

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

**PROJEKT MODERNIZACJI  
EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW  
OBREBÓW KRUCZY BOREK, ŁĘCINO, ŚLISKI GMINA  
ZATORY**

Pułtusk, dn.24.04.2014r.

z up. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO INSPEKTORA NADZORU  
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

*Wioletta Jelska*  
**Wioletta Jelska**  
Kierownik Oddziału

Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego  
Uzgodniono, dn. 24.04.2014r.

STAROSTA

*Edward Marek Wroniewski*  
Edward Marek Wroniewski

Zatwierdził : Starosta Pułtuski  
**Edward Marek Wroniewski**

Celem modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębów Kruczy Borek, Łęcino i Śliski 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 ze zm.) - zwana w dalszej 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 ze zm.) - zwane w dalszej treści **rozporządzeniem**,
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2013r., poz.1409 ze zm.)
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2012r., poz.145 ze zm.)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 707 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102 poz. 1122 ze zm.),
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2013r., poz.260 ze zm.),
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 1403 ze zm.)
- Ustawa z 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 1232 ze 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 (j.t. Dz. U. z 2013r., poz.1205 ze zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2010r. Dz. U. Nr 102 , poz. 651 ze zm.),
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. z 2002r. Dz. U. Nr 101, poz. 926 ze zm.),
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 907 ze zm.),
- Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. Nr 76, poz. 489 ze zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. z 2012r., poz. 1247),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. Nr 242, poz. 1622),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. z 2012r., poz. 1246)

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego kartograficznego (Dz. U. Nr 263, poz. 1572), zwane dalej rozporządzeniem w sprawie standardów technicznych,
- 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, poz. 453),

## I. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU.

1. Lokalizacja obiektu : województwo: mazowieckie (14),  
powiat: pułtuski (1424),  
jednostka ewidencyjna: Zatory (142407\_2),  
obręb ewidencyjny : Kruczy Borek(142407\_2.0010)  
obręb ewidencyjny : Łęcino(142407\_2.0014)  
obręb ewidencyjny : Śliski(142407\_2.0021)
2. Powierzchnia obiektu ogółem: 491,3489 ha  
obręb Kruczy Borek: 221,3972 ha  
obręb Łęcino: 73,7388 ha  
obręb Śliski: 196,2129 ha
3. Liczba jednostek rejestrowych : 420  
obręb Kruczy Borek: 186  
obręb Łęcino: 91  
obręb Śliski: 143
4. Liczba działek : 1082  
obręb Kruczy Borek: 453  
obręb Łęcino: 220  
obręb Śliski: 409
5. Ilość budynków ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków: 324  
obręb Kruczy Borek: 130  
obręb Łęcino: 70  
obręb Śliski: 124
6. Ilość lokali ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków: 0  
obręb Kruczy Borek: 0  
obręb Łęcino: 0  
obręb Śliski: 0
8. Oznaczenie rejonów statystycznych:  
obręb Kruczy Borek: 603390  
obręb Łęcino: 603390  
obręb Śliski: 603410

9. Ogólne informacje o strukturze użytków gruntowych : 84% powierzchni obiektu to użytki rolne, 7% grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, 7% grunty zabudowane i zurbanizowane, 1% grunty pod wodami 1 % to nieużytki i tereny różne

	Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Nieużytki i tereny różne
Kruczy Borek	79,97%	10,19%	9,57%	0,00%	0,28%
Łęcino	83,90%	4,32%	9,72%	0,34%	1,73%
Śliski	88,69%	5,11%	4,94%	0,79%	0,47%
<b>Średnia</b>	<b>84,04%</b>	<b>7,28%</b>	<b>7,74%</b>	<b>0,37%</b>	<b>0,57%</b>

10. Liczba działek z poszczególnych obrębów, z którymi graniczy obręb:

**Kruczy Borek:**

- Łęcino 26 działek
- Drwały 4 działki
- Śliski 4 działki
- Gzowo 30 działek ( po modernizacji EGiB w 2001r. )
- Strzyże 18 działek ( po modernizacji EGiB w 2012r.)

**Łęcino:**

- Kruczy Borek 19 działek
- Strzyże 26 działek
- Łubienica Superunki 1 działka
- Borsuki Kolonia 32 działki ( po modernizacji EGiB w 2012r.)
- Drwały 1 działka

**Śliski:**

- Gzowo 2 działki ( po modernizacji EGiB w 2001r. )
- Kruczy Borek 6 działek
- Drwały 4 działki
- Buraki 43 działki ( po modernizacji EGiB w 2006r. )

11. Ogólna informacja na temat aktualnego stanu zasobu geodezyjno-kartograficznego:

11.1 Osnowa geodezyjna .

Obręby Kruczy Borek, Łęcino i Śliski gmina Zatory położone są na części 2 arkuszy map 1:10000 w układzie „1965” – nr 253.431 i 253.433. Obszar opracowania pokryty jest osnową III klasy i osnową pomiarową. Osnowa III klasy w większości założona została w latach 2000-2001 metodą poligonową (stabilizacja znaki betonowe - podcentr płyta). W latach 1999 – 2001 wykonano na terenie gminy Obryte i Zatory - modernizację osnowy poziomej III kl i założenie osnowy wysokościowej III i IV kl. Obecna osnowa geodezyjna umożliwia wykonanie przedmiotowych prac i spełnia wymogi dokładnościowe. W przypadku zakładania nowej osnowy pomiarowej należy ją dowiązać do osnowy wyższego rzędu 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. słupki betonowe, rurki metalowe). Dla punktów osnowy pomiarowej sporządzić opisy topograficzne. Pomiary satelitarne związane z założeniem osnowy i pomiarem sytuacyjnym oparte na systemie precyzyjnego pozycjonowania ASG-EUPOS należy przeprowadzić zgodnie z rozporządzeniem w sprawie standardów technicznych.

Punkty osnowy posiadają współrzędne w układzie „1965” oraz w układzie „2000”. Współrzędne punktów osnowy w układzie „2000” uzyskano w drodze ponownego wyrównania sieci oraz transformacji dwuetapowej z zastosowaniem formuł globalnych i poprawek lokalnych Hausbrandta przez ALGORES-SOFT Roman Kadaj i Tomasz Świętoń ul. Geodetów 1a/126 35-328 Rzeszów. Operat z transformacji współrzędnych został przyjęty do zasobu pod numerem 2548-81/2010 w dniu 18.01.2011 r.

#### 11.2 Operat ewidencji gruntów wsi Kruczy Borek nr 2661-5/1977 (t.I i II) (140/2/127/67)

Operat ewidencji gruntów został przyjęty do zasobu w dniu 12.07.1967 pod numerem 140/2/127/67 i przeniebrowany dnia 16.12.1991 na numer 2661-5/77. Prace geodezyjne zostały wykonane 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 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 uczytelnione fotopunkty oraz znaki graniczne na granicach Państwowych Gospodarstw Leśnych. Fotopunkty nie posiadają współrzędnych i należy je ustalić i pomierzyć na osnowę w celu odtworzenia granic na gruncie. Wyniki pomiarów wpisano na odbitce mapy ewidencyjnej – zarysie pomiarowym oraz na szkicach polowych. Na okoliczność dochodzenia stanu posiadania sporządzono protokół ustalenia stanu władania gruntami z dnia 19 lipca 1964 roku (załączony w tomie II ), a po sporządzeniu rejestru gruntów protokół ogłoszenia stanu władania gruntami w dniu 13 lipca 1967 roku (załączony w tomie II). 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.

Od 1999 roku część opisowa operatu (rejestr gruntów) prowadzona jest w systemie komputerowym (program Ewopis). W roku 2014 został przyjęty operat pod nr P.1424.2014.198 z modernizacji ewidencji gruntów i budynków z gminy Zatory z wyłączeniem obrębów: Burlaki, Stawinoga i Zatory, na podstawie którego uzupełniono bazy danych EGiB o dane dotyczące budynków, nieruchomości lokalowych oraz dostosowano dane ewidencyjne dotyczące: działek ewidencyjnych i użytków zurbanizowanych do obowiązujących przepisów prawa.

#### 11.3 Operat klasyfikacji gruntów obrębu Kruczy Borek nr 2661-5/77 (t.III) (140/2/127/67)

Klasyfikacja gruntów została wykonana w latach 1965-1966 do prac związanych z założeniem ewidencji gruntów. Klasyfikacja gruntów została zatwierdzona orzeczeniem Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Pułtusku z dnia 15.XII.1966r. W 1981 roku została wykonana gleboznawcza klasyfikacja gruntów w obrębie działki nr 117, która została zatwierdzona decyzją Naczelnika Gminy w Zatorach z dnia 13.01.1981r. Nr WBG-r4-kk-4221/2/81.



**11.4 Operat z regulowania własności gospodarstw rolnych obrębu Kruczy Borek 2661-5/77 (t.IV) (tzw. „uwłaszczenia” )**

Operat zrealizowany w oparciu o związki liniowe, wyniki pomiarów wkreślono na mapę ewidencyjną. Powierzchnie nowych działek obliczono metodą kombinowaną, zaś powierzchnie użytków i klas obliczono graficznie.

**11.5 Operat ewidencji gruntów wsi Łęcino nr 2605-7/77 (t.I) (140/2/129/67)**

Operat ewidencji gruntów został przyjęty do zasobu w dniu 12.07.1967 pod numerem 140/2/129/67 i przeniebrowany dnia 16.12.1991 na numer 2605-7/77. Prace geodezyjne zostały wykonane 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 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 ( 2 arkusze ). Pomiar granic władania ( posiadania ) wykonano w oparciu o istniejące i uczytelnione fotopunkty oraz znaki graniczne na granicach Państwowych Gospodarstw Leśnych. Fotopunkty nie posiadają współrzędnych i należy je ustalić i pomierzyć na osnowę w celu odtworzenia granic na gruncie. Wyniki pomiarów wpisano na odbitce mapy ewidencyjnej – zarysie pomiarowym oraz na szkicach połowych. Na okoliczność dochodzenia stanu posiadania sporządzono protokół ustalenia stanu władania gruntami z dnia 7 sierpnia 1964 roku – tom I, a po sporządzeniu rejestru gruntów protokół ogłoszenia stanu władania gruntami w dniu 13 lipca 1964 roku ( załączony w tomie I ). 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.

Od 1999 roku część opisowa operatu (rejestr gruntów) prowadzona jest w systemie komputerowym (program Ewopis). W roku 2014 został przyjęty operat pod nr P.1424.2014.198 z modernizacji ewidencji gruntów i budynków z gminy Zatory z wyłączeniem obrębów: Burlaki, Stawinoga i Zatory, na podstawie którego uzupełniono bazy danych EGiB o dane dotyczące budynków, nieruchomości lokalowych oraz dostosowano dane ewidencyjne dotyczące: działek ewidencyjnych i użytków zurbanizowanych do obowiązujących przepisów prawa.

**11.6 Operat klasyfikacji gruntów obrębu Łęcino nr 2605-7/77 (t.II) (140/2/129/67)**

Klasyfikacja gruntów została wykonana w latach 1965-1966 do prac związanych z założeniem ewidencji gruntów. Klasyfikacja gruntów została zatwierdzona orzeczeniem Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Pułtusk u z dnia 07.XII.1966r.

**11.7 Operat z regulowania własności gospodarstw rolnych obrębu Łęcino 2605-7/77 (t.III)**

Operat zrealizowany w oparciu o związki liniowe, wyniki pomiarów wkreślono na mapę ewidencyjną. Powierzchnie nowych działek obliczono metodą kombinowaną, zaś powierzchnie użytków i klas obliczono graficznie.

#### 11.8 Operat ewidencji gruntów wsi Śliski nr 2661-7/77 (t.I) (140/2/132/67)

Operat ewidencji gruntów został przyjęty do zasobu w dniu 02.08.1967 pod numerem 140/2/132/67 i przeniebrowany dnia 16.12.1991 na numer 2661-7/77. Prace geodezyjne zostały wykonane 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 1960 r., fotomapy z 1963 roku oraz pomiaru uzupełniającego z 1964 roku. Punkty załamania granic nie były przedmiotem protokólnego ustalenia na gruncie i nie posiadają określonych współrzędnych. Mapę ewidencyjną sporządzono w skali 1:5000 w kroju obrębowym ( 2 arkusze ). Pomiar granic władania ( posiadania ) wykonano w oparciu o istniejące i uczytelnione fotopunkty oraz znaki graniczne na granicach Państwowych Gospodarstw Leśnych. Fotopunkty nie posiadają współrzędnych i należy je ustalić i pomierzyć na osnowę w celu odtworzenia granic na gruncie. Wyniki pomiarów wpisano na odbitce mapy ewidencyjnej – zarysie pomiarowym oraz na szkicach połowych. Na okoliczność dochodzenia stanu posiadania sporządzono protokół ustalenia stanu władania gruntami z dnia 19 lipca 1964 roku – tom I, a po sporządzeniu rejestru gruntów protokół ogłoszenia stanu władania gruntami w dniu 24 czerwca 1964 roku (załączony w tomie I). 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.

Od 1999 roku część opisowa operatu (rejestr gruntów) prowadzona jest w systemie komputerowym (program Ewopis). W roku 2014 został przyjęty operat pod nr P.1424.2014.198 z modernizacji ewidencji gruntów i budynków z gminy Zatory z wyłączeniem obrębów: Burlaki, Stawinoga i Zatory, na podstawie którego uzupełniono bazy danych EGiB o dane dotyczące budynków, nieruchomości lokalowych oraz dostosowano dane ewidencyjne dotyczące: działek ewidencyjnych i użytków zurbanizowanych do obowiązujących przepisów prawa.

#### 11.9 Operat klasyfikacji gruntów obrębu Śliski nr 2661-7/77 (t.II) (140/2/132/67)

Klasyfikacja gruntów została wykonana w latach 1965-1966 do prac związanych z założeniem ewidencji gruntów. Klasyfikacja gruntów została zatwierdzona orzeczeniem Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Pułtusku z dnia 07.XII.1966r.

W 1982 roku została wykonana gleboznawcza klasyfikacja gruntów w obrębie działki nr 150, która została zatwierdzona decyzją Naczelnika Gminy w Zatorach z dnia 15.01.1982r. Nr WBG-r4-kk-4221/2/82.

W 1983 roku została wykonana gleboznawcza klasyfikacja gruntów w obrębie działek nr 10,12,4-9,3,11-21,190,186-204 która została zatwierdzona decyzją Naczelnika Gminy w Zatorach z dnia 12.09.1983r. Nr WBG-r4-kk-4221/18/83.

W 1985 roku została wykonana ponowna gleboznawcza klasyfikacja gruntów w obrębie wsi Śliski, która została zatwierdzona decyzją Naczelnika Gminy Zatory z dnia 01.04.1985r. Nr WBG-r4-kk-4221/3/84/85.

#### 11.10 Operaty z modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębów sąsiednich

Gzowo gmina Pokrzywnica – operat nr 027.007-74/2001 przyjęty do zasobu w dniu 10.09.2001 r.

Strzyże gmina Pokrzywnica – operat nr 032.030-40/2012 przyjęty do zasobu w dniu 21.05.2012 r.

Burlaki gmina Zatory – operat nr 665.003-39/2006 przyjęty do zasobu w dniu 04.08.2006 r.

Zatory gmina Zatory – operat nr 665.025-67/2011 przyjęty do zasobu w dniu 19.04.2011 r.

Prace geodezyjne wykonano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne i Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz.454 ze zm.) na bazie istniejącego operatu ewidencyjnego, operatów jednostkowych oraz geodezyjnych pomiarów terenowych granic ( poprzedzonych ustaleniem ) i budynków w ramach niniejszego opracowania. Pomiar terenowy oparto na podstawie geodezyjnej spełniającej wymagania dokładnościowe. 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.

11.11 Operat z założenia numerycznej mapy ewidencyjnej terenów Lasów Państwowych obrębu Drwały 665.007- 8/2002

Mapa założona na podstawie wektoryzacji istniejących map gospodarczych Nadleśnictwa Pułtusk z wykorzystaniem istniejących współrzędnych punktów granicznych przeliczonych do układu 1965.

11.12 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 (3 tomy) został przyjęty do zasobu w dniu 15.08.1980 pod numerem 140/2/124/80 i przenieumerowany dnia 16.12.1991 na numer 2661-15/79 (powierzchnię gruntu zajętego przez rzekę obliczono met. graficzną).

11.13 Operaty jednostkowe

- operaty do celów prawnych obrębów (**ok. 220 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 obrębach Kruczy Borek, Łęcino i Śliski: około 75 operatów zostało sporządzonych w oparciu o związki liniowe i układy lokalne a pozostała część w oparciu o osnowę w układzie państwowym „1965”.

- dane do pozyskania z projektu BW – „Wsparcie prac związanych z przekształceniem ewidencji gruntów i budynków (EGiB) do postaci cyfrowej, uzupełnienie danych dot. budynków oraz modernizacja tego rejestru, przekształcenie mapy zasadniczej do postaci numerycznej, prace związane z przekształceniem do postaci cyfrowej innych danych przestrzennych , skanowanie dokumentów uzasadniających wpisy do EGiB”



- a) w ramach w/w projektu wykonano prace geodezyjne:
- konwersję mapy katastralnej do postaci wektorowej;
  - uzupełniono bazy danych EGiB o dane dotyczące budynków,
  - uzupełniono bazy danych EGiB o dane dotyczące nieruchomości lokalowych,
  - dostosowano dane ewidencyjne dotyczące: działek ewidencyjnych i użytków zurbanizowanych do obowiązujących przepisów prawa.

## **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 . Protokółarne 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 wznosić zgodnie z art. 39 ustawy. Granice wód płynących (Kanał A w obrębie Łęcino o długości 585m, Kanał A3 w obrębie Łęcino o długości 350m, Kanał A2 w obrębie Kruczy Borek o długości 325m, Rzeka Prut w obrębie Śliski o długości 1450m, Kanał C w obrębie Śliski o długości 1224m) należy ustalić w terenie w trybie rozgraniczenia na podstawie art. 15 ust.2, art. 15b ustawy Prawo wodne z 18 lipca 2001r. (j.t. Dz. U. z 2012 r, poz.145). Pomiar granic wykonać w oparciu o istniejącą osnowę III klasy i osnowę pomiarową.
- 1.3 . Aktualizacja użytków gruntowych oraz operatu klasyfikacji gleboznawczej gruntów.
- 1.4 . Obliczenie współrzędnych punktów załamania granic oraz obliczenie powierzchni działek, użytków i klas.
- 1.5 . Aktualizacja numerycznej mapy ewidencyjnej w systemie EWMAPA na podstawie istniejących materiałów i wyników własnych prac.
- 1.6 . Dostosowanie zapisów w części opisowej do wymogów obowiązującego rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz. 454 ze zm.).
- 1.7 . Udział w pracach związanych z wyłożeniem projektu operatu opisowo-kartograficznego i rozpatrzenie zastrzeżeń.
- 1.8 . Aktualizacja i uzupełnienie dotychczasowej bazy danych ewidencji gruntów i budynków.
- 1.9 . Sporządzenie wykazów zmian danych ewidencyjnych o treści wynikającej z §46 ust.3 rozporządzenia
- 1.10. Pomiar budynków nie ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków.
- 1.11. Zebranie dodatkowych danych ewidencyjnych dotyczących budynków zgodnie z § 63 rozporządzenia.

### **2. Sposób wykonania prac:**

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

Granice obrębu należy wznosić, 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 §37-39 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 zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Rejestr badań ułożyć narastająco według numerów KW.

## 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 12 cm (obliczonego odcinka pomiędzy współrzędnymi). W przypadku przekroczenia odchyłki dopuszczalnej należy ponownie określić współrzędne punktów granicznych poprzez bezpośredni pomiar na osnowę spełniającą obowiązujące wymogi dokładnościowe.

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 należy pozyskać w wyniku terenowych pomiarów geodezyjnych

poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic na gruncie. O czynnościach ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych wykonawca zawiadomi właściwe podmioty ewidencyjne oraz osoby, jednostki organizacyjne i organy, o których mowa w §11 ust.1 pkt 1 rozporządzenia ( zgodnie z § 38 ust.1 rozporządzenia ).

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

Ustalane punkty graniczne wykonawca oznacza na gruncie w sposób umożliwiający ich pomiar ( minimum palik drewniany ). 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 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.

#### 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 rozporządzenia w sprawie standardów technicznych 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 rozporządzenie w sprawie standardów technicznych. 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 rozporządzenie w sprawie standardów technicznych.

#### 2.6 . 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 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów



(Dz. U. z 2012r., poz. 1246). 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 upoważnionej przez starostę opracowanie projektu aktualizacji gleboznawczej klasyfikacji gruntów.** Po tym nastąpi wszczęcie postępowania dotyczącego aktualizacji operatu klasyfikacji gleboznawczej 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. z 2012r., poz. 1247). 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) mapę ewidencyjną.

Dane ewidencyjne w zakresie podmiotowym wykonawca uzupełni o : imiona, nazwiska, imiona rodziców, obywatelstwo, dane adresowe podmiotów, PESEL, NIP.

### **III. 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

- operaty ewidencji gruntów: wsi Kruczy Borek nr 2661-5/77, Łęcino nr 2605-7/77, Śliski nr 2661-7/77
- operaty klasyfikacji gruntów: wsi Kruczy Borek nr 2661-5/77, Łęcino nr 2605-7/77, Śliski nr 2661-7/77
- operaty z założenia ewidencji gruntów obrębów sąsiednich: Strzyże gmina Pokrzywnica (nr 140/1/118/67), Drwały gmina Zatory (nr 2661-4/77), Borsuki Kolonia gmina Zatory (nr 2605-1/77)
- operaty z modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębów Gzowo gmina Pokrzywnica nr 027.007-74/2001, Zatory gmina Zatory nr 665.025-67/2011, Burlaki gmina Zatory nr 665.003-39/2006, Strzyże gmina Pokrzywnica nr 032.030-40/2012
- około 220 operatów jednostkowych (podziały, rozgraniczenia, wznowienia granic) działek w obrębach Kruczy Borek, Łęcino, Śliski i działek bezpośrednio przylegających w sąsiednich obrębach. Spośród operatów jednostkowych dotyczących działek położonych w tych obrębach: około 75 operatów zostało sporządzonych w oparciu o związki liniowe i układy lokalne a pozostała część w oparciu o osnowę w układzie państwowym „1965”.

2. Dane podstawowe do pozyskania z Urzędu Gminy Zatory

- 2.1. Rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 2.2. Ewidencja numeracji porządkowej nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- 2.3. Aktualny plan zagospodarowania przestrzennego (granice terenów o różnym przeznaczeniu i ich oznaczenia przenieść po skalibrowaniu rastra poprzez wektoryzację na odpowiednie warstwy systemu EWMAPA)
- 2.4. Wykaz numerów dróg zaliczonych do kategorii dróg gminnych

3. Dane do pozyskania z Urzędu Statystycznego w Warszawie – Oddział w Ciechanowie ul. Nadrzeczna 1 , 06-400 Ciechanów.

- 3.1. Ewidencja rejonów statystycznych i obwodów spisowych

4. Dane podstawowe do pozyskania w Wojewódzkim Zarządzie Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział w Ciechanowie Inspektorat w Pułtusk, ul. Szkolna 3, 06-100 Pułtusk

- 4.1. Ewidencja wód, urządzeń melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntów.

5. Dane do pozyskania z Archiwum Państwowego w Warszawie, ul. Krzywe Koło 7, 00-270 Warszawa

5.1. Jednostki aktowe zawierające akta dotyczące wywłaszczeń na rzecz „Bugobudowy” dotyczące obrębów Kruczy Borek, Łęcino, Śliski gmina Zatory.

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

- 6.1. Dane dotyczące działek zgodnie z § 60 rozporządzenia (np. współrzędne punktów granicznych poprzedzone ich ustaleniem lub wznowieniem).
- 6.2. Dane dotyczące faktycznego przebiegu użytków gruntowych i ich oznaczenia w oparciu o kryteria zamieszczone w załączniku nr 6 rozporządzenia.
- 6.3. Dane dotyczące przebiegu konturów gleboznawczej klasyfikacji gruntów w przypadku aktualizacji użytków rolnych, leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych.
- 6.4. Pomiar budynków nie ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków.
- 6.5. Zebranie dodatkowych danych ewidencyjnych dotyczących budynków zgodnie z § 63 rozporządzenia.

#### 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.

#### PRZEWIDYWANY SPOSÓB WYŁONIENIA WYKONAWCY

Wykonawca prac zostanie ustalony na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 907 ze zm.) w trybie przetargu nieograniczonego.

#### VI. PRZEWIDYWANE TERMINY WYKONANIA POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW PRAC

*Ostateczny odbiór prac związanych z realizacją przedmiotowego zadania powinien nastąpić w terminie 6 miesięcy 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, protokółarne ustalenie, wznowienie i pomiar granic działek, pomiar pozostałej treści w zakresie mapy ewidencji gruntów i budynków – **2 miesiące**

**Etap 3** – aktualizacja użytków gruntowych i gleboznawczej klasyfikacji gruntów – **1/2 miesiąca**

**Etap 4** – utworzenie bazy opisowej i kartograficznej ewidencji gruntów i budynków – **1/2 miesiąca**

**Etap 5** – wyłożenie operatu opisowo-kartograficznego oraz ustosunkowanie się do zgłoszonych uwag - **1 miesiąc**

**Etap 6** – aktualizacja i uzupełnienie istniejącej bazy ewidencji gruntów i budynków oraz skompletowanie operatu technicznego – **1 miesiąc.**

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

Przewidywany koszt całości przedsięwzięcia - **230 000 zł**

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków obrębów Kruczy Borek, Łęcino i Śliski gmina Zatory zostanie sfinansowana ze środków własnych Powiatu Pułtuskiego oraz dotacji Budżetowej z Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie.



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO PROJEKTU  
MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW  
I ZAŁOŻENIA EWIDENCJI BUDYNKÓW  
OBRĘBÓW KRUCZY BOREK,  
ŁĘCINO, ŚLISKI  
GMINA ZATORY  
SKALA 1 : 25 000



Podział administracyjny

WOJ. OSTROŁĘCKIE