

WYTYCZNE TECHNICZNE

modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu 0030-Podzamcze miasta Ciechanów

I. Cel i zakres opracowania

- uzupełnienie danych ewidencyjnych budynków już ujawnionych,
- pomiar uzupełniający i zebranie danych opisowych dla budynków dotąd nie ujawnionych w części opisowej EGiB,
- wynikająca z w/w czynności aktualizacja użytków w zakresie terenów zabudowanych i zurbanizowanych, na gruntach zwartej zabudowy,
- utworzenie obiektowej bazy budynków EGiB wraz z obiektami budowlanymi trwale związanymi z budynkiem zgodnie z rozporządzeniem w sprawie EGiB,
- usunięcie błędów topologicznych pomiędzy bazami EGiB a treścią mapy zasadniczej.

II. Założenia ogólne

1. Numeryczna mapa ewidencji gruntów i budynków prowadzona jest w systemie numerycznym **"EWMAPA FB v.13.x"** z uwzględnieniem obiektowości działek, konturów klasoużytków i budynków (baza EGiB).
2. Część opisowa ewidencji gruntów i budynków jest prowadzona w systemie **"EWOPIS.WIN v.8.x"**.
3. Obowiązuje państwowy układ współrzędnych **"2000"**.
4. Dla obszaru miasta prowadzona jest numeryczna mapa ewidencji gruntów i budynków jako jeden zbiór numeryczny w skali bazowej 1:500.
5. Materiałami wyjściowymi do modernizacji ewidencji gruntów i budynków oraz zintegrowanej z nią części opisowej będą:
 - numeryczna mapa ewidencji gruntów i budynków miasta Ciechanów
 - aktualnie obowiązująca część opisowa ewidencji gruntów
 - operaty gleboznawczej klasyfikacji gruntów
 - operaty z robót dla celów prawnych
 - operaty techniczne dla celów projektowych zawierające dane dotyczące budynków i elementów z nimi związanych
 - katalog osnów geodezyjnych
 - inne materiały i dane przydatne przy modernizacji operatu ewidencji gruntów i budynków

III. Wytyczne aktualizacji numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków

1. Działki ewidencyjne

Na terenie miasta Ciechanów, treść analogowej mapy zasadniczej opracowanej w układzie 1965 w skali 1:500, po transformacji do układu 2000/21 została przeniesiona do baz numerycznej mapy zasadniczej w postaci wektorowej, budynki w postaci obiektów. Redakcję mapy wykonano do skali 1:500. Mapa ewidencyjna prowadzona jest w postaci numerycznej mapy obiektowej w systemie EWMAPA aktualizowanej na bieżąco przez wprowadzanie zmian wynikających z operatów geodezyjnych i kartograficznych, ewidencjonowanych w PODGiK.

Katalog w którym przechowywane są informacje dotyczące działek i punktów granicznych nosi nazwę "DZIAŁKI".

2. Kontury klasoużytków

Podstawowym źródłem danych dotyczących punktów określających przebieg granic klasoużytków są operaty klasyfikacyjne oraz weryfikacja użytków łącznie z pomiarem

terenowym.

Katalog w którym przechowywane są informacje dotyczące przebiegu i punktów załamania granic klasoużytków nosi nazwę "KONTURY".

3. Budynki

- 3.1** Obiektowa baza budynków zostanie utworzona na podstawie istniejącej bazy obiektowej uzupełnionej o elementy związane z budynkami zgodnie z rozporządzeniem w sprawie EGiB.
- 3.2** Pomiar uzupełniającym należy objąć kontur budynku oraz zgodnie z §19 Rozporządzenia w sprawie EGiB obiekty budowlane trwale związane z budynkiem, takie jak: taras, weranda, wiatrołap, schody, podpora, rampa, wjazd do podziemia, podjazd dla osób niepełnosprawnych. Wyniki pomiarów należy umieścić w bazie EGiB.

Elementy obecnej mapy ewidencyjnej takie jak m.in. :szklarnia, ruina, inna budowla, ciepłarnia należy pozostawić na dotychczasowych warstwach (do włączenia w przyszłą bazę BDOT500).

W sytuacji, gdy kontur budynku przecina granice wykazane w EGiB lub kontur budynku znajduje się w odległości od granicy mniejszej niż dopuszczalny błąd położenia punktu przewidziany dla szczegółów terenowych I grupy dokładnościowej należy dokonać analizy dokumentacji stanowiącej podstawę ujawnienia tej granicy w EGiB.

Wyniki analiz oraz wnioski dotyczące dalszego postępowania umieścić w tabeli, którą należy przedłożyć do akceptacji Zamawiającego.

W przypadku, gdy zachodzą okoliczności, o których mowa w § 31 rozporządzenia Ministra Rozwoju Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U.2021.1390 z późn. zm.), należy ustalić położenie granic na gruncie na zasadach określonych w § 32 i 33 w/w rozporządzenia, a także opracować w oparciu o wyniki tych pomiarów i ustaleń, dane objęte ewidencją gruntów i budynków, w tym dane określające położenie punktów granicznych oraz przebieg granic działek ewidencyjnych z dokładnością, o której mowa w obowiązujących przepisach.

Ustalone punkty należy oznaczyć przynajmniej w sposób prowizoryczny.

- 3.3** Współrzędne narożników budynków pomierzonych we wcześniejszych opracowaniach pozostaną bez zmian o ile nie zostaną stwierdzone błędy w sposobie pomiaru - osnowy lub linii budynków. Narożniki budynków znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie granicy (do 0,50 m) należy ponownie kontrolnie pomierzyć. Wynik pomiarów uwzględnić w obwodnicy budynku.
- 3.4** Każdy budynek będzie spełniać warunki geometryczne określone przez Rozporządzenie w sprawie EGiB oraz wymogi dokładnościowe standardów geodezyjnych.
- 3.5** Wykonawca dokona edycji treści istniejącej numerycznej mapy zasadniczej w zakresie wynikającym ze zmiany położenia konturu budynku. Do elementów dotyczących budynków podlegających modyfikacji (linie konturów budynku, oznaczenie funkcji podstawowej, oznaczenie ilości kondygnacji, numer punktu z pomiaru na warstwie pomocniczej) należy przypisać operat techniczny stanowiący podstawę zmian. Operaty przypisane do elementów treści podstawowej mapy numerycznej, których modyfikacja wynika ze zmiany położenia konturu budynku np. dociągnięcie do linii konturu budynku uzbrojenia podziemnego pozostają bez zmian.
- 3.6** Wykonany zostanie wywiad terenowy celem uzupełnienia treści mapy o dane wymagane przez Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków, a w szczególności: oznaczenie funkcji podstawowej i liczbę kondygnacji.
- 3.7** Wszystkie oznaczenia pomierzonych narożników budynków zostaną umieszczone na warstwie pomocniczej w formacie stosowanym przy tworzeniu numerycznej mapy

zasadniczej.

- 3.8** Przy nadawaniu numerów ewidencyjnych budynkom będzie stosowana zasada unikalności numeru w granicach obrębu ewidencyjnego.

Identyfikator budynku przyjmie postać :

WWPPGG_R.XXXX.Nr_BUD

przy czym :

WW - kod województwa systemu TERYT - 14

PP - kod powiatu systemu TERYT - 02

GG - kod gminy systemu TERYT - 01

R - rodzaj gminy - 1

XXXX - oznacza numer obrębu ewidencyjnego

Nr - numer ewidencyjny budynku (liczba naturalna)

BUD - wyróżnik literowy budynku

Dotychczasowa numeracja budynków związana z numerem działki zostanie zmieniona zgodnie w powyższą zasadą.

4. Inne elementy

- 4.1** Nazwy ulic i placów oraz numeracja porządkowa nieruchomości zostaną sprawdzone i wniesione do bazy graficznej i opisowej po uzgodnieniu z Urzędem Miasta Ciechanów.
- 4.2** Drogom publicznym poza numerami działek ewidencyjnych należy nadać numery dróg otrzymane na podstawie przepisów o drogach publicznych. Numery te należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.

IV. Weryfikacja użytków gruntowych

1. W ramach prac modernizacyjnych nie przewiduje się terenowej aktualizacji operatu klasyfikacji gleboznawczej gruntów .
2. W zakres czynności dotyczących weryfikacji użytków gruntowych wchodzi:
 - a) analiza obecnej struktury użytków gruntowych: faktycznego zasięgu konturów, zgodności oznaczeń z obowiązującą klasyfikacją z uwzględnieniem sposobu zagospodarowania oraz funkcji terenu przewidzianej w miejscowych planie zagospodarowania przestrzennego,
 - b) uwzględnienie zmian wynikających z wydanych decyzji administracyjnych na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) wywiad terenowy i pomiar faktycznego zasięgu konturów,
 - d) naniesienie korekt na istniejącą numeryczną mapę ewidencji gruntów i budynków.
3. Pomiar faktycznych granic konturów użytków gruntowych należy wykonać w oparciu o ośnowę i z zasadami przewidzianymi w standardach geodezyjnych.
4. Zaliczenie gruntów do poszczególnych użytków gruntowych następuje na podstawie załącznika nr 1 do Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków

V. Wytyczne aktualizacji części opisowej ewidencji gruntów i budynków – w zakresie ewidencji gruntów

1. Aktualizacji podlegać będą powierzchnie użytków gruntowych oraz powierzchnie działek, których granice zostaną ustalone w trakcie realizacji zamówienia.
2. Dla działek ewidencyjnych, których powierzchnie ulegają zmianie należy przygotować dokumentację umożliwiającą aktualizację działu I księgi wieczystej. Sporządzenie tej dokumentacji należy poprzedzić badaniem przedmiotowej KW.
3. Pod systemem EWMAPA zostaną wykonane obliczenia powierzchni klasoużytków w działkach ewidencyjnych.
4. Obliczone powierzchnie klasoużytków należy wyrównać w systemie EWMAPA - program WINSCAL do powierzchni działek ewidencyjnych. Parametry obliczeń należy uzgodnić w Starostwie.
5. Wyniki obliczeń zostaną w formie tabelarycznej porównane z częścią opisową operatu

ewidencji gruntów i budynków. W przypadku wystąpienia różnic przekraczających odchyłki dopuszczalne wynikających ze zmiany:

- przebiegu granic konturów użytków gruntowych
- zmiany rodzaju użytku gruntowego

zostanie wyjaśnione oraz opisane źródło powstania różnicy.

6. Po wyjaśnieniu opisanych wyżej rozbieżności obliczone powierzchnie klasoużytków zostaną wprowadzone do części opisowej ewidencji gruntów i budynków.
7. Dane dotyczące powierzchni klasoużytków wprowadzone do części opisowej muszą być w pełni zgodne z obliczonymi pod systemem EWMAPA.

VI. Wytyczne aktualizacji części opisowej ewidencji gruntów i budynków – w zakresie ewidencji budynków

1. Podstawą modernizacji ewidencji budynków jest terenowa weryfikacja danych zebranych w oparciu o następujące dokumenty:
 - część opisową i kartograficzną ewidencji gruntów, tj. mapy i rejestry,
 - inne udostępnione przez administrację, służby planowania przestrzennego i budownictwa, właścicieli lub zarządców budynków.
2. Budynom nadana zostanie numeracja w ramach obrębu. Numeracja ta musi być spójna z numeracją przedstawianą na numerycznej mapie ewidencji gruntów i budynków.
3. Adresy budynków zostaną zaktualizowane w oparciu o dane rejestru EMUiA w uzgodnieniu z Urzędem Miasta Ciechanów.
4. Preferowane jest stosowanie arkusza danych ewidencyjnych mającego formę wykazu zmian danych ewidencyjnych, w którym zostaną zestawione dane ujawnione w dotychczasowej EGiB z danymi zaktualizowanymi w ramach prowadzonej modernizacji.
5. Pierwszą czynnością wywiadu terenowego jest porównanie mapy z terenem i oznaczenie zmian. W przypadku stwierdzenia braku budynku na mapie zostanie on orientacyjnie wykreślony na mapie wywiadu i zainwentaryzowany (dotyczy to budynków, których budowa została zakończona, są użytkowane lecz nie zgłoszone do użytku). Adnotacja o braku zgłoszenia do użytkowania zostanie wpisana w uwagach.
 - Budynki w budowie oznaczane będą na mapie wywiadu terenowego z dopiskiem "w budowie" i oznaczone odpowiednią linią konturu obiektu. Obiekty te nie wchodzi do bazy EGiB.
 - Wykaz zmian danych ewidencyjnych dotyczących budynku zawiera dane obligatoryjne przewidziane rozporządzeniem w sprawie EGiB.
 - Informacje o źródle ustalenia danych ewidencyjnych dotyczących budynku należy umieścić na wykazie zmian danych ewidencyjnych. W/w wpisy należy potwierdzić pieczęcią firmową, datą i czytelnym podpisem lub pieczęcią imienną i podpisem przedstawiciela Wykonawcy, posiadającego odpowiednie uprawnienia zawodowe z zakresu geodezji i kartografii. Dane należy uzupełniać starannie, w sposób czytelny. Błędnie wpisane dane należy przekreślić tak, aby pozostawały czytelne oraz podpisać.
 - W przypadku, gdy właścicielem nieruchomości jest miasto Ciechanów lub Skarb Państwa Wykonawca ma obowiązek pozyskania informacji dotyczących budynków od podmiotów administrujących przedmiotowymi budynkami.
 - Jeżeli w wyniku kontaktu z właścicielem/władającym w terenie okazuje się, że w ewidencji gruntów i budynków dane o właścicielu nie są aktualne, wówczas Wykonawca potwierdza zmiany w II dziale księgi wieczystej - KW. W polu uwagi uzupełnić informację o wpisie w II dziale KW lub jego braku.
6. W przypadku braku budynku w terenie zostanie to oznaczone na mapie wywiadu przez skreślenie.

VII. Struktura zbiorów systemu EWMAPA

- katalog "DZIAŁKI" zawierający zbiory punktów i działek ewidencyjnych
- katalog "KONTURY" zawierający zbiory punktów i konturów klasoużytków
- katalog "OPERATY" zawierający bazę operatów dla całej gminy
- katalog "WARSTWY" zawierający pliki poszczególnych warstw tematycznych

- katalog "EGiB" zawierający bazę ewidencji gruntów i budynków

VIII .Postanowienia końcowe i przejściowe.

1. W procesie kontroli i odbioru zamawianych usług Komisja kontroli i odbioru może być wspierana przez Inspektora kontroli i nadzoru, wyłonionego w drodze odrębnego zamówienia publicznego.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do monitorowania procesu realizacji przedmiotu umowy na każdym jego etapie i przekazywania Wykonawcy wniosków wynikających z tego monitoringu. W tym celu Zamawiający wymaga, aby:
 - Niezwłocznie po podpisaniu umowy, nie później jednak niż w terminie 10 dni od dnia jej podpisania przez Wykonawcę, Wykonawca przekazał Zamawiającemu, uzgodniony z Geodetą Powiatowym, harmonogram realizacji prac geodezyjnych objętych zamówieniem. Harmonogram ten powinien określać w szczególności ewentualny podział produktu na partie przekazywane do kontroli i odbioru oraz terminy :
 - rozpoczęcia, zakończenia i przekazania do odbioru prac geodezyjnych mających na celu pozyskanie danych dotyczących budynków,
 - rozpoczęcia i zakończenia czynności mających na celu utworzenie obiektowej bazy EGiB wraz z obiektami budowlanymi trwale związanymi z budynkiem (§ 19 rozporządzenia w sprawie EGiB)
 - rozpoczęcia, zakończenia i przekazania do odbioru wyników prac mających na celu aktualizację baz mapy zasadniczej.
3. Starosta udostępni nieodpłatnie Wykonawcy komplet danych i materiałów, zgromadzonych w powiatowej części PZGiK i niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia, w terminach uzgodnionych pisemnie z Wykonawcą, dostosowanych do harmonogramu, o którym mowa w pkt. 2, nie później jednak niż w ciągu 1 m-ca od dnia przyjęcia zgłoszenia prac geodezyjnych i kartograficznych przez Starostę. Zbiory danych cyfrowych zostaną udostępnione na serwerze ftp Wykonawcy, którego dane dostępne zostaną przekazane Geodecie Powiatowemu przez Wykonawcę niezwłocznie po podpisaniu umowy, nie później niż w terminie 7 dni od podpisania umowy. Za zgodą stron dane te i materiały mogą zostać udostępnione w inny sposób.
4. Tradycyjne składniki operatu ewidencji gruntów t.j.: mapy, rejestry itp. zostaną sporządzone jako wydruki i wykreślenia z systemów informatycznych. Materiały te zostaną skompletowane jako część operatu technicznego. Aktualność powyższych opracowań na dzień wyłożenia do wglądu zainteresowanych projektu operatu opisowo – kartograficznego
5. W sprawozdaniu technicznym wykonawca ma obowiązek podać wykaz nazw używanych programów i numer wersji oraz ich numery licencyjne.
6. Wszystkie wypadki wymagające uzgodnień lub nie uwzględnione w niniejszych wytycznych powinny być na bieżąco uzgadniane z PODGiK lub Inspektorem Kontroli. Próby uzgadniania sytuacji wątpliwych dopiero po zakończeniu roboty będą traktowane jako odstępstwa od niniejszych wytycznych. Kopie uzgodnień powinny zostać dołączone do sprawozdania technicznego.
7. Wykonawca dokona wszelkich możliwych kontroli poprawności topologicznych dostępnych w systemie "EWMAPA.FB i EwOpis dla WINDOWS".
8. W sprawach nie rozstrzygniętych w niniejszych wytycznych technicznych mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawne i techniczne.