



**Modernizacja operatu ewidencji gruntów
i budynków w *Powiecie Pabianickim*
Wykonawca MGGP S.A. dla ZPWŁ**

- 1) Co to jest modernizacja ewidencji gruntów i budynków, zakres prac, cel prac
- 2) Użytki – kryteria weryfikacji (wybrane użytki)
- 3) Budynki – pomiar, kategorie
- 4) Skutki podatkowe
- 5) Ustalenia granic działek
- 6) Pytania – dyskusja
- 7) Stany prawne/ podmioty ewidencyjne (nie sprawy spadkowe)

Modernizacja EGiB

polega na ulepszeniu mapy ewidencyjnej w postaci **w postaci numerycznej (komputerowej)** wraz z uzyskaniem potrzebnych aktualnych informacji stanowiących treść mapy ewidencyjnej.

Zakres i cel prac: aktualizacja danych (dostosowanie istniejących danych do wymagań określonych w rozporządzeniu) dotyczy treści mapy, którą stanowią m.in.:

- osnowa ewidencyjna
- **granice działek**
- **budynki**
- **użytki,**

obręby: Budy Dłutowskie, Czyżemin, Dąbrowa, Dłutów, Lesieniec, Leszczyny Duże, Leszczyny Małe, Łaziska, Mierzączka Duża, Orzk,

Użytki gruntowe *(nie należy mylić z przeznaczeniem w MPZP)*

Oznaczenia użytków: „B”, „Ba”, „Bi”, „Bp”, „dr” itd.

Zakres weryfikacji obejmować będzie:

- a) porównanie użytków gruntowych ujawnionych w ewidencji gruntów ze stanem faktycznym na gruncie i ortofotomapę;*
- b) analizę przebiegu granic użytków;*
- c) uwzględnienie zmian wynikających z wydanych decyzji administracyjnych na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach;*
- d) uwzględniania oświadczeń właścicieli działek o istnieniu gospodarstwa rolnego;*
- e) uwzględnienie zgodności przebiegu konturów i oznaczeń użytków leśnych z planem urządzania lasów;*

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie EGIB:

Do gruntów rolnych zabudowanych „Br” zalicza się grunty zajęte pod:

- 1) **budynki przeznaczone do produkcji rolniczej;**
- 2) **budynki przeznaczone do przetwórstwa rolno-spożywczego**
- 3) **budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia**, takie jak: komórki, garaże, szopy, kotłownie, podwórza, śmietniki, składowiska odpadów, **jeżeli tworzą zorganizowaną całość gospodarczą** i są położone w tej samej miejscowości lub w bezpośrednim sąsiedztwie w miejscowości sąsiedniej.

Do gruntów rolnych zabudowanych zalicza się także:

- 1) grunty położone między budynkami i urządzeniami, o których mowa w wyżej, lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków w tym **zajęte pod rabaty, kwietniki, warzywniki**;
- 2) grunty zajęte pod budynki, budowle i urządzenia, niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, jeżeli grunty te nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu

ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

W przypadku gdy w skład siedliska usytuowanego na gruncie rolnym wchodzi wyłącznie budynek mieszkalny, to grunt w granicach tego siedliska zalicza się do gruntów rolnych zabudowanych, jeżeli z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo z decyzji o warunkach zabudowy wydanej w związku z budową tego budynku wynika, że przeznaczony jest tylko pod zabudowę zagrodową, albo też z projektu budowlanego stanowiącego załącznik do ważnego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy upoważniającego do rozpoczęcia budowy wynika, że na gruncie tym mogą być budowane budynki i urządzenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie EGİB:

Tereny mieszkaniowe – „B” zalicza się grunty:

- 1) zajęte **pod budynki mieszkalne**;
- 2) zajęte **pod budynki gospodarcze i techniczne**, związane funkcjonalnie z budynkami mieszkalnymi, oraz urządzenia, w szczególności: podwórza, dojazdy, przejścia, przydomowe place gier, zabaw i odpoczynku, studnie, zbiorniki, przewody naziemne, urządzenia do gromadzenia i oczyszczenia ścieków, śmietniki, składowiska odpadów, obiekty małej architektury, ogrodzenia, oczka wodne, ogródki skalne;
- 3) położone między budynkami i urządzeniami, o których mowa w pkt 1 i 2, lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków i urządzeń i niewykorzystywane do innego celu, który uzasadniałby zaliczenie ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod trawniki, rabaty, kwietniki, warzywniki.

Budynki - Wykonawca pozyskuje numeryczny opis konturów budynków wraz z obiektami towarzyszącymi głównie na podstawie **pomiarów bezpośrednich**.
Pomiary planujemy rozpocząć już od 22 listopada 2021 roku.



Będziemy rozróżniać funkcję budynków *m.in. takie jak: budynki mieszkalne, gospodarcze, przemysłowe, inne niemieszkalne itp.*

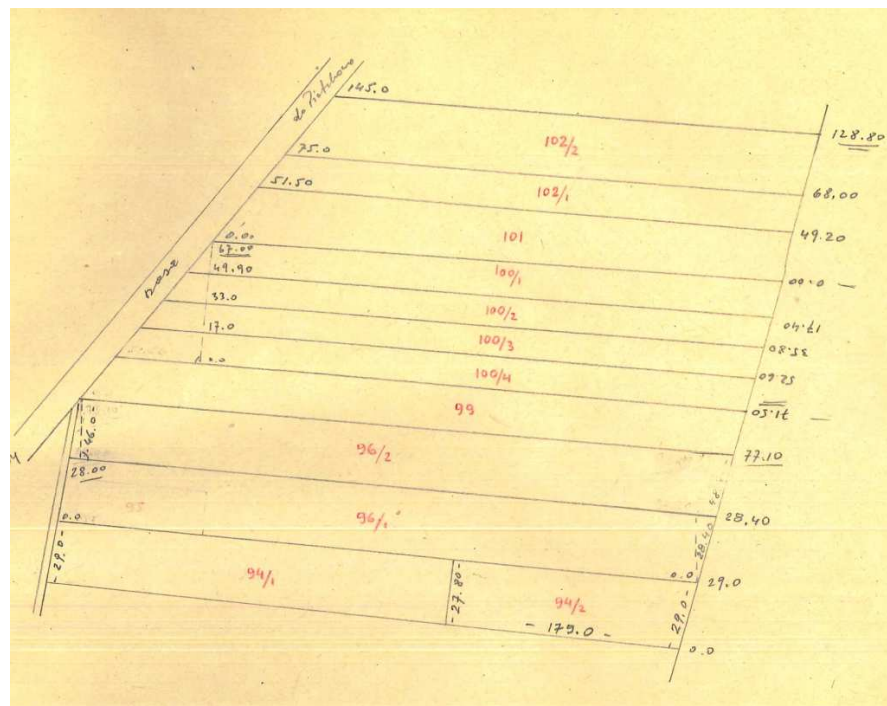
Skutki podatkowe

Zmiany w użytkowaniu jak i budynkach mogą nieść za sobą skutki podatkowe (w niewielkim stopniu dla rolników) jednak należy pamiętać:

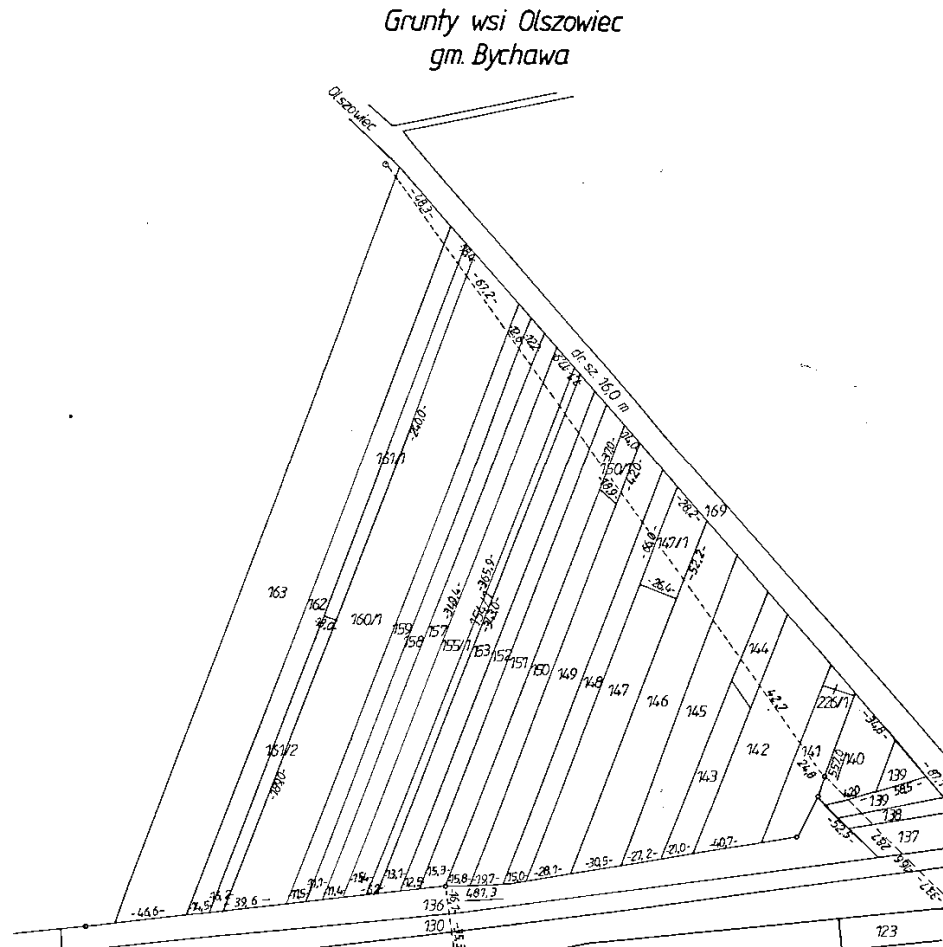
- *Wykonawca określa rodzaj i zasięg użytku na podstawie rozporządzenia w sprawie EGiB;*
- *Wójt ustala wielkość podatku w zależności od rodzaju użytku.*

Granice działek, powierzchnie Wykonawca utworzy na podstawie:

- materiałów (operatów) zgromadzonych w PZGiK (Starostwie Powiatowym);
- w razie braku dokumentacji (spełniającej dokładności) dane dotyczące położenia granic działek ewidencyjnych pozyskuje się w wyniku pomiarów geodezyjnych poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic



Istotnym podczas tworzenia granic działek jest wykorzystanie wszystkich dostępnych materiałów geodezyjnych począwszy od najnowszych operatów geodezyjnych aż po dokumentację z początku XX wieku. Powyżej przedstawiono fragment szkicu pomiarowego z szerokościami działek



Podczas utworzenia NAJBARDZIEJ PRAWDOPODOBNYCH przebiegów granic działek wykorzystamy miary liniowe, przedstawione na zarysach pomiarowych sporządzonych na potrzeby założenia ewidencji gruntów



OPRACOWANA NA PODSTAWIE MATERIAŁÓW ARCHIWALNYCH MAPA EWIDENCYJNA SPRAWDZONA Z AKTUALNYMI ZOBRAZOWANIAMI LOTNICZYMI SŁUŻĄCA DO CZYNNOŚCI USTALENIA GRANIC DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH.

USTALENIE GRANIC

Na początek **zgodnie z prawem** (Rozp. w sprawie EGiB):

§ 33. 1. Ustalania przebiegu granic działek ...**dokonuje geodeta** ..., **na podstawie zgodnych wskazań podmiotów**, ... potwierdzonych ich zgodnym oświadczeniem złożonym do protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych, jeżeli wskazywany przebieg nie jest sprzeczny z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach dotyczących przebiegu ustalanych granic.

2. W przypadku gdy właściwe **podmioty nie złożą ... zgodnego oświadczenia**, przebieg granic działek ewidencyjnych ustala geodeta uprawniony **według ostatniego spokojnego stanu posiadania**, jeżeli ten stan posiadania nie jest sprzeczny z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach określających stan prawny gruntów w granicach tych działek.

3. W przypadku gdy **spokojnego stanu posiadania nie można stwierdzić lub jest on sprzeczny** z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach przebieg granic działek ewidencyjnych ustala geodeta uprawniony po zbadaniu położenia znaków i śladów granicznych oraz przeprowadzeniu **analizy wszelkich dostępnych dokumentów**, zawierających informacje mające znaczenie w tym zakresie, w tym oświadczeń zainteresowanych podmiotów.

4. Punkty graniczne oznacza się na gruncie w sposób umożliwiający ich pomiar. **Trwała stabilizacja tych punktów może nastąpić z inicjatywy i na koszt zainteresowanych podmiotów.**

Ze względu na termin ustaleń przypadających **w zimie** i wczesną wiosną

- 1) **teraz pomierzmy** budynki ale i **użytkowanie** (ogrodzenia, miedze, kamienie graniczne) – **przygotujemy szkice i mapy**
- 2) **zawiadomimy każdego**, kto będzie miał ustalaną działkę **na spotkania/ustalenia**, gdzie **przedstawimy nasze opracowanie** ale i będziemy mogli jeszcze pomierzyć dodatkowo zgodne wskazania i punkty, których będzie nam brakowało
- 3) W czasie ustaleń lub w późniejszym terminie wiosną/wczesnym latem **będzie możliwa trwała stabilizacja tych punktów**, która może nastąpić z inicjatywy i **na koszt zainteresowanych podmiotów** (po uiszczeniu opłaty poprzez przelew). W czasie ustaleń zostaną przekazane wnioski o trwałą stabilizację.

Data Miejscowość

UPOWAŻNIENIA/PEŁNOMOCNICTWA

Ja legitymujący się dowodem

upoważniam Pana/Panią legitymującą się dowodem

do czynności ustalenia przebiegu granic działek, których jestem właścicielem.

Uwagi dodatkowe:

- ***W razie SPORU, kłótni i niezgodnienia granicy***

GEODETA NIE ROZTRZYGA SPORU zaznacza granice jako sporną w dokumentacji i w przyszłości WŁAŚCICIELE NA WŁASNY KOSZT poprzez Wójta i geodetę dokonują rozgraniczenia (KOSZT OD 5 000 ZŁ)

Jeżeli ktoś:

- 1) Sprzedał/kupił działkę*
- 2) Działka zmieniła właściciela w inny sposób*

i nie zostało to zgłoszone do Starostwa Powiatowego

w przypadku potrzeby aktualizacji danych prosimy wraz z dokumentacją potwierdzającą prawo własności/władania nieruchomością udać się do naszych stanowisk.

Ważne – nie regulujemy spraw spadkowych, ustnych umów, zamiany gruntów itp..

Wcześniej jednak – proszę o pytania ogólne.

DZIĘKUJE ZA UWAGĘ