

do umowy nr ..... z dnia .....

**WYDZIAŁ GEODEZJI  
I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI**  
06-100 PUŁTUSK ul. Białowiejska 5

## **WYTYCZNE TECHNICZNE MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW ORAZ NUMERYCZNEJ MAPY ZASADNICZEJ .**

### **I. Obowiązujące przepisy .**

1. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (jednolity tekst Dz. U. z 2005r. Nr 240, poz. 2027 z późn. zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38 poz.454) zwane dalej **rozporządzeniem**
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 marca 1999 r. w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. Nr 30, poz. 297).
4. Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz.U. Nr 88, poz.439 z późn.zm.)
5. Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. z 2006r. Dz.U. Nr 156, poz.1118 z późn. zm.).
6. 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.).
7. 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.).
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. z 2000r. Dz.U. Nr 80. poz. 903 ze zm.).
9. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 2000 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. Nr 70, poz.821),
10. Rozporządzenie z dnia 30 grudnia 1999 r 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).
11. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 roku w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz.U. Nr 112, poz.1316 ze zm.)
12. Instrukcja G-5 - Ewidencja gruntów i budynków – wprowadzona Zarządzeniem nr 16 Głównego Geodety Kraju z dnia 3 listopada 2003 r.
13. Projekt **modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu Zatory, gmina Zatory** .
14. Dokumentacja eksploatacyjna systemu EWMAPA i EWOPIS dla WINDOWS .

### **II. Założenia ogólne**

1. Numeryczną mapę zasadniczą należy sporządzić, na podstawie istniejących dokumentów oraz własnego pomiaru, w układzie współrzędnych "2000" , poziom odniesienia wysokości – **Kronsztadt'86**, zgodnie z instrukcją techniczną „Mapa zasadnicza” K-1 z 1998roku.
2. Część kartograficzną numerycznej mapy zasadniczej należy opracować w zbiorach systemu EWMAPA. **Granicami opracowania treści będą linie podziału sekcyjnego układu „1965” dla map w skali 1:1000.**
3. Część opisową ewidencji gruntów i budynków opracować w systemie EWOPIS. Po modernizacji ewidencji gruntów oraz wprowadzeniu danych opisowych budynków w systemie znajdzie się spójna baza ewidencji gruntów i budynków powiązana z częścią kartograficzną systemu EWMAPA.
4. W celu ułatwienia wykorzystania gromadzonych materiałów należy w obrazie graficznym na wszystkich warstwach tematycznych dostosować poprzez odpowiednią justyfikację

rozmieszczenia opisów i znaków umownych do kreślenia arkuszy mapy w skali 1:500 i 1:1000.

5. Wykonawca prac zintegruje opracowaną w ramach niniejszego zamówienia część opisową i kartograficzną z istniejącymi bazami ewidencji gruntów i budynków w powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

### III. Ramowe warunki wykonania map.

Na treść mapy zasadniczej składają się:

#### 1. PUNKTY OSNÓW GEODEZYJNYCH

- 1.1. Osnowa pozioma i wysokościowa:
  - podstawowa,
  - szczegółowa,
  - pomiarowa stabilizowana trwale, spełniające wymogi instrukcji G-1 i G-4.

#### 2. ELEMENTY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

- 2.1. Granice:
  - jednostek ewidencyjnych
  - obrębów
  - działek
  - konturów użytków gruntowych i ich oznaczenia
  - konturów klas gleboznawczych i ich oznaczenia
- 2.2 Oznaczenia punktów granicznych z wyróżnieniem punktów, których położenie określone zostało w odpowiednim trybie i z wymaganą dokładnością a spośród nich – punktów trwale stabilizowanych w terenie (informacje dodatkowe oraz znak graficzny punktów granicznych przedstawić wg instrukcji technicznej G-5).
- 2.3 Kontury budynków ogniodpornych, nieogniodpornych i ich oznaczenia **należy pozyskać na podstawie pomiarów bezpośrednich oraz pomiarów archiwalnych wykonanych w oparciu o osnowę spełniającą wymogi instrukcji G-1, G-4. Do ustalenia funkcji użytkowej i roku zakończenia budowy wykorzystać oprócz wywiadu terenowego, także ewidencję rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych (kopie decyzji o pozwoleniu na budowę, kopie decyzji lub zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych) ze Starostwa Powiatowego w Pułtusk – Wydział Budownictwa i Architektury lub od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Pomiar konturów budynków wykonać wraz z obiektami towarzyszącymi np. schody , tarasy, podpory, podcienie, nawisy itp.**
- 2.4 Numery porządkowe (adresowe) nieruchomości należy pozyskać z Urzędu Gminy w **Zatory** zaś numery ewidencyjne budynków (numeracja ewidencyjna budynków w ramach działki) według wzoru : **WWPPGG\_R.XXXX.NDZ.Nr\_BUD** wyjaśnionego w załączniku nr 1 do rozporządzenia.
- 2.5 Nazwy ulic, placów, uroczysk, cieków, zbiorników wodnych i innych obiektów fizjograficznych. (pozyskać z Urzędu Gminy w **Zatorach**).
- 2.6 Numery dróg publicznych nadane na podstawie przepisów o drogach publicznych uzyskać z Urzędu Gminy w **Zatorach** oraz z **Zarządu Dróg Powiatowych w Pułtusk**
- 2.7 Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego (granice terenów o różnym przeznaczeniu i ich oznaczenia przenieść po skalibrowaniu rastra metodą wektoryzacji na odpowiednie warstwy systemu EWMAPA).
- 2.8 Granice rejonów statystycznych , obwodów spisowych i ich oznaczenia (dane te należy pozyskać z Urzędu Statystycznego w Warszawie – Oddział w Ciechanowie ul. Nadrzeczna 1, 06-400 Ciechanów).

### **3. ELEMENTY SIECI UZBROJENIA TERENU , W SZCZEGÓLNOŚCI URZĄDZENIA NADZIEMNE, NAZIEMNE I PODZIEMNE.**

- 3.1. Urządzenia inżynieryjno-techniczne nadziemne
- 3.2. Urządzenia inżynieryjno-techniczne naziemne, w tym punkty położenia armatury naziemnej przewodów uzbrojenia technicznego
- 3.3. Linie przebiegu przewodów i elementów uzbrojenia terenu wraz z oznaczeniami wynikającymi z instrukcji technicznych.

### **4. POZOSTAŁA TREŚĆ MAPY ZNAJDUJĄCA SIĘ NA ISTNIEJĄCYCH PODKŁADACH MAPOWYCH.**

4.1. Część fakultatywną, w której mieści się zakres tematyczny:

- komunikacja,
- rzeźba terenu,
- obiekty ogólnogeograficzne,
- elementy zagospodarowania terenu,
- uzgodnione projekty ZUDP.

### **5. ZASADY SPORZĄDZENIA MAPY ZASADNICZEJ.**

Wykonawca jest zobowiązany dokonać redakcji obrazu graficznego pod względem doboru odpowiednich dla danej skali znaków, wysokości i kroju opisów. Wielkości i grubości opisów oraz grubości linii powinny być zgodne z instrukcją K-1 z 1998 roku.

W trakcie sporządzania mapy zasadniczej w formie numerycznej w systemie EWMAPA mają powstać oddzielne zbiory (bazy) :

- katalog „**Działki**” zawierający zbiory punktów i działek ewidencyjnych tworzących odpowiednie bazy,
- katalog „**Kontury**” zawierający zbiory punktów, konturów klasyfikacyjnych (klasy tworzących odpowiednie bazy. **Dla konturów (enklaw) wyłączonych z klasyfikacji niestosować oznaczeń „Tw”- teren wyłączony .**
- katalog „**Uzytki**” zawierający zbiory punktów, konturów użytków tworzących odpowiednie bazy. **Baza użytków winna stanowić pełną bazę topologicznie spójną w systemie Ewmapa**
- katalog „**Operaty**” zawierający bazę wszystkich operatów (wykorzystanych do utworzenia treści mapy zasadniczej) powiązanych systemowo z bazą działek, konturów klasyfikacyjnych, użytków i odpowiednimi elementami treści mapy zasadniczej na warstwach systemu EWMAPA,
- katalog „**Osnowa**” zawierający dane opisowe punktów osnowy (pliki wsadowe do systemu „Bank Osnów”), zeskanowane opisy topograficzne (w plikach \*.tiff, nazwą pliku będzie numer punktu osnowy), odpowiednie pliki aktualizujące numeryczną mapę przeglądową i zasadniczą w systemie EWMAPA) nowozrealizowanych punktów osnowy pomiarowej ,
- katalog „**Warstwy**” zawierający pliki poszczególnych warstw tematycznych ,
- katalog „**Rastry**” zawierający skalibrowane obrazy rastrowe (format \*.evr) zeskanowanych: map sytuacyjno-wysokościowych, planu zagospodarowania przestrzennego lub innych niezbędnych map, wpasowanych w układ „2000”,

**Dla utworzonych baz danych należy przeprowadzić wszelkie możliwe kontrole systemowe.**

Wszystkie nazwy obrębów, ulic, placów itp. muszą być jednolite i zgodne ze słownikiem nazw obowiązującym w części opisowej ewidencji gruntów. Kodowanie nazw jednostek ewidencyjnych i obrębów należy uzgodnić z PODGiK w Pułtusku, nazewnictwo ulic i placów z **Urzędem Gminy w Zatorach**.

#### **5.1. Baza działek**

Dane dotyczące granic nieruchomości uzyskuje się ze współrzędnych uzyskanych w drodze uprzedniego ustalenia i pomiaru bezpośredniego na gruncie punktów granicznych oraz w drodze wznowienia punktów archiwalnych i pomierzonych obecnie na osnovę spełniającą wymagania instrukcji G.1 i G-4. W przypadku gdy odchyłka liniowa obecnie pomierzonego znaku punktu archiwalnego nie przekracza 0,15m należy przyjąć współrzędne i numer punktu z operatu archiwalnego. Wszystkie punkty graniczne powinny być zanumerowane. W przypadku zdublowania się numeracji punktów granicznych lub zmiany współrzędnych należy nadać następny wolny numer w bazie punktów. W skład numeru punktu wchodzi numer obrębu i numer właściwy punktu, oraz dla punktów leżących na granicy jednostki ewidencyjnej - numer gminy. Po opracowaniu topologicznej bazy działek należy wykonać wszystkie możliwe kontrole systemowe programu EWMAPA.

### **5.1.1. Numeracja działek.**

Działki numerować w granicach obrębu

Format numeru działki to wwppgg\_r.oo-lll/mmm gdzie:

ww - kod województwa w kraju,

pp - kod powiatu w województwie,

gg - kod gminy w powiecie,

r - typ gminy,

oo - numer obrębu (liczba naturalna),

lll - licznik numeru działki (liczba naturalna),

mmm - ewentualny mianownik numeru działki (liczba naturalna).

Każda działka (jej numer) zostanie przypisana do operatu (baza operatów w systemie EWMAPA), w wyniku którego została utworzona.

### **5.1.2. Numeracja punktów załamania granic i dane dodatkowe punktów granicznych.**

Identyfikator numeru punktu granicznego ma postać:

ww pp gg r oo-xxxxx. gdzie:

ww - kod województwa wg krajowego rejestru podziału terytorialnego,

pp - kod powiatu w województwie wg rejestru terytorialnego,

gg - kod gminy w powiecie wg rejestru terytorialnego,

r - kod typu gminy ( zał. Nr 1 do Rozporządzenia z dnia 29.03.01),

oo - numer obrębu (liczba naturalna),

xxxxx - numer kolejny punktu opracowania źródłowego (liczba naturalna 1 do 9999 ),

W przypadku nietypowego (cyfrowo-literowego) lub zdublowanego oznaczenia numeru punktu granicznego należy nadać kolejny wolny numer punktu, a informację o archiwalnym numerze umieścić w danych dodatkowych.

**Do każdego punktu granicznego oprócz przypisania informacji o źródle jego pochodzenia tj. numeru operatu należy dołączyć informacje dodatkowe zgodnie z załącznikiem nr 4 rozporządzenia. Wyjaśnienia do danych dodatkowych przypisywanych do punktów granicznych :**

OZR (oznaczenie w materiale źródłowym) – źródłowy numer operatu, w którym punkt graniczny został po raz pierwszy ustalony oraz numer punktu. Numer punktu jedynie w przypadku, gdy numer punktu załamania granicy w EWMAPIE jest różny od oznaczenia w operacie źródłowym (np. 127.6-3/1991-p200 ),

ZRD (źródło danych o położeniu punktu granicznego) – lista wartości wg kodów Tab. Nr 29 zał. Nr 4 do Rozporządzenia).

STB (kod stabilizacji) - lista wartości wg pkt. 31 załącznika nr 4 Rozporządzenia ,

Punkty stabilizowane jedynie dwupoziomowo beton/podcentr lub palik/podcentr będą uznawane za „znak naziemny i podziemny”.

Punkty stanowiące trwałe szczegóły terenowe (narożniki budynków, ogrodzeń itp.) będą uznawane za „znak naziemny”.

BPP (błąd położenia wzgl. osnowy) – lista wartości wg pkt. 30 załącznika nr 4 Rozporządzenia

Wybór odpowiedniego zakresu wartości z listy następuje na podstawie przeprowadzonej uproszczonej analizy (szacunku) dokładności położenia danego punktu granicznego względem osnowy.

CC - cecha punktu – lista wartości zgodnie z plikiem cechy.cnf dostarczanym z programem EWMAPA,

S - rodzaj stabilizacji – znak graficzny stabilizacji punktów granicznych oznaczać wg zasad podanych w instrukcji technicznej G-5 (§86 instrukcji G-5),

Do każdego numeru punktu granicznego zostanie przypisany systemowo w programie EWMAPA numer operatu (opisy operatów w katalogu „Operaty”).

## **5.2. Kontury klas gleboznawczych i użytków gruntowych oraz punkty ich załamania.**

**Aktualizacja użytków gruntowych terenów zabudowanych i zurbanizowanych zostanie wykonana ramach niniejszego zamówienia, na koszt wykonawcy prac uwzględniony w cenie ofertowej wykonania całego przedmiotu zamówienia.**

Zostaną utworzone dwie odrębne bazy, baza użytków i baza konturów klasyfikacyjnych o pełnych strukturach zamykających się w granicach obrębu.

Numerы konturów użytków gruntowych będą numerowane kolejno od numeru 1 do n według wzoru w punkcie 6.2.1.

**Numerы konturów klasyfikacyjnych przyjąć z operatu klasyfikacyjnego. Wyłącznie w przypadku utworzenia nowego konturu klasyfikacyjnego - nadać nowy numer konturu kolejny wolny po ostatnim.**

### ***5.2.1. Numeracja konturów klasyfikacyjnych i użytków gruntowych .***

Format numeru konturu klasyfikacyjnego lub numeru użytku to:

wwppgg-r.oo-kk/uu gdzie:

ww - kod województwa w kraju,

pp - kod powiatu w województwie,

gg - kod gminy w powiecie,

r - typ gminy,

oo - numer obrębu (liczba naturalna),

kk – numer konturu lub użytku na podstawie operatu klasyfikacji gruntów ,

uu - oznaczenie konturu klasyfikacyjnego np. RIIIa, LsIV lub użytku np. R, Ps, Ł, Wsr, W, S, B, Bi, dr, itd.

### ***5.2.2. Numeracja punktów załamania granic konturów klas gleboznawczych i użytków gruntowych oraz dane dodatkowe dla tych punktów.***

Format numeru punktu załamania konturu klasyfikacyjnego oraz użytku, to:

wwppgg\_r.oo-yyyy. gdzie:

ww - kod województwa w kraju,

pp - kod powiatu w województwie,

gg - kod gminy w powiecie,

r - typ gminy,

oo - numer obrębu (liczba naturalna),

yyyy – numer punktu załamania konturu bądź użytku.

Atrybuty związane z numerem punktu:

cc – cecha punktu (90),

s – stabilizacja punktu (N),

Dane dodatkowe przypisywane do punktu (dotyczy jedynie punktów załamania granic użytków gruntowych lub konturów klasyfikacyjnych pomierzonych na gruncie w oparciu o osnowę geodezyjną):

oznaczenie źródłowe – numer operatu źródłowego.

kod stabilizacji – pole będzie wypełniane jako – „niestabilizowany”,

źródło danych o położeniu – lista wartości wg pkt. 29 załącznika nr 4 „Rozporządzenia ...”,

Pole uzupełniane jedynie w przypadku, gdy punkt załamania konturu klasyfikacyjnego został pomierzony na gruncie w oparciu o osnowę geodezyjną (Geodezyjne pomiary terenowe poprzedzone ustaleniem przebiegu granic konturów).

błąd położenia wzgl. osnowy – lista wartości wg pkt. 30 załącznika nr 4 „Rozporządzenia ...”.

Pole uzupełniane jedynie w przypadku, gdy punkt załamania konturu klasyfikacyjnego został pomierzony na gruncie w oparciu o osnowę geodezyjną.

Oprócz wyżej wymienionych informacji każdy punkt zostanie przypisany do operatu (baza operatów w systemie EWMAPA), w którym został utworzony.

### **5.3. Budynki**

**Dane dotyczące budynków uzyskuje się z :**

a) Pomiaru bezpośredniego w terenie w ramach niniejszego opracowania

b) Istniejących szkiców polowych (z pomiaru bezpośredniego), wykonanych na osnowę odpowiadającej standardom w instrukcjach G-4, G-1. W przypadku szkiców archiwalnych kontur budynku musi być pomierzony po zakończeniu budowy a nie w trakcie budowy.

Należy także zweryfikować poprawność pomiaru archiwalnego np. w przypadku pomiaru dwóch załamań konturu budynku ( a pozostałe zostały skartowane tylko z pomiaru czołówek budynku), poprzez pomiar kontrolny całości budynku na osnowę lub pomiaru kilku czołówek. Niedopuszczalna jest wektoryzacja konturów budynków z map czy zdjęć lotniczych. **Pomiar konturów budynków wykonać wraz z obiektami towarzyszącymi np. schody, tarasy, podpory, podcienie, nawisy itp. i wykazać je na odpowiednich warstwach systemu EWMAPA .**

Wszystkie numery pomierzonych punktów (pomiarów własnych i archiwalnych) znajdują się na warstwie pomocniczej

„Punkty” w formacie:

aaaa/bb-cccc

gdzie:

aaaa - numer Dziennika Zamówień

bb - rok rejestracji

cccc - numer pomierzonego punktu w operacie archiwalnym lub z własnego pomiaru.

Dane dotyczące budynków po umieszczeniu na odpowiednich warstwach powinny być zobiektowane w systemie EWMAPA. Bazę budynków tworzymy tylko z elementów obligatoryjnych. W tym celu na warstwie EBUTN podwarstwie "0" i „1” wewnątrz przyziemia umieszczamy numer ewidencyjny budynku w formacie aa-bbbb/ccc,nn, gdzie aa - numer obrębu, bbbb-numer (licznik) działki na którym znajduje się budynek, ccc- mianownik działki (powstały w wyniku podziału działki), nn- kolejny numer budynku na działce. Pozwoli to na automatyczną budowę obiektów powierzchniowych.

Dokładne zasady tworzenia obiektów – patrz instrukcja eksploatacyjna programu EWMAPA.

**Przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju ustala się zgodnie z zasadami Klasyfikacji Środków Trwałych, wprowadzonej na podstawie przepisów o statystyce publicznej.**

### **5.4. Osnowa geodezyjna**

Punkty poziomej i pionowej osnowy geodezyjnej zostaną umieszczone na odpowiednich warstwach systemu EWMAPA. Na warstwach umieścić tylko numery właściwe punktów osnowy lub numer i cechę przy osnowie wysokościowej. Współrzędne punktów osnowy podstawowej, szczegółowej i pomiarowej zostaną udostępnione z PODGiK na nośniku informatycznym jako eksport w postaci „nr x y” z systemu Bank Osnów. W przypadku

założenia w ramach niniejszego opracowania osnowy pomiarowej stabilizowanej trwale należy sporządzić odpowiednie pliki wsadowe (tj. wykaz współrzędnych, zeskanowane opisy topograficzne w formacie tiff, odpowiednie pliki aktualizujące numeryczną mapę przeglądową i zasadniczą w systemie EWMAPA) w celu aktualizacji systemu Banku Osnów i mapy zasadniczej.

**W przypadku zakładania osnowy pomiarowej wyniki pomiaru należy wyrównywać metodą ścisłą. Na terenie zabudowanym punkty zakładanej osnowy pomiarowej stabilizować trwale z wykonaniem opisów topograficznych.**

### **5.5. Baza operatów**

W systemie EWMAPA należy założyć bazę wszystkich operatów i dokumentów, które posłużyły do opracowania treści mapy zasadniczej. Pola tej bazy zostaną wypełnione w następujący sposób:

- podstawa zmian – numer ewidencyjny operatu (np.665.003-5/2003),
- opis – skrótowy opis zawartości operatu (np. Zatory – podział dz. 45),
- uwagi – nazwa wykonawcy roboty (imię i nazwisko – rok opracowania).

**Do bazy operatów zostaną wprowadzone i powiązane systemowo wszystkie operaty i dokumenty archiwalne dotyczące treści mapy zasadniczej.**

Baza operatów jest tworzona dla całej jednostki ewidencyjnej – **Zatory**.

### **5.6. Pozostała treść mapy zasadniczej**

5.6.1. Pozostałą część treści mapy zasadniczej (część obligatoryjna i fakultatywna) należy skartować na podstawie danych ze szkiców polowych i operatów udostępnionych przez PODGiK w Pułtuskach. Przy przenoszeniu treści ze szkiców należy przerezagować symbole i oznaczenia szczegółów sytuacyjno-wysokościowych do wymogów instrukcji technicznej K-1 z 1998r.

5.6.2. W wyjątkowym przypadku (braku szkiców lub operatu) - należy treść mapy przenieść wykorzystując rastry mapy sytuacyjno-wysokościowej, wpasowane na 54 punkty siatki kwadratów. Raporty o dokładności wpasowania należy przekazać PODGiK. Średni błąd wpasowania nie powinien przekraczać 0.07 m. W przypadku wystąpienia błędu większego należy dalsze postępowanie uzgodnić z PODGiK. Należy wykonać sprawdzenie dokładności wektoryzowanych elementów przez wykreślenie mapy na materiale przezroczystym (folia) w kroju sekcyjnym "65" i porównanie z istniejącymi mapami. Błąd wektoryzacji nie powinien przekraczać 0.2 mm. Wektoryzowanie obiektów liniowych powinno być wykonywane środkiem linii.

5.6.3. Nazwy ulic, placów, uroczysk, cieków, zbiorników wodnych i innych obiektów fizjograficznych należy pozyskać z Urzędu Gminy w **Zatorach**.

5.6.4. Numery dróg publicznych nadane na podstawie przepisów o drogach publicznych (pozyskać z Urzędu Gminy w **Zatorach**)

5.6.5. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego (granice terenów o różnym przeznaczeniu i ich oznaczenia przenieść po skalibrowaniu rastra poprzez wektoryzację na odpowiednie warstwy systemu EWMAPA).

5.6.6. Granice rejonów statystycznych, obwodów spisowych i ich oznaczenia (dane te należy pozyskać z Urzędu Statystycznego w Warszawie – Oddział w Ciechanowie ul. Nadrzeczna 1, 06-400 Ciechanów).

5.6.7. Uzgodnione projekty ZUDP przenieść z oryginalnych projektów znajdujących się w powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

## **V. Ramowe warunki wykonania modernizacji ewidencji gruntów**

### **1. Analiza materiałów archiwalnych.**



- 1.1. Dla wszystkich pozycji rejestrowych w obrębie dokonać badania ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. Karty badań ksiąg wieczystych sporządzić wg wzoru z instrukcji G-5 i ułożyć według narastającej numeracji KW.
- 1.2. Przedmiotem analizy powinny być:
  - operaty ewidencji gruntów
  - operat klasyfikacji gruntów
  - operaty jednostkowe sporządzone do przeprowadzenia czynności prawnych (prace scaleniowe, wywłaszczeniowe, podziały i parcelacje, rozgraniczenia, wyłączenia gruntów z produkcji rolnej ).
  - operaty z pomiarów sytuacyjno-wysokościowych, inwentaryzacji powykonawczych obiektów budowlanych
  - inne dokumenty ustalające granice prawne działek (prawomocne decyzje administracyjne, postanowienia sądowe, akty ugody itp.).
  - ewidencja rozpoczynanych i oddawanych do użytku obiektów budowlanych w celu określenia rodzaju i zasięgu użytków gruntowych.
2. Granice działek ewidencyjnych.

Granice działek należy przyjąć z opracowań archiwalnych, poprzedzając je analizą, przeliczeniem współrzędnych na podstawie pomiaru na gruncie punktów granicznych lub punktów osnowy na które został wykonanych pomiar granic. Pomiarem objąć także zewnętrzne punkty graniczne Lasów Państwowych, dla których brak jest współrzędnych z wymaganą dokładnością.

  - 2.1. Jeżeli w trakcie analizy materiałów archiwalnych, zostanie stwierdzony fakt nieuwzględnienia w operacie mapy ewidencyjnej stanów prawnych, stany te należy wnieść na opracowywaną mapę i uwzględnić w części opisowej. W przypadku, gdy stany prawne zostały uwzględnione lecz przeniesiono je z wadami technicznymi (np. nie dokonano przeliczenia współrzędnych punktów granicznych na osnowę o dokładności zgodnej z G-4 ) dokonać ponownego obliczenia współrzędnych na podstawie materiałów archiwalnych. Wszystkie zmiany wynikające ze stanów prawnych należy uzgadniać na bieżąco ze Starostwem Powiatowym w Pułtusk Wydziałem Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami. *Od właścicieli nieruchomości należy uzyskać oryginalne dokumenty lub ich kopie potwierdzone za zgodność z oryginałem przez notariusza celem wprowadzenia zmiany w ewidencji gruntów.*
  - 2.2. Drogi wykazywać zgodnie z istniejącym operatem ewidencji gruntów. W przypadkach istnienia dokumentów technicznych i prawnych wskazujących na inny przebieg dróg, wykazywać je zgodnie z tymi dokumentami.
3. Ustalenie i pomiar granic użytków gruntowych terenów zabudowanych i zurbanizowanych oraz konturów budynków.
  - 3.1. Pomiar zmienionych użytków gruntowych i konturów budynków wykonać na osnowę spełniającą wymogi instrukcji G-1, G-4 lub szczegóły I grupy dokładnościowej w przypadku granic użytków gruntowych. Przy ustaleniu rodzaju i zasięgu użytków gruntowych oraz funkcji budynków należy wziąć po uwagę następujące elementy:
    - obowiązujące przepisy w dziedzinie geodezji i kartografii
    - dotychczasową klasyfikację gruntów,
    - stan faktyczny na gruncie,
    - dane wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego, wydanych ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy oraz ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę i zmian sposobu użytkowania ,
    - dane wynikające z analizy dotychczas wydanych decyzji dotyczących wyłączenia gruntów z produkcji rolnej,



- dane wynikające z operatów geodezyjnych sporządzonych w ramach geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych i pomiarów sytuacyjno-wysokościowych.

3.2. Pod systemem EWMAPA dokonać obliczenia powierzchni działek, użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych. Wszystkie obliczenia należy wykonać z uwzględnieniem poprawek odwzorowawczych i porównać uzyskane dane z operatem ewidencji gruntów. Porównanie to powinno być wykonane w formie tabelarycznej. W przypadku wystąpienia różnic przekraczających odchyłki dopuszczalne, należy wyjaśnić źródło powstania błędów. Dane dotyczące powierzchni działek, użytków i konturów klasyfikacyjnych, wpisane do części opisowej operatu ewidencji gruntów powinny być w pełni zgodne z obliczonymi pod systemem EWMAPA.

## VI. Ramowe warunki założenia ewidencji budynków.

1. **Omówione w niniejszym opracowaniu zasady zakładania i prowadzenia ewidencji** budynków opracowano na podstawie Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 2001r. Podstawą założenia ewidencji budynków jest terenowa weryfikacja danych zebranych w oparciu o następujące dokumenty:

- 1.1 Część opisową i kartograficzną ewidencji gruntów, tj. mapy i rejestry
- 1.2 Dane z NSP-02 - wykaz budynków objętych spisem wraz z informacją o numerze działki i danymi o budynku
- 1.3 Dane ze Starostwa w Pułtuskach odnośnie wydanych pozwoleń na budowę i obiektów oddanych do użytku
- 1.4 Dane z **Urzędu Gminy w Zatorach** przyjmowane do ustalenia podatku od nieruchomości oraz rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
- 1.5 Inne udostępnione przez administrację i służby planowania przestrzennego

2. **Budynkiem**, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, jest obiekt budowlany który jest budynkiem w rozumieniu standardowej klasyfikacji i nomenklatury prowadzonych na podstawie ustawy z dn. 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej ( Dz. U. Nr 88, poz. 439 z późn.zm.). Zgodnie z tymi przepisami :

Przez obiekty budowlane rozumie się konstrukcje połączone z gruntem w sposób trwały, wykonane z materiałów budowlanych i elementów składowych, będące wynikiem prac budowlanych.

Budynki to zadaszone obiekty budowlane wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywane dla potrzeb stałych. Przystosowane są do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów.

Za szczególnie rodzaj budynku uważa się wiatę, która stanowi pomieszczenie naziemne, nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione.

W przypadku budynków połączonych między sobą (np. domy bliźniacze lub szeregowe), budynek jest budynkiem samodzielnym, jeśli jest oddzielony od innych jednostek ścianą przeciwpożarową od fundamentu po dach. Gdy nie ma ściany przeciwpożarowej, budynki połączone między sobą uważane są za budynki odrębne, jeśli mają własne wejścia, są wyposażone w instalacje i są oddzielnie wykorzystywane.

Budynki obejmują również samodzielne podziemne obiekty budowlane przystosowane do ochrony ludzi, zwierząt lub przedmiotów (np. podziemne: schrony, szpitale, centra handlowe oraz warsztaty i garaże).

Budynki dzielą się na mieszkalne i niemieszkalne.

Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem.

Budynki niemieszkalne są to obiekty budowlane wykorzystywane głównie dla potrzeb niemieszkalnych. Całkowita powierzchnia użytkowa budynku obejmuje całą powierzchnię budynku z wyjątkiem:

- powierzchni elementów budowlanych m.in. podpór, kolumn, filarów, szybów, kominów;
- powierzchni zajmowanych przez pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych;
- powierzchni komunikacji, np. klatki schodowe, dźwigi, przenośniki.

Część "mieszkaniowa" budynku mieszkalnego obejmuje pomieszczenia mieszkalne (kuchnie, pokoje wypoczynkowe, sypialnie), pomieszczenia pomocnicze, piwnice oraz pomieszczenia ogólnego użytkowania (np. wózkarnie, suszarnie).

Obiekty inżynierii lądowej i wodnej są to wszystkie obiekty budowlane nie klasyfikowane jako budynki, tj.: drogi kołowe, drogi kolejowe, mosty, autostrady, drogi lotniskowe, zapory wodne, itp.

### **3. Zakres danych ewidencyjnych dotyczących budynków opisany został w §63 Rozporządzenia.**

#### 4. Ewidencja budynków nie obejmuje:

W ewidencji nie wykazuje się budynków, których budowa, w świetle przepisów prawa budowlanego, nie wymaga pozwolenia lub zgłoszenia a w szczególności :

- altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25m<sup>2</sup> w miastach i do 35m<sup>2</sup> poza granicami miast oraz wysokości do 5m przy dachach stromych i do 4m przy dachach płaskich wymienionych w artykule 29 ust.1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane,
- obiektów małej architektury,
- obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych
- tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, nie pełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel
- obiektów budowlanych, niestwale związanych z gruntem.

3. **Lokalem** w rozumieniu ustawy jest lokal określony w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. Nr 80 z 2000r., poz. 903) tzn. samodzielnym lokalem jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na pobyt stały ludzi w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych bądź przeznaczonych na cele inne niż mieszkaniowe w powiązaniu z działką gruntową (częścią ułamkową gruntu zabudowanego). Zakres danych ewidencyjnych dotyczących lokali opisany został w §70 Rozporządzenia.

4. Zebrane na podstawie dokumentów informacje, dotyczące budynków i lokali , wymagane Rozporządzeniem należy wpisać do arkuszy danych ewidencyjnych budynku i lokali zgodnie **z załącznikiem nr 1** (arkusz danych ewidencyjnych budynków –sporządzony wg §63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 2001roku) i **załącznikiem nr 2** (arkusz danych ewidencyjnych lokali ). Budynom nadajemy numerację w ramach działki . Numeracja budynków w części opisowej powinna być spójna z numeracją przedstawianą na mapie zasadniczej.

5. Arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali należy posegregować wg wzrastającej numeracji porządkowej. Wypełniając arkusze należy kierować się następującymi zasadami:

- Gdy budynek został posadowiony na kilku działkach numer ewidencyjny nadać zgodnie z zasadami podanymi w instrukcji G-5, zaś wszystkie numery działek należy wpisać do bazy opisowej oraz do Arkusza danych ewidencyjnych budynków – kolumna nr 6 .

- budynki położone na jednej działce powinny być rozpisane na jednej stronie (na jednym arkuszu mogą być rozpisane dane o budynkach na kilku działkach, ale nie powinny być rozpisane dane o budynkach jednej działki na kilku arkuszach),
- budynki stanowiące odrębny od gruntów przedmiot własności (nieruchomość budynkowa) powinny być wpisane na odrębnych kartach Arkuszy danych ewidencyjnych i oznaczone literą "B",
- budynki z lokalami o wyodrębnionej własności należy spisywać na odrębnych kartach Arkuszy danych ewidencyjnych lokali i oznaczyć literą "L" .

## VII. Wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego.

1. Projekt operatu opisowo - kartograficznego podlega wyłożeniu do wglądu osób zainteresowanych przez okres 15 dni roboczych.
2. Wykonawca uczestniczy przy wyłożeniu projektu operatu opisowo – kartograficznego oraz sporządza protokół o treści obejmującej dane zgodne z § 41 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.
3. **Do uwag i zastrzeżeń odnośnie danych ewidencyjnych przedstawionych w projekcie operatu opisowo-kartograficznego ustosunkowuje się wykonawca prac.**

## VIII. Postanowienia końcowe i przejściowe.

1. Wykonawca prac otrzyma na dyskiecie pliki wzorcowe zawierające:
  - warstwy tematyczne (ustawienia definicji warstw należy zweryfikować i ewentualnie dostosować do wymogów instrukcji K-1 z 1998r.)
  - plik z definicjami symboli zgodnymi z instrukcją K-1 z 1998 roku
  - plik z definicjami typów linii zgodnymi z instrukcją K-1 z 1998 roku
  - katalogi systemowe istniejących baz części graficznej i opisowej (utworzone pod programami EWMAPA i EWOPIS).
2. Do operatu technicznego skompletowanego zgodnie z instrukcją O-3 powinny dodatkowo zostać dołączone: - specyfikacja założonych zbiorów w formie tabelarycznej
  - **płyta CD z bazami danych systemu EWMAPA i EWOPIS przed i po modernizacji**
  - wykreślona automatycznie na papierze -mapa zasadnicza o pełnej treści w skali 1: 1000
  - wykaz zmian numeracji punktów granicznych, punktów osnowy i działek (na CD)
  - formatka opisu pozaramkowego mapy ewidencyjnej w postaci pliku systemu Ewmapa
  - formatka opisu pozaramkowego mapy zasadniczej w postaci pliku systemu Ewmapa
3. Wszystkie przypadki wymagające uzgodnienia lub nie uwzględnione w niniejszych wytycznych powinny być uzgadniane na bieżąco z PODGiK i wpisywane do dziennika roboty. Próby uzgadniania sytuacji wątpliwych dopiero po zakończeniu roboty będą traktowane jako odstępstwa od niniejszych wytycznych i spowodują zwrot dokumentacji do poprawienia
4. Operat techniczny powstały w trakcie prac należy kompletować zgodnie z instrukcją techniczną O-3. Do operatu należy dołączyć dyskieta zawierającą w pliku tekstowym wyniki prac polowych z pomiaru (zgodnie ze standardem wymiany informacji numerycznej geodezyjnej).
5. Tradycyjne składniki operatu ewidencji gruntów t.j.: mapy, rejestry itp. tylko jako wydruki i wykreślenia z systemów informatycznych. Materiały te mają być skompletowane jako część operatu technicznego. Aktualność powyższych opracowań na dzień wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego do wglądu zainteresowanych osób.
6. W sprawach nie rozstrzygniętych w niniejszych wytycznych technicznych mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawne i techniczne.

7. Niniejsze wytyczne techniczne nie uwzględniają stanu istniejących materiałów geodezyjno - kartograficznych.
8. W sprawozdaniu technicznym wykonawca ma obowiązek podać: wykaz nazw używanych programów, numery wersji i ich numery licencyjne.

Załączniki:

1. Arkusz danych ewidencyjnych budynków
2. Arkusz danych ewidencyjnych lokali

Opracował:

Kierownik Podgik mgr inż. Zbigniew Kazimierczak

Pułtusk, dnia .17.03.2010r.

ZATWIERDZAM

Starosta Pułtuski.....