

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

**PROJEKT MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW I  
BUDYNKÓW OBREBU ZATORY , GMINA ZATORY**

Pultusk, dn. 26.01.2010r.  
**Pultuski**

Zatwierdził : **Starosta**

**Andrzej Dolecki**

Uzgodniono, dn. 09.02.2010r.  
przy piśmie nr WGR.III.7621-M-2/10

**Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i  
Kartograficznego Województwa Mazowieckiego**  
**Aneta Konieczna**

Celem modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu **Zatory** 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 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 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 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 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 50 z 2008r. poz. 291 z późn. zm.)
- Ustawa z 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008r. 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 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 (t.j. Dz. U. z 2007r. Nr 223, poz.1655 z późn. zm.),
- 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 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 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: Pułtusk (1424),  
jednostka ewidencyjna: Zatory (142407\_2),  
obręb ewidencyjny : Zatory (142407\_2.0025)
2. Powierzchnia obrębu: 2648,0849 ha. ( w tym 1413,7863 ha – PGL-LP Nadleśnictwo Pułtusk )
3. Przewidywana liczba jednostek rejestrowych : 473.
4. Przewidywana liczba działek : 1065 ( w tym 71 - PGL-LP Nadleśnictwo Pułtusk )
5. Przybliżona liczba budynków : 620
6. Ogólne informacje o strukturze użytków gruntowych : w 70% powierzchni obrębu to użytki rolne i leśne, pozostała część to użytki związane z budownictwem mieszkaniowym, usługowym, oświaty i innym niemieszkalnym oraz rolniczą zabudową zagrodową .
7. Ogólna informacja na temat aktualnego stanu zasobu geodezyjno-kartograficznego:

### 7.1. Osnowa geodezyjna.

Obręb **Zatory** jest położony na części 2 arkuszy map 1:10000 w układzie „1965” – nr 253.433 i 263.211. Obszar wsi pokryty jest osnową III klasy. Osnowa III klasy założona została w roku 2001 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 tych 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)

### 7.2. Operat ewidencji gruntów wsi **Zatory** nr **140/2/152/68** przenieumerowany dnia 16.12.1991 roku na nr **2661-2/76 ( tomy I-IX ).**

Operat ewidencji gruntów został przyjęty do zasobu w dniu 31.12.1968 roku (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 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 ( 3 arkusze ). Pomiar granic władania ( posiadania ) wykonano w oparciu o istniejące i uczytelnione fotopunkty oraz znaki graniczne na granicach Państwowych Gospodarstw Leśnych. 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 4,5,6,7 lipca 1964 roku – tom I ) a po sporządzeniu rejestru gruntów protokół ogłoszenia stanu władania gruntami w dniu 27 – 28 marca 1968 roku ( załączony w tomie III ). 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.

7.3. Operat klasyfikacji gruntów obrębu **Zatory** nr **140/2/70/77** przenieumerowany dnia 16.12.1991 roku na nr **2661-2/76 ( tom IV )**.

- operat klasyfikacyjny został wykonany w roku 1966 do prac związanych z założeniem ewidencji gruntów, zatwierdzony orzeczeniem Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Pułtusku z dnia 31.V.1966r.
- zmiana klasyfikacji gruntu w działce nr 639 zatwierdzona decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w Wyszku z dnia 08.12.1997r. Nr G-7414/30/97 (z części konturu nr 598 RIVa wydzielić kontur 598/1 L1V ).
- aktualizacja użytków i klasyfikacji gleboznawczej gruntów w wyniku sprawdzenia użytków leśnych i zakrzaczonych w roku 1988 , zatwierdzona decyzją Naczelnika Gminy Pokrzywnica z dnia 1.10.1988r . Nr RG.8410-9/36/88.

7.4. Operat z regulacji własności gospodarstw rolnych ( uwłaszczenia) wraz z kontrolą i aktualizacją ewidencji gruntów obrębu **Zatory – nr 2661-2/1976 (tom V)** .

Operat ten dotyczy kontroli stanu posiadania i użytkowania gruntów. W ramach tych prac wykonano następujące czynności:

- pomiar stanu posiadania na gruncie w przypadku innego stanu niż w ewidencji gruntów
- 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

7.5. Operat z gospodarowania gruntami Państwowego Funduszu Ziemi (podział terenów P.F.Z., wydzielenia za rentę) obrębu **Zatory – nr 2661-2/1976 (tom VI)**. Operat zrealizowany w oparciu o związki liniowe, wyniki pomiarów wkreślono na mapę ewidencyjną.

7.6. Operat scaleniowy obrębu **Zatory** nr **140/2/72/77** przenieumerowany dnia 16.12.1991 roku na nr **2661-1/1976 ( tom I-VII )**. Opracowanie wykonano na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 stycznia 1968 roku o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. Nr 3, poz.13). Prace geodezyjne oparto na osnowie scaleniowej opracowanej przy pomocy teodolitu Theo020 i taśmy stalowej w układzie „1965” wg instrukcji B-III, stabilizowanej trwale w postaci słupka betonowego/granitowego i płyty/cegły w podcentrze. W ramach tych prac wykonano następujące czynności:

- ustalenie zasięgów konturów szacunkowych nadając im odpowiednie wartości porównawcze
- ustalenie starego stanu posiadania na gruncie

- obliczenie powierzchni konturów szacunkowych w działkach
- założenie rejestrów szacunku porównawczego gruntów poddawanych scaleniu – rejestry przed scaleniem
- wniesienie szacunku porównawczego gruntów na pierworysy map ewidencyjnych
- obliczenie powierzchni i wartości kompleksów
- ogłoszenie starego stanu posiadania i wykonanie projektu scalenia
- wniesienie projektu na pierworysy map ewidencyjnych

Projekt scalenia został zatwierdzony decyzją Wojewody Ostrołęckiego Nr 39/76 z dnia 25.09.1976 r. Po zatwierdzeniu projektu punkty graniczne, wg protokołu z utrwalenia projektu (str. 218 tomu I), utrwalone zostały słupkami betonowymi jako znak naziemny oraz cegłą z wrytym krzyżem jako znak podziemny (zewnątrzne punkty obrębu utrwalono słupkami granitowymi z butelką w podcentrze, według protokołu opisu ustalenia granic obrębu Zatory z przyległymi obrębami). Decyzją Ministra Rolnictwa Nr GZsw.0430-350/80 uchylono, w części dotyczącej gospodarstw nr 95 Państwa Stefana i Kazimierzy Nożykowskich oraz nr 96 Państwa Ryszarda i Marianny Kasińskich, decyzję Wojewody Ostrołęckiego Nr 39/76 z dnia 25 września 1976 roku i przekazano sprawę Wojewodzie Ostrołęckiemu do ponownego rozpatrzenia. Decyzją Nr WBG-sc.4720/8/80 z dnia 11 sierpnia 1980r. wprowadzono zmianę przebiegu granicy pomiędzy działkami nr 315 i 316.

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).

#### **7.7. Operaty z modernizacji ewidencji gruntów i opracowania numerycznej mapy ewidencyjnej obrębów sąsiednich:**

a) Modernizacja ewidencji gruntów i założenie ewidencji budynków obrębu **Stawinoga – nr 665.020-52/2005 (I-XV)**, przyjęty do zasobu w dniu 04.11.2005 roku. Prace geodezyjne wykonano w latach 2002-2005 w oparciu o przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 100 z 2000r., poz.1086 z późn. zm.) 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) na bazie istniejącego operatu ewidencyjnego, operatów jednostkowych oraz geodezyjnych pomiarów terenowych granic i budynków w ramach niniejszego opracowania. Pomiar terenowy oparto na podstawie 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.

b) Modernizacja ewidencji gruntów , założenie ewidencji budynków i numerycznej mapy zasadniczej obrębu **Burlaki – nr 665.003-39/2006 (tom I-XIV)** ), przyjęty do zasobu w dniu 04.08.2006 roku. Prace geodezyjne wykonano w latach 2005-2006 w oparciu o przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 100 z 2000r., poz.1086 z późn. zm.) 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 ) 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 zasadniczą w układzie „1965” (system Ewmapa) oraz zaktualizowano rejestr gruntów w programie Ewopis.

#### 7.8. Operaty jednostkowe .

- operaty do celów prawnych obrębu **Zatory (ok. 190 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 Zatorach: około 135 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 dla sporządzenia map w skali 1:500,
- 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 PRZEWDYWANYCH PRAC DO WYKONANIA .**

### 1. Ramowy zakres prac:

- 1.1 . Analiza materiałów znajdujących się w zasobie geodezyjnym i kartograficznym oraz badanie ksiąg wieczystych, zbiorów dokumentów, tytułów własności wszystkich działek ewidencyjnych.
- 1.2 .Wywiad terenowy :
  - a) odszukanie znaków poziomej osnowy szczegółowej II i III klasy, osnowy scaleniowej i punktów granicznych
  - b) porównanie mapy ewidencji gruntów i budynków z terenem w zakresie zmian dotyczących budynków oraz aktualizacji użytków gruntowych terenów zabudowanych
  - c) zaprojektowanie osnowy pomiarowej celem pomiaru znaków punktów granicznych, konturów budynków, konturów zmienionych użytków gruntowych terenów zabudowanych oraz włączenia istniejących znaków osnowy scaleniowej do osnowy pomiarowej.
- 1.3 . Pomiar bezpośredni znaków punktów osnowy pomiarowej, odszukanej osnowy scaleniowej, odszukanych znaków naziemnych lub podziemnych punktów granicznych, konturów budynków wraz z obiektami towarzyszącymi (np. schody, tarasy, podpory, nawisy itp.), konturów zmienionych użytków gruntowych terenów zabudowanych.
- 1.4 . Obliczenie pozostałych danych z operatu scaleniowego w układzie 1965 i 2000 na podstawie pomiaru odnalezionych znaków granicznych i osnowy scaleniowej w oparciu o punkty osnowy szczegółowej i nowozałożonej osnowy pomiarowej .
- 1.5 . Pozyskanie opisowych danych źródłowych w zakresie budynków, użytków gruntowych z wywiadu terenowego oraz rejestrów organów administracji publicznej.

- 1.6. Utworzenie numerycznej mapy ewidencyjnej w systemie EWMAPA, obliczenie powierzchni działek, konturów użytków i klas bonitacyjnych, powierzchni zabudowy budynków oraz aktualizacja zbiorów części opisowej ewidencji gruntów i budynków w programie EWOPIS.
- 1.7. Sporządzenie wykazów zmian danych ewidencyjnych o treści wynikającej z §49 ust.2 rozporządzenia
- 1.8. Wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego. Udział wykonawcy w pracach związanych z wyłożeniem projektu operatu opisowo-kartograficznego i rozpatrywanie zastrzeżeń.
- 1.9 Modernizacja komputerowych zbiorów ewidencji gruntów i budynków części opisowej w systemie EWOPIS i części kartograficznej w systemie EWMAPA istniejących w powiatowym zasobie geodezyjnych i kartograficznym.

## **2. Sposób wykonania prac:**

### 2.1. Badanie ksiąg wieczystych i innych dokumentów prawnych.

Należy dokonać badania wszystkich ksiąg wieczystych nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych stanowiących odrębną własność. W przypadku niezgodności w oznaczeniu działek ewidencyjnych należy przyjąć jej oznaczenie według księgi wieczystej. Rejestr badań ułożyć narastająco według numerów KW. Do badania KW można zastosować wzór protokołu z Instrukcji G-5.

### 2.2. Wykonanie pomiaru granic działek.

W oparciu o osnowę szczegółową oraz opartą na niej osnowę pomiarową należy wykonać pomiar odszukanych znaków granicznych a w przypadku braku możliwości odszukania znaku naziemnego i podziemnego należy dokonać przeliczenia współrzędnych punktów granicznych na podstawie osnowy scalenkowej uprzednio dowiązanej do osnowy szczegółowej.

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 wznowić punkty załamania działek, a następnie dokonać pomiaru tych punktów na osnowę szczegółową lub pomiarową spełniającą wymogi dokładnościowe instrukcji G-1, G-4.

### 2.3. Wznowienie granic z udziałem stron na gruncie

Na odcinkach granic, które przecinają budynki lub w przypadku gdy istniejąca dokumentacja nie pozwala na jednoznaczne odtworzenie granic działek, należy dokonać weryfikacji terenowej poprzez wznowienie granic w trybie art.39 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne z udziałem zainteresowanych stron. Przy wznawianiu granic należy obowiązkowo zbadać stan prawny wynikający z KW lub innych dokumentów własności.

### 2.4. Weryfikacja użytków gruntowych terenów zabudowanych.

W zakres czynności dotyczących przeglądu i weryfikacji użytków gruntowych wchodzi:

- a) analiza obecnej struktury użytków gruntowych: zasięgu konturów, zgodności oznaczeń z obowiązującymi przepisami rozporządzenia, z uwzględnieniem sposobu

- zagospodarowania oraz funkcji terenu przewidzianej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy,
- b) uwzględnienie zmian wynikających z wydanych decyzji administracyjnych na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
  - c) uwzględnienie 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.

#### 2.5. 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.

#### 2.6. 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, numery Ksiąg Wieczystych).**

#### 2.7. 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:

- decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji lub zgłoszenia o zmianie sposobu użytkowania budynku -Urząd Gminy **Zatory**,
- aktualnego wykazu nazw ulic (zatwierdzonych uchwałami Rady Gminy)- Urząd Gminy **Zatory**,
- dokumentacji dotyczącej numeracji porządkowej nieruchomości -Urząd Gminy **Zatory**,
- 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 Zatory (1 tom) - **nr 2661-2/1976**
- 1.2. Operat scalienny wsi Zatory – **nr 2661-1/1976**
- 1.3. Operaty z założenia ewidencji gruntów obrębów sąsiednich : Drwały nr **2661-4/76**; Mierzęcin nr **2662-5/91** ; Mystkówiec Szczucin nr **2662-10/91** ; Śliski nr **2661-7/77**; Wiktorzyn nr **2662-11/91** ; Wólka Zatorska nr **2717-2/91** ; PGR Zatory nr **2661-6/91**
- 1.4. Operaty z modernizacji ewidencji gruntów i opracowania numerycznej mapy ewidencyjnej obrębów sąsiednich : Stawinoga – **nr 665.020-52/2005** ; Burlaki – **nr 665.003-39/2006**
- 1.5. Około **140 operatów jednostkowych** (podziały, rozgraniczenia, wznowienia granic) działek w obrębie Zatory i działek bezpośrednio przylegających w sąsiednich obrębach. Spośród operatów jednostkowych dotyczących działek położonych w Zatorach: około 85 operatów zostało sporządzonych w oparciu o osnowę scalienną a pozostała część w oparciu o osnowę w układzie państwowym „1965”.
- 1.6. Operaty z pomiarów sytuacyjno-wysokościowych dla sporządzenia map w skali 1:1000 i 1:500
- 1.7. Operaty z pomiarów powykonawczych obiektów budowlanych wraz z wykazami zmian danych ewidencyjnych dotyczących działek i arkuszami danych ewidencyjnych dotyczących budynków.
- 1.8. Szkice polowe z wykazami współrzędnych (kompletowane do arkusza 1:2000)
- 1.9. Mapa ewidencji gruntów (3 arkusze pierworysu na podłożu sztywnym i 3 arkusze matrycy na folii).
- 1.10. 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 Pułtusk oraz Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Pułtusk](#)

2.1. Ewidencja rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych (kopie decyzji o pozwoleniu na budowę, kopie decyzji lub zgłoszeń zmiany sposobu użytkowania budynku – 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 Zatory

- 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 (m.in. pomiar znaków osnowy scaleniowej, znaków punktów granicznych w celu przeliczenia współrzędnych punktów granicznych i spełnienia obecnych wymogów dokładnościowych względem najbliższej osnowy szczegółowej).

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 terenów zabudowanych 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 będzie prowadzona 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.

### III. PRZEWIDYWANY SPOSÓB WYŁONIENIA WYKONAWCY

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

### IV. PRZEWIDYWANE TERMINY WYKONANIA POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW PRAC

*Ostateczny odbiór prac związanych z realizacją przedmiotowego zadania powinien nastąpić w terminie **11 miesięcy** od dnia podpisania umowy. Przewiduje się, iż część niżej wymienionych etapów należy wykonywać jednocześnie.*

**Etap 1** – Analiza materiałów znajdujących się w zasobie geodezyjnym i kartograficznym oraz badanie ksiąg wieczystych, zbiorów dokumentów, tytułów własności (działek ewidencyjnych) – **2 miesiące**

**Etap 2** – a) Wywiad terenowy

b) Pomiar bezpośredni znaków punktów osnowy pomiarowej, odszukanej osnowy scaleniowej, odszukanych znaków naziemnych lub podziemnych punktów granicznych, konturów budynków wraz z obiektami towarzyszącymi (np. schody, tarasy, podpory, nawisy itp.), konturów zmienionych użytków gruntowych terenów zabudowanych

c) Pozyskanie opisowych danych źródłowych dotyczących budynków, użytków gruntowych z terenu i rejestrów organów administracji publicznej - **4 miesiące**

**Etap 3** – Obliczenie pozostałych danych z operatu scaleniowego w układzie 1965 i 2000 na podstawie pomiaru odnalezionych znaków granicznych i osnowy scaleniowej w oparciu o punkty osnowy szczegółowej i nowozalożonej osnowy pomiarowej . – **1 miesiąc**

**Etap 4** – Utworzenie numerycznej mapy ewidencyjnej w systemie EWMAPA, obliczenie powierzchni działek, konturów użytków i klas bonitacyjnych, powierzchni zabudowy budynków oraz aktualizacja zbiorów części opisowej ewidencji gruntów i budynków w programie EWOPIS oraz sporządzenie wykazów zmian danych ewidencyjnych o treści wynikającej z §49 ust.2 rozporządzenia – **2 miesiące**

**Etap 5** – Wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego. Udział wykonawcy w pracach związanych z wyłożeniem projektu oraz pisemne rozpatrywanie zastrzeżeń – **1 miesiąc**

**Etap 6** – Modernizacja komputerowych zbiorów ewidencji gruntów i budynków części opisowej w systemie EWOPIS i części kartograficznej w systemie EWMAPA istniejących w powiatowym zasobie geodezyjnych i kartograficznym.– **1 miesiąc.**

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

Przewidywany koszt całości przedsięwzięcia - **79 400 zł**

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków i numerycznej mapy zasadniczej obrębu **Zatory, gmina Zatory** zostanie sfinansowana z :

- budżetu Gminy **Zatory**
- dotacji budżetowej
- Powiatowego Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym .