

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

**PROJEKT**  
**MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW**  
**dla GMINY ŚWIERCZE, pow. Pułtuski – z wyłączeniem**  
**obrębów Strzegocin i Świercze**

Pułtusk, dn. **02.06.2010** roku

Zatwierdził : Z up. Starosty

**mgr Witold Saracyn**

*Wicestarosta*

Uzgodniono, dn. **21.06.2010 r.**

**Aneta Konieczna**

*Wojewódzki*

*Inspektor Nadzoru*

*Geodezyjnego i Kartograficznego*  
*Województwa Mazowieckiego*

Celem modernizacji ewidencji gruntów i budynków

jest:

- a) pozyskanie aktualnych danych o budynkach, lokalach, zasięgach i oznaczeniach konturów użytków gruntowych terenów zurbanizowanych i zabudowanych,
- b) uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych i utworzenia pełnego zakresu zbiorów danych ewidencyjnych dotyczących budynków i lokali zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków,
- c) modyfikacja istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w w/w rozporządzeniu,
- d) 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 2005r. Nr 240, poz. 2027 z późn.zm.) 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 (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz.1118 z późn.zm.)
- 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. Dz.U. Nr 7 z 1998r. poz. 25 z późn. zm.)
- Ustawa z 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U. z 2006r. Nr 129 poz. 902 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 2004r. Dz. U. Nr 261 , poz. 2603 z późn. zm.)
- 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 (j.t. Dz.U. z 2007r. Nr 223, poz.1655 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r.w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz.U Nr 112, poz.1317, Dz.U.z 2002r. Nr 18, poz.169, Dz. U. z 2004r. Nr 260, poz. 2589),
- 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 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: ŚWIERCZE (142405\_2),

### 2. Dane ogólne

Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Powierzchnia całkowita obrębu w ha	Ilość działek w obrębie	Ilość budynków
Brodowo	142405_2.0001	349,3691	220	116
Bruliny	142405_2.0002	526,3012	457	269
Bylice	142405_2.0003	296,6106	104	125
Chmielewo	142405_2.0004	410,8450	237	164
Dziarno	142405_2.0005	293,4572	167	104
Gaj	142405_2.0006	275,4149	295	140
Gąsiorowo	142405_2.0007	249,7493	89	100
Gąsiorówek	142405_2.0008	170,1117	68	68
Godacze	142405_2.0009	369,4678	149	131
Gołębie	142405_2.0010	381,3618	158	115
Klukowo	142405_2.0011	296,4548	304	165
Klukówek	142405_2.0012	401,5731	300	145
Kosiorowo	142405_2.0013	341,1205	118	175
Kościeszce	142405_2.0014	475,3428	202	222
Kowalewice Włościańskie	142405_2.0015	293,6994	211	270
Nowe Kowalewice	142405_2.0016	264,0314	91	149
Ostrzeniewo	142405_2.0017	358,4286	198	141
Prusinowice	142405_2.0018	426,0531	251	228
Stpice	142405_2.0019	242,0620	114	66
Sulkowo	142405_2.0021	299,5697	113	111
Świercze Siółki	142405_2.0023	195,2880	44	62
Świerkowo	142405_2.0024	257,3819	173	138
Świeszewko	142405_2.0025	224,8015	99	70
Świeszewo	142405_2.0026	251,9745	109	81
Wyrzyki	142405_2.0027	409,1824	193	222
Wyrzyki Pękale	142405_2.0028	129,3917	40	32

3. Ogólne informacje o strukturze użytków gruntowych : w 95% powierzchni obrębów to użytki rolne i leśne związane z terenami zabudowy rolniczej, pozostała część to tereny zurbanizowane i zabudowane.

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

4.1. Osnowa geodezyjna.

Gmina Świercze położona jest na części 7 arkuszy map 1:10000 w układzie „1965” – nr 253.313; 253.314; 253.323; 253.331; 253.332; 253.341; 253.333. Obszar opracowania pokryty jest osnową III klasy i osnową pomiarową. Osnowa III klasy założona została w latach 1987-1997 metodą poligonową (stabilizacja znaki betonowe - podcentr płyta). Istniejąca osnowa geodezyjna umożliwia wykonanie przedmiotowych prac i spełnia wymogi dokładnościowe instrukcji G-1 i G-4. W przypadku zakładania nowej osnowy pomiarowej należy ją dowieść 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. beton, 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 projektem Wytycznych Technicznych G-1.12 opublikowanych na stronie internetowej [www.gugik.gov.pl](http://www.gugik.gov.pl).

4.3. Operaty ewidencji gruntów gminy Świercze.

Gmina	Obręb	Nr operatu EG
ŚWIERCZE	Brodowo	127/15/136/67
ŚWIERCZE	Bruliny	139/2/31/67
ŚWIERCZE	Bylice	127/15/150/68
ŚWIERCZE	Chmielewo	139/5/317/67
ŚWIERCZE	Dziarno	127/15/143/68
ŚWIERCZE	Gaj	127/15/149/68
ŚWIERCZE	Gąsiorowo	127/16/122/67
ŚWIERCZE	Gąsiorówek	127/16/142/68
ŚWIERCZE	Godacze	127/15/133/67
ŚWIERCZE	Gołębie	139/5/316/67
ŚWIERCZE	Klukowo	139/2/33/67
ŚWIERCZE	Klukówek	139/2/32/67
ŚWIERCZE	Kosiorowo	127/15/140/67
ŚWIERCZE	Kościeszce	127/15/138/67
ŚWIERCZE	Kowalewice Włociańskie	139/5/310/67
ŚWIERCZE	Nowe Kowalewice	139/5/306/67
ŚWIERCZE	Ostrzeniewo	139/5/337/68
ŚWIERCZE	Prusinowice	127/15/134/67
ŚWIERCZE	Stpice	139/5/300/67
ŚWIERCZE	Sulkowo	127/15/137/67
ŚWIERCZE	Świercze Siółki	127/15/159/69
ŚWIERCZE	Świerkowo	139/2/27/67
ŚWIERCZE	Świeszewko	139/2/26/67
ŚWIERCZE	Świeszewo	139/2/34/67
ŚWIERCZE	Wyrzyki	127/12/24/67
ŚWIERCZE	Wyrzyki Pękale	127/12/24/67

Operaty ewidencji gruntów zostały sporządzone w latach 1963 - 1969 w oparciu o przepisy Dekretu z dnia 2 lutego 1955 roku o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 6, 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

protokólnego 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, zarysy pomiarowe sporządzono na odbitce mapy ewidencyjnej. Część opisową operatu wykonano i prowadzono sposobem tradycyjnym. Obliczenie powierzchni działek metodą kombinowaną, użytków i klas metodą graficzną. W procesie ustalenia granic obrębów uczestniczyli tylko przedstawiciele wsi, a nie właściciele przyległych do granicy nieruchomości.

#### 4.4. Operaty klasyfikacji gruntów.

- operaty klasyfikacyjne wykonane w latach 1965-1967 do prac związanych z założeniem ewidencji gruntów,
- aktualizacja klasyfikacji gruntów wykonana w ramach kontroli ewidencji gruntów w latach 1977-1984,
- aktualizacja klasyfikacji gruntów wykonana w latach 1989-1990,
- jednostkowe operaty klasyfikacyjne i opracowania do celów wyłączenia gruntów z produkcji rolnej wykonywane na obszarze gminy Świercze, wykazane w poniższej tabeli :

Nr operatu	Rodzaj pracy	Numery działek	Obręb
040.023-13/2007	Wyłączenie gr. z produkcji	48/3,48/4	Świercze Siółki
040.018-2/1998	Aktualizacja ewidencji gruntów	Okolo 100 ha działki 108/1-146	Prusinowice
040.002-1/1993	Odnowienie ewidencji gruntów – aktualizacja klasyfikacji	obręb	Bruliny
040.15-20/2009	Gleboznawcza klasyfikacja gruntów	106/4	Kowalewice Włościańskie
040.001-25/2008	Gleboznawcza klasyfikacja gruntów	10/5,10/7	Brodowo
040.016-12/2009	Gleboznawcza klasyfikacja gruntów	47/1	Nowe Kowalewice
040.017-9/2001	Aktualizacja użytków gruntowych	19/4	Ostrzeniewo
040.017-14/2005	Aktualizacja ewidencji gruntów	22	Ostrzeniewo
040.017-15/2006	Aktualizacja ewidencji gruntów	25,49,98,100/2	Ostrzeniewo
040.019-7/2007	Aktualizacja ewidencji gruntów Opracowanie dla celów urządzania lasów	75	Stpice
040.020-17/2004	Aktualizacja ewidencji gruntów	49/1	Świeszewo
040.009-6/2007	Aktualizacja ewidencji gruntów Gleboznawcza klasyfikacja gruntów	2/6,56/2	Godacze
040.012-11/2007	Aktualizacja ewidencji gruntów	77/2	Klukówek
040.014-13/2006	Aktualizacja ewidencji gruntów	173/1	Kościeszce

#### 4.5. Operaty z kontroli ewidencji gruntów gminy Świercze

Gmina	Obręb	Kontrola EG
ŚWIERCZE	Brodowo	127/15/277/80, 127/15/347/83
ŚWIERCZE	Bruliny	139/2/071/80
ŚWIERCZE	Bylice	127/15/274/80

ŚWIERCZE	Chmielewo	139/5/452/80
ŚWIERCZE	Dziarno	127/15/286/81
ŚWIERCZE	Gaj	127/15/270/80
ŚWIERCZE	Gąsiorowo	127/16/231/82
ŚWIERCZE	Gąsiorówek	127/16/222/80
ŚWIERCZE	Godacze	127/15/269/80
ŚWIERCZE	Gołębie	139/5/457/80
ŚWIERCZE	Klukowo	139/2/074/80, 139/2/146/92
ŚWIERCZE	Klukówek	139/2/072/80
ŚWIERCZE	Kosiorowo	127/15/275/80
ŚWIERCZE	Kościeszce	127/15/271/80
ŚWIERCZE	Kowalewice Włociańskie	139/5/453/80
ŚWIERCZE	Nowe Kowalewice	139/5/451/80
ŚWIERCZE	Ostrzeniewo	139/5/456/80
ŚWIERCZE	Prusinowice	127/15/268/80
ŚWIERCZE	Stpice	139/5/455/80
ŚWIERCZE	Sulkowo	127/15/276/80
ŚWIERCZE	Świercze Siółki	139/5/454/80
ŚWIERCZE	Świerkowo	139/2/069/80
ŚWIERCZE	Świeszewko	139/2/070/80
ŚWIERCZE	Świeszewo	139/2/073/80
ŚWIERCZE	Wyrzyki	127/12/41/80
ŚWIERCZE	Wyrzyki Pękale	127/12/39/80

Operaty zostały sporządzone w latach 1980-1992 na bazie mapy ewidencyjnej 1:5000 i pomiaru uzupełniającego na gruncie (miary liniowe). Granice działek przyjęto wg stanu użytkowania, bez ich protokólnego ustalania. Mapę ewidencyjną sporządzono w skali 1:5000 w kroju obrębowym. Operat ewidencji gruntów, część opisową sporządzono i prowadzono sposobem tradycyjnym. Operat opracowano w trybie Zarządzenia Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Monitor Polski Nr 11, poz.98 i z 1988r. Nr 7, poz.62). Obliczenie powierzchni działek, użytków i klas metodą graficzną.

W roku 1998 dokonano zmiany formy prowadzenia części opisowej operatu z papierowych rejestrów na system komputerowy (program Ewopis) oraz dostosowano istniejące bazy części opisowej 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 (Dz.U. Nr 158, poz. 813).

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 ).

#### 4.7. Operaty jednostkowe

- a) operaty do celów prawnych obrębów gminy Świercze oraz obrębów sąsiednich zrealizowanych częściowo w oparciu o związki liniowe oraz w oparciu o osnowę w układzie „1965”,
- b) operaty z pomiarów sytuacyjno-wysokościowych
- c) operaty z pomiarów powykonawczych obiektów budowlanych wraz z arkuszami danych ewidencyjnych dotyczących działek i budynków,
- d) szkice polowe powstałe w wyniku w/w prac, zawierające wykazy współrzędnych, kompletowane do arkusza mapy 1:2000

#### 4.8. Operat z założenia numerycznej mapy ewidencyjnej gminy Świercze nr 040.001-16/2004

Teren gminy Świercze w całości pokryty jest numeryczną mapą ewidencyjną. Numeryczna mapa ewidencyjna powstała w roku 2004 na podstawie istniejących danych archiwalnych z pomiarów bezpośrednich wykonanych w układzie „1965” oraz wektoryzacji rastrów map ewidencyjnych. Granice działek, konturów i użytków pozyskano z opracowań

archiwalnych oraz w drodze digitalizacji rastra mapy ewidencyjnej. **Punkty graniczne pozyskane w drodze digitalizacji zostały oznaczone numerami powyżej 10000.**

#### 4.9 Operat z modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu Świercze gmina Świercze

Obręb Świercze położony jest na 3 arkuszach mapy 1:10000 – 253.314, 253.331, 253.332. Obszar wsi pokryty jest jest osnową III kl, która została założony w 1996 metodą poligonizacji. Na obszarze całego obrębu Świercze oraz części obrębu Świercze Siółki gmina Świercze w okresie 03.2004 r – 02.2005 r. została wykonana modernizacja ewidencji gruntów wraz z założeniem ewidencji budynków. Teren objęty opracowaniem obejmował 570 działek i 586 budynków. Celem opracowania było ujednoczenie zakresu informacyjnego ewidencji gruntów i budynków i dostosowanie do zapisów rozporządzenia MRRiB z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji guntów i budynków. Stan władania ustalono protokółarnie z włączeniem ustalenia granic działek dla których istniały granice prawne. Pomiaru dokonano w oparciu o osnowę III kl. Współrzędne obliczono w układzie „1965”. Aktualizacji podlegały użytki gruntowe oraz operat klasyfikacji gleboznawczej gruntów. Pozyskano dane źródłowe ewidencji budynków oraz utworzono komputerową bazę danych ewidencji gruntów i budynków.

## II. **ZAKRES PRZEWIDYWANYCH PRAC DO WYKONANIA .**

### **1. RAMOWY ZAKRES PRAC:**

- 1.1 Analiza materiałów znajdujących się w zasobie geodezyjnym i kartograficznym.
- 1.2 Badanie ksiąg wieczystych dla nieruchomości budynkowych i lokalowych. W przypadku nieruchomości gruntowych należy je zbadać gdy zaistnieją rozbieżności pomiędzy częścią opisową i kartograficzną operatu ewidencyjnego.
- 1.3 Pomiar założonej osnowy pomiarowej oraz uzupełniający konturów budynków wraz z obiektami towarzyszącymi np. schody, tarasy, podpory, nawisy itp. Kontury budynków należy pozyskać z pomiarów bezpośrednich spełniających wymogi instrukcji technicznej G-4.
- 1.4 Ustalenie i pomiar granic działek ewidencyjnych – w przypadku gdy kontur budynku przecina lub znajduje się przy granicy pozyskanej z wektoryzacji rastra mapy ewidencyjnej oraz gdy oznaczenie numeru działki w części opisowej operatu jest inne niż w części graficznej.
- 1.5 Pomiar uzupełniający konturów zmienionych zasięgów użytków gruntowych terenów zurbanizowanych i zabudowanych oraz kontrola poprawności wykonania poprzednich opracowań dotyczących pomiarów zasięgów zmienionych użytków gruntowych.
- 1.6 Pozyskanie opisowych danych źródłowych budynków i lokali stanowiących odrębną własność.
- 1.7 Aktualizacja numerycznej mapy ewidencyjnej w systemie EWMAPA na podstawie wyników własnego opracowania .
- 1.8 Likwidacja niespójności w oznaczeniu działek ewidencyjnych pomiędzy częścią opisową a kartograficzną poprzez analizę materiałów w zasobie, księgach wieczystych oraz pomiar bezpośredni na gruncie wykazanych w punkcie 2.1 .
- 1.9 Opracowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego do wglądu zainteresowanych stron.
- 1.10 Udział w pracach związanych z wyłożeniem projektu operatu opisowo-kartograficznego i rozpatrywanie zastrzeżeń.

- 1.11 Przeliczenie założonych baz do układu współrzędnych prostokątnych płaskich „2000”.
- 1.12 Zintegrowanie wyników prac z istniejącymi bazami danych powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W tym:
- a) aktualizacja numerycznej mapy ewidencyjnej wraz z utworzeniem obiektowej bazy budynków (program EWMAPA),
  - b) aktualizacja danych opisowych w programie EWOPIS w zakresie danych obowiązujących rozporządzeniem.

## **2. SPOSÓB WYKONANIA PRAC:**

**2.1** Likwidacja rozbieżności polegająca na błędach w oznaczeniu działek pomiędzy częścią kartograficzną a opisową.

2.1.1 Rozbieżności dotyczą następujących działek:

**obręb Gaj** – dz.213/1, 214/1, 215/1 – przedzielone drogą - działka nr 165

**obręb Klukówek** - dz.135 – przedzielona drogą - działka nr 233

**obręb Klukówek** - dz. 215/1, 218/1 221/1 - przedzielone drogą - działka nr 142

Stan taki jest niezgodny z zapisem § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz. 454) – „działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu ...” W związku z powyższym należy dokonać pomiaru i podziału działek.

W/w rozbieżności przedstawiono w załączniku graficznym nr 1

## **2.2. Ustalenie granic działek ewidencyjnych**

2.2.1. W celu uzyskania wiarygodnej informacji dotyczącej położenia budynków na działkach ewidencyjnych zostaną przeprowadzone prace mające na celu ustalenie granic działek ewidencyjnych. Granice działek ewidencyjnych zostaną ustalone zgodnie z § 37-39 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, w zakresie niezbędnym do prawidłowego przeprowadzania prac związanych z pozyskaniem danych o budynkach i lokalach.

Określając granice działek ewidencyjnych podlegające ustaleniu w pkt. 2.3.2 należy kierować się następującymi przesłankami:

- granice działek ewidencyjnych będą podlegały ustaleniu w przypadku gdy granica działki ewidencyjnej pozyskana drogą wektoryzacji rastra mapy ewidencyjnej przecina kontur budynku lub znajduje się przy granicy działki,
- granice działek ewidencyjnych nie będą podlegały ustaleniu w przypadku gdy granica działki ewidencyjnej została pozyskana z opracowań znajdujących się w zasobie, ustalona zgodnie z obowiązującymi przepisami i punkty graniczne posiadają współrzędne w układzie „1965”.

2.2.2. Należy dokonać analizy formalno-prawnej opracowań archiwalnych dotyczących przebiegów granic obrębów w obszarze opracowania z przebiegiem granic w obrębach leżących w sąsiednich gminach, dla których istnieją numeryczne mapy ewidencji gruntów.

Przedmiotem formalno-prawnej analizy dokumentacji muszą być granice z gminą Nowe Miasto oraz gminą Sońsk. W przypadku istniejących dróg na granicach w/w gmin z gminą Świercze należy w analizie dokumentacji materiałów wziąć pod uwagę kategorię drogi. Do analizy granicy z gminą Sońsk (operat 035.031-46/2000) i Nowe Miasto należy uwzględnić operaty znajdujące się w Powiatowych Ośrodkach Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Płońsku i Ciechanowie oraz znajdujące się w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i



Kartograficznej w Pułtusk: 040.026-1/1998, 040.026-3/2000, 040.025-2/1999, 127/12/49/1986, 040.012-2/1993, 040.012-3/1996, 040.012-7/2003. Z wykonanych czynności analizy formalno-prawnej oraz wyznaczenia granic na gruncie i wykonania niezbędnych podziałów działek należy sporządzić dokumentację geodezyjną umożliwiającą wprowadzenie zmian w operacie ewidencji gruntów i budynków.

### **2.3. Pozyskiwanie danych źródłowych w zakresie 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.

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 załamań konturu z pomiaru bezpośredniego. Pomiar konturów budynków wykonać wraz z obiektami towarzyszącymi np. schody, tarasy, podpory, nawisy itp

Wszystkie kontury budynków, w zasięgu opracowania, muszą być wniesione na podstawie pomiarów bezpośrednich spełniających wymogi instrukcji technicznej G-4.

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 Świercze,
- aktualnego wykazu nazw ulic - Urząd Gminy Świercze
- 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 Pułtusk, ujęte będą w arkuszach danych ewidencyjnych, dla budynku według wzoru nr 24, dla lokalu według wzoru nr 23 stanowiących załączniki do instrukcji G-5.

#### **2.4. Weryfikacja użytków gruntowych terenów zurbanizowanych i zabudowanych.**

W zakres czynności dotyczących przeglądu i weryfikacji użytków gruntowych wchodzi:

- a) analiza obecnej struktury użytków gruntowych: zasięgu konturów, zgodności oznaczeń z obowiązującą klasyfikacją (wg rozporządzenia a nie instrukcją G-5) z uwzględnieniem sposobu zagospodarowania oraz funkcji terenu przewidzianej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy,
- b) uwzględnienie zmian wynikających z wydanych decyzji administracyjnych na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy Prawo budowlane, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- c) ewentualne uwzględnienie lokalizacji użytków ekologicznych,
- d) ustalenie i pomiar faktycznych zasięgów nowych i zmienionych konturów użytków gruntowych terenów zurbanizowanych i zabudowanych.

Przy ustalaniu zasięgów użytków gruntowych zwrócić szczególną uwagę na rok wyłączenia gruntów z produkcji rolnej przy klasach I - IVa, IVb. Ocena daty wyłączenia gruntów z produkcji rolnej powinna uwzględniać rok zakończenia budowy budynków i urządzeń na działce. Wszystkie przypadki wyłączeń z produkcji rolnej przed upływem 15 lat należy, przed zmianą użytku gruntowego, zgłosić do Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Pułtusk celem wydania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej. Zgłoszenie powinno zawierać wykaz działek i powierzchnię wyłączenia.

W przypadku gdy dla obiektu budowlanego został założony arkusz danych ewidencyjnych dotyczących budynku, przy geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, należy zweryfikować poprawność określenia zasięgów użytków gruntowych.

#### **2.5 Aktualizacja części opisowej i kartograficznej operatu ewidencji gruntów.**

1. Obowiązującym układem współrzędnych jest układ „2000”,
2. Mapa opracowana zostanie dla podstawowej jednostki administracyjnej – gminy z zachowaniem istniejącego podziału na obręby,
3. Ewidencyjna mapa numeryczna będzie mapą:
  - a) obiektową,
  - b) rozwarstwowaną,
  - c) pełnej treści określonej w § 28 rozporządzenia,

4. Skalą bazową numerycznej mapy ewidencyjnej dla terenów wiejskich jest skala 1:2000,
5. Elementy tekstowe na mapie należy umieszczać z justyfikacją tekstu umożliwiającą późniejsze właściwe przeskalowanie mapy i wydruk w innych skalach niż skala bazowa. Dla numeru porządkowego budynku będzie to 2, dla pozostałych elementów – 5. Rozwarstwienie treści mapy powinno być zgodne ze standardowym zestawem warstw prowadzonym przez PODGiK w Pułtusk, zakładanie nowych warstw i podwarstw wymaga każdorazowo uzgodnienia z Kierownikiem Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
6. Cechy punktów należy przyjąć zgodnie z plikiem cechy.cnf programu Ewmapa,
7. Należy uwzględnić przebieg granic z sąsiednimi powiatami i gminami, dla których istnieje opracowana mapa numeryczna oraz istnieją współrzędne punktów załamania granic. Ponadto należy wykorzystać operaty jednostkowe dotyczące pomiaru granic działek w sąsiednich gminach bezpośrednio przylegających do granic opracowania. W przypadku rozbieżności w przebiegu granic należy każdorazowo uzgadniać ich oznaczenie z organem prowadzącym ewidencję gruntów .
8. Sporządzić raport z porównania części kartograficznej z częścią opisową (oznaczenia działek, oznaczenia użytków gruntowych i klas i ich powierzchnie) oraz dokonać analizy rozbieżności z podaniem sposobu ich usunięcia. Raport dodatkowo sporządzić w formie elektronicznej.
9. Aktualizacja części graficznej będzie polegała na wprowadzeniu wyników prac z :
  - pomiaru ustalonych granic działek
  - pomiaru konturów budynków wraz z ich zobiektowaniem
  - pomiaru konturów zmienionych użytków gruntowych terenów zurbanizowanych i zabudowanych
  - ustalonych numerów adresowych nieruchomości
12. Aktualizacja części opisowej będzie polegała na wprowadzeniu :
  - 1) numeru ewidencyjnego budynku stanowiącego część składową identyfikatora budynku,
  - 2) numeru porządkowego, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji nieruchomości,
  - 4) numerów działek ewidencyjnych, na których usytuowany jest budynek,
  - 5) oznaczeniu funkcji podstawowej budynku,
  - 6) wartości budynku oraz daty określenia tej wartości,
  - 7) roku zakończenia budowy,
  - 8) pola powierzchni zabudowy w m<sup>2</sup>,
  - 9) liczby kondygnacji nadziemnych oraz liczby kondygnacji podziemnych,
  - 10) informacji o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku,
  - 11) liczby i numerów lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe,
  - 12) liczby i numerów lokali innych niż wymienione w pkt 11,
  - 13) łącznych, wyrażonych w m<sup>2</sup>, pól powierzchni użytkowej:
    - a) wszystkich lokali w budynku,
    - b) pomieszczeń przynależnych do lokali,
  - 14) numeru rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.
  - ustalonych granic działek w zakresie powierzchni oraz ich oznaczeń
  - powierzchni zmienionych użytków gruntowych terenów zurbanizowanych i zabudowanych wynikających z bezpośredniego pomiaru na gruncie

- powierzchni działek dla których uzyskano współrzędne punktów granicznych z bezpośredniego ustalenia i pomiaru na gruncie na osnowę III kl w układzie „1965”.

Numeryczny opis granic może wynikać z aktualnego pomiaru w ramach niniejszych prac lub opracowań archiwalnych

## **II. ŹRÓDŁA DANYCH EWIDENCYJNYCH I METODY ICH POZYSKANIA**

Źródłami danych ewidencyjnych niezbędnych do modernizacji ewidencji gruntów i budynków są :

- a) materiały i informacje zgromadzone w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym,
- b) wyniki terenowych pomiarów geodezyjnych,
- c) 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,
- d) dane zawarte w dokumentacji architektoniczno-budowlanej gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej,
- e) wyniki oględzin

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

- 1.1. Operaty opisane w Rozdziale I ust.4 .
- 1.5. Operaty jednostkowe dotyczące podziałów nieruchomości, rozgraniczeń, wznowień i ustaleń granic oraz opracowań do celów prawnych (około 344-rejestrowanych po 1993 roku i około 265-rejestrowanych przed 1993 rokiem)
- 1.6. Operaty z pomiarów sytuacyjno-wysokościowych do aktualizacji mapy sytuacyjno-wysokościowej
- 1.7. Operaty z pomiarów powykonawczych obiektów budowlanych wraz z arkuszami danych ewidencyjnych dotyczących budynków i wykazami zmian danych ewidencyjnych dotyczących działek,
- 1.8. Szkice połowe powstałe w wyniku pomiarów syt-wys., inwentaryzacyjnych, zawierające wykazy współrzędnych, kompletowane do arkusza mapy 1:2000

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

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).

2.3. Ewidencja wydanych decyzji zatwierdzających klasyfikację gruntów i aktualizację użytków gruntowych.

### **3. Dane podstawowe do pozyskania z Urzędu Gminy Świercze**

- 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 przeniesić 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 bezpośrednich i oględzin w terenie**

5.1. Dane dotyczące budynków należy wykazać 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. Pomiar uzupełniający konturów budynków należy wykonać wraz z obiektami towarzyszącymi np. podpory, nawisy, schody, rampy, tarasy itp

5.2. Dane dotyczące faktycznego przebiegu użytków gruntowych terenów zabudowanych i ich oznaczenia należy określić w oparciu o kryteria zamieszczone w załączniku nr 6 rozporządzenia. Przy określaniu oznaczeń i zasięgu użytku gruntowego zastosować m.in. zasady wymienione w rozdziale II pkt 2.2 niniejszego projektu.

### **6. Dane do pozyskania z Sądu Rejonowego w Pułtusku – Wydział Ksiąg Wieczystych**

6.1. Przeprowadzić badanie Ksiąg Wieczystych w zakresie nieruchomości budynkowych, lokalowych oraz w przypadku zaistniałych rozbieżności w oznaczeniu działek ewidencyjnych, również nieruchomości gruntowych. Rozbieżności każdorazowo wyjaśniać z organem prowadzącym ewidencję gruntów i budynków.

Całość wyników prac nanieść na utworzoną numeryczną mapę ewidencji gruntów i budynków oraz uzupełnić bazę opisową ewidencji gruntów i budynków.

## **III. SYSTEM , W KTÓRYM PROWADZONA JEST EWIDENCJA**

Część opisowa ewidencji gruntów i budynków prowadzona będzie w systemie EWOPIS wersja pod Windows - aktualna na dzień oddania całości prac do odbioru końcowego. Część kartograficzna ewidencji gruntów i budynków będzie prowadzona w systemie EWMAPA wersja pod Windows - aktualna na dzień oddania całości prac do odbioru końcowego.

#### **IV. PRZEWIDYWANY SPOSÓB WYŁONIENIA WYKONAWCY**

Wykonawca prac zostanie ustalony na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (j.t. Dz.U. z 2007r. Nr 223, poz.1655 z późn. zm.) w trybie przetargu nieograniczonego.

#### **V. PRZEWIDYWANE TERMINY WYKONANIA POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW PRAC**

*Terminy podano w miesiącach. Ostateczny odbiór prac związanych z realizacją przedmiotowego zadania powinien nastąpić w terminie **8 miesięcy** od dnia podpisania umowy.*

**Etap 1** – Badanie ksiąg wieczystych oraz analiza materiałów znajdujących się w zasobie geodezyjnym i kartograficznym – **2 tygodnie**

**Etap 2** - Pomiar bezpośredni w terenie – **3 miesiące**:

a) uzupełniający konturów budynków wraz z obiektami towarzyszącymi np. schody, tarasy, podpory, nawisy itp.

b) ustalenie i pomiar granic działek ewidencyjnych – w przypadku gdy kontur budynku przecina lub znajduje się przy granicy pozyskanej z wektoryzacji rastra mapy ewidencyjnej oraz w celu doprowadzenia do spójności bazy opisowej z kartograficzną

c) uzupełniający konturów zmienionych zasięgów użytków gruntowych terenów zabudowanych

d) punktów dostosowania do kalibracji rastra pierworysów mapy ewidencyjnej

**Etap 3** – Pozyskanie opisowych danych źródłowych dotyczących budynków – **1 miesiąc**

**Etap 4** – Aktualizacja numerycznej mapy ewidencyjnej na podstawie wyników własnego opracowania – **1 miesiąc**

**Etap 5** – Opracowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego do wglądu zainteresowanych stron – **1 miesiąc**

**Etap 6** – Udział w pracach związanych z wyłożeniem projektu operatu opisowo-kartograficznego i rozpatrywanie zastrzeżeń – **1 miesiąc**

**Etap 7** – Aktualizacja istniejących baz danych części opisowej i graficznej ewidencji gruntów i budynków (w tym aktualizacja numerycznej mapy zasadniczej) - **2 tygodnie**

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

Przewidywany koszt modernizacji ewidencji gruntów i budynków - **180 450 zł**

Zadanie będzie finansowane z:

- Powiatowego Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym
- dotacji celowej z budżetu Gminy Świercze
- projekt kluczowy dla Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007-2013 „Przyspieszenie wzrostu konkurencyjności województwa mazowieckiego przez budowanie społeczeństwa informacyjnego i gospodarki opartej na wiedzy poprzez stworzenie zintegrowanych baz wiedzy o Mazowszu – Projekt BW”

## **Załącznik graficzny nr 1**