

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

**WYTYCZNE TECHNICZNE  
MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW** związanej z pozyskaniem danych ewidencyjnych dotyczących : budynków, użytków gruntowych terenów zabudowanych i zurbanizowanych, granic działek w przypadkach określonych w rozdziale II pkt 1 i 2 projektu modernizacji ewidencji gruntów i budynków dla gminy Świercze, pow. pułtuski – z wyłączeniem obrębów Świercze i Strzegocin.

I. Obowiązujące przepisy .

1. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (jednolity tekst z 2005 roku Dz.U. 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 dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. z 2006r Dz.U. Nr 156, poz.1118 z późn. zm.)
6. 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 12, poz.23 )
7. Instrukcja G-5 - Ewidencja gruntów i budynków – wprowadzona Zarządzeniem nr 16 Głównego Geodety Kraju z dnia 3 listopada 2003 r.
8. Projekt modernizacji ewidencji gruntów i budynków dla gminy Świercze, pow. pułtuski – z wyłączeniem obrębów Strzegocin i Świercze
9. Dokumentacja eksploatacyjna systemu EWMAPA dla Windows.
10. Dokumentacja eksploatacyjna systemu EWOPIS dla Windows.

II. Założenia ogólne

1. Po wykonaniu przedmiotowych prac powstanie spójna baza danych części opisowej i kartograficznej ewidencji gruntów i budynków zgodna z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38 poz.454). Na mapie ewidencyjnej zastosować definicje symboli i oznaczeń wg instrukcji K-1 z 1998r z wyjątkiem rozwarstwienia konturów budynków ognio i nieogniodopornych, tu zastosować instrukcję K-1 z 1995r. .
2. 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.
3. 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.
4. 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. Procedura aktualizacji numerycznej mapy ewidencyjnej

1. Aktualizacja mapy ewidencyjnej na podstawie operatów otrzymanych z PODGiK.

Wykonawca prac po otrzymaniu pełnej bazy numerycznej mapy ewidencyjnej, w okresie wykonywania przedmiotu zamówienia, będzie zobowiązany do jej uzupełniania w zakresie danych ewidencji gruntów i budynków na podstawie opracowań zgłoszonych i przekazanych do PODGiK.

Materiały do aktualizacji mapy ewidencyjnej z wykonanych prac należy pobierać z siedziby Zamawiającego co najmniej raz na miesiąc po telefonicznym zawiadomieniu.

2. Aktualizacja mapy ewidencyjnej na podstawie własnych pomiarów.
  - a) Całość własnego pomiaru terenowego w postaci współrzędnych punktów pomierzonych należy wnieść na warstwę „PUNKTY /0” systemu EWMAPA wg wzoru : Dz.zam. – nr, np. 597/01-28 gdzie: 597/01 - to numer dziennika zamówień nadanego przez PODGiK; 28 – to numer kolejnej pikiety z pomiaru.
  - b) Po wykonaniu, w ramach niniejszego przedmiotu zamówienia, pomiarów budynków wraz z elementami towarzyszącymi (np. schody, tarasy, podpory, nawisy itp.) . W przypadku rozbieżności liniowej rzędu  $>0,15\text{m}$  (pomiędzy narożnikami budynku z wektoryzacji lub archiwalnego pomiaru a narożnikami pomierzonymi przy niniejszym opracowaniu) należy wszystkie elementy skartować z własnego pomiaru .
  - c) Po wykonaniu całości zamówienia należy zintegrować wyniki swoich prac z bazą pozostającą w powiatowym ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej.

### IV. Procedura aktualizacji części opisowej ewidencji gruntów i budynków w programie EWOPIS

1. Wykonawca przed rozpoczęciem prac otrzyma pełną bazę części opisowej do uzupełnienia i ułożenia nowego rejestru gruntów i budynków.
2. Na miesiąc przed planowanym odbiorem całości prac nastąpi zablokowanie zmian w obrębach nr: Brodowo, Kowalewice Włościańskie, Nowe Kowalewice, Ostrzeniewo, Prusinowice gminy Świercze i przekazanie Wykonawcy prac bazy do ostatecznej aktualizacji części opisowej bazy ewidencji gruntów i budynków .
3. Ostateczne uzupełnienie i modyfikacje danych zawartych w dotychczasowej bazie opisowej ewidencji gruntów i budynków należy przeprowadzić używając trybu „edycja w zmianie” wraz z numerem kolejnym i opisem zmiany. Użycie trybu „edycja w zmianie” niezbędne jest dla tworzenia historii zmian.

### V. Ramowe warunki założenia ewidencji budynków.

1. Omówione w niniejszym opracowaniu zasady zakładania i prowadzenia ewidencji budynków opracowano na podstawie rozporządzenia MRRiB 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 Pułtusku odnośnie wydanych pozwoleń na budowę i obiektów oddanych do użytku
  - 1.4 Dane z Urzędu Gminy w Świerczach przyjmowane do ustalenia podatku od nieruchomości.

### 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 szczególny 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:

- obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, bez pełnienia jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel,
- altan i obiektów gospodarczych na działkach w pracowniczych ogrodach działkowych wymienionych w artykule 29 ust.1 pkt 6 ustawy Prawo budowlane,
- budowli nie posiadających fundamentów tj. podstawy budowli trwale związanych z gruntem, które przenoszą w sposób bezpieczny obciążenia stałe i zmienne budowli na grunt
- inne, których budowa w świetle przepisów prawa budowlanego, nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych.

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. samodzielny lokal jest wydzielona trwałą ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na pobyt stałych 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). Budynkom 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".

## VI. 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.**

## VII. Postanowienia końcowe i przejściowe.

1. Wykonawca prac otrzyma na płycie CD-R 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 folii - mapa ewidencyjna o pełnej treści w skali 1: 2000
  - wykaz zmian numeracji punktów granicznych, punktów osnowy i działek (na CD i w postaci wydruków papierowych)
  - formatka opisu pozaramkowego mapy ewidencyjnej 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.
  5. Wydruki i wploty tradycyjnych składników operatu ewidencji gruntów i budynków t.j.: mapy, wypisy z rejestru gruntów, budynków oraz kartoteki budynków mają być skompletowane jako część operatu technicznego. **Aktualność danych w opracowaniu powinien być 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. Wykonawca, każdorazowo zobowiązany będzie do analizy 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

ZATWIERDZAM

Pułtusk, dnia 07.07.2010r.

.....