

**Starostwo Powiatowe w Pułtusk**  
**Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami**  
ul. Białowiejska 5  
06-100 Pułtusk

*PROJEKT MODERNIZACJI  
EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW  
OBREBU **STRZYŻE** GMINA POKRZYWNICA*

Pułtusk, dn. ....

Zatwierdził : Starosta  
Pułtuski

Uzgodniono, dn. ....

Celem modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu **Strzyże** jest:

- a) uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych i utworzenia pełnego zakresu zbiorów danych ewidencyjnych zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków,
- b) modyfikacja istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w w/w rozporządzeniu,
- c) poprawa funkcjonowania informatycznego systemu obsługującego bazę danych ewidencyjnych.

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

- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (jednolity tekst Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287) zwana w dalszej w treści **ustawą**,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz. 454 ) zwane w dalszej treści **rozporządzeniem**,
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz.1623 )
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2005r. Nr 239, poz.2019 z późn.zm.)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. Nr 124 z 2001r. poz. 1361 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102 poz. 1122 z późn.zm.),
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. z 2007 r. Dz.U. Nr 19, poz.115 z późn. zm. ),
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (t.j. z 2008r. Dz.U. Nr 50, poz. 291 z późn. zm.)
- Ustawa z 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. z 2008r. Dz. U. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. z 2000r. Dz.U. Nr 80. poz. 903 ze zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. z 2004r. Dz.U. Nr 121 poz.1266 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2010r. Dz. U. Nr 102 , poz. 651),
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. z 2002r. Dz.U. Nr 101, poz.926 z późn.zm.),
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. z 2010r. Dz. U. Nr 113, poz.759),
- Ustawa z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. Nr 76, poz.489),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 2000 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. Nr 70, poz.821),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz.U. Nr 242, poz.1622),

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 czerwca 1956 r. w sprawie klasyfikacji gruntów (Dz. U. Nr 19 poz. 97 z późn. zm. ),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 października 2004 r. w sprawie numeracji porządkowej nieruchomości (Dz. U. Nr 243, poz.2432 ),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 marca 1999r. w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. Nr 30 poz. 297 ),
- Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz. U. Nr 45 z 1999r. poz. 453),
- Zarządzenie nr 16 z dnia 3 listopada 2003 r. Głównego Geodety Kraju w sprawie wytycznych techniczno-organizacyjnych dotyczących prowadzenia ewidencji gruntów i budynków – wprowadzające Instrukcję G-5

## **I. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU.**

1. Lokalizacja obiektu : województwo: mazowieckie (14),  
powiat: pułtuski (1424),  
jednostka ewidencyjna: Pokrzywnica (142403\_2),  
obręb ewidencyjny : Strzyże(142403\_2.0030)
2. Powierzchnia obrębu: 307,4011 ha
3. Przewidywana liczba jednostek rejestrowych : 164
4. Przewidywana liczba działek : 263
5. Przybliżona liczba budynków : 108
6. Ogólne informacje o strukturze użytków gruntowych : w 70% powierzchni obrębu to użytki rolne i leśne, pozostała część to użytki związane z rolniczą zabudową zagrodową, mieszkaniową i rekreacji indywidualnej.
7. Ogólna informacja na temat aktualnego stanu zasobu geodezyjno-kartograficznego:

### 7.1. Osnowa geodezyjna.

Obręb Strzyże jest położony na części 3 arkuszy map 1:10000 w układzie „1965” – nr 253.344, 253.431, 253.433. Obszar wsi pokryty jest osnową III klasy. Osnowa III klasy założona została w latach: 1981, 1993 i 1995 metodą poligonową ( stabilizacja znaki betonowe - podcentr płyta ). W 2007 został wykonany przegląd osnowy III klasy. W latach 2008-2009 została wykonana modernizacja osnowy III klasy. Nowe punkty założono metodą poligonową (stabilizacja znaki betonowe - podcentr płyta). Istniejąca osnowa III klasy umożliwia wykonanie prac związanych z modernizacją operatu ewidencji gruntów i spełnia wymogi dokładnościowe instrukcji G-1. Istniejącą osnowę III klasy należy zagęścić osnową pomiarową o dopuszczalnym błędzie położenia punktu +/-0,10m względem osnowy wyższego rzędu. Osnowę pomiarową należy wyrównywać metodą ścisłą. Punkty osnowy na terenach zabudowanych należy stabilizować z materiałów trwałych (np. beton, rurki metalowe). Dla punktów osnowy pomiarowej sporządzić opisy topograficzne.

### 7.2. Operat ewidencji gruntów wsi Strzyże nr 140/1/118/67

Operat ewidencji gruntów został sporządzony w roku 1967 (prace geodezyjne w latach 1964-1967) 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 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, zarys pomiarowy sporządzono na odbitce mapy ewidencyjnej. Część opisową operatu wykonano i prowadzono sposobem tradycyjnym. Obliczenie powierzchni działek wykonano metodą kombinowaną, użytków i klas metodą graficzną. Na okoliczność dochodzenia stanu posiadania sporządzono protokół ustalenia stanu władania gruntami. W procesie ustalenia granic obrębu uczestniczyli tylko przedstawiciele wsi, a nie właściciele przyległych do granicy nieruchomości.

Od 1999 roku część opisowa operatu (rejestr gruntów) prowadzona jest w systemie komputerowym (program Ewopis) i dostosowana 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.

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 ).

### 7.3. Operat klasyfikacji gruntów obrębu **Strzyże** nr **140/1/118/67**

Operat klasyfikacyjny został wykonany w roku 1966 do prac związanych z założeniem ewidencji gruntów. Klasyfikacja zatwierdzona została orzeczeniem Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Pułtusku z dnia 6.10.1966 r.

Podczas prac związanych z aktualizacją ewidencji gruntów (operat 140/1/311/82) dokonano zmian w strukturze użytków gruntowych i klas gleboznawczej klasyfikacji gruntów ( decyzja Nr 74263-21/80 z dnia 12.09.1980r ).

W 1984 roku została wykonana gleboznawcza klasyfikacja gruntów w obrębie działki nr 56, która została zatwierdzona decyzją wydaną przez Urząd Gminy w Pokrzywnicy z dnia 16.08.1984r. Nr RG.8410-8-5/84.

W 1988 przeprowadzono gleboznawczą klasyfikację gruntów użytków leśnych i zakrzaczonych, którą zatwierdzono decyzją Naczelnika Gminy Pokrzywnica z dnia 01.10.1988 r. Nr RG 8410-9/33/88. Obliczenie powierzchni użytków wykonano w operacie 140/1/436/90.

### 7.4. Operat dla celów regulacji własności gospodarstw rolnych obrębu Strzyże –140/1/209/76

Pomiary do celów uregulowania własności gospodarstw rolnych zostały wykonane w latach 1975-1976 przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Ciechanowie. Operaty zawierają szkice polowe z miarami czołówek działek mierzonych. Pomiary zostały przeprowadzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 z późn. zm.).

### 7.5. Operat z kontroli terenowej ewidencji gruntów obrębu Strzyże – 140/1/311/82

Operat przyjęty do zasobu państwowego w dniu 21.06.1982 roku. Dotyczy kontroli stanu posiadania i użytkowania gruntów. W ramach tych prac wykonano następujące czynności:

- pomiar stanu posiadania na gruncie
- włączenie rowów melioracyjnych do działek
- zmiana numeracji działek
- obliczenie powierzchni klasoużytków w działkach metoda graficzną
- założenie nowych rejestrów w oparciu o wydane akty własności ziemi i ustalenia stanu posiadania
- wniesienie wyników prac na pierworys mapy ewidencyjnej
- dokonano zmian w strukturze użytków gruntowych i klas gleboznawczej klasyfikacji gruntów ( decyzja Nr 74263-21/80 z dnia 12.09.1980r ).

7.6. Operat z pomiaru geodezyjnego do celów wywłaszczenia pod drogę krajową E61 (Serock-Pułtusk) nr 140/1/137/68 –Etap I – odcinek miasto Pułtusk-Dzierżenin; Etap II – odcinek Dzierżenin-Zegrze sporządzony przez Zespół Geodezyjny Warszawskiego Biura Studiów i Projektów Transportu Drogowego i Lotniczego w latach 1966-1969. Pomiar wykonano metodą domiarów w układzie lokalnym dowiązany do punktów osnowy geodezyjnej a następnie w latach późniejszych częściowo przeliczony na układ „1965”. Wyniki prac skartowano na mapę pasa wywłaszczeniowego w skali 1:2000.

7.7. Operaty z pomiaru granic rzeki NAREW – Nr 140/1/71/63 - pomiar do celów wywłaszczenia na odcinku Klusek-miasto Pułtusk - (20 tomów – przyjęty do zasobu państwowego dnia 12.04.1960 roku).

Operat sporządzono na podstawie pomiarów bezpośrednich w terenie w oparciu o osnowę geodezyjną w układzie „1965”. Wyniki pomiarów wkreślono na założone mapy 1:2000.

W latach 1978-1980 dokonano wznowienia i renowacji granic wywłaszczenia wokół Zalewu Zegrzyńskiego – pomiar wykonano w układzie państwowym „1965” metodą domiarów - operat techniczny nr 140/1/266/80 (powierzchnię gruntu zajętego przez rzekę obliczono met. graficzną).

W latach 1995-1999 na zlecenie Okręgowej Dyrekcji Gospodarki Wodnej w Warszawie Państwowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w Warszawie dokonało wznowienia granic rzeki Narwi. W wyniku pomiaru na osnowę III klasy uzyskano współrzędne załamania granic w układzie „1965”, sporządzono protokoły wznowienia granic oraz obliczono powierzchnię działek ze współrzędnych – **operat nr 027.015-6/1999**. Ponadto opracowano w wersji numerycznej (format \*.dxf) mapę sytuacyjno-wysokościową w skali do wydruku 1:2000 pasa od lustra wody do granicy wywłaszczenia plus kołnierz 30m – **operat nr 2661-10/95**

7.8. Operaty z modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu sąsiedniego - Gzowo gmina Pokrzywnica – nr 027.007-74/2001 (tom I-X), przyjęty do zasobu w dniu 10.09.2001 roku

Prace geodezyjne wykonano w latach 1999-2001 w oparciu o przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz.163 z późn. zm.) i 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) na bazie istniejącego operatu ewidencyjnego, operatów jednostkowych oraz geodezyjnych pomiarów terenowych granic i budynków w ramach niniejszego opracowania. Pomiar terenowy oparto na osnowie geodezyjnej spełniającej wymagania instrukcji G-1, G-4. W wyniku opracowania utworzono numeryczną mapę ewidencji gruntów i budynków w układzie „1965” (system Ewmapa) oraz zaktualizowano rejestr gruntów w programie Ewopis. **Granice obrębu ustalono w trybie rozgraniczenia a współrzędne punktów granicznych pozyskano w wyniku pomiaru na gruncie w oparciu o osnowę w układzie „1965”.**

7.9. Operat z założenia ewidencji gruntów obrębów sąsiednich z gminy Pokrzywnica: Łubienica Superunki – nr 140/1/128/67, Zaborze – 140/1/144/68

Operaty ewidencji gruntów zostały sporządzone w latach 1967 - 1968 (prace geodezyjne w latach 1964-1968) 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 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, zarys pomiarowy sporządzono na odbitce mapy ewidencyjnej. Na okoliczność dochodzenia stanu posiadania sporządzono protokół ustalenia stanu władania gruntami. Część opisową operatu wykonano i prowadzono sposobem tradycyjnym. Obliczenie powierzchni działek metodą kombinowaną, użytków i klas metodą graficzną. W procesie ustalenia granic obrębu uczestniczyli tylko przedstawiciele wsi, a nie właściciele przyległych do granicy nieruchomości.

#### 7.10. Operat z założenia ewidencji gruntów obrębów sąsiednich z gminy Zatory: Łęcino -2605-7/77, Kruczy Borek – 2661-5/77

Operaty ewidencji gruntów zostały sporządzone w latach 1964-1968 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 1960 r., fotomapy z 1963 roku 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 granic władania (posiadania) wykonano w oparciu o istniejące i ucztyelnione fotopunkty. Wyniki pomiarów wpisano na odbitce mapy ewidencyjnej – zarysie pomiarowym, zdjęciach lotniczych oraz na szkicach polowych. Na okoliczność dochodzenia stanu posiadania sporządzono protokół ustalenia stanu władania gruntami. 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 obrębu uczestniczyli tylko przedstawiciele wsi, a nie właściciele przyległych do granicy obrębu.

#### 7.11. Operat z założenia ewidencji budynków z aktualizacją użytków gruntowych terenów zabudowanych oraz opracowanie numerycznej mapy zasadniczej obrębu Gzowo gmina Pokrzywnica – nr 027.007-103/2007 (2 tomy) – przyjęty do zasobu w dniu 22.11.2007 r.

Prace geodezyjne wykonano w latach 2006-2007 w oparciu o przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027) i Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38 poz.454). Wykonano pomiar budynków i zasięgów konturów terenów zabudowanych. Pomiar oparto na podstawie geodezyjnej spełniającej wymagania instrukcji G-1, G-4 w układzie „1965”. W wyniku opracowania uzupełniono bazy danych ewidencyjnych i utworzono pełny zakres zbiorów danych ewidencyjnych zgodnie z wymogami w/w rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz opracowano numeryczną mapę zasadniczą na podstawie istniejących opracowań archiwalnych.

#### 7.12. Operaty jednostkowe .

- operaty do celów prawnych obrębu **Strzyże (ok. 60 operatów technicznych)** oraz obrębów sąsiednich zrealizowanych w oparciu o związki liniowe i w oparciu o osnowę w układzie „1965”. Spośród operatów jednostkowych dotyczących działek położonych w Strzyżach: około 20 operatów zostało sporządzonych w oparciu o związki liniowe i układy lokalne a pozostała część w oparciu o osnowę w układzie państwowym „1965”.
- operaty z pomiarów sytuacyjno-wysokościowych,

- operaty z pomiarów powykonawczych obiektów budowlanych wraz z arkuszami danych ewidencyjnych dotyczących działek i budynków,
- szkice polowe powstałe w wyniku w/w prac, zawierające wykazy współrzędnych, kompletowane do arkusza mapy 1:2000

## 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 . Protokólarnie ustalenie przebiegu granic zgodnie z trybem określonym w §36-38 rozporządzenia, z wyłączeniem ustalenia granic działek, dla których istnieją granice prawne. Granice prawne ustalone w trybie np. podziału nieruchomości, rozgraniczenia, scalenia, opracowań geodezyjnych do wywłaszczeń i wykupów, należy wznowić zgodnie z art. 39 ustawy. Następnie wykonanie pomiaru granic w oparciu o istniejącą podstawę III klasy.
- 1.3 . Pomiar założonej osnowy pomiarowej, konturów budynków wraz z obiektami towarzyszącymi (np. schody, tarasy, podpory, nawisy itp.) oraz pozostałej treści w zakresie mapy ewidencji gruntów i budynków.
- 1.4 . Pozyskanie opisowych danych źródłowych dotyczących budynków.
- 1.5 . Aktualizacja użytków gruntowych oraz operatu klasyfikacji gleboznawczej gruntów.
- 1.6 Obliczenie współrzędnych punktów załamania granic oraz obliczenie powierzchni działek, użytków i klas.
- 1.7 .Utworzenie numerycznej mapy ewidencyjnej w systemie EWMAPA.
- 1.8 .Modernizacja komputerowych zbiorów dotyczących gruntów w części opisowej w systemie EWOPIS.
- 1.9 .Udział w pracach związanych z wyłożeniem projektu operatu opisowo-kartograficznego i rozpatrywanie zastrzeżeń.
- 1.10.Aktualizacja i uzupełnienie dotychczasowej bazy danych ewidencji gruntów i budynków.
- 1.11.Sporządzenie wykazów zmian danych ewidencyjnych o treści wynikającej z §49 ust.2 rozporządzenia

### **2. Sposób wykonania prac:**

#### 2.1 Sposób uzgodnienia i ustalenia granic obrębu.

Granice obrębu należy wznowić, w trybie art. 39 ustawy, zgodnie z istniejącą dokumentacją geodezyjną przedmiotowego obrębu oraz obrębów sąsiednich. W przypadku braku jednoznacznej dokumentacji należy je ustalić w trybie §§37-38 rozporządzenia.

#### 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,
- mapa stanów prawnych nieruchomości, opracowana na kopii mapy ewidencyjnej,
- 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. Do badania KW zastosować wzór protokołu z Instrukcji G-5.

### 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.

**Dla działek, których granice zostały ustalone na podstawie w/w opracowań, należy dokonać wznowienia punktów i linii granicznych zgodnie z art. 39 ustawy.**

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, przyjmuje się wielkość nie większą niż 15 cm (obliczonego odcinka pomiędzy współrzędnymi). W przypadku przekroczenia odchyłki dopuszczalnej należy ponownie określić współrzędne punktów granicznych poprzez bezpośredni pomiar na osnowę spełniającą wymogi dokładnościowe instrukcji G-1 i G-4.

W razie braku w/w dokumentacji lub jeżeli zawarte w niej dane nie są wiarygodne, lub nie odpowiadają obowiązującym standardom technicznym, dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych pozyskuje się w wyniku terenowych pomiarów geodezyjnych lub fotogrametrycznych poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic na gruncie (§ 37 rozporządzenia). O czynnościach ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych wykonawca zawiadamia właściwe podmioty ewidencyjne oraz osoby, jednostki organizacyjne oraz organizacje i organy, o których mowa w §11 ust.1 pkt 1 rozporządzenia ( zgodnie z § 38 ust.1 rozporządzenia ).



Ustalenie przebiegu granic na gruncie dokonuje wykonawca w oparciu o złożone do protokołu ustalenia przebiegu granic zgodne oświadczenia woli osób, które stawiły się w określonym w zawiadomieniu miejscu i terminie( § 38 ust.2 rozporządzenia).

Ustalane punkty graniczne wykonawca oznacza na gruncie w sposób umożliwiający ich pomiar. Trwała ich stabilizacja może nastąpić wyłącznie z inicjatywy i na koszt zainteresowanych ( § 38 ust.3 rozporządzenia). **W przypadku wydłużonych linii granicznych działek o długości przekraczających 600m należy ustalić punkty graniczne w odległościach nie przekraczających 300m .**

Spory graniczne nie wstrzymują czynności związanych z modernizacją ewidencji gruntów i założeniem ewidencji 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 oznaczyć symbolem GDS według instrukcji K-1 z 1998roku.

#### 2.5. Wykonanie pomiaru granic działek.

W oparciu o osnowę szczegółową oraz opartą na niej osnowę pomiarową należy wykonać pomiar przebiegu granic poprzedzonych protokółnym ustaleniem w obecności zainteresowanych stron na gruncie. W przypadku niespełnienia norm technicznych instrukcji G-4 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 instrukcję G-4. Po obliczeniu współrzędnych punktów osnowy należy przeliczyć współrzędne punktów załamania działek, a następnie powierzchnie działek,
- b) gdy wznowienie osnowy jest niemożliwe należy wznović punkty załamania działek, a następnie dokonać pomiaru tych punktów na osnowę szczegółową lub pomiarową spełniającą wymogi dokładnościowe instrukcji G-1, G-4.

#### II.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 wchodzi:

- 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) ewentualne uwzględnienie lokalizacji użytków ekologicznych,
- e) ustalenie i pomiar faktycznych zasięgów konturów użytków gruntowych,
- f) 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 4 czerwca 1956 r. w sprawie klasyfikacji gruntów (Dz.U. Nr 19 poz.97 z późn.zm.). 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 zaś 1:5000. **Wykonawca roboty zleci, na swój koszt, osobie posiadającej**

**uprawnienia w zakresie klasyfikacji gruntów opracowanie projektu aktualizacji gleboznawczej klasyfikacji gruntów.** Po tym nastąpi wszczęcie postępowania dotyczącego aktualizacji operatu klasyfikacji gleboznawczej gruntów. **Wykonawca roboty ponosi również koszty wykonania kontroli gleboznawczej klasyfikacji gruntów przez osobę posiadającą uprawnienia w zakresie klasyfikacji gruntów.** Po prawomocnym orzeczeniu starosty w sprawie klasyfikacji gruntów 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 załamania działek w **układzie państwowym „2000” strefa 7** - południk 21<sup>0</sup> o którym mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 2000 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. Nr 70, poz.821). 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<sup>2</sup>. **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 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 r. 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 należy uzupełnić o : imiona, nazwiska, imiona rodziców, obywatelstwo, dane adresowe podmiotów, PESEL, NIP, REGON i innych danych opisanych w załączniku nr 4 do rozporządzenia (np. podział na odpowiednie grupy i jednostki rejestrowe).**

#### 2.10. Pozyskiwanie danych źródłowych dotyczących budynków.

Danymi ewidencyjnymi, zgodnie z § 63 rozporządzenia, dotyczącymi budynku stanowiącego część składową gruntu są:

- 1) numer ewidencyjny budynku stanowiący część składową identyfikatora budynku,
- 2) numer porządkowy, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji nieruchomości,

- 3) numeryczny opis konturu wyznaczonego przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach,
- 4) numery działek ewidencyjnych, na których usytuowany jest budynek,
- 5) oznaczenie funkcji podstawowej budynku,
- 6) wartość budynku oraz data określenia tej wartości,
- 7) rok zakończenia budowy,
- 8) pole powierzchni zabudowy w m<sup>2</sup>
- 9) liczba kondygnacji nadziemnych oraz liczba kondygnacji podziemnych,
- 10) informacja o materiale, z którego zabudowane są zewnętrzne ściany budynku,
- 11) liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe,
- 12) liczba i numery lokali innych niż wymienione w pkt 11,
- 13) łączne, wyrażone w m<sup>2</sup>, pole powierzchni użytkowej:
  - a) wszystkich lokali w budynku,
  - b) pomieszczeń przynależnych do lokali,
- 14) numer rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.

Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, oprócz danych wymienionych wyżej są:

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

Podstawą rejestracji danych ewidencyjnych budynku jest wywiad terenowy, którego zadaniem jest szczegółowy opis budynku oraz lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności oraz analiza dokumentów prawnych i technicznych dostarczonych przez właściciela budynku. Pozostałe dane dotyczące budynków i pozostałej treści mapy ewidencyjnej pozyskane zostaną przez wykorzystanie:

- dokumentacji dotyczącej numeracji porządkowej nieruchomości -Urząd Gminy Pokrzywnica,
- aktualnego wykazu nazw ulic- Urząd Gminy Pokrzywnica,
- rejestru zabytków - Wojewódzki Konserwator Zabytków,
- wartość budynku - organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków (rejestr wartości),
- dokumentacja techniczna budynku - właściciel, zarządca, organ architektoniczno-budowlany

Zgromadzone powyższe dane dotyczące budynków i lokali, zweryfikowane z dokumentacją zgromadzoną w Wydziale Budownictwa i Architektury Starostwa Powiatowego w Pułtusku oraz w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego, ujęte będą w arkuszach danych ewidencyjnych, dla budynku według wzoru nr 24, dla lokalu według wzoru nr 23 stanowiących załączniki do instrukcji G-5.

## **I. 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, dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez zainteresowane osoby, organy i jednostki organizacyjne,
- e) dane zawarte w dokumentacji architektoniczno-budowlanej gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej,
- f) wyniki oględzin

### 1. Dane podstawowe do pozyskania z powiatowego zasobu geodezyjno-kartograficznego

- 1.1. Operat ewidencji gruntów wsi Strzyże: **nr 140/1/118/67**
- 1.2. Operat z kontroli ewidencji gruntów wsi Strzyże: **nr 140/1/311/82**
- 1.3. Operaty z założenia ewidencji gruntów obrębów sąsiednich: Łubienica Superunki gmina Pokrzywnica **nr 140/1/128/67**, Zaborze gmina Pokrzywnica **nr 140/1/144/68**, Łęcino gmina Zatory **nr 2605-7/77**, Kruczy Borek gmina Zatory **nr 2661-5/77** oraz operat z modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu Gzowo **nr 027.007-74/2001**
- 1.4. Około **60 operatów jednostkowych** (podziały, rozgraniczenia, wznowienia granic) działek w obrębie Strzyże i działek bezpośrednio przylegających w sąsiednich obrębach. Spośród operatów jednostkowych dotyczących działek położonych w Strzyżach: około 20 operatów zostało sporządzonych w oparciu o związki liniowe i układy lokalne a pozostała część w oparciu o osnowę w układzie państwowym „1965”.
- 1.5. Operaty z pomiarów sytuacyjno-wysokościowych dla sporządzenia map w skali 1:1000 i 1:500
- 1.6. Operaty z pomiarów powykonawczych obiektów budowlanych wraz z wykazami zmian danych ewidencyjnych dotyczących działek i arkuszami danych ewidencyjnych dotyczących budynków.
- 1.7. Szkice polowe z wykazami współrzędnych (kompletowane do arkusza 1:2000)
- 1.8. Mapa ewidencji gruntów (1 arkusz pierworysu na podłożu sztywnym i 1 arkusz matrycy na folii)
- 1.9. Mapy sytuacyjno-wysokościowe w skali 1:1000 i 1:500 na folii.

### 2. Dane podstawowe do pozyskania z Wydziału Budownictwa i Architektury, Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Pułtusku oraz Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Pułtusku

2.1. Ewidencja rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych (kopie decyzji o pozwoleniu na budowę – wykorzystać do ustalenia funkcji użytkowej budynku, kopie decyzji lub zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych – wykorzystać do ustalenia roku zakończenia budowy )

2.2. Ewidencja wydanych decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej (jeśli brak jest danych geodezyjnych do określenia zasięgu gruntów przewidzianych do wyłączenia – przenieść je z planu zagospodarowania działki z uwzględnieniem opisu technicznego).

### 3. Dane podstawowe do pozyskania z Urzędu Gminy Pokrzywnica

- 3.1. Rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 3.2. Ewidencja numeracji porządkowej nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania

- przestrzennego
- 3.3. Aktualny plan zagospodarowania przestrzennego (granice terenów o różnym przeznaczeniu i ich oznaczenia przenieść po skalibrowania rastra poprzez wektoryzację na odpowiednie warstwy systemu EWMAPA)
  - 3.4. Wykaz numerów dróg zaliczonych do kategorii dróg gminnych
4. Dane do pozyskania z Urzędu Statystycznego w Warszawie – Oddział w Ciechanowie ul. Nadrzeczna 1 , 06-400 Ciechanów.

4.1. Ewidencja rejonów statystycznych i obwodów spisowych

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

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

5.2. Dane dotyczące budynków zgodnie z § 63 rozporządzenia. Kontury budynków (tj. numeryczny opis konturu wyznaczonego przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach ) należy pomierzyć na osnowę, spełniającą wymogi dokładnościowe, w ten sposób iż **zostaną uzyskane współrzędne wszystkich załamania konturu z pomiaru bezpośredniego.**

5.3. Dane dotyczące faktycznego przebiegu użytków gruntowych i ich oznaczenia w oparciu o kryteria zamieszczone w załączniku nr 6 rozporządzenia.

5.4. Dane dotyczące przebiegu konturów gleboznawczej klasyfikacji gruntów w przypadku aktualizacji użytków rolnych, leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych. Niezmienione przebiegi konturów klasyfikacji gleboznawczej przenieść ze skalibrowanego rastra mapy klasyfikacyjnej przez wektoryzację. Do wpasowania rastra użyć punkty wcześniej zidentyfikowane na mapie a następnie pomierzone w terenie na osnowę w układzie „1965”.

## II. 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.

## III. PRZEWIDYWANY SPOSÓB WYŁONIENIA WYKONAWCY

Wykonawca prac zostanie ustalony na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j. z 2010r. Dz. U. Nr 113, poz.759) w trybie przetargu nieograniczonego.

## IV. PRZEWIDYWANE TERMINY WYKONANIA POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW PRAC

*Ostateczny odbiór prac związanych z realizacją przedmiotowego zadania powinien nastąpić w terminie 7 **miesiący** od dnia podpisania umowy.*

**Etap 1** – badanie ksiąg wieczystych, zbiorów dokumentów, analiza istniejącego operatu ewidencji gruntów oraz innych materiałów geodezyjnych i kartograficznych wraz ze sporządzeniem wniosków – **1 miesiąc**

**Etap 2** - pomiar założonej osnowy pomiarowej, protokólne ustalenie, wznowienie i pomiar granic działek – **3 miesiące**

**Etap 3** – pomiar konturów budynków wraz z obiektami towarzyszącymi (np. schody, tarasy, podpory, nawisy itp.) oraz pozostałej treści w zakresie mapy ewidencji gruntów i budynków. – **2 tygodnie**

**Etap 4** – aktualizacja użytków gruntowych i gleboznawczej klasyfikacji gruntów – **2 tygodnie**

**Etap 5** – utworzenie bazy opisowej i kartograficznej ewidencji gruntów i budynków – **2 tygodnie**

**Etap 6** – wyłożenie operatu opisowo-kartograficznego oraz ustosunkowanie się do zgłoszonych uwag - **1 miesiąc**

**Etap 7** – aktualizacja i uzupełnienie istniejącej bazy ewidencji gruntów i budynków oraz skompletowanie operatu technicznego – **2 tygodnie.**

## **V. PRZEWIDYWANY KOSZT CAŁOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ SPOSÓB JEGO FINANSOWANIA.**

Przewidywany koszt całości przedsięwzięcia - **85 000 zł**

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków obrębu Strzyże gmina Pokrzywnica zostanie sfinansowana z:

- budżetu Gminy Pokrzywnica
- budżetu Powiatu Pułtuskiego