

P O W I A T L E S Z C Z Y Ń S K I

W A R U N K I T E C H N I C Z N E

wykonania prac geodezyjnych i kartograficznych pod nazwą:
„Modernizacja ewidencji gruntów i budynków oraz założenie ewidencji budynków
i lokali dla obrębu Dominice, gmina Włoszakowice”

I. DANE FORMALNO-ORGANIZACYJNE

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

- a) Wykonanie modernizacji operatu ewidencji gruntów i budynków,
- b) Założenie ewidencji budynków i lokali,
- c) Uzupełnienie i zweryfikowanie danych ewidencji gruntów i budynków.

Baza ewidencji gruntów i budynków prowadzona jest w systemie Turbo EWID v 7.8, w roku 2012 przewiduje się zmianę wersji oprogramowania na 7.9

2. OBSZAR OPRACOWANIA

Województwo: wielkopolskie
Powiat: leszczyński
Gmina Włoszakowice – obręb Dominice

/załącznik graficzny nr 1/

3. OBOWIĄZUJĄCE PODSTAWOWE PRZEPISY PRAWNE

a) Podstawowe przepisy prawne:

- Ustawa z dn. 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1282, j.t.),
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, j.t.),
- Ustawa z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002r. Nr 101, poz. 926,j.t. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007r. Nr 231, poz. 1700, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 13.10.1998r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16.04.2004r.o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009r. Nr 157, poz. 1220,z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 18.07.2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. Nr 145, j.t.),
- Ustawa z dnia 26.03.1982r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2003r. Nr 178, poz. 1749, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 28.09.1991r. o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59, j.t. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 29.06.1995r. o statystyce publicznej(Dz. U.z 1995r. Nr 88, poz. 439, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 29.08.2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Z 2003r. Nr 166, poz. 1612, z późn. zm.),

- Ustawa z dnia 26.04.2001r. o rentach strukturalnych w rolnictwie (Dz. U. Z 2001r.Nr 52, poz. 539, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001r.Nr 38, poz. 454) - zwane dalej „rozporządzeniem”,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 16.07.2001r. w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych, ewidencjonowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających baz danych, a także ogólnych warunków umów o udostępnianie tych baz (Dz. U. Z 2001r.Nr 78, poz. 837),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17.05.1999r. w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączania z zasobu oraz udostępniania zasobu (Dz. U. Nr 49, poz. 493),
- Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14.04.1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz. U. Nr 45, poz. 453),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17.12.2002r. w sprawie śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części stanowiących własność publiczną (Dz. U. z 2003 r. Nr 16, poz. 149),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 04.06.1956r. w sprawie klasyfikacji gruntów (Dz. U. Nr 19, poz. 97, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 08.08.2000r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. Nr 70, poz. 821),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15.04.1999r. w sprawie ochrony znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych (Dz. U. Nr 45, poz. 454, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998r. w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 157, poz. 1031 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.03.1999r. w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. Nr 30, poz. 297),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28.10.2004r. w sprawie numeracji porządkowej nieruchomości (Dz. U. Nr 243, poz. 2432),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30.04.2004r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na uzyskanie rent strukturalnych objętych planem rozwoju obszarów wiejskich (Dz. U. Nr 114, poz. 1191, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9.11.2011 r. 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)
- Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9.01.2012 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów (Dz. U. Nr.125)

b) Standardy techniczne

Instrukcje techniczne:

- O-1 Ogólne zasady wykonywania prac geodezyjnych,
- O-3 Zasady kompletowania dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej,
- G-1 Pozioma osnowa geodezyjna,
- K-1 Mapa zasadnicza (wydana w 1998r. przez Głównego Geodetę Kraju).

Wytyczne techniczne:

- G-5 Ewidencja gruntów i budynków,
- G-1.10 Formuły odwzorowawcze i parametry układów współrzędnych,
- G-2.5 Szczegółowa pozioma i wysokościowa osnowa geodezyjna - projektowanie, pomiar i opracowanie wyników,
- K-1.1 Podział treści podstawowej mapy kraju.

c) Materiały pomocnicze

- Instrukcja eksploatacyjna systemu TURBO EWID v 7.8

4. PODSTAWOWE DANE O OBIEKCIE.

1. pow. leszczyński, gmina Włoszakowice, obręb Dominice 301307_2.0004

- powierzchnia ewidencyjna obrębu 189.38 ha,
- ilość działek 942,
- ilość arkuszy 1,
- mapa ewidencyjna w skali 1:5000 opracowana w układzie lokalnym (wycofana z użytku),
- zakres treści analogowej mapy ewidencyjnej - bez siatki kwadratów, granice działek i klasoużytków, numery działek, rysunki poboczne w skali mapy ewidencyjnej, - nie prowadzona od 28.11.2011r.
- istnieje dla obrębu mapa zasadnicza na podkładzie fotogrametrycznym opracowana w roku 1979 która nie jest aktualizowana na bieżąco,
- dla obrębu istnieje numeryczna mapa ewidencyjna opracowana w systemie GEO-INFO, prowadzona w systemie TURBO EWID v 7.8, uzupełniana na bieżąco wynikami pomiarów uzupełniających,
- jest założona warstwa budynków aktualizowana na bieżąco wynikami pomiarów sytuacyjno – wysokościowymi oraz wynikami pomiarów inwentaryzacyjnych budynków.(ilość budynków : 437)
- numeryczna mapa ewidencji gruntów oraz dane o budynkach prowadzona w układzie 2000

ANALIZA ISTNIEJĄCYCH MATERIAŁÓW GEODEZYJNYCH I KARTOGRAFICZNYCH

1. POZIOMA OSNOWA GEODEZYJNA

Gmina Włoszakowice leży w obszarze IV strefy układu współrzędnych płaskich prostokątnych '1965' (PUWG '1965') w odwzorowaniu quasi-stereograficznym i należy do 18 pasa odwzorowania układu '2000' (PUWG 2000S6).

a) Osnowa podstawowa I klasy

Na terenie objętym opracowaniem brak punktów osnowy podstawowej I klasy

b) Osnowa szczegółowa II i III klasy

Na terenie objętym opracowaniem usytuowanych jest:

- 2 punkty osnowy II klasy
Punkty te posiadają współrzędne w państwowym układzie współrzędnych '1965' i '2000'. Wszystkie punkty posiadają opisy topograficzne.
- 21 punktów osnowy III klasy
Osnowa została założona w 1999 r., w myśl Instrukcji technicznej G-I. Wszystkie punkty posiadają współrzędne w państwowym układzie współrzędnych '1965' i '2000' oraz posiadają opisy topograficzne.

c) Inne osnowy poziome

Na opracowywanym obszarze istnieje osnowa sporządzona w roku 1962 dla potrzeb urzędniowo-leśnych. Punkty posiadają współrzędne w państwowym układzie współrzędnych '1965'. Punkty nie posiadają opisów topograficznych.

Osnowa pozioma z 1979r. powstała przy opracowaniu mapy zasadniczej na podkładzie fotogrametrycznym KERG 1364-47/1981

Osnowa pozioma z 1987r. z opracowania mapy zasadniczej KERG 1365-39/1987

Osnowa pozioma IV kl. z 1975 roku operat bez oznaczenia.

2. OPERAT MAPY ZASADNICZEJ

Na opracowywanym obszarze istnieje jednolita mapa zasadnicza w skali 1:5000 sporządzona w oparciu o pomiary fotogrametryczne w roku 1979 przez OPGK - Poznań. Mapa ta jest aktualna w ca 40 %

Tereny zabudowane i zurbanizowane oraz zabudowy zagrodowej posiadają mapę zasadniczą w skalach 1:1000. Mapy te są aktualizowane na bieżąco przez wykonawców prac.

Dla „pasów drogowych” istnieje również mapa zasadnicza w skali 1:1000. Mapy te są także aktualizowane na bieżąco przez wykonawców prac.

W zasobie Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lesznie znajdują się dla opracowywanego obszaru operaty techniczne z pomiarów uzupełniających dotyczących:

- rozgraniczeń nieruchomości, podziałów nieruchomości, aktualizacji mapy zasadniczej oraz kataster i pomiary leśne - 276 operatów
- szkiców granicznych, szkiców sytuacyjnych, szkiców inwentaryzacji uzbrojenia terenu i innych - 808

Mapa zasadnicza w skali 1:1000 podlega bieżącej aktualizacji.

3. OPERAT EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW.

Aktualnie funkcjonujący operat ewidencji dla opracowywanych obrębów został założony w latach 1962 - 1963 na podstawie pomiarów katastralnych (opracowania w skali 1:5000) uzupełnionych pomiarami bezpośrednimi w terenie.

W roku 1993 zmieniono technikę prowadzenia części opisowej operatu ewidencyjnego jednostek ewidencyjnych tworzących powiat leszczyński poprzez założenie komputerowej bazy danych w systemie

MSEG. Obecnie część opisowa i kartograficzna operatu ewidencji gruntów jest prowadzona i aktualizowana w systemie komputerowym TURBO EWID v 7.8. Powierzchnie wykazywane są z dokładnością do 1m

Zarówno część opisowa, jak i kartograficzna operatu ewidencyjnego, podlegają bieżącej aktualizacji poprzez wprowadzanie zmian na podstawie:

- prawomocnych orzeczeń sądowych, aktów notarialnych, ostatecznych decyzji administracyjnych, aktów normatywnych,
- opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierających wykazy zmian danych ewidencyjnych,
- dokumentacji architektoniczno-budowlanej gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej,
- ewidencji publicznych prowadzonych na podstawie innych przepisów,

Ewidencja budynków i lokali dla obrębu ewidencyjnego objętego niniejszym opracowaniem nie została założona.

4. INNE MATERIAŁY GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE.

a) opracowania dla Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa

Dla terenu objętego opracowaniem wykonano w roku 2007 mapę numeryczną dla potrzeb LPIS - KERG 1365-1/2006. W roku 2011 wykonano czynności które doprowadziły do zgodności mapę numeryczną opracowaną na potrzeby LPIS z mapą analogową i częścią opisową operatu ewidencji gruntów.

b) ortofotomapa

Dla opracowywanego obszaru znajduje się w zasobie Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lesznie ortofotomapa sporządzona w skali 1:5000 w roku 2006 r.

c) opracowania dla potrzeb urzędniowo-leśnych

Dla terenów leśnych znajdujących się na obszarze opracowania Poznańskie Okręgowe Przedsiębiorstwo Miernicze wykonało pomiar podstawowy w roku 1959 w oparciu o założoną osnowę. Aktualizację wykonano w roku 1982.

d) były kataster pruski

Dla terenu będącego przedmiotem opracowania w zasobie Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lesznie znajdują się:

- mapy uzupełniające z pomiarów jednostkowych, szkice katastralne,
- dla obszaru opracowania istnieją pierworysy i matryce katastralne w skali 1:5000 wykonane w oparciu o pomiary terenowe wykonane w XIX wieku. Dla tego terenu brak jest osnowy katastralnej.

e) operaty granic

Przebieg granic obrębów ewidencyjnych zawarty jest w operatach pomiarowych z opracowania w 1983 r. mapy zasadniczej w skali 1:5000 na podkładzie fotogrametrycznym, w których znajdują się:

- szkice przebiegu granic obrębu z numeracją punktów załamów,
- protokoły graniczne z ustalenia zewnętrznych granic obrębów

Opracowania należy wykorzystać w przypadkach gdy podstawą określenia położenia punktów granicznych były materiały podstawowe określające ich położenie i przebieg granic nieruchomości lub granice zostały ustalone w zgodzie z obowiązującym wówczas prawem.

Na zlecenie Głównego Geodety Kraju w roku 2002 realizowane były prace geodezyjne związane z weryfikacją granic województw, którymi objęto również województwo wielkopolskie. Ustalając przebieg granic należy wykorzystać istniejącą w tym zakresie dokumentację znajdującą się u Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Poznaniu.

III. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES OPRACOWANIA

1. **Modernizacja ewidencji gruntów i budynków oraz założenie ewidencji budynków i lokali dla obrębu Dominice, gmina Włoszakowice**

Przed przystąpieniem do opracowania bazy danych należy dokonać analizy danych udostępnionych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w zakresie geodezyjnej osnowy poziomej i dokonać oceny jej przydatności do dalszego wykorzystania. W każdym przypadku, kiedy istnieje możliwość ponownego obliczenia współrzędnych punktów osnowy pomiarowej oraz innych osnów (leśne, katastralne) i ścisłego ich wyrównania na podstawie dokumentacji źródłowej (np. kąty i boki) oraz ewentualnych koniecznych dowiązań do osnowy poziomej III klasy, **należy dokonać ponownego obliczenia współrzędnych tej osnowy** (błąd średni położenia punktu osnowy pomiarowej nie może przekraczać 0,10 m). Należy również uwzględniać możliwość odszukania stabilizacji w punktach osnowy i określenia położenia punktów wykorzystując system ASG-EUPOS.

Wykonawca po analizie materiałów w tym zakresie zobowiązany jest uzgodnić z Zamawiającym sposób wykonania powyższych prac.

W oparciu o tak przeliczoną osnowę stworzyć, na podstawie danych geodezyjnych, zasób numeryczny mapy ewidencyjnej w zakresie obiektów ewidencyjnych: obręb ewidencyjny, działki ewidencyjne, budynki w systemie TURBO EWID.

Przy definiowaniu granic obrębów należy bezwzględnie wykorzystać dane geodezyjne dotyczące przebiegu granic zawarte w zasobie Ośrodka (w tym w bazach map ewidencyjnych znajdujących się w sąsiednim powiecie).

Do ich zdefiniowania należy wykorzystać dokumentację z wcześniejszych pomiarów znajdujące się w zasobie geodezyjnym i kartograficznym: szkice graniczne, protokoły graniczne, zarysy pomiarowe, wykazy współrzędnych punktów granicznych, itp.

Przed przystąpieniem do definiowania granic obrębów należy dokonać porównania ich przebiegu z przebiegiem wykazanym na mapach ewidencyjnych sąsiadujących obrębów. W przypadku, kiedy w wyniku porównania, na danym odcinku granicy obrębu ewidencyjnego **wystąpią rozbieżności**, a opisu numerycznego tego odcinka nie można ustalić na podstawie danych geodezyjnych znajdujących się w zasobie Ośrodka (**w tym w bazach map ewidencyjnych znajdujących się w sąsiednim powiecie**) należy dane dotyczące przebiegu tych granic pozyskać w wyniku terenowych pomiarów geodezyjnych poprzedzonych ich ustaleniem na gruncie.

Przy definiowaniu granic działek obowiązuje zasada - z danych geodezyjnych, a w przypadku ich braku należy dane dotyczące przebiegu granic działek pozyskać w wyniku pomiarów terenowych poprzedzonych ustaleniem tych granic na gruncie.

a) Pobranie materiałów z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lesznie

Należy pobrać z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lesznie, zwanego dalej Ośrodkiem, **odpowiednie materiały** z operatów i opracowań geodezyjnych opisanych w pkt. II warunków technicznych. Na etapie zgłoszenia pracy geodezyjnej Wykonawca zobowiązany jest uzgodnić etapowanie ich wydawania.

Wykonawca prac, od momentu udzielenia mu zamówienia na przedmiotowe opracowanie, zobowiązany jest do prowadzenia „**Dziennika Robót**”, dokumentując w nim wszelkie istotne działania w ramach opracowania, w tym ewentualne dodatkowe ustalenia i uzgodnienia z Zamawiającym, lub występującym w jego imieniu **Inspektorem Nadzoru**.

Pobierając materiały z zasobu bazy danych operatu ewidencji gruntów i budynków Wykonawca winien zadbać o dokonanie wpisu w Dzienniku Robót daty, na jaką Ośrodek sporządził kopie wydawanych „baz oryginalnych”.

Na etapie zgłoszenia należy ustalić także z Ośrodkiem zasadę i stronę organizacyjną udostępniania materiałów wpływających do Ośrodka w trakcie prac, a także, w kontekście powyższego, datę końcową na jaką będą aktualne ewidencyjne bazy danych niniejszego opracowania (ustaleń dokonać poprzez wpis w Dzienniku robót). Data ta będzie także datą na jaką Wykonawca dokona ostatecznego sprawdzenia spójności bazy części opisowej i części kartograficznej ewidencji (raporty końcowe do operatu).

Wydawane przez Ośrodek nośniki z bazami danych winny być opatrzone etykietą wg wzoru załącznik nr 3 - będą one przedmiotem zwrotu do Ośrodka w operacie technicznym.

Wykonawca prac wykorzystując dane ewidencyjne zobowiązany jest przestrzegać przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

Wykonawca musi pozostawać w stałym kontakcie z Ośrodkiem w celu informowania się na bieżąco o analogicznych opracowaniach w sąsiednich obrębach i gminach, realizowanych przez innych wykonawców, a także z Ośrodkiem z sąsiadującego powiatu w województwie wielkopolskim.

W przypadku opracowań leżących na styku działania różnych ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej należy pamiętać o obowiązującej zasadzie zgłaszania prac geodezyjnych do wszystkich ośrodków.

b) Szczegółowa analiza pobranych materiałów

Analizę materiałów należy przeprowadzić pod kątem zakresu i sposobu ich wykorzystania do niniejszego opracowania, obejmując nią w szczególności:

- dane pomiarowe, w tym dane dotyczące pomiarów obrębów, działek, budynków, użytków gruntowych oraz pomiarów sytuacyjnych możliwych do wykorzystania.
- osnowę geodezyjną stosownie do potrzeb dostosowania jej do obecnie obowiązujących standardów technicznych (przeliczenia, dowiązania, wykonania pomiarów uzupełniających, itp.)

Ponadto należy dokonać uzgodnień:

- z Powiatowym Ośrodkiem Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lesznie - w sprawie terenów wyłączonych z gleboznawczej klasyfikacji gruntów ,
- z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych - w sprawie urządzeń melioracji wodnych podstawowych,
- z Urzędem Gminy we Włoszakowicach - odnośnie numeracji budynków, nazewnictwa ulic i placów oraz użytków ekologicznych,
- z Urzędem Statystycznym w Kościanie - odnośnie granic rejonów statystycznych oraz ich oznaczeń.

c) Osnowa geodezyjna

Po przeanalizowaniu danych dotyczących osnów poziomych, znajdujących się w zasobie Ośrodka należy dokonać ich oceny pod kątem dostosowania jej do obecnie obowiązujących standardów technicznych.

Podczas tej analizy należy ustalić:

- na jakich punktach wykonać pomiary niezbędne do ich przeliczenia (osnowa katastralna leśna itp.),
- ustalić obszary, na których należy zageścić istniejącą osnowę w celu wykonania pomiarów granic działek, budynków, użytków, itp.

Punkty osnowy pomiarowej przeliczone, bądź nowo założone, winny być określone ze średnim błędem położenia nie większym niż 0,10m. Stabilizację punktów zniszczonych i uszkodzonych, które będą wykorzystane do pomiaru, odtworzyć przy pomocy znaków betonowych z centrem w postaci rurki stalowej i podcentrem w postaci płyty. W nawierzchniach utwardzonych stosować bolce stalowe. Dla wszystkich wykorzystanych do pomiarów punktów osnowy zaktualizować bądź sporządzić nowe opisy topograficzne. Punkty zlokalizowane w pasach dróg gruntowych osadzać poniżej poziomu jezdni drogi, tak aby nie były niszczone przez maszyny wyrównujące. Tak samo postępować w przypadku punktów położonych na poboczach dróg utwardzonych; sporządzić także szkic nowozakładanej osnowy. Unikać stabilizacji punktów w nawierzchniach bitumicznych.

Współrzędne wszystkich punktów osnowy poziomej należy wykazać w układzie '2000'.

Zaktualizowane opisy topograficzne punktów zeskanować i włączyć do bazy danych osnowy w systemie TURBO EWID.

d) Treść bazy danych numerycznej mapy ewidencyjnej

Treść obiektowej mapy numerycznej ewidencji gruntów stanowić będą elementy wymienione w § 28 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Baza danych EGiB prowadzona będzie w systemie TURBO EWID.

Numeryczną mapę ewidencyjną należy opracować w układzie '2000'. Udokumentować wszystkie obliczenia a dzienniki obliczeń dołączyć do operatu w formie elektronicznej.

Przyjmuje się za generalną zasadę, że opracowanie bazy danych EGiB (definiowanie obiektów) nastąpi w oparciu o dane analityczne uzyskane z zasobu lub pomiarów uzupełniających wykonanych w trakcie opracowania.

Podczas opracowywania bazy danych EGiB należy w sposób ciągły weryfikować ją z bazą danych części opisowej ewidencji gruntów (wykonawca zobowiązany jest pobrać tę bazę z ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej wypełniając warunki wynikające z ustawy o ochronie danych osobowych) - realizacja bieżącej kontroli zgodności zaktualizowanej bazy danych mapy katastralnej z częścią opisową ewidencji gruntów.

Numerację punktów oraz atrybuty tych punktów należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w „Instrukcji technicznej G-5”. Punkty przyjęte z danych będących w zasobie należy zanumerować również wg tych zasad, z jednoczesnym wpisaniem na wykorzystanych dokumentach (szkice, zarysy, itp.) nowych numerów.

Szczególną uwagę zwrócić na poprawność zapisu atrybutów punktów w zakresie opisu granic obrębu, gminy, powiatu.

Granica jednostki ewidencyjnej

Granice należy przyjąć z danych geodezyjnych dotyczących przebiegu granic zawartych w zasobie Ośrodka - Granice te należy jednoznacznie określić biorąc pod uwagę również dane zawarte w bazach map ewidencyjnych znajdujących się w ODGiK sąsiedniego powiatu.

Z wykonanej pracy należy sporządzić operat przebiegu granic, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 27 stycznia 2004 r. w sprawie sposobu ewidencjonowania przez służbę geodezyjną i kartograficzną przebiegu granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego (Dz.U.Nr 18,poz. 173)

Granica obrębu

Granice obrębu należy przyjąć z danych geodezyjnych dotyczących przebiegu granic zawartych w zasobie Ośrodka, lub w konsekwencji ustalenia granic nieruchomości (działek).

Granice działek

Przy definiowaniu granic działek należy bezwzględnie wykorzystać dane geodezyjne dotyczące ich przebiegu zawarte w zasobie Ośrodka, a w przypadku braku danych pozyskać je w wyniku bezpośrednich pomiarów terenowych poprzedzonych ich ustaleniem na gruncie.

Przebieg granic działek ewidencyjnych powinien być wykazany na podstawie dokumentacji geodezyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, sporządzonej w:

- postępowaniu rozgraniczeniowym,
- wyniku podziału nieruchomości,

- postępowaniu scaleniowym i wymiany gruntów,
- postępowaniu dotyczącym podziału i scalenia nieruchomości,
- na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego,

W razie braku dokumentacji wyżej wymienionej lub, jeżeli zawarte w niej dane nie są wiarygodne, lub nie odpowiadają obowiązującym standardom technicznym, dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych należy pozyskać w wyniku pomiarów terenowych.

O czynnościach ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych Wykonawca winien zawiadomić właściwe podmioty ewidencyjne oraz osoby, jednostki organizacyjne i organy. Do zawiadomień stosuje się przepisy art.32 ust. 1 - 4 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Zgodnie z § 37 i § 38 rozporządzenia, ustalenia przebiegu granic na gruncie należy dokonać w oparciu o złożone do protokołu granicznego zgodne oświadczenia woli osób, które stawiały się w określonym w zawiadomieniu miejscu i terminie.

Granice działek lasów Skarbu Państwa (oddziałów leśnych) wewnątrz kompleksów leśnych należy pozyskać z istniejącej bazy danych EGiB. Granice te należy uzgodnić z właściwym terenowo nadleśnictwem.

Współrzędne wszystkich punktów załamania granic należy wykazać w układzie '2000'.

Granice działek będących jednocześnie granicami wód powierzchniowych, których przebieg nie jest zgodny ze stanem faktycznym, należy ustalić w oparciu o przepisy art. 15b ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne*.

Użytki gruntowe

Przebieg użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych wykazać zgodnie z danymi pomiarowymi, a jeśli takich brak – przyjąć na podstawie istniejącej bazy danych EGiB. Opis konturów porównać z danymi z rejestru gruntów oraz ortofotomapą. W przypadku rozbieżności przeprowadzić badanie dokumentów źródłowych w zakresie klasyfikacji i uzgodnić dalszy tok postępowania z organem prowadzącym ewidencję gruntów. W razie potrzeby dokonać pomiarów terenowych i sporządzić wykaz zmian gruntowych.

Należy doprowadzić do pełnej zgodności w zakresie użytków gruntowych pomiędzy częścią kartograficzną a częścią opisową operatu ewidencji gruntów i budynków, szczególnie w obrębie terenów zabudowanych.

Budynki

W ramach wywiadu terenowego należy przeprowadzić analizę prawidłowości oznaczenia budynków i budowli stanowiących elementy treści mapy ewidencji gruntów i budynków. W przypadku nowych budynków nieuwzględnionych dotychczas na mapach oraz tych, dla których w istniejącej dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej brak jest danych jednoznacznie określających ich położenie w terenie lub te dane są błędne albo nie odpowiadają obowiązującym standardom technicznym, należy dokonać ich pomiaru zgodnie z obowiązującymi standardami oraz sporządzić odpowiednią dokumentację geodezyjno – kartograficzną włącznie z aktualizacją użytków gruntowych w zakresie terenów zabudowanych.

Wynikiem tych prac winna być także mapa uzupełniająca przedstawiająca wyniki przeprowadzonego wywiadu terenowego w tym zakresie.

Kontrola opracowanej bazy danych

Po opracowaniu bazy danych mapy katastralnej, funkcjami kontrolnymi systemu TURBO EWID , wykonać **końcowe kontrole** (samokontrola), w szczególności w zakresie:

- spójności geometrii obiektów mapy (przyleganie działek, konturów użytków gruntowych, budynków),
- zgodności zawartości bazy danych obiektów mapy ewidencyjnej z bazą opisową ewidencji gruntów.

Wykonać również kontrolę powierzchniową i geometryczną struktur oraz wyszukać i zweryfikować punkty o porównywalnych współrzędnych.

Przeprowadzona kontrola winna być udokumentowana wydrukiem raportu systemowego.

W przypadku stwierdzenia w raportach z kontroli rozbieżności Wykonawca przedłoży raporty w Ośrodku, **ustali przyczyny rozbieżności**, pobierze dokumentację geodezyjną celem usunięcia rozbieżności w części kartograficznej lub opisowej. Wykonawca sporządzi ponownie raporty kontroli (końcowe raporty pozytywne będą stanowiły część składową operatu z opracowania).

Podczas realizacji opracowania należy prowadzić raport wykorzystanych operatów do tworzenia zasobu numerycznego mapy (w ujęciu tabelarycznym zaproponowanym przez Wykonawcę prac). Jedną z informacji zawartą w tym raporcie powinna być informacja o odrzuceniu danego operatu (dokumentu geodezyjnego w tymże operacie) z podaniem przyczyny jego nie wykorzystania. Raport ten będzie dokumentem w operacie z opracowania.

Po zakończeniu prac nad zasobem numerycznym mapy sporządzić raport - porównawcze zestawienie powierzchni ewidencyjnej i obliczonej na podstawie wyników pomiaru, dla wszystkich działek i użytków gruntowych w obrębie.

Dla działek, dla których wykorzystano w opracowaniu bazy danych istniejące w zasobie dokumenty geodezyjne i kartograficzne, spełniające obowiązujące standardy techniczne należy przyjąć powierzchnie z dotychczasowych obliczeń z dokładnością zapisu 0.0001 ha. Dla działek nowo pomierzonych przyjąć nową powierzchnię.

W przypadkach budzących wątpliwość należy dokonać uzgodnień z organem prowadzącym ewidencję gruntów i budynków.

e) UZUPEŁNIENIE BAZY EWIDENCYJNYCH DANYCH OPISOWYCH

Uzupełniające ustalenie stanów prawnych nieruchomości

Do ustalenia stanów prawnych nieruchomości zakłada się wykorzystać dotychczasowe dane ewidencyjne, w stosunku do których należy dokonać ustalenia uzupełniającego.

Uzupełniające ustalenie stanów prawnych dotyczyć będzie między innymi przypadków:

- braku określenia tytułów własności lub władania w dotychczasowym operacie ewidencyjnym,
- braku numeru księgi wieczystej,
- braku podania numeru księgi wieczystej w przypadkach powstania i przeniesienia prawa użytkowania wieczystego,
- rozbieżności w zakresie działek ewidencyjnych pomiędzy bazami ewidencyjnej mapy numerycznej oraz danych opisowych,
- utworzenia w procesie modernizacji nowych działek wynikających ze stanów prawnych nieruchomości np. w przypadkach włączania do działek rowów melioracyjnych, na których obszarze te rowy są położone lub w przypadkach nieuregulowanych prawnie gruntów pod drogami,
- występowania tzw. praw związanych, o których mowa w § 47 ust. 2 rozporządzenia,
- działek, dla których przewiduje się w postępowaniu modernizacyjnym wykonanie ustalenia przebiegu granic.

Czynności dotyczące ustalenia stanów prawnych należy wykonać w oparciu o zasady podane w § 56-61 instrukcji G-5.

W trakcie porządkowania dotychczasowej struktury działek ewidencyjnych, należy zwrócić szczególną uwagę na poprawną redakcję przebiegu granic działek, będących drogami publicznymi lub wewnętrznymi oraz wodami powierzchniowymi, w tym rowów melioracyjnych - w nawiązaniu do stanów prawnych tych nieruchomości. Należy przy tym uwzględnić dokumentacje dotyczące:

- operatu dotychczasowej ewidencji gruntów,
- ewidencji dróg publicznych, prowadzonej przez właściwe zarządy dróg publicznych oraz Urząd Gminy Włoszakowice
- katastru wodnego lub innych dokumentów dotyczących wód publicznych,
- przeprowadzonych melioracji gruntów rolnych.

Uzupełnienie danych ewidencyjnych dotyczących podmiotów oraz osób władających

Wykonawca prac dokona aktualizacji, uzupełnienia i korekty danych dotyczących jednostek ewidencyjnych i osób władających zgodnie z niżej podanymi zasadami :

Dane ewidencyjne dotyczące podmiotów ewidencyjnych oraz osób, jednostek organizacyjnych i organów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia podane są w § 73 rozporządzenia.

W ewidencji ponadto ujmuje się:

- opis praw osób, organów i jednostek organizacyjnych do gruntów, budynków i lokali, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 i ust.2, oraz w § 11 ust.1 pkt 1 i 2 rozporządzenia,
- informacje o dokumentach, które stanowiły podstawę do sporządzenia opisu praw, o którym mowa wyżej,
- grupy i podgrupy rejestrowe podmiotów ewidencyjnych oraz osób organów i jednostek organizacyjnych, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia.

Identyfikatorami osób, organów i jednostek organizacyjnych są:

- dla Skarbu Państwa nazwa „Skarb Państwa”, ze wskazaniem organu reprezentującego Skarb Państwa lub osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa,
- dla organów administracji publicznej nazwy i siedziby tych organów zgodne z przepisami, na mocy których te organy zostały powołane,
- dla osób prawnych innych niż Skarb Państwa oraz jednostek organizacyjnych są numery REGON i ewentualnie dodatkowo identyfikatory NIP,
- dla osób fizycznych numery PESEL,
- w przypadku, gdy numer PESEL nie jest znany lub nie został nadany, identyfikacji osoby fizycznej w ewidencji można dokonywać przy pomocy: identyfikatora NIP, numeru dowodu osobistego, numeru paszportu, danych ewidencyjnych dotyczących tych osób, wymienionych w § 73 pkt. 1 rozporządzenia.

Dane dotyczące podmiotów ewidencyjnych oraz osób władających zawarte w dotychczasowej bazie danych należy zweryfikować i uzupełnić według zasad podanych w § 26-32 oraz § 121 ust. 4 i 5 instrukcji G-5, przy wykorzystaniu przykładów oznaczeń właścicieli i innych władających nieruchomościami Skarbu Państwa oraz jednostek podziału terytorialnego państwa podanych we wzorze nr 28 do instrukcji G-5.

Proces pozyskiwania danych ewidencyjnych dotyczących podmiotów ewidencyjnych oraz osób władających obejmuje:

- weryfikację oraz uzupełnienie danych zawartych w dotychczasowej bazie danych według zasad podanych w § 26-32 oraz § 121 ust. 4 i 5 instrukcji G-5, przy wykorzystaniu przykładów oznaczeń właścicieli i innych władających nieruchomościami Skarbu Państwa oraz jednostek podziału terytorialnego państwa podanych we wzorze nr 28 do instrukcji G-5,
- sporządzenie wykazów:
 - podmiotów ewidencyjnych w układzie alfabetycznym, według wzoru nr 1 do instrukcji G-5,
 - osób, jednostek organizacyjnych i organów władających gruntami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, według wzoru nr 2 do instrukcji G-5,
 - podmiotów wykazanych w ewidencji jako władających nieruchomościami - na zasadzie określonej w § 10 ust.2 rozporządzenia, stanowiący podstawę wszczęcia postępowania administracyjnego przewidzianego w § 12 ust.2 tego rozporządzenia.

Organ prowadzący ewidencję udostępni w procesie modernizacji ewidencji dokumenty stanowiące podstawę opisu praw, o których mowa w art. 23 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz inne dokumenty dostarczone przez właścicieli nieruchomości w procesie aktualizacji ewidencji.

Wykonawca uzupełni wszystkie brakujące opisy praw i informacje o dokumentach poprzez:

- uzupełniające badanie stanów prawnych nieruchomości, w tym badanie ksiąg wieczystych,
- włączenie do operatu geodezyjno - prawnego dokumentów dotyczących opisu praw do nieruchomości, udostępnionych przez właścicieli i osoby władające.

Wykonawca przygotowuje dokumenty, o których mowa w § 27 instrukcji G-5 stanowiące podstawę orzeczenia Starosty w drodze decyzji, o wykazaniu w ewidencji osób i jednostek organizacyjnych, które nieruchomościami władają (patrz § 10 ust.2 oraz § 12 ust.2 rozporządzenia).

Uzupełnienie pozostałych danych

Informacje o wpisaniu nieruchomości do rejestru zabytków należy uzyskać w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Lesznie Pl. Komeńskiego 6 (tel. 0-65 529-93-83). Wyniki tych prac winny zostać wprowadzone do bazy danych systemu Turbo EWID.

Dane dotyczące aktualnej kategorii i numeracji dróg należy pozyskać z właściwego terytorialnie zarządu dróg publicznych. Nazewnictwo ulic i placów oraz numerację porządkową nieruchomości należy ujednolicić i uzupełnić na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Gminy Włoszakowice potwierdzonych wpisem pracownika tego urzędu na wyplotowanej przez Wykonawcę mapie. Na podstawie danych posiadanych przez Urząd Gminy Włoszakowice w zakresie nazewnictwa ulic i numeracji porządkowej nieruchomości należy ustalić i uzupełnić bazy danych ewidencji gruntów i budynków o adresy przedmiotów i podmiotów ewidencji gruntów.

Zaleca się, aby Wykonawca przeprowadził kontrole dostępne systemowo potwierdzające poprawność wykonanych prac.

Istniejącą bazę części opisowej ewidencji gruntów należy poddać sprawdzeniu pod względem jej zgodności z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454). W szczególności sprawdzeniu podlegać będzie poprawność przyporządkowania podmiotów ewidencyjnych do odpowiednich grup i podgrup rejestrowych oraz poprawność zapisów dotyczących klasoużytków, zgodnie z wymogami rozporządzenia i

wytycznymi techniczno - organizacyjnymi (G-5), wprowadzonymi do stosowania zarządzeniem nr 16 z dnia 3 listopada 2003r. Głównego Geodety Kraju.

Dla zaktualizowanych danych ewidencyjnych Wykonawca dokona analizy prawidłowości, jednolitości i spójności danych poprzez zesłownikowanie oraz zbadanie wzajemnych logicznych powiązań danych zawartych w rejestrze gruntów - dotyczy to danych przedmiotowych i podmiotowych. Po konfrontacji z materiałami źródłowymi, dokumentami w szczególności dokumentami będącymi podstawą do wprowadzania zmian do ewidencji gruntów i budynków. Wykonawca poprawi oczywiste pomyłki i nieścisłości w imionach, udziałach we współwłasności, adresach itp.

Wszelkie zmiany dotyczące zarówno podmiotu jak i przedmiotu ewidencji gruntów i budynków należy wprowadzić do bazy w systemie Turbo EWID (otrzymanej z organu prowadzącego ewidencję gruntów) Wynikami wprowadzonych zmian w rejestrach mają być wydruki zawiadomień o zmianach

2.ZAŁOŻENIE EWIDENCJI BUDYNKÓW I LOKALI

Pojęcia wstępne:

Zakres przedmiotowy i podmiotowy ewidencji budynków i lokali obejmuje określenie:

1. **budynków** - ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych,
2. **właściciela** - w przypadku, kiedy budynek lub jego część stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Dotyczy to w szczególności budynków:

- wzniesionych na gruncie Skarbu Państwa lub gminy przez użytkownika wieczystego,
- wchodzących w skład nieruchomości przekazanych Państwu przez rolnika na podstawie ustawy z dnia 29.05.1974r. o przekazaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne.
- innych wynikających z przepisów prawa

Ewidencji podlegają także lokale.

Lokalem w rozumieniu rozporządzenia o ewidencji gruntów i budynków jest lokal określony w przepisach o własności lokali.

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali oraz z art. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, **samodzielnym lokalem mieszkalnym** jest:

1. wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku, izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokojeniu ludzkich potrzeb mieszkaniowych

2. budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal (dom jednorodzinny), oraz lokal stanowiący odrębną nieruchomość, jeżeli taki dom lub lokal jest w całości przedmiotem najmu.

Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali (ustalonych na podstawie zaświadczenia organu ds. budownictwa), wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Przez **kondygnację nadziemną** należy rozumieć każdą kondygnację, o której mowa jest w § 63 ust.1 pkt 9 rozporządzenia oraz § 19 ust.8 Instrukcji G-5

Ewidencją nie będą objęte budynki i lokale:

- położone na terenach zamkniętych, o których mowa w art. 2, pkt. 9 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17.07.2001r. 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)

W ewidencji wykazuje się wszystkie budynki za wyjątkiem:

- 1) budynków przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- 2) budynków tymczasowych stanowiących wyłącznie eksponaty 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 m² w miastach i 35 m² poza granicami miast oraz wysokości 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
- 4) budowli mających charakter budynków, ale nieposiadających fundamentów tj. podstawy budowli trwale związanej z gruntem, przenoszącej w sposób bezpieczny obciążenia budowli na grunt,
- 5) podziemnych budowli, mających charakter budynków
- 6) stacji transformatorowych, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z 30.12.1999 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. Nr 112, poz. 1317, z 2002 r. Nr 18, poz. 169), nie mających charakteru budynków,
- 7) budynków znajdujących się na terenach zamkniętych, uznanych na podstawie odrębnych przepisów za obiekty, co do których informacje mają charakter niejawnny,
- 8) budynków nie nadających się do wykorzystywania na potrzeby stałe ze względu na ich zły stan techniczny (budynki w ruinie),
- 9) budynków, dla których na podstawie przepisów prawa budowlanego została wydana ostateczna decyzja o nakazie rozbiórki lub zezwalająca na ich rozbiórkę

Zgodnie z zarządzeniem nr 16 Głównego Geodety Kraju z 3 listopada 2003r. w sprawie wytycznych techniczno-organizacyjnych dotyczących prowadzenia ewidencji gruntów i budynków - instrukcja G-5 „Ewidencja gruntów i budynków” - **budynek** to obiekt budowlany, wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywany dla potrzeb stałych, przystosowany do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów; za szczególny rodzaj budynku uważa się wiatę, która stanowi pomieszczenie naziemne, nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione. W przypadku budynków połączonych między sobą, np. domy bliźniacze, szeregowe, budynek jest budynkiem samodzielnym, jeśli jest oddzielony od innych ścianą przeciwpożarową od fundamentu po dach. Gdy nie ma ściany przeciwpożarowej, budynki połączone między sobą uważane są za budynki odrębne, jeśli mają własne wejścia, są wyposażone w instalacje i są oddzielnie wykorzystywane.

Budynki dzielą się na mieszkalne i niemieszkalne. Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana na cele mieszkalne.

Ze względu na podstawową funkcję użytkową budynków wyróżnia się:

- budynki mieszkalne „m”,
- budynki przemysłowe „p”,
- budynki transportu i łączności „t”,
- budynki handlowo-usługowe „h”,
- zbiorniki, silosy i budynki magazynowe „s”,
- budynki biurowe „b”,
- budynki szpitali i zakładów opieki medycznej „z”,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe „k”,
- budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa „g”,
- inne budynki niemieszkalne „i”,

Kody funkcji budynku określa się według zasad Klasyfikacji Środków Trwałych wprowadzonych na podstawie przepisów o statystyce publicznej.

Danymi ewidencyjnymi budynku są dane wyszczególnione w § 63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz w przypadku budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności dodatkowo w § 64.

Garaż będący przybudówką budynku mieszkalnego lub przynależny do tego budynku (znajdujący się w budynku; zaznaczony na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku) należy klasyfikować

w tej samej pozycji co budynek, zgodnie z jego przeznaczeniem:

- wg KŚT rodzaj 110 „Budynki mieszkalne”

Garaż będący pomieszczeniem przynależnym do budynku (lokalu), ale stanowiący oddzielny budynek (np. garaż położony w granicach nieruchomości poza budynkiem) należy klasyfikować:

- wg KŚT rodzaj 102 „Budynki transportu i łączności”

Zakres przedmiotowy ewidencji lokali

Ze względu na funkcję użytkową w ewidencji wyróżnia się **lokale mieszkalne i niemieszkalne**. zgodnie z obowiązującymi przepisami **samodzielnym lokalem mieszkalnym** jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten ma także zastosowanie do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. W ewidencji lokali należy wykazać lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności, powiązane w częściach ułamkowych z nieruchomością gruntową. Dane dotyczące lokali nie stanowiących odrębnych nieruchomości można ujawnić w przypadku zgłoszenia przez właściciela wniosku o ich ujawnienie.

Danymi ewidencyjnymi lokalu są dane wyszczególnione w § 70 ust.1 i 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków

Ustalenie stanów prawnych budynków i lokali

Dokumentem wyjściowym do ustalenia stanów prawnych będą dane zawarte w części opisowej operatu ewidencji gruntów. Należy wykorzystać także:

- dla budynków komunalnych - dokumentację zgromadzoną w Urzędzie Gminy Włoszakowice
- dla budynków stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej – dokumentację będącą w ich posiadaniu
- dla innych osób - przedłożone przez nie dokumenty.

W przypadku stwierdzenia rozbieżności w zakresie ujawnionych w operacie ewidencyjnym praw własności do poszczególnych nieruchomości, należy wykonać we właściwym Sądzie Rejonowym uzupełniające badanie ksiąg wieczystych. Badaniem objąć należy dział I, II KW. W badaniu należy zwrócić uwagę na zgodność określenia nieruchomości z ewidencją gruntów. Z czynności badania sporządzić protokół według obowiązującego wzoru. Sporządzone protokoły badania KW należy skompletować w obrębie według narastających numerów.

Prace terenowe związane z założeniem ewidencji budynków i lokali

Na podstawie dostępnej dokumentacji budowy, dokumentacji gromadzonej w organach administracji architektoniczno – budowlanej, informacji uzyskanych od osób zainteresowanych oraz bezpośrednich oględzin należy wypełnić arkusze danych ewidencyjnych (załączniki nr 4 i 5) do zbioru Kartotek Budynków i Lokali. Wobec prawdopodobieństwa wystąpienia braku części dokumentacji technicznej budowy, szczególny

nacisk należy położyć na uzyskanie informacji bezpośrednio od właściciela lub użytkownika oraz wyniki bezpośrednich oględzin budynku. Dane o budynkach i lokalach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe itp. należy uzyskać bezpośrednio od tych instytucji.

W trakcie wywiadu terenowego należy dokonać także weryfikacji istniejących na mapie danych w zakresie:

- zakwalifikowania budynków do poszczególnej funkcji użytkowej,
- zakwalifikowania budynków do ponownego pomiaru ze względu na stwierdzone rozbieżności w ich usytuowaniu,
- zaznaczenia w treści mapy obiektów nie stanowiących budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia o ewidencji gruntów i budynków,
- jednoznacznego określenia figur geometrycznych budynków oraz ewentualnych jego części, którym nadany zostanie odrębny numer ewidencyjny, przebiegu ściany przeciwpożarowej dzielącej budynek,
- danych dotyczących liczby kondygnacji,

Arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokalu należy wypełnić w sposób zgodny z podanymi w niej oznaczeniami. Przykładowe wzorce arkuszy danych ewidencyjnych budynków i lokali oraz wymagany zakres danych przedstawiono w załączniku 4 i 5 do niniejszych warunków technicznych.

Część opisowo-tabelaryczna arkusza danych ewidencyjnych budynku:

1. Nr kolejny arkusza ewidencyjnego danych budynku w danym obrębie,
2. Województwo
3. Powiat
4. Gmina
5. Jednostka ewidencyjna - nazwę gminy
6. Obręb ewidencyjny- nazwę obrębu, numer obrębu
7. Identyfikator budynku – przyjmuje się zgodnie z III wariantem numeracji wg instrukcji G-5, jako

WWPPGG_R.XXXX.Nr_BUD

przy czym:

- WW – kod województwa
- PP – kod powiatu w województwie
- GG – kod gminy w powiecie
- R – jedna z cyfr: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 określająca typ gminy

XXXX – numer ewidencyjny obrębu w jednostce ewidencyjnej, określony
za pomocą liczb całkowitych mieszczących się w przedziale od 0001 do 9999
Nr – numer budynku w postaci liczby naturalnej zgodny z numerem budynku na mapie
numerycznej (numer ten jest jednocześnie numerem ewidencyjnym budynku)
BUD – wyróżnik literowy budynku w identyfikatorze

Przykład: 301302_2.0003.1_BUD Maksymalna liczba znaków -35

8. Numer porządkowy budynku zgodny z operatem numeracji nieruchomości,
9. Nr mapy – numer arkusza mapy ewidencyjnej, na którym znajduje się działka,
10. Nr ewidencyjny budynku – nr kolejny budynku w obrębie przyjęty z mapy numerycznej
11. Rodzaj i funkcja budynku (wg podziału rodzajowego i zasad klasyfikacji środków trwałych wprowadzonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 30.12.1999r.
w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. Nr 112, poz. 1317 ze zm.) - należy wpisać kod 3 znakowy.
12. Rok zakończenia budowy lub ostatniej modernizacji - dane te należy wpisać na podstawie udostępnionej przez właściciela dokumentacji budowy, uzyskanych od niego informacji, dokumentacji gromadzonej w organach architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego lub w przypadku, kiedy dokładny termin nie jest możliwy do ustalenia, należy wpisać termin przybliżony, ustalony na podstawie oględzin.
13. Powierzchnia zabudowy w m² z dokładnością do 1 m² - należy wpisać pole powierzchni figury geometrycznej, wyznaczonej przez rzut prostokątny na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian kondygnacji przyziemnej budynku. W przypadku, gdy ściany kondygnacji nadziemnej wystają poza zewnętrzne kontury ścian kondygnacji przyziemnej, do obliczenia powierzchni zabudowy przyjmuje się zewnętrzne kontury ścian kondygnacji nadziemnej.
14. Liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych - należy wpisać liczbę tych kondygnacji przyjmując, że:
 - kondygnacja naziemna, jest to ta część budynku między jednym stropem, a drugim bądź między fundamentem, a najniższym stropem, która znajduje się w całości lub przeważającej części powyżej poziomu terenu
 - kondygnacją naziemną jest również suterena i poddasze użytkowe

- kondygnacja podziemna, jest to ta część budynku między jednym stropem, a drugim bądź między fundamentem, a najniższym stropem, która znajduje się w całości lub przeważającej części poniżej poziomu terenu
 - piwnice o wysokości mniejszej niż 2,2m nie są traktowane jako kondygnacja podziemna
 - przy ustalaniu liczby kondygnacji budynku nie bierze się pod uwagę antresoli oraz poddaszy nieużytkowych
15. Informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku
 16. Liczba lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe i lokali innych
 17. Powierzchnia użytkowa odrębnych nieruchomości lokalowych i lokali innych w m² z dokładnością zapisu do 1 miejsca po przecinku.
 18. Suma powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych w m² z dokładnością do 1 miejsca po przecinku.
 19. Oznaczenie rejestru zabytków – nr rejestru obiektów zabytkowych
 20. Inne uwagi odnoszące się do opisywanego budynku m.in.:
 - nazwa właściciela/użytkownika wieczystego (nazwisko, imiona, imiona rodziców lub pełna nazwa osoby prawnej, udział we współwłasności budynku, adres, PESEL lub REGON) w przypadku, gdy jest to inny właściciel niż w odniesieniu do gruntu z ułamkowym udziałem we współwłasności; numer księgi wieczystej dla budynku, gdy różny od numeru księgi wieczystej nieruchomości gruntowej
 - inne informacje charakteryzujące budynek wcześniej nie wymienione.

Część opisowo-tabelaryczna arkusza danych ewidencyjnych lokalu:

1. Nr kolejny arkusza ewidencyjnego danych lokalu w danym obrębie,
2. Województwo.
3. Powiat
4. Gmina
5. Jednostka ewidencyjna - nazwa,
6. Obręb ewidencyjny – nazwa obrębu, numer obrębu,
7. Numer porządkowy budynku zgodny z operatem numeracji nieruchomości,
8. Identyfikator lokalu - przyjmuje się zgodnie z ust. 23-24 załącznika nr 1 do rozporządzenia przyjmuje postać wg następującej zasady

WWPPGG_R.XXXX.Nr_BUD.Nr_LOK

przy czym:

WW – kod województwa

PP – kod powiatu w województwie

GG – kod gminy w powiecie

R – jedna z cyfr: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 określająca typ gminy

XXX – numer ewidencyjny obrębu w jednostce ewidencyjnej, określony
za pomocą liczb całkowitych mieszczących się w przedziale od 0001 do 9999

Nr_BUD – kod budynku w obrębie

Nr – numer kolejny lokalu w budynku

LOK – wyróżnik literowy lokalu w identyfikatorze

Przykład: 301302_2.0003.1_BUD.7_LOK Maksymalna liczba znaków -40

9. Nr adresowy lokalu - nr porządkowy lokalu w danym budynku, (numer ten jest jednocześnie numerem ewidencyjnym lokalu, jeżeli wyrażony jest w postaci liczby naturalnej unikalnej w ramach budynku),

10. Wyróżnik rodzaju lokalu – odrębna nieruchomość lokalowa lub inny lokal nie wyodrębniony

11. Funkcja lokalu – lokal mieszkalny lub niemieszkalny

12. Liczba izb w lokalu

13. Powierzchnia użytkowa lokalu w m² z dokładnością zapisu do 1 miejsca po przecinku.

14.. Informacja o pomieszczeniach przynależnych związanych z danym lokalem tj.: liczba, rodzaj i pow. użytkowa w m² z dokładnością zapisu do 1 miejsca po przecinku.

15. Podstawa prawna - Nr LokKW, inny tytuł prawny - należy wpisać numer lokalowej księgi wieczystej lub w przypadku posiadania przez właściciela innego dokumentu (postanowienie sądu, decyzja, itp.), nazwę tego dokumentu, jego numer i datę, z jaką został wydany

16. Inne uwagi odnoszące się do opisywanego lokalu wcześniej niewymienione

- nazwa właściciela/użytkownika wieczystego (nazwisko, imiona, imiona rodziców lub pełna nazwa osoby prawnej, udział we współwłasności budynku, adres, PESEL lub REGON) w przypadku, gdy jest to inny właściciel niż w odniesieniu do gruntu z ułamkowym udziałem we współwłasności;

- inne informacje charakteryzujące budynek wcześniej nie wymienione.

Wszystkie wykonane arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali muszą być opatrzone datą sporządzenia i nazwiskiem osoby sporządzającej.

Prace kameralne związane z założeniem ewidencji budynków i lokali

Dane z arkuszy danych ewidencyjnych budynków lub lokali należy wprowadzić do systemu informatycznego TURBO EWID, realizującego komputerową obsługę danych ewidencji gruntów, budynków i lokali w zakresie treści obligatoryjnej, przewidzianej w Rozporządzeniu.

Jako dodatkowe źródła informacji należy wykorzystać:

1. Kartoteki osobowe mieszkańców, prowadzone przez organy gmin.
2. System PESEL, prowadzony przez Rządowe Centrum Informatyczne.
3. Krajowy Rejestr Urzędowy podmiotów gospodarki narodowej, prowadzony przez Główny Urząd Statystyczny.
4. Rejestr osób prawnych, prowadzony przez Sądy Rejestrowe.
5. Wykaz obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków, prowadzony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
6. Dowody osobiste właścicieli.
7. Inne dokumenty urzędowe, powołujące się na rejestry wymienione w punktach 1-6.

- Arkusze spisowe danych ewidencyjnych budynków i lokali w budynkach należy uporządkować według ulic (alfabetycznie) i wg wzrastającej numeracji porządkowej nieruchomości numerując kolejno dla każdej ulicy.
- Arkusze spisowe budynków przynależnych do danej nieruchomości gruntowej należy kompletować łącznie.
- Arkusze spisowe lokali stanowiących odrębną własność należy skompletować łącznie z arkuszem spisowym budynku, w którym są wyodrębnione.
- Tak uporządkowane arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali, należy uzupełnić o stronę tytułową oraz spis zawartości i trwale zbroszować.
- Wobec prawdopodobieństwa wystąpienia braku części dokumentacji budowlanej, szczególny nacisk należy położyć na uzyskanie informacji bezpośrednio od właściciela lub użytkownika lokalu i budynku oraz wyniki **ogłędzin i pomiaru budynku**

- Mapę numeryczną należy uzupełnić o następujące treści:
- numer ewidencyjny budynku
- metoda pozyskania danych
- nr operatu
- powierzchnia matematyczna
- powierzchnia z ewidencji
- funkcja
- liczba kondygnacji
- typ budynku
- miejscowość, ulica, numer porządkowy

10.

Wykonawca prac sporządzi projekt operatu opisowo-kartograficznego składający się z następujących części:

- a) komputerowych wydruków podstawowych raportów, które obrazują dane ewidencyjne w momencie założenia ewidencji budynków i lokali, sporządzonych dla obrębu,
- b) wydruku zredagowanej mapy ewidencyjnej w skali 1:2000 dla obrębu, w kroju arkuszowym.

11.

Dla celów kontroli i odbioru przed wyłożeniem projektu operatu opisowo-kartograficznego, należy przedstawić INSPEKTOROWI NADZORU, **do dnia 28.09.2012 r.**

1. Bazę ewidencji gruntów, budynków i lokali w formacie SWDE,
2. Roboczy egzemplarz mapy ewidencyjnej jako wydruk barwny na papierze,
3. Arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali,
4. Rejestry gruntów, budynków i lokali.

12

Projekt operatu opisowo-kartograficznego modernizacji ewidencji gruntów i budynków podlega wyłożeniu do wglądu zainteresowanych osób fizycznych, osób prawnych, jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej na okres 15 dni roboczych w siedzibie starostwa powiatowego. Starosta informuje o terminie i miejscu wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego poprzez wywieszenie tej

informacji na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Lesznie i w siedzibie Urzędu Gminy Włoszakowice, na co najmniej 14 dni przed dniem wyłożenia oraz ogłasza ją w prasie o zasięgu krajowym. W czynnościach wyłożenia projektu uczestniczyć będzie upoważniony pracownik Starostwa Powiatowego w Lesznie posiadający uprawnienia, o których mowa w art. 43 pkt 2. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, oraz Wykonawca prac geodezyjnych związanych z opracowaniem projektu operatu, którzy rozstrzygną o przyjęciu lub odrzuceniu uwag zgłoszonych do tego projektu. O sposobie rozpatrzenia uwag zgłaszający zostanie poinformowany, a fakt zgłoszenia uwag i sposób ich rozpatrzenia zostaną odnotowane w protokole.

Z czynności wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego Wykonawca sporządzi protokół - zgodnie z wymogami § 41 Rozporządzenia.

Fakt zapoznania się zainteresowanych z operatem opisowo-kartograficznym winien być dokumentowany adnotacją wg wzoru:

„Z danymi rejestru gruntów/budynków/lokali zapoznałem się w dniuNie wnoszę do nich uwag i zastrzeżeń /wnoszę uwagi i zastrzeżenia wyszczególnione w odrębnym wykazie pod pozycją: „

Niestawienie się przedstawicieli podmiotów ewidencyjnych, osób, jednostek i organów w terminie i miejscu określonym w zawiadomieniu o wyłożeniu operatu opisowo-kartograficznego dokumentuje się adnotacją wg wzoru:

„Przedstawiciel podmiotu ewidencyjnego nie stawil się w terminie i miejscu wyłożenia operatu opisowo-kartograficznego.”

Ww. adnotacje mogą zostać umieszczone na komputerowym wydruku rejestru gruntów, budynków i lokali, na którym osoba zainteresowana, swoim podpisem potwierdzi przyjęcie ujawnionych danych do wiadomości bez uwag, bądź z uwagami.

W przypadku wniesienia uwag i zastrzeżeń przez zainteresowanych do danych ewidencyjnych przedstawionych w projekcie operatu opisowo-kartograficznego, Wykonawca prac jest zobowiązany do aktywnego uczestniczenia w ich rozpatrywaniu. W trakcie wyłożenia od osób przychodzących należy zebrać informacje o danych typu PESEL, nr dowodu osobistego, NIP, REGON w celu uzupełnienia ewidencyjnych baz danych.

13

W sprawach nieuregulowanych sposób załatwienia problemu uzgodnić należy z Inspektorem Nadzoru w formie wpisu do dziennika robót prowadzonego przez Wykonawcę.

14

Wykonawca po zakończeniu całości prac związanych z określeniem i weryfikacją działek, klasoużytków i budynków przedstawi INSPEKTOROWI NADZORU do kontroli technicznej operat.

Funkcje importu danych ze swojej bazy Wykonawca podda procedurze kontroli spójności i poprawności merytorycznej danych.

Pozytywny Protokół końcowy z czynności wykonania prac związanych z „Modernizacją ewidencji gruntów i budynków oraz założeniem ewidencji budynków i lokali dla obrębu Dominice.” - sporządzony przez INSPEKTORA NADZORU – będzie podstawą wystawienia faktury przez Wykonawcę.

15

Powstały operat modernizacji ewidencji gruntów i budynków dokumentuje całość prac związanych z określeniem i weryfikacją działek, klasoużytków i budynków na obszarze opracowania.

Na podstawie obowiązujących przepisów powstała dokumentacja techniczna winna być skompletowana jako:

- Zasób bazowy (ZB),
- Zasób użytkowy (ZU),
- Zasób przejściowy (OT).

Wszystkie dokumenty muszą zawierać datę opracowania, nazwę jednostki wykonawstwa geodezyjnego i osoby sporządzającej. Dokumenty winny zostać skompletowane w tomach operatu posiadających spisy zawartości.

Szczegółowy zakres danych poszczególnych zasobów zawiera załącznik nr 2, natomiast przykłady opisu okładek płyt CD-R zawiera załącznik nr 3, do niniejszych warunków technicznych.

Powyższe warunki techniczne opracował(a)

Specjalista

/-/ Przemysław Skowronek

08. 05. 2012 r.

Zatwierdził:

Geodeta Powiatowy

/-/ Michał Piotrowiak

08. 05. 2012 r.