

# **WARUNKI TECHNICZNE**

MODERNIZACJI  
EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

DLA OBRĘBU DOBCZYN GM. KLEMBÓW

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

## **1. Cel modernizacji ewidencji gruntów i budynków**

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków będzie przeprowadzona 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 o działkach, budynkach , a także utworzenie zbiorów danych ewidencyjnych dotyczących działek, budynków i użytków , zgodnie z wymogami w/w. rozporządzenia,
- opracowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego modernizacji ewidencji gruntów i budynków,
- 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 ze zm.)
- 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 15 października 2012r .w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U 2012 , poz.1247),

- 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. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.),
- 1.10. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 stycznia 2012r w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów ( Dz.U. 2012 nr 0 poz. 125)
- 1.11. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 stycznia 2013r w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach ( Dz. U 2013, poz. 249),
- 1.12. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012, poz. 145),
- 1.13. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002r w sprawie śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części stanowiących własność publiczną ( Dz. U z 2003, Nr 16, poz. 149),
- 1.14. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013, poz. 260),
- 1.15. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010, Nr 243, poz. 1623 ze zm.)
- 1.16. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (Dz.U. 2000, Nr 80, poz.903 ze zm.),
- 1.17. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( Dz. U z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)
- 1.18. Ustawa z dn. 29.06.1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. 2012, poz. 591),
- 1.19. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. z 2010r, Nr 242, poz. 1622),
- 1.20. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) ( Dz. U. Nr 112, poz. 1316 oraz z 2002 Nr 18, poz. 170),
- 1.21. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001 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 28 września 1991 r. o lasach (Dz. u. z 2011 r., Nr 12, poz. 59 ze zm.)
- 1.24. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 14 lutego 2012r w sprawie osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych ( Dz. U. 2012 nr 0 poz.352)
- 1.25. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2012r w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju ( Dz.U. 2012, poz.199),
- 1.26. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 12 lutego 2013r w sprawie bazy danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej ( Dz. U 2013, poz. 383).

### III. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

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

Województwo mazowieckie	-14,
Powiat wołomiński	- 1434,

Jednostka ewidencyjna gm. Klembów - 143407\_2

**Dane szczegółowe dotyczące obrębu (stan wg ewidencji gruntów)**

Nr obrębu -0001  
Nazwa obrębu -Dobczyn  
Powierzchnia w ha -472  
Ilość działek ewidencyjnych -1548  
Szacunkowa ilość budynków -ok. 850  
( ilość budynków podano na podstawie informacji zawartych w dotychczasowej bazie danych ewidencyjnych -  
mogą ulec zmianie)  
Szacunkowa ilość lokali -20  
Ilość jednostek rejestrowych -675  
Rok odnowienia operatu ewidencji gruntów -1982  
Oznaczenie rejonów statystycznych - 6017105-6017109.

Ogólne informacje o strukturze użytków gruntowych:

grunty orne	- 36,4%,
łąki i pastwiska	- 33,6%,
grunty zabudowane	- 6%,
lasy i grunty leśne	- 16,4%,
inne	- 7,6%

**Materiały geodezyjne i kartograficzne PZGiK:**

**1. Pozioma osnowa geodezyjna**

Obszar objęty opracowaniem pokryty jest szczegółową poziomą osnową geodezyjną III klasy i punktem osnowy I klasy. Na terenie opracowania znajdują się punkty osnowy pomiarowej. Osnowa została założona w latach osiemdziesiątych i podlega bieżącej aktualizacji. Szkice osnowy geodezyjnej są opracowane na mapach w skali 1:10000, punkty posiadają opisy topograficzne. Współrzędne osnowy zostały przetransformowane do układu 2000, 7 strefa. Dane dotyczące osnowy geodezyjnej zostały przeniesione na nośniki informatyczne, obecnie istnieją w formie numerycznej i w takiej formie są udostępniane.

**2. Mapa zasadnicza**

Obszar obrębu Dobczyn częściowo pokryty jest mapą zasadniczą. Mapa zasadnicza prowadzona jest dla gruntów zabudowanych i zurbanizowanych. Arkusze mapy zasadniczej zostały zeskanowane i skalibrowane. Baza danych dotycząca granic ewidencyjnych jest częściowo w postaci wektorowej, została nałożona na raster mapy zasadniczej i funkcjonuje w układzie hybrydowym w systemie GEOMAP. Aktualizację i udostępnianie mapy prowadzi się w wersji numerycznej w systemie GEOMAP.

### 3. Operat ewidencji gruntów

Operat ewidencji gruntów został odnowiony w 1982r. Struktura użytków gruntowych jest zróżnicowana, jednak ok. 80% stanowią użytki rolne. Obecnie mapa ewidencyjna funkcjonuje w postaci numerycznej z wektoryzacją rastra (tylko działki), częściowo z pomiaru bezpośredniego w oprogramowaniu GEOMAP. Operat ewidencji gruntów podlega bieżącej aktualizacji w trybie ustawy z dnia 17 maja 1989r Prawo geodezyjne i kartograficzne i Rozporządzenia z dn. 29.03.2001r w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Część opisowa prowadzona jest w programie EGB-V.

### 4. Operaty jednostkowe

Na terenie obrębu 0001-Dobczyn zarejestrowano w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej ok. 280 operatów dotyczących opracowań jednostkowych. Jakość techniczna tych materiałów jest bardzo różna, dlatego powinny być wnikliwie przeanalizowane. Operaty zostały skompletowane obrębowo. Od 2002 r. wszystkie dane z operatów jednostkowych są wprowadzane do bazy numerycznej.

### 5. Dane dotyczące granic obrębu Dobczyn gm. Klembów

Obręb Dobczyn gm. Klembów graniczy z:

- obręb Michałów , Pasek , Krzywica, RSP Rasztów, Kraszew Stary, Kraszew Nowy gm. Klembów
- Stare Grabie , Duczki-03, Lipinki, Zagoścień -08 gm. Wołomin

Dane dotyczące granic jednostek ewidencyjnej są zawarte w opracowaniach geodezyjnych i kartograficznych z założenia ewidencji gruntów .

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

### 1.Modernizacja ewidencji gruntów i budynków dla obrębu Dobczyn gm. Klembów w zakresie granic działek ewidencyjnych , użytków gruntowych oraz sporządzenia projektu rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych. – etap I

1. Analiza istniejących materiałów znajdujących się w PODGiK w zakresie wykonanych prac dla obrębu Dobczyn gm. Klembów oraz określenie na podstawie tej analizy, przydatności operatów do prac modernizacyjnych.
2. W obszarze opracowania uwzględnić dane dotyczące granic wynikające z opracowań jednostkowych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz materiałów katastralnych stanowiących moc dowodową w procedurze ustalenia i pomiaru granic ewidencyjnych.
3. Badania ksiąg wieczystych nieruchomości gruntowych dla obrębu Dobczyn gm. Klembów
4. Pozyskanie danych granic z pzgik , w przypadku braku danych ustalenie i pomiar granic działek ewidencyjnych , dla których brak jest wiarygodnych danych i zgodnych z

- obowiązującymi standardami technicznymi , wykonać według procedury § 37, 38, 39 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków,
5. W celu wyeliminowania z operatu ewidencyjnego działek ewidencyjnych składających się z dwóch obszarów jednorodnych , przedzielonych drogą lub rowem , wykonawca nada każdemu z tych obszarów nowy numer działki ewidencyjnej,
  6. Wyeliminowanie z operatu ewidencyjnego działek ewidencyjnych obejmujących grunty o niejednorodnym stanie prawnym i ujawnienie w ich miejsce nowych działek ewidencyjnych , których granice obejmować będą grunty o jednorodnym stanie prawnym ,
  7. Sporządzenie numerycznych opisów granic działek ewidencyjnych,
  8. Sporządzenie mapy przeglądowej granic z czołówkami i numeracją punktów granicznych
  9. Porównanie istniejących map ewidencyjnych z terenem w zakresie użytków gruntowych terenów zurbanizowanych i zabudowanych , ich zgodności z wymogami rozporządzenia z dnia 29 marca 2001r w sprawie ewidencji gruntów i budynków,
  10. Sporządzenie mapy przeglądowej z numeracją punktów załamania konturów klas i użytków oraz ich granic i oznaczeń ,
  11. Obliczenie powierzchni działek oraz powierzchni klas i użytków w działkach oraz sporządzenie wykazów zmian danych ewidencyjnych.
  12. Dokumentację powstałą w wyniku wykonania prac należy skompletować w formie operatu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  13. Opracowanie danych dotyczących granic ewidencyjnych , konturów użytków i klas bonitacyjnych należy wykonywać w programie Geo-map dla części geometrycznej i EGB-V dla części opisowej bazy ewidencyjnej
  14. Dane opisowe powinny być wprowadzone do systemu informatycznego ewidencji gruntów i budynków EGB-V oraz przekazane na nośniku magnetycznym .
  15. Wykonawca opracuje zgodnie z zasadami określonymi w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001r – Prawo wodne projekt rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych na długości rzeki Rządza.  
W przypadku stwierdzenia zajęcia gruntów przez wodę płynącą , wykonawca ustali z zamawiającym zasady ustalenia granic tych nieruchomości.

**Modernizacja ewidencji gruntów i budynków dla obrębu Dobczyn gm. Klembów w zakresie danych dotyczących budynków i lokali oraz wydzielenia i pomiaru działek pokrytych powierzchniową wodą płynącą w celu oznaczenia ich odrębnym numerem w zmodernizowanej ewidencji gruntów i budynków po wydaniu decyzji starosty o ustaleniu linii brzegowej – etap II**

**1. Uzupelnienie bazy danych ewidencyjnych o dane dotyczące budynków**

Zakres przedmiotowy ewidencji budynków określają przepisy rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków .

Dane dotyczące konturów budynków należy pozyskać na podstawie pomiaru bezpośredniego w terenie . W przypadku pozyskania na podstawie danych archiwalnych załączyć analizę uzyskanych dokładności , ich zgodności z obowiązującymi przepisami.

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

W ramach prac pozyskania danych dotyczących numerycznych opisów konturów budynków należy wykonać:

- terenowe porównanie istniejącej numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków w zakresie kompletności i poprawności redakcji budynków oraz przebiegu i oznaczeń konturów użytków gruntowych w terenach zabudowanych i zurbanizowanych terenach niezabudowanych , wyniki prac przedstawić kolorem czerwonym na mapie przeglądowej z wywiadu terenowego ,
- geodezyjny pomiar terenowy brakujących na dotychczasowej mapie ewidencyjnej konturów budynków ( pomiar wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami), możliwe jest wykorzystanie danych pochodzących z operatów inwentaryzacji powykonawczej budynków , jeżeli zachowują określoną przez przepisy dokładność,
- redakcję opisów numerycznych konturów budynków w bazie danych numerycznej mapy ewidencyjnej na podstawie danych pomiarowych,
- pozyskanie danych z zakresu numeracji porządkowej od właściwego organu,
- aktualizacji zawartości baz danych na podstawie których tworzona jest treść mapy ewidencyjnej w zakresie atrybutów budynków, w szczególności: numeru ewidencyjnego budynku, przeważającej funkcji budynku, ilości kondygnacji oraz zaktualizuje użytki gruntowe na terenach zabudowanych.
- doprowadzenie do spójności danych ewidencyjnych dotyczących budynków z danymi geometrycznymi i opisowymi dotyczącymi konturów użytków gruntowych w terenach zabudowanych lub zurbanizowanych terenów niezabudowanych , prawidłowe określenie konturu terenów mieszkaniowych i gruntów rolnych zabudowanych,
- dokonanie zapisów w arkuszach danych ewidencyjnych budynków ,
- sporządzenie mapy przeglądowej budynków z elementami ewidencji gruntów i budynków

## **2.Uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych o dane dotyczące lokali**

Zakres przedmiotowy ewidencji lokali określają przepisy rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków .\*

Dane opisowe dotyczące lokali stanowiących odrębne nieruchomości pozyskuje się na podstawie zapisów w księdze wieczystej lub akcie notarialnym sporządzonym w związku z wyodrębnieniem lokalu.

Arkusze danych ewidencyjnych lokali należy posegregować pozycjami w układzie poszczególnych budynków.

Dane dotyczące lokali nie stanowiących odrębnych nieruchomości wprowadzone zostaną na wniosek właściwych podmiotów ewidencyjnych lub osób i jednostek organizacyjnych , organów o których mowa w § 11 ust.1 pkt. 1 rozporządzenia , na podstawie dostarczonych przez ich dokumentów.

### **3.Uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych o dane dotyczące działek na podstawie ostatecznej decyzji starosty o ustaleniu linii brzegu rzeki Rządza.**

#### **Zakres prac obejmuje:**

1. Wydzielenie działek zajętych pod wodę płynącą na podstawie decyzji starosty o ustaleniu linii brzegu rzeki Rządza oraz projektu rozgraniczenia gruntów pokrytych wodą płynącą od gruntów przyległych .

### **V.Wykonanie zmodernizowanej części opisowej projektu operatu opisowo-kartograficznego**

Część opisową ewidencji budynków należy sporządzić w dotychczas prowadzonym systemie EGB-V i w formie papierowej.

Dane opisowe powinny być wprowadzone do systemu informatycznego ewidencji gruntów i budynków .

### **VI.Skompletowanie operatu technicznego**

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, lub innym nośniku , po uzgodnieniu z zamawiającym.

Rezultatem prac jest opracowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego skompletowanego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.

Protokoły kontroli:

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

**Operat opisowo – kartograficzny** składa się z komputerowych raportów, które obrazują dane ewidencyjne dotyczące budynków i lokali .

### **VII.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.**

Termin wyłożenia ustala Starosta w uzgodnieniu z wykonawcą projektu operatu .

Zawiadomienie o terminie wyłożenia podaje się do wiadomości poprzez jego wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wołominie i właściwej dla opracowania gminy oraz ogłoszenie w prasie lokalnej.



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

Uwagi i zastrzeżenia do operatu uwidocznione są przez zainteresowanych w wykazie uwag i zastrzeżeń.

Z czynności wyłożenia operatu oraz rozpatrzenia zastrzeżeń, sporządza się protokół .

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

### **VIII.Zobowiązania wykonawcy prac**

W ramach realizacji projektu opracowania Wykonawca zobowiązany jest do:

1. Prowadzenia Dziennika Robót w którym zostaną zawarte ustalenia ze zleceniodawcą poczynione przy realizacji zlecenia.
2. Opracowania operatu opisowo-kartograficznego dotyczącego danych ewidencyjnych działek , użytków gruntowych , budynków i lokali.
3. Wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego,
4. a) po zatwierdzeniu operatu wprowadzić do systemu informatycznego ewidencji gruntów i budynków EGB-V (w którym prowadzona jest ewidencja gruntów i budynków) dane opisowe dotyczące działek, użytków, budynków, lokali ,  
b) dokonać aktualizacji mapy ewidencyjnej w systemie GEOMAP w zakresie granic działek, budynków oraz użytków gruntowych

Wołomin, kwiecień 2013 r