

# **WARUNKI TECHNICZNE**

MODERNIZACJI  
EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW  
DLA OBRĘBU JASZENICA GM. TŁUSZCZ  
II etap

Podstawą do wykonania czynności związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków objętych przetargiem jest projekt kompleksowej modernizacji ewidencji gruntów i budynków dla obrębu Jasienica gm. Tłuszcz zaopiniowany przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego.

## **I. CEL I ZAKRES PRAC MODERNIZACJI EWIDENCJI**

### **1. Cel założenia ewidencji budynków i lokali**

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków będzie przeprowadzone w celu:

- zapewnienia prawidłowej realizacji, za pomocą baz danych ewidencji gruntów i budynków, zadań stawianych tej ewidencji przez ustawę z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne ,
- uzupełnienia istniejącej bazy ewidencyjnej i utworzenia pełnego zakresu zbiorów danych ewidencyjnych zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków ,
- utworzenie podstaw Systemu Informacji o Terenie.

### **2. Zakres prac**

Zakres prac będzie obejmował:

- uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych o niezbędne informacje dotyczące działek po ustaleniu linii brzegowej rzeki Czarna,
- uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych o niezbędne informacje o budynkach i lokalach, oraz użytków gruntowych terenów zabudowanych zgodnie z wymogami w/w. rozporządzenia,
- opracowanie projektu operatu ewidencyjnego,
- wyłożenie do wglądu osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej na okres 15 dni roboczych, projektu operatu opisowo kartograficznego,
- uruchomienie procesu prowadzenia ewidencji gruntów i budynków w oparciu o komputerowe bazy danych.

## **II. OBOWIĄZUJĄCE PRZEPISY PRAWNE I TECHNICZNE**

### **1. Przepisy prawne**

- 1.1. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r., Nr 193, poz. 1287 ze zm.),
- 1.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz.454)

- 1.3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011r w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego ( Dz. U. Nr 263, poz. 1572),
- 1.4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2001 r. w sprawie wykazywania w ewidencji gruntów i budynków danych odnoszących się do gruntów, budynków i lokali znajdujących się na terenach zamkniętych (Dz. U. Nr 84, poz.911),
- 1.5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 12 lipca 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad i trybu założenia i prowadzenia krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. Nr 80, poz.866),
- 1.6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 2000 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. Nr 70, poz.821),
- 1.7. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 16 lipca 2001 roku w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych, ewidencjonowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających bazy danych, a także ogólnych warunków umów o udostępnianie tych baz (Dz. U. Nr 78, poz.837),
- 1.8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 lutego 2004 r. w sprawie określenia wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. Nr 37, poz.333),
- 1.9. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączenia z zasobu oraz udostępniania zasobu (Dz. U. Nr 49, poz. 493),
- 1.10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 stycznia 2004 r. w sprawie sposobu ewidencjonowania przez Służbę Geodezyjną i Kartograficzną Rzeczypospolitej Polskiej przebiegu granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa (Dz. U. Nr 18, poz.173)
- 1.11. 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)
- 1.12. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.),

- 1.13. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 3 czerwca 1998 r. w sprawie określenia podstawowych warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych (Dz. U. Nr80, poz.521)
- 1.14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie numeracji porządkowej z dnia 28 października 2004r (Dz. U. 2004, Nr 243, poz. 2432)
- 1.15. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.),
- 1.16. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.),
- 1.17. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2008r. Nr 227, poz. 1505)
- 1.18. Ustawa z dnia 24 lipca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
- 1.19. Ustawa z dn. 29.06.1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. Nr 88, poz. 439 z późn. zm.),
- 1.20. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. z 2010r, Nr 242, poz. 1622),
- 1.21. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.)
- 1.22. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.),
- 1.23. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (Dz. U. 2010, Nr 113 poz. 759 z późn. zm.),
- 1.24. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. u. z 2011 r., Nr 12, poz. 59) zm.)

## **2. Instrukcje Techniczne**

- 2.1. O-1/O-2 Ogólne zasady wykonywania prac geodezyjnych GUGiK 2001
- 2.2. O-3 Zasady kompletowania dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej 1992,
- 2.3. G-2 Szczegółowa pozioma i wysokościowa osnowa geodezyjna i przeliczenia współrzędnych między układami GUGiK 2001
- 2.4. G-4 Pomiar sytuacyjny i wysokościowy GUGiK 1983
- 2.5. G-5 Ewidencja gruntów i budynków, Główny Geodeta Kraju 2003
- 2.6. K-1 Mapa zasadnicza Główny Geodeta Kraju 1998

### **3. Wytyczne Techniczne**

- 3.1. G-2.5 Szczegółowa pozioma i wysokościowa osnowa geodezyjna. Projektowanie, pomiar i opracowanie wyników GUGiK 2002
- 3.2. G-1.9 Katalog znaków geodezyjnych oraz zasady stabilizacji punktów GUGiK 2002
- 3.3. G-1.10 Formuły odwzorowawcze i parametry układów współrzędnych GUGiK 2001

## **III. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU**

### **1. Lokalizacja obiektu, oznaczenie rejonu statystycznego:**

Województwo mazowieckie -14,  
Powiat wołomiński - 1434,  
Jednostka ewidencyjna – 143411\_5 - Tłuszcz – obszar wiejski  
Obręb ewidencyjny nr 0008 - Jasienica  
Oznaczenie rejonu statystycznego – 603110 i 603120

### **2. Podstawowe dane o obiekcie**

Województwo mazowieckie -14,  
Powiat wołomiński - 1434,  
Jednostka ewidencyjna – 143411\_5 - Tłuszcz – obszar wiejski  
Obręb ewidencyjny nr 0008 - Jasienica  
Oznaczenie rejonu statystycznego – 603110 i 603120

Informacje o stanie zasobu geodezyjno-kartograficznego.

Obręb Jasienica gm. Tłuszcz posiada operat ewidencji gruntów założony w 1976 roku. Obecnie mapa ewidencyjna funkcjonuje w postaci numerycznej z wektoryzacji rastra , częściowo z pomiaru bezpośredniego w oprogramowaniu GEOMap- wykonano prace modernizacji ewidencji gruntów i budynków w zakresie granic działek . Część opisowa prowadzona jest w programie EGB-V.

### **Materiały geodezyjne i kartograficzne PZGiK:**

#### **1. Pozioma osnowa geodezyjna**

Obszar objęty opracowaniem jest pokryty osnową szczegółową II i III klasy i osnową pomiarową w układzie współrzędnych 2000.

Osnowa ta została założona w 1978 i 1985 roku . Aktualnie współrzędne punktów osnowy w układzie 2000. Szkice osnowy geodezyjnej są opracowane na mapach w skali 1:10000 punkty posiadają opisy topograficzne oraz współrzędne zestawione w wykazach.

Dane dotyczące osnowy geodezyjnej zostały przeniesione na nośniki informatyczne, obecnie istnieją w formie numerycznej i w takiej formie są wydawane.( współrzędne w układzie 2000).

## **2. Mapa zasadnicza**

Obszar obrębu Jasienica jest pokryty mapą zasadniczą założoną na podstawie pomiarów bezpośrednich w układzie 1965, aktualnie układ 2000, w skali 1:500 . Mapę opracowano w formie nakładki na materiale przezroczystym. Operat skompletowany dla całego obrębu.

Arkusze mapy zasadniczej zostały zeskanowane i skalibrowane. Aktualizację i udostępnienie mapy prowadzi się w wersji numerycznej systemie GEO-map. Mapa zasadnicza funkcjonuje w wersji numerycznej.

## **3. Operat ewidencji gruntów**

1. Operat ewidencji gruntów nr 141/3/50/76 zawierający obliczenie powierzchni działek, alfabetyczny spis właścicieli gruntów i osób władających gruntem, protokół o zapoznaniu zainteresowanych z wynikami pomiaru, szkice polowe, mapy.
2. Operat nr 141/3/104/78 regulowania własności gospodarstw rolnych wraz z kontrolą i aktualizacją ewidencji gruntów.
3. Operat techniczny kontroli ewidencji gruntów wykonany w latach 1985-1988 nr 141/3/279/88 zawierający dokumenty kontroli stanu posiadania i użytkowania gruntów , część pomiarową i obliczeniową
4. Rejestry ewidencji gruntów :
  - założony w 1967 roku- pierwszy rejestr ewidencji gruntów,
  - założony w 1978 roku- rejestr uwzględniający dane z uwłaszczeń,
  - założony w 1988 roku- rejestr uwzględniający dane z kontroli ewidencji gruntów.

Część opisowa ewidencji gruntów jest prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Wołominie w systemie informatycznym EGB-V. Numeryczna mapa ewidencyjna dla obrębu Jasienica gm. Tłuszcz prowadzona jest w systemie GEO-map.

## **4. Operaty jednostkowe**

Na teren obrębu Jasienica gm. Tłuszcz zarejestrowano w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej ponad 340 operatów dotyczących opracowań jednostkowych

## **5. Dane dotyczące granic obrębu Jasienica gm. Tłuszcz**

Obręb Jasienica gm. Tłuszcz graniczy z:

- obręb Krusze , Pieńki, Klembów, Lipka , Tuł gm. Klembów

- obręb Miąse , Łysobyki, Dziecioły, Tuszcz gm. Tuszcz

Dane dotyczące granicy jednostki ewidencyjnej są zawarte na szkicach granicznych i wykaz współrzędnych (operat ustalenia i opracowania granic administracyjnych).

#### **IV. ZAKRES PRAC, ŹRÓDŁA DANYCH EWIDENCYJNYCH I METODY ICH POZYSKANIA**

1. Analiza istniejących materiałów znajdujących się w PODGiK w zakresie wykonanych prac dla obrębu Jasienica oraz określenie na podstawie tej analizy, przydatności operatów do prac modernizacyjnych.
2. Sporządzenie numerycznych opisów konturów budynków oraz konturów użytków gruntowych terenów zabudowanych na podstawie wyników pomiarów terenowych
3. Sporządzenie mapy przeglądowej budynków z czołówkami i numeracją punktów granicznych
4. Sporządzenie wydruku wykazu współrzędnych punktów granicznych budynków i załamania konturów użytków gruntowych terenów zabudowanych w układzie 2000, siódma strefa,
5. Pobranie i uzgodnienie z Urzędem Gminy danych dotyczących obowiązującego nazewnictwa ulic i numeracji porządkowej nieruchomości i ujawnienie tych danych w GEO-map i dokumentach przeznaczonych do aktualizacji egib.
6. Sporządzenie wykazów zmian danych ewidencyjnych
7. Uwzględnienie działek pokrytych powierzchnią wodą płynącą rzeki Czarna w celu oznaczenia ich odrębnym numerem w zmodernizowanej ewidencji gruntów i budynków po wydaniu decyzji starosty o ustaleniu linii brzegowej.
8. Dokumentację powstałą w wyniku wykonania prac należy skompletować w formie operatu zgodnie z zasadami przedstawionymi niżej.
9. Dane opisowe powinny być wprowadzone do systemu informatycznego ewidencji gruntów i budynków EGB-V .

#### **1. Założenie ewidencji budynków i lokali oraz wyłożenie operatu opisowo kartograficznego**

- 1.1. Zmienione użytki należy rozliczyć w działkach i sporządzić odpowiednie wykazy zmian danych ewidencyjnych.
- 1.2. Pozyskanie danych dotyczących konturów budynków na podstawie bezpośredniego pomiaru terenowego
- 1.3. Pozyskanie danych opisowych dotyczących budynków i lokali (zebranie, skompletowanie i zarejestrowanie na nośniku komputerowym).
- 1.4. Opracowanie operatu ewidencyjnego:

a) wprowadzić do systemu informatycznego ewidencji gruntów i budynków EGB-V (w którym prowadzona jest ewidencja gruntów i budynków) dane opisowe dotyczące budynków i lokali,

b) dokonać aktualizacji mapy ewidencyjnej w systemie GEOMAP w zakresie budynków oraz użytków gruntowych.

1.5. Skompletowanie operatu technicznego.

1.6. Wyłożenie operatu opisowo – kartograficznego do wglądu zainteresowanym.

1.7. Dane dotyczące konturów budynków należy pozyskać na podstawie pomiaru bezpośredniego w terenie . W przypadku pozyskania na podstawie danych archiwalnych załączyć analizę uzyskanych dokładności , wymagany kontrolny pomiar działki.

1.8. Dane opisowe dotyczące budynków pozyskuje się na podstawie oględzin w terenie oraz danych zawartych w ewidencji prowadzonej przez organ nadzoru architektoniczno – budowlanego.

1.9. Dane opisowe dotyczące lokali stanowiących odrębne nieruchomości pozyskuje się na podstawie zapisów w księdze wieczystej lub akcie notarialnym o ustanowieniu samodzielności lokalu. W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się lokale , które zostały ujawnione w księdze wieczystej.

1.10. Dane dotyczące lokali nie stanowiących odrębnych nieruchomości wprowadzone zostaną na wniosek właściciela na podstawie dostarczonych przez niego danych (§ 11 ust.1 pkt. 1 rozporządzenia).

1.11. Stan prawny nieruchomości lokalowych i budynkowych należy pozyskać z ksiąg wieczystych oraz innych dokumentów świadczących o własności.

Prace w tym zakresie będą wykonywane w terminie od dnia podpisania umowy do dnia 28.09.2012r.

## **2. Zakres przedmiotowy ewidencji budynków i lokali**

Ewidencja budynków i lokali obejmuje obiekty budowlane, które są budynkami w rozumieniu standardowej klasyfikacji i nomenklatury wprowadzonej na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej. W ewidencji nie wykazuje się budynków, których budowa, w świetle przepisów prawa budowlanego, nie wymaga pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

Budynki trwale związane z gruntem stanowiące ten sam przedmiot własności są częściami składowymi nieruchomości gruntowej. Budynki stanowiące z gruntem ten sam przedmiot własności rejestrowane są w rejestrze gruntów.



Budynki stanowiące na podstawie przepisów odrębną od gruntu własność rejestrowane są w Rejestrze Budynków łącznie z opisem podmiotowym jednostki rejestrowej Budynkowej.

Ewidencja lokali obejmuje samodzielne lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu w rozumieniu przepisów z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Lokale są odrębnymi nieruchomościami jeżeli z mocy przepisów stanowią odrębny od budynku przedmiot własności. Nieruchomości lokalowe rejestrowane są w Rejestrze Lokali.

W ewidencji wykazuje się wszystkie budynki za wyjątkiem:

- 1) budynków przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- 2) budynków tymczasowych stanowiących wyłącznie ekspozyty wystawowe bez pełnienia jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel,
- 3) altan i obiektów gospodarczych na działkach w pracowniczych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> w miastach i 35 m<sup>2</sup> poza granicami miast oraz wysokości 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
- 4) budowli mających charakter budynków, ale nie posiadających fundamentów tj. podstawy budowli trwale związanej z gruntem, przenoszącej w sposób bezpieczny obciążenia budowli na grunt,
- 5) podziemnych budowli, mających charakter budynków,
- 6) budynków znajdujących się na terenach zamkniętych, uznanych na podstawie odrębnych przepisów za obiekty, co do których informacje mają charakter niejawnny.

W procesie modernizacji wykonywanej uwidacznia się w ewidencji gruntów i budynków wszystkie istniejące budynki wykorzystywane dla potrzeb stałych w całości lub części niezależnie czy został zakończony proces budowlany.

Przez wykorzystanie budynku dla potrzeb stałych rozumie się zamieszkiwanie ludzi, przebywanie zwierząt, prowadzenie działalności usługowej i gospodarczej lub przechowywanie przedmiotów.

**Dane dotyczące konturów budynków należy pozyskać na podstawie bezpośredniego pomiaru terenowego.**

### **3. Geodezyjne prace terenowe w zakresie założenia ewidencji budynków.**

3.1 W ramach prac terenowych należy przeprowadzić szczegółowy wywiad terenowy. W trakcie wywiadu terenowego należy wykonać porównanie treści numerycznej mapy

ewidencyjnej w zakresie istnienia, usytuowania oraz kształtu budynków. Czynności te obejmują:

- zakwalifikowanie obiektów budowlanych do grupy budynków,
- wykreślenie kolorem czerwonym budynków brakujących,
- wykreślenie kolorem czerwonym budynków nie istniejących w terenie.

3.2 .Wykonawca sporządzi „Mapę wywiadu terenowego ewidencji budynków” na kopii mapy ewidencyjnej, na której dokona wykreśleń lub wykreśleń, o których mowa wyżej. Na mapie wywiadu należy oznaczyć budynki istniejące i budynki wniesione na czerwono w trakcie wywiadu, numerami ewidencyjnymi.

3.3 .Wykonawca dokona aktualizacji treści mapy ewidencyjnej w zakresie atrybutów budynków, w szczególności: numeru ewidencyjnego budynku, przeważającej funkcji budynku, ilości kondygnacji oraz zaktualizuje użytki gruntowe na terenach zabudowanych.

3.4 Zmienianie użytki należy rozliczyć w działkach i sporządzić odpowiednie wykazy zmian danych ewidencyjnych

3.5 W trakcie prac terenowych należy opracować: arkusze danych ewidencyjnych budynków i arkusze danych ewidencyjnych lokali (wzór 23 i 24 do Instrukcji G-5

#### **4. Zasady zakładania ewidencji budynków**

4.1. Ewidencja budynków obejmuje budynki, zgodnie z definicją ustawy prawo budowlane, których budowa, w świetle przepisów prawa budowlanego, wymaga pozwolenia lub zgłoszenia.

4.2. Budynki trwale z gruntem związane są częściami składowymi gruntu stanowiącego ten sam przedmiot własności. Budynki stanowiące z gruntem ten sam przedmiot własności rejestrowane są w Rejestrze Gruntów.

4.3. Budynki są odrębnymi nieruchomościami jeżeli z mocy przepisów stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Budynki stanowiące odrębną od gruntu własność rejestrowane są w Rejestrze Budynków łącznie z opisem podmiotowym jednostki rejestrowej Budynkowej.

4.4. Nieruchomości lokalowe rejestrowane są w Rejestrze Lokali.

4.5. Budynek, o którym mowa wyżej jest obiektem przestrzennym obszarowym z enklawami, którego atrybuty i relacje z innymi obiektami bazy danych określa ust. 19 załącznika nr 4 do rozporządzenia o ewidencji gruntów i budynków.

4.6. Do konturu budynku nie są włączane, zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997:

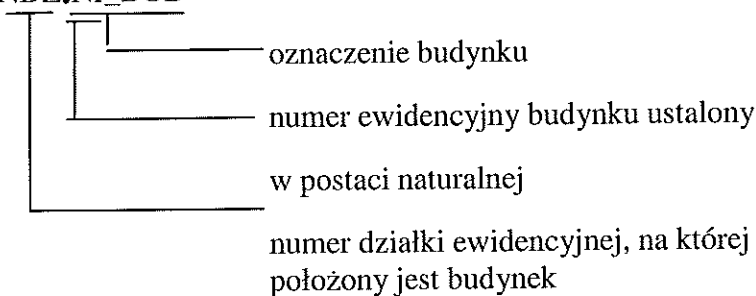
- 1) obiekty budowlane ani ich części nie wystające ponad powierzchnię terenu,
- 2) elementy drugorzędne, np. schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe,
- 3) obiekty pomocnicze, takie jak szklarnie, altany, szopy.

4.7. W przypadku budynków połączonych między sobą (np. domy bliźniacze lub szeregowy), każdy z segmentów takiego obiektu jest budynkiem odrębnym, jeśli jest oddzielony od innych segmentów 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.

4.8. Odrębnymi budynkami mogą być również przybudówki do budynku głównego, spełniające inne niż budynek główny funkcje użytkowe lub różniące się w istotny sposób od budynku głównego materiałem, z którego zostały zbudowane, bądź liczbą kondygnacji, jeżeli obiekty te odpowiadają definicji określonej w pkt. 12.2.

4.9. Identyfikator budynku, zgodnie z ust. 16 załącznika nr 1 do rozporządzenia, przyjmie postać:

WWPPGG\_R.XXXX.NDZ.Nr\_BUD



Przykład: 026401\_1.0001.156.1\_BUD

4.10. W przypadku, gdy budynek położony jest na kilku sąsiadujących ze sobą działkach ewidencyjnych „NDZ” jest numerem działki ewidencyjnej, na której położona jest przeważająca część budynku, a w przypadku, gdy zajęte pod budynek części

poszczególnych działek ewidencyjnych są powierzchniowo równe „NDZ” oznacza działkę ewidencyjną o najniższym numerze ewidencyjnym.

4.11. Oznaczenia budynków nadane w trybie przepisów o numeracji nieruchomości przyjmuje się w ewidencji jako ich numery porządkowe.

4.12. Konturowi budynku przyporządkowany jest jego opis numeryczny, sporządzony zgodnie z ustaleniami § 63 ust. 1 pkt. 3 rozporządzenia.

4.13. Przynależność budynków do odpowiedniego rodzaju budynków, wyodrębnionych w § 65 rozporządzenia ze względu na ich podstawową funkcję użytkową, ustala się zgodnie z zasadami ustalonymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. Nr 112, poz. 1317, z 2002 r. Dz. U. Nr 18, poz. 169); wyciąg z tego rozporządzenia, uzupełniony wartościami atrybutów określonych w ust. 19 i 20 załącznika nr 4 do rozporządzenia zawiera Aneks Nr 4 do Instrukcji G-5.

4.14. Kody funkcji użytkowej budynków oznacza się liczbami naturalnymi w przedziale od 1 do 10, zgodnie z wykazem dopuszczalnych wartości atrybutów zawartym w ust. 19 załącznika nr 4 do rozporządzenia.

4.15. Na mapie ewidencyjnej stosuje się następujące oznaczenia literowe budynków ze względu na ich zaliczenie do odpowiedniego rodzaju budynków wymienionego w § 65 ust. 1 rozporządzenia:

- 1) budynki mieszkalne - m,
- 2) budynki przemysłowe - p,
- 3) budynki transportu i łączności -t,
- 4) budynki handlowo – usługowe – h,
- 5) zbiorniki, silosy i budynki magazynowe - s,
- 6) budynki biurowe - b,
- 7) budynki szpitali i zakładów opieki medycznej - z,
- 8) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe – k,
- 9) budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa – g,
- 10) inne budynki niemieszkalne. – i .

Jednemu budynkowi, może być przyporządkowane na mapie ewidencyjnej tylko jedno oznaczenie literowe spośród wymienionych w ust. 5.

- 4.16. Rok zakończenia budowy przyjmuje się na podstawie:
- 1) ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych, prowadzonej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego na podstawie przepisów prawa budowlanego,
  - 2) informacji uzyskanych od właściciela lub zarządcy budynku podczas jego oględzin,
  - 3) innych wiarygodnych źródeł informacji.
- 4.17. Pole powierzchni zabudowy określa się na podstawie numerycznego opisu konturu budynku sporządzonego; pole to podaje się w m<sup>2</sup>.
- 4.18. Liczba kondygnacji nadziemnych – LKN oraz liczba kondygnacji podziemnych – LKP stanowią atrybuty obiektu „budynek” uzupełniające atrybuty tego obiektu wymienione w ust. 19 załącznika nr 4 do rozporządzenia.
- 4.19. Przez kondygnacje naziemne budynku, o których mowa w § 63 ust.1 pkt 9 rozporządzenia, rozumie się te części budynku położone między jednym stropem a drugim, bądź między fundamentem a najniższym stropem, które znajdują się w całości lub w przeważającej części powyżej poziomu terenu; do kondygnacji naziemnych zalicza się również sutereny oraz poddasza użytkowe.
- 4.20. Suterena jest część budynku zawierająca pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ze ścian z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m, w stosunku do przylegającego terenu.
- 4.21. Przez poddasza użytkowe rozumie się część budynku, położoną powyżej najwyższego stropu, zawierającą pomieszczenia przystosowane do przebywania w nich ludzi.
- 4.22. Przez kondygnacje podziemne rozumie się te części budynku położone między jednym stropem a drugim, bądź między fundamentem a najniższym stropem, które znajdują się w całości lub w przeważającej części poniżej poziomu terenu.
- 4.23. Piwnice o wysokości mniejszej niż 2,2 m nie są traktowane jako kondygnacja podziemna.
- 4.24. Przy ustalaniu liczby kondygnacji budynku nie bierze się pod uwagę antresoli oraz poddaszy nieużytkowych.
- 4.25. Przez antresolę rozumie się górną nadbudówkę w rodzaju balkonu w mieszkaniu, pomieszczeniu magazynowym lub biurowym, mającą na celu powiększenie ich

powierzchni użytkowej; antresolą może być również niskie piętro (między dwoma wyższymi), zwykle między parterem, a pierwszym piętrzem.

4.26. Liczbę kondygnacji określa się jedną z liczb całkowitych 1, 2, 3, 4 ...n, a w przypadku budynków z poddaszem użytkowym liczbą mieszaną w postaci 1,5, 2,5, 3,5, 4,5 n,5, na podstawie:

- 1) ewidencji prowadzonej przez organy nadzoru architektoniczno-budowlanego,
- 2) wyników oględzin.

4.27. W przypadku budynku o zróżnicowanej liczbie kondygnacji poszczególnych jego części (bloków) atrybuty LKN i LKP określają maksymalną liczbę kondygnacji budynku.

4.28. Przy określaniu materiałów budowlanych, z których zbudowane są zewnętrzne ściany budynku wyróżnia się trzy główne ich rodzaje:

- 1) mur (materiały murowane monolityczne lub mieszane – np. cegła, pustak, beton, kamień polny, granit, itp.),
- 2) drewno,
- 3) inne materiały.

4.29. W przypadku, gdy ściany zbudowane są z różnych materiałów w ewidencji przyjmuje się, że są one zbudowane z „innych materiałów”.

## **5. Zasady zakładania ewidencji lokali**

5.1 Lokal – samodzielny lokal mieszkalny lub o innym przeznaczeniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), jest obiektem bazy danych ewidencyjnych określonym za pomocą danych wymienionych w § 70 oraz identyfikatora określonego w ust. 23-25 załączniku nr 1 do rozporządzenia.

5.2. Lokal jest obiektem posiadającym odniesienie przestrzenne ale nie rejestrowanym w bazie danych numerycznej mapy ewidencyjnej.

5.3. Identyfikator lokalu przyjmuje postać:

[identyfikator budynku].NR\_LOK



oznaczenie lokalu w budynku  
numer ewidencyjny lokalu w budynku  
określony w postaci liczby naturalnej

Przykład: 026401\_1.0001.156.1\_BUD.12\_LOK

5.4. W ewidencji wykazuje się dane dotyczące samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, Dz. U. Nr 29, poz. 355):

- 1) stanowiących odrębne nieruchomości (nieruchomości lokalowe),
- 2) stanowiących elementy składowe nieruchomości gruntowych bądź budynkowych.

5.5 . Atrybutami wyróżniającymi lokale stanowiące odrębne nieruchomości od innych samodzielnych lokali rejestrowanych w bazie danych ewidencyjnych są:

- 1.numer księgi wieczystej założonej dla nieruchomości lokalowej,
- 2.numer ewidencyjny jednostki rejestrowej lokali.

5.6. Dane dotyczące samodzielnych lokali stanowiących odrębne nieruchomości ujawnia się w ewidencji gruntów na podstawie wpisów do ksiąg wieczystych i pomocniczo aktów notarialnych sporządzonych w związku z wyodrębnieniem tych lokali.

5.7. Dane dotyczące lokali nie stanowiących odrębnych nieruchomości ujawnia się w ewidencji na wniosek właściwych podmiotów ewidencyjnych lub osób, jednostek organizacyjnych i organów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia, na podstawie:

- 1) zaświadczenia starosty, o którym mowa w art.2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- 2) dokumentacji opracowanej przez osobę legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi,

5.8 Dokumentacja, o której mowa w ust. 4.7 zawiera:

- 1) rysunki rzutów poziomych poszczególnych kondygnacji budynku w skali 1:100 lub 1:200, na których przedstawione są:
  - a) ściany zewnętrzne kondygnacji i ściany poszczególnych izb oraz wymiary tych ścian,
  - b) granice i numery poszczególnych samodzielnych lokali oraz granice i oznaczenia poszczególnych pomieszczeń przynależnych do lokali, jeżeli pomieszczenia te znajdują się wewnątrz budynku,
  - c) otwory okienne i drzwiowe w budynku,

- 2) kopię mapy ewidencyjnej lub zasadniczej zawierającą oznaczenia i granice pomieszczeń przynależnych do lokali, jeżeli te pomieszczenia znajdują się na zewnątrz budynku,
- 3) wykaz samodzielnych lokali w budynku zawierający następujące informacje:
  - a) numer ewidencyjny budynku,
  - b) numer lokalu,
  - c) podstawowa funkcja lokalu,
  - d) pole powierzchni użytkowej lokalu,
  - e) informacja, czy lokal jest odrębną nieruchomością, czy też jest częścią składową nieruchomości gruntowej,
  - f) numer księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu, jeżeli jest on odrębną nieruchomością,
  - g) oznaczenia pomieszczeń przynależnych do lokalu, ich funkcje podstawowe oraz powierzchnia użytkowa,
  - h) łączne pole powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu,
  - i) łączne pole powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i pomieszczeń przynależnych do tych lokali.
- 4) nazwę jednostki ewidencyjnej, nazwę i numer obrębu ewidencyjnego lub tylko numer tego obrębu oraz numery działek ewidencyjnych, na których położony jest budynek,
- 5) imię i nazwisko wykonawcy, jego własnoręczny podpis, datę sporządzenia dokumentu oraz numer jego uprawnień budowlanych.

5.9. Zakres danych ewidencyjnych dotyczących lokalu określa § 70 rozporządzenia oraz ust. 4 i 20 załącznika nr 4 do rozporządzenia.

5.10. Dane ewidencyjne lokali stanowiących odrębne nieruchomości, wymienione w § 70 ust. 1 i 2 rozporządzenia podlegają edycji w raporcie „rejestr lokali”.

5.11. Dane ewidencyjne wszystkich samodzielnych lokali, wymienione w § 70 ust. 1 rozporządzenia, podlegają edycji w raporcie „kartoteka lokali”.

5.12. Dane ewidencyjne lokali przed ich wpisaniem do bazy danych ewidencyjnych podlegają utrwaleniu na arkuszach danych ewidencyjnych lokali.

5.13. Wyróżnienie lokali stanowiących odrębne nieruchomości na arkuszu danych



ewidencyjnych lokali następuje poprzez wpisanie na tym arkuszu numeru KW założonej dla nieruchomości lokalowej.

- 5.14. Funkcję użytkową lokalu określa się zgodnie z § 70 ust. 3 rozporządzenia.
- 5.15. Izbą w lokalu mieszkalnym jest pomieszczenie wydzielone trwałymi ścianami w obrębie tego lokalu, przeznaczone na stały pobyt ludzi, takie jak kuchnia, sypialnia, salon, pokój wypoczynkowy, pokój do pracy.
- 5.16. Izbą w lokalu niemieszkalnym jest pomieszczenie wydzielone trwałymi ścianami w obrębie tego lokalu, przeznaczone do realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem lokalu.
- 5.17. Pomieszczenia pomocnicze w lokalu, przeznaczone w szczególności na cele higieniczno – sanitarne i komunikację wewnętrzną oraz do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowego, a także produktów żywnościowych nie są izbami w rozumieniu § 70 ust. 1 pkt. 4 rozporządzenia.
- 5.18. Do lokalu mogą przynależeć pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal:

Rozróżnią się następujące rodzaje pomieszczeń przynależnych:

- 1) piwnica,
  - 2) garaż,
  - 3) miejsce postojowe w wielostanowiskowych garażach,
  - 4) strych,
  - 5) komórka,
  - 6) inne.
- 5.19. Rodzaj pomieszczenia przynależnego – RPP, stanowi atrybut obiektu „lokal samodzielny” uzupełniający atrybuty tego obiektu wymienione w ust. 20 załącznik nr 4 do rozporządzenia.
  - 5.20. Pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) i wyraża się w m<sup>2</sup> z ostrością zapisu do 1 miejsca po przecinku.
  - 5.21. Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego stanowi powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących

mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

- 5.22. Nie włącza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zgodnie z przepisami ustawy przywołanej w ust.5, powierzchni: balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.
- 5.23. Oprócz danych omówionych wyżej danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość są:
- 1) oznaczenie księgi wieczystej,
  - 2) oznaczenie dokumentów określających inne niż własność prawa do lokalu,
  - 3) numer ewidencyjny jednostki rejestrowej lokali, do której przyporządkowany został lokal,
- 5.24. Pozyskanie ewidencyjnych danych opisowych dotyczących budynków i lokali polega na zebraniu, skompletowaniu i zarejestrowaniu na nośniku komputerowym danych, wymienionych wyżej.
- 5.25. Kompletowanie danych ewidencyjnych budynków i lokali wykonywane jest na arkuszach danych ewidencyjnych budynków lub lokali z uwzględnieniem zasad podanych w §§ 63, 64, 70 rozporządzenia, w oparciu o dokumentację techniczną budynków, wypisy z właściwych rejestrów, dokumentów prawnych oraz wyniki oględzin w terenie.
- 5.26. W trakcie oględzin, o których mowa w ust. 2 dokonuje się również ostatecznej selekcji danych zawartych na istniejących mapach według kryteriów określonych wyżej oraz zaznacza się na tych mapach budynki, które będą przedmiotem uzupełniających terenowych pomiarów geodezyjnych.
- 5.27. Numery ewidencyjne budynków określone są na mapie ewidencyjnej wywiadu terenowego, będącej wydrukiem z wersji roboczej ewidencyjnej mapy numerycznej oraz w arkuszach danych ewidencyjnych budynków. Na mapie wywiadu terenowego zaznaczane są ostateczne kontury budynków.
- 5.28. Arkusze kartoteki danych ewidencyjnych budynków należy posegregować:
- w obrębie ulicami,
  - w ulicy wg wzrastającej numeracji porządkowej nieruchomości.

- 5.29. Arkusze kartoteki danych ewidencyjnych lokali należy posegregować pozycjami w układzie poszczególnych budynków.
- 5.30. Wypełniając arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali, należy kierować się następującymi zasadami:
- dla każdej ulicy numeruje się kolejne karty arkuszy, a w ramach karty - strony,
  - budynki położone na jednej działce powinny być rozpisane na jednej stronie, a jeżeli będzie to niemożliwe z dopiskiem cd. na stronie nr .....
  - dane dotyczące budynków położonych na jednej działce wyróżnia się przez podkreślenie
  - obszerniejsze uwagi przyporządkowane przypisem wpisuje się na odwrocie arkusza,
  - budynki z samodzielnymi lokalami spisuje się na odrębnych kartach arkuszy spisowych załączonym arkuszem dotyczącym danych o lokalach - obydwa arkusze stanowią integralną całość.
- 5.31. Dokumentację powstałą w wyniku wykonania prac należy skompletować w formie operatu zgodnie z zasadami przedstawionymi niżej.
- 5.32. Dane opisowe powinny być wprowadzone do systemu informatycznego ewidencji gruntów i budynków .

## **6. Wykonanie zmodernizowanej części opisowej operatu opisowo-kartograficznego**

- 6.1. Część opisową ewidencji budynków należy sporządzić w dotychczas prowadzonym systemie EGB-V .

## **7. Skompletowanie operatu technicznego**

- 7.1. Materiały skompletowane do przekazania po zakończeniu prac powinny zawierać pełną dokumentację, umożliwiającą po wyłączeniu z zasobu dotychczasowego operatu, prowadzenie wyłącznie bazy danych mapy ewidencyjnej przy pełnej kontroli materiałów źródłowych. Materiały numeryczne należy przekazać na płycie CD.

- 7.2. Rezultatem prac jest opracowanie operatu opisowo-kartograficznego skompletowanego w zasobach:

- bazowym ZB,
- przejściowym OT
- część ewidencyjna

### 7.3. Do zasóbu bazowego wchodzą:

#### 7.3.1. szkice polowe i dzienniki pomiarowe

#### 7.3.2. wykazy współrzędnych osnowy pomiarowej z opisami w przypadku ich stabilizacji

#### 7.3.3. sprawozdanie techniczne zawiera :

- określenie celu oraz zakresu rzeczowego i terytorialnego wykonanych prac geodezyjnych i kartograficznych
- oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej i kartograficznej,
- imię i nazwisko lub nazwę podmiotu , który wykonał prace geodezyjne i kartograficzne ,
- imiona i nazwiska oraz numery świadectw nadania i zakresy uprawnień zawodowych osób, które wykonywały samodzielne funkcje przy realizacji prac geodezyjnych lub kartograficznych,
- okres, w jakim wykonywane były prace geodezyjne i kartograficzne,
- opis przebiegu i rezultatów wykonanych prac geodezyjnych , zawierający w szczególności:
  - a) zakres wykorzystania materiałów PZGiK,
  - b) zastosowane technologie i metody pomiaru
- informację o rezultacie porównania opracowania mapy z treścią ortofotomapy , o którym mowa w § 63 ust.2 rozporządzenia ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 9 listopada 2011r w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- informację dotyczącą przekazywanej bazy roboczej,
- wykorzystany sprzęt i jego parametry dokładnościowe

#### 7.3.4. Protokoły kontroli:

- protokół kontroli wewnętrznej wykonawcy prac stwierdzający poprawność wykonania i ich zgodność z przepisami i warunkami technicznymi.
- protokół końcowej kontroli technicznej.

### 7.4. Do zasobu przejściowego przechodzą:

#### 7.4.1. materiały wyjściowe,

#### 7.4.2. protokoły analizy przydatności materiałów archiwalnych w przypadku wykorzystania,

7.4.3. wyniki obliczeń współrzędnych punktów na podstawie pomiarów bezpośrednich,

7.4.4. inne dokumenty o charakterze pomocniczym, nie włączone do zasobu bazowego i użytkowego.

7.5. Część ewidencyjna zawiera:

7.5.1 Arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali skompletowane w odrębnych tomach w sposób uniemożliwiający ich dekompletację.

7.5.2 Wyniki obliczeń powierzchni zabudowy poszczególnych budynków.

7.6. **Operat opisowo – kartograficzny** składa się z komputerowych raportów, które obrazują dane ewidencyjne dotyczące budynków i lokali ( 2 egz. nośnika CD)

**8. Projekt operatu opisowo – kartograficznego podlega wyłożeniu do wglądu zainteresowanych osób, organów i jednostek organizacyjnych przez okres 15 dni roboczych zgodnie z art. 24a ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.**

7.1. Termin wyłożenia ustala wykonawca projektu operatu w porozumieniu ze Starostą.

7.2. O terminie wyłożenia muszą być powiadomione osoby, organy i jednostki organizacyjne o których mowa w §10 i 11 rozporządzenia (Załącznik nr 7).

7.3. Zawiadomienie to podaje się również do wiadomości poprzez jego wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wołominie i Urzędu Miasta i Gminy Tłuszcz oraz ogłoszenie w prasie lokalnej.

7.4. Wyłożenia operatu dokonuje wykonawca w obecności przedstawiciela Starostwa Powiatowego w Wołominie.

7.5. Fakt zapoznania się zainteresowanych z operatem jest dokumentowany poprzez zamieszczenie w raportach podstawowych po treścią dotyczącą właściwej jednostki rejestrowej adnotacji podpisanych przez zainteresowanych (numer dowodu osobistego, pełnomocnictwa udzielone przez zainteresowanych).

7.6. Uwagi i zastrzeżenia do operatu uwidocznione są przez zainteresowanych w wykazie uwag i zastrzeżeń (wg. Wzoru Nr 7 do Instrukcji G-5).

7.7. Niestawienie się przedstawicieli podmiotów ewidencyjnych osób, jednostek organizacyjnych i organów w miejscu określonym w zawiadomieniu o wyłożeniu operatu, odnotowuje się również w kolumnie „uwagi” dokumentów operatu. Adnotację tą

podpisuje wykonawca i przedstawiciel Starostwa.

7.8. Z czynności wyłożenia operatu oraz rozpatrzenia zastrzeżeń, sporządza się protokół (wzór nr 6 do instrukcji G-5).

7.9. Rozpatrzenie uwag i zastrzeżeń do danych ewidencyjnych przedstawionych w projekcie operatu opisowo-kartograficznego rozpatruje przedstawiciel Starosty przy udziale Wykonawcy.

## **9. Zobowiązania Wykonawcy prac**

W ramach realizacji projektu opracowania Wykonawca zobowiązany jest do:

1. Opracowania i wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego,
2. Opracowania operatu opisowo-kartograficznego dotyczącego danych ewidencyjnych budynków i lokali.
3. Założenia bazy GEOMAP oraz EGB-V na podstawie danych powstałych w ramach prac modernizacyjnych.
4. Utworzenie transferu nowych danych ewidencyjnych według standardu SWDE.
5. Uruchomienie systemu informatycznego dotyczącego procesu prowadzenia ewidencji.

Wołomin, marzec 2012 r

**MAPA - DOŁĄCZYĆ**