

WARUNKI TECHNICZNE

MODERNIZACJI
EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW
DLA OBRĘBU CHRZEŚNE GM. TŁUSZCZ

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:

- modyfikacji istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001 r. (Dz. U. 2001 Nr 38, poz. 454 ze zm.) – zwanym dalej rozporządzeniem egib.
- 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 (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.)
- uzupełnienia bazy danych ewidencyjnych i utworzenia pełnego zakresu zbiorów danych ewidencyjnych zgodnie z wymogami rozporządzenia egib,
- utworzenie podstaw Systemu Informacji o Terenie.

2. Zakres prac

Zakres prac będzie obejmował:

- uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych o niezbędne informacje o działkach, budynkach i lokalach, a także utworzenie zbiorów danych ewidencyjnych dotyczących działek, budynków, lokali i użytków, zgodnie z wymogami rozporządzenia egib,
- opracowanie projektu operatu opisowo – kartograficznego, obejmującego:
 - a. komputerowe wydruki raportów, które obrazują dane ewidencyjne w momencie aktualizacji ewidencji,
 - b. kopii fragmentu mapy przeglądowej w odpowiedniej skali,
- 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 uzupełnione 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 Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2013, poz.1551),
- 1.4. 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),
- 1.5. 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),
 - 1.6. 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),
 - 1.7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012r .w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U 2012 , poz.1247),
 - 1.8. 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),
 - 1.9. 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),
 - 1.10. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.),
 - 1.11. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 stycznia 2012r w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów (Dz.U. 2012 nr 0 poz. 125)
 - 1.12. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 stycznia 2013r w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach (Dz. U 2013, poz. 249),
 - 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 - 143411_5 – Tłuszcz – obszar wiejski

Dane szczegółowe dotyczące obrębu (stan wg ewidencji gruntów)

Nr obrębu - 0003
Nazwa obrębu - Chrzęsne
Powierzchnia opracowania - 966 ha
Ilość działek ewidencyjnych - 1681
Ilość jednostek rejestrowych - 660
Ilość budynków ujawnionych w ewidencji gruntów - 30
Szacunkowa ilość budynków w obrębie Chrzęsne – ok. 1000
Oznaczenie rejonów statystycznych - 603090

Ogólne informacje o strukturze użytków gruntowych:

Oznaczenie użytku	Udział %
<i>R</i>	58,6
<i>Ł</i>	2,5
<i>Ps</i>	2,6
<i>Ls</i>	26,4
<i>Ws</i>	0,0
<i>S</i>	1,0
<i>N</i>	0,6
<i>dr</i>	2,3
<i>Tk</i>	1,3
<i>B</i>	3,6
<i>Bi</i>	0,1
<i>Bp</i>	0,2
<i>Bz</i>	0,3
<i>W</i>	0,6

Materiały geodezyjne i kartograficzne PZGiK:

Pozioma osnowa geodezyjna:

Obszar objęty opracowaniem pokryty jest szczegółową poziomą osnową geodezyjną I, II, III klasy i dwa znaki osnowy wysokościowej. 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 Państwowego Układu Współrzędnych Geodezyjnych 2000, 7 strefa. Dane dotyczące osnowy geodezyjnej zostały przeniesione na nośniki informatyczne, obecnie istnieją w formie numerycznej i w takiej formie są udostępniane.

Mapa zasadnicza

Obszar obrębu Chrzęsne częściowo pokryty jest mapą zasadniczą. 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.

Operat Ewidencji Gruntów:

Operat ewidencji gruntów założony w 1967 roku, kontrola i aktualizacja operatu ewidencji gruntów z lat 1974-1976. Struktura użytków gruntowych jest zróżnicowana, jednak ok. 64% stanowią użytki rolne. Obecnie mapa ewidencyjna funkcjonuje w postaci numerycznej z wektoryzacją rastra, częściowo z pomiaru bezpośredniego (ok. 15%) w oprogramowaniu GEOMAP. Operat ewidencji gruntów (część opisowa) podlega bieżącej aktualizacji poprzez wprowadzanie zmian na podstawie: prawomocnych decyzji i orzeczeń, aktów notarialnych, odpisów z KW, wyników pomiarów uzupełniających oraz innych opracowań geod-kartograficznych.

Część opisowa prowadzona jest w programie EGB-V.

IV. MATERIAŁY GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE PZGiK:

1. Osnowa pozioma I, II, III klasy, osnowa pomiarowa (wymaga weryfikacji dokładnościowej przy wykorzystaniu!) w układzie współrzędnych 2000
2. Mapa ewidencyjna w skali 1:5000 nr 140/16/3/76
3. Operat założenia ewidencji gruntów nr 140/14/3/76 opracowany na podstawie zdjęć lotniczych z 1959 roku (odeczytanych w 1965 roku) i pomiarów uzupełniających z 1965 roku, zarejestrowany pod nr 2888-37/92 – operat pomiarowy i obliczeniowy.
4. Operat uregulowania własności gospodarstw wraz z kontrolą i aktualizacją ewidencji gruntów z lat 1974-1976 zarejestrowany pod nr 2888-37/92
5. Opracowanie mapy zasadniczej z 1996r. nr 2746/96
6. Operaty jednostkowe (dla obrębu Chrzęsne zarejestrowano ok. 200) z pomiarów sytuacyjno-wysokościowych, pomiarów i wyznaczenia granic (podziały i rozgraniczenia nieruchomości, wznowienia znaków granicznych)

7. Dokumenty w zakresie gleboznawczej klasyfikacji gruntów stanowi operat klasyfikacyjny opracowany latach 1965-1966 oraz późniejsze opracowania jednostkowe gleboznawczej klasyfikacji zmienionych użytków gruntowych znajdujące się w PODGiK.

8. Dane dotyczące granic obrębu Chrzesne przedstawiono na załączniku nr 1.

V. ZAKRES PRAC, ŹRÓDŁA DANYCH EWIDENCYJNYCH I METODY ICH POZYSKANIA

1. Modernizacja ewidencji gruntów i budynków w zakresie uzupełnienia danych ewidencyjnych o dane dotyczące granic działek, użytków gruntowych, budynków i lokali.

1. Analiza istniejących materiałów znajdujących się w PODGiK w zakresie wykonanych prac dla obrębu Chrzesne i określenie przydatności operatów do prac modernizacyjnych, ale również stwierdzenie które materiały są nieprzydatne z uwagi na brak wartości użytkowej.
2. Uwzględnienie w obszarze opracowania danych wynikających z opracowań jednostkowych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego kartograficznego oraz materiałów katastralnych stanowiących moc dowodową w procedurze ustalenia i pomiaru granic ewidencyjnych.
3. Badania ksiąg wieczystych nieruchomości gruntowych dla obrębu Chrzesne.
4. Pozyskanie danych granic z pzgik, w przypadku ich braku bądź niezgodności z wymogami rozporządzenia pomiar punktów granicznych, po uprzednim ustaleniu ich położenia na gruncie na zasadach określonych w §38 i 39 rozporządzenia egib, w przypadku, gdy zachodzą okoliczności, o których mowa w §37, oraz przygotowanie w oparciu o wyniki tych pomiarów i ustaleń, danych ewidencyjnych wyznaczających z wymaganą dokładnością położenie punktów granicznych oraz przebieg granic działek ewidencyjnych. Szacunkowa ilość działek wymagających pomiaru punktów granicznych wynosi ok. 1300.
5. W celu wyeliminowania z operatu ewidencyjnego działek ewidencyjnych składających się z dwóch obszarów jednospójnych, przedzielonych drogą lub rowem, nadanie każdemu z tych obszarów nowego numeru 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. Porównanie istniejących map ewidencyjnych z terenem w zakresie użytków gruntowych terenów zabudowanych, ich zgodności z wymaganiami rozporządzenia egib, pomiar zmienionych użytków gruntowych. Użytki gruntowe należy rozliczyć w działkach i sporządzić odpowiednie wykazy zmian danych ewidencyjnych.

Zakres prac nie obejmuje gleboznawczej klasyfikacji gruntów zmienionych użytków gruntowych i nie ma do nich zastosowania procedura wynikająca z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. 2012 nr 0 poz. 1246).

9. Sporządzenie mapy przeglądowej z numeracją punktów załamania konturów użytków oraz ich granic i oznaczeń
10. Weryfikacja konturów użytków pod kątem obszarów leśnych zaznaczonych w uproszczonym planie urządzenia lasu.
11. Obliczenie powierzchni działek oraz powierzchni klas i użytków w działkach oraz sporządzenie wykazów zmian danych ewidencyjnych.
12. Pozyskanie danych dotyczących konturów budynków na podstawie danych archiwalnych spełniających wymogi dokładności szczegółów I grupy.
13. Bezpośredni pomiar terenowy pozostałych budynków, których:
 - dane archiwalne nie spełniają wymogów dokładności,
 - danych brak w zasobie.

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 przepisami dokładność,
- redakcję opisów numerycznych konturów budynków w bazie danych numerycznej mapy ewidencji na podstawie danych pomiarowych,
- pozyskanie danych z zakresu numeracji porządkowej od właściwego organu,
- aktualizacji zawartości baz danych, na podstawie których tworzona jest treść mapy ewidencji w zakresie atrybutów budynków, w szczególności: numeru ewidencyjnego budynku, przeważającej funkcji budynku, ilości kondygnacji; oraz aktualizacja użytków gruntowych 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,

14. Pozyskanie danych opisowych dotyczących budynków i lokali (zebranie, skompletowanie i zarejestrowanie na nośniku komputerowym).

- 14.1. Dane opisowe dotyczące budynków pozyskuje się na podstawie oględzin w terenie oraz danych zawartych w ewidencji prowadzonej przez organ nadzoru architektoniczno – budowlanego.
- 14.2. Dane opisowe dotyczące lokali stanowiących odrębne nieruchomości pozyskuje się na podstawie zapisów w księdze wieczystej, akcie notarialnym lub innym dokumencie o ustanowieniu odrębności lokali.
- 14.3. Dane dotyczące lokali nie stanowiących odrębnych nieruchomości wprowadzone zostaną na wniosek właściciela na podstawie dostarczonych przez niego danych (§ 11 ust.1 pkt. 1 rozporządzenia).
- 14.4. Stan prawny nieruchomości budynkowych należy pozyskać z ksiąg wieczystych oraz innych dokumentów świadczących o własności.

2. Kontrola wewnętrzna

Zamawiający wybierze podmiot kontrolujący wykonanie opracowania w odrębnym postępowaniu. Będzie miał on za zadanie przede wszystkim:

- sprawdzenia poprawności pomiaru budynków (nie mniej niż 80-ciu),
- uczestnictwa w czynnościach ustalenia przebiegu granic i spisania protokołu ustalenia (nie mniej niż 65 pozycji protokołu).

3. Skompletowanie operatu technicznego

Materiały skompletowane do przekazania po zakończeniu prac powinny zawierać pełną dokumentację, umożliwiającą po zaktualizowaniu dotychczasowych danych 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 na bazie danych z operatu technicznego.

Protokoły kontroli:

- protokół kontroli wewnętrznej sporządzony przez powołany podmiot kontroli stwierdzający poprawność wykonania i ich zgodność z przepisami i warunkami technicznymi.

4. 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 informując o tym wykonawcę projektu operatu minimum 14 dni przed wyłożeniem.

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 o zasięgu krajowym.

Wyłożenia operatu dokonuje wykonawca w obecności przedstawiciela Starosty Wołomińskiego, w terminie ustalonym przez Starostę na okres 15 dni.

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

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

Uwagi i zastrzeżenia do danych ewidencyjnych przedstawionych w projekcie operatu opisowo-kartograficznego rozpatruje przedstawiciel Starosty przy udziale Wykonawcy.

5. 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 projektu operatu opisowo-kartograficznego dotyczącego danych ewidencyjnych działek, użytków gruntowych, budynków i lokali.
3. Wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego,

Wołomin, kwiecień 2014 r.

