z wyłączeniem przypadków opisanych w punkcie 3 a także nie przewiduje przeprowadzania gleboznawczej klasyfikacji gruntów.

9. Przygotowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego, który będzie podlegał wyłożeniu do wglądu zainteresowanych podmiotów.
10. Wykonawca będzie uczestniczył w wyłożeniu projektu operatu opisowo-kartograficznego do publicznego wglądu oraz zbierze i przekaże Zamawiającemu uwagi zainteresowanych podmiotów do tych danych. Wyniki rozpatrzenia uwag zostaną przekazane stronom w formie pisemnej.
11. Wykonawca weźmie udział w rozstrzyganiu zgłoszonych do projektu operatu opisowo - kartograficznego uwag, między innymi poprzez pisemne ustosunkowanie się do tych uwag.
12. Wykonawca przygotuje i przekaże Zamawiającemu bazę opisową i graficzną po modernizacji w formie umożliwiającej zasilenie bazy danych ewidencji gruntów i budynków rezultatami prac modernizacyjnych, zawierającymi w szczególności zmiany wynikające z uznania za zasadne uwag zgłoszonych do projektu operatu opisowo- kartograficznego.

Prace wyszczególnione w pkt. 2 - 12 będą podlegać kontroli przez Zamawiającego.

VI. Podział na etapy i przewidywane terminy wykonania prac

Wyszczególnione w punkcie V prace zostaną wykonane w trzech etapach.

Etap I – obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale V.1-2. Termin realizacji I etapu: 2 miesiące od podpisania umowy.

Etap II – obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale V.3-9.

Termin realizacji II etapu: 45 dni przed terminem umownego zakończenia roboty.

Etap III – obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale V.10-12.

Termin realizacji III etapu: 24 listopada 2023 roku (termin zakończenia roboty wynikający z umowy).

Zamawiający po każdym zrealizowanym etapie dokona kontroli wykonanych prac w terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych.

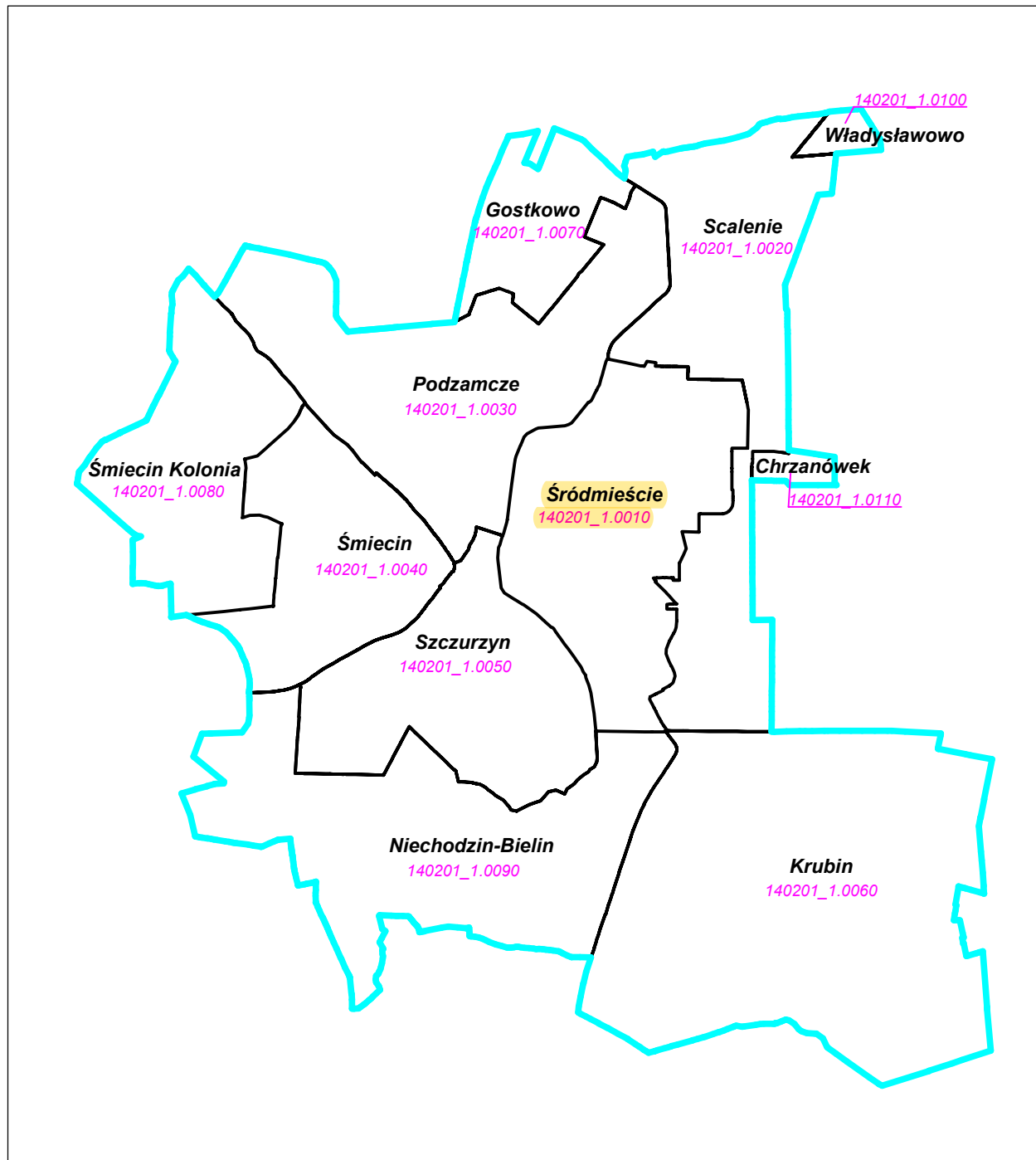
VII. Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania

1. Przewidywany koszt realizacji zamówienia wg cen bieżących szacuje się na 214 740 zł (brutto).
2. Wykonawcy przysługuje jednorazowe wynagrodzenie za całość wykonanych prac, po ich odebraniu przez Komisję Odbioru potwierdzonym pozytywnym protokołem.
3. Finansowanie tego projektu będzie realizowane ze środków własnych Powiatu (126 999,32 zł brutto) oraz dotacji budżetowej Wojewody (87 740,68 zł brutto).

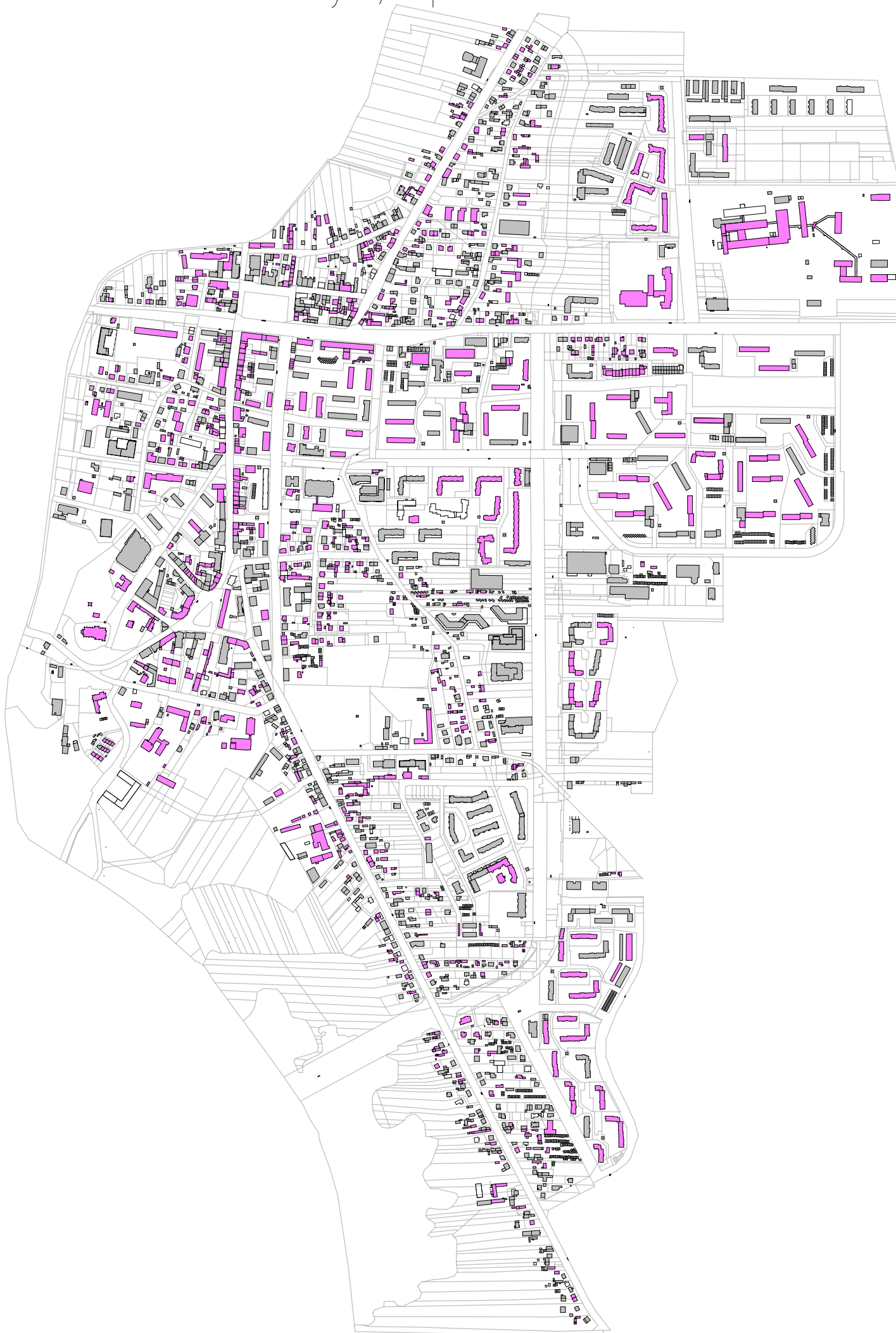
VIII. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac

Wykonawca prac zostanie wybrany w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego zgodnie zapisami ustawy Prawo zamówień publicznych.

m.CIECHANÓW
granice obrębów ewidencyjnych
Skala 1:50000



Załącznik nr 2 – obręb Śródmieście
Zaszrafurowano budynki, do pomiaru



Zał. nr 3 – obręb Śródmieście

Zaszrafurowano budynki, których obrys przecina granice działki

