

WARUNKI TECHNICZNE

**Modernizacja
ewidencji gruntów i budynków
dla obrębu:**

Wiśniowa Góra 100602_2.0009

Gmina Andrespol

Powiat Łódzki Wschodni

Łódź, kwiecień 2013 r.

Spis treści:

1. Cel i zakres prac: modernizacja ewidencji gruntów i budynków.

2. Zastosowane przepisy prawne i inne źródła informacji.

- zastosowane przepisy,
- źródła informacji.

3. Wnioski z analizy istniejącego operatu ewidencji gruntów i mapy zasadniczej.

4. Aktualizacja danych ewidencji gruntów.

- uzgodnienie i ustalenie granic obrębów,
- ocena istniejącej bazy numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków
- zasady rejestracji ewidencyjnych stanów prawnych i faktycznych,
- ustalenie stanów prawnych nieruchomości, badanie ksiąg wieczystych,
- polowa weryfikacja istniejącej bazy numerycznej mapy ewidencyjnej,
- ustalenie danych podmiotowych,
- ustalenie granic działek,
- prace pomiarowe,
- ostateczna redakcja numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków,
- obliczenie pól powierzchni obiektów ewidencyjnych,
- skompletowanie danych opisowych w zakresie działek.

5. Pozyskanie danych źródłowych ewidencji budynków.

- zakres przedmiotowy ewidencji budynków,
- zakres przedmiotowy ewidencji lokali,
- ustalenie stanów prawnych nieruchomości budynkowych i lokalowych,
- geodezyjne prace pomiarowe w zakresie usytuowania budynków,
- pozyskanie ewidencyjnych danych opisowych dotyczących budynków,
- pozyskanie ewidencyjnych danych opisowych dotyczących lokali,
- pozyskanie podmiotowych danych uzupełniających,
- szczegółowe omówienie arkuszy spisowych budynków i lokali,
- charakterystyka komputerowych zbiorów danych opisowych,
- zasady tworzenia komputerowych zbiorów danych opisowych.

6. Aktualizacja komputerowej bazy danych ewidencji gruntów i budynków.

- struktura i zasady identyfikacji zbiorów danych ewidencji gruntów i budynków po modernizacji,
- zasady tworzenia komputerowych zbiorów danych opisowych,
- aktualizacja zbiorów ewidencji gruntów i budynków w zakresie danych opisowych,
- aktualizacja komputerowej bazy danych ewidencji gruntów i budynków.

7. Zobowiązania Wykonawcy prac przewidzianych projektem modernizacji.

8. Skład operatu ewidencji gruntów i budynków.

9. Procedury postępowania administracyjnego w procesie opracowania projektu operatu i jego zatwierdzenia.

10. Wybrane ustalenia z zakresu organizacji prac.

1. Cel i zakres prac: dostawa baz danych.

Celem prac jest modernizacja w zakresie dostosowania istniejącej ewidencji gruntów do wymagań rozporządzenia [2.1.2].

Gmina	Obręb	Identyfikator	Powierzchnia w ha	Ilość działek	Ilość jednostek rejestranych	Ilość budynków
Andrespol	Wiśniowa Góra	100602-2.0009	602 w tym 426 LP	1154	783	1950

Zakres prac obejmował będzie:

- aktualizację danych ewidencji gruntów,
- pozyskanie danych źródłowych ewidencji budynków i lokali,
- aktualizację zbiorów ewidencji gruntów i budynków w zakresie danych opisowych,
- aktualizacja istniejącej numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków,
- aktualizacja komputerowej bazy danych ewidencji gruntów i budynków,
- opracowanie operatu ewidencyjnego,
- udział w procesie wyłożenia projektu operatu ewidencji gruntów do wglądu zainteresowanych podmiotów, rozpatrzenie uwag i zastrzeżeń oraz wprowadzenie zmian do operatu ewidencji gruntów i budynków,
- opracowanie dokumentacji niezbędnej do doprowadzenia do pełnej zgodności zapisów działu I i działu II ksiąg wieczystych z ewidencją gruntów,
- aktualizacja nakładki mapy zasadniczej wynikającej ze zmiany współrzędnych określających usytuowanie budynków.

2. Zastosowane przepisy i inne źródła informacji.

2.1 Przepisy prawne:

- 1) Ustawa z dnia 17 maja 1989r. prawo geodezyjne i kartograficzne (t. j. Dz. U. z 2010r. Nr 193, poz. 1287);
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz.454);
- 3) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lipca 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);
- 4) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 14 kwietnia 1999r. w sprawie rozgraniczenia nieruchomości (Dz. U. Nr 45 poz. 453);
- 5) Ustawa z dnia 24 lipca 1998r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. nr 106 poz.668 z późn. zm.);
- 6) Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.);

- 7) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.)
- 8) Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2011r. nr.12, poz. 59 z późn. zm.);
- 9) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 243 ,poz. 1623z późn.zm);
- 10) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
- 11) Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)
- 12) Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124 poz.1361 z późn. Zmianami);
- 13) Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2012r. poz. 145 z późn. zm.);
- 14) Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz.260);
- 15) Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2002r. Nr 101 poz.926 z późn. zm.);
- 16) Ustawa z dnia 29 czerwca 1995r. o statystyce publicznej (t. j. Dz. U. z 2012r. poz.591 z późn. zm.);
- 17) Ustawa z dnia 20 grudnia 1990r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (t. j. Dz. U. z 2008r. Nr 50, poz. 291 z późn. zm.);
- 18) Ustawa z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2010r., Nr 76, poz. 489);
- 19) Projekt modernizacji ewidencji gruntów dla obrębu Wiśniowa Góra uzgodniony w dniu 9 listopada 2012r.
- 20) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) [Dz. U. z 2010 r. nr 242, poz. 1622];
- 21) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. Nr 263, poz. 1572);
- 22) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. 2012, poz. 1246)

2.2. Inne źródła informacji:

- 1) Wytyczne techniczne K-1.10.
- 2) Wytyczne techniczne G-5.

3. Wnioski z analizy istniejącego operatu ewidencji gruntów i mapy zasadniczej

3.1 Pozioma osnowa szczegółowa III klasy.

Pozioma osnowa szczegółowa opracowana jest w układzie współrzędnych „1965” i przeliczona na układ „2000”. Stanowi ona podstawę założenia bazy danych mapy numerycznej ewidencji gruntów i budynków. W ramach niniejszej pracy należy wykonać inwentaryzację osnowy III klasy, oraz w miarę potrzeby wznović zniszczone punkty. Dla punktów których położenie zamarkowano rurką, bolcem, itp. należy wykonać pomiar kontrolny, porównać z miarami pierwotnymi i dokonać ewentualnej korekty markowania.

3.2 Granice powiatu, gminy, jednostki ewidencyjnej i obrębu.

Dla w/w granic położenie punktów granicznych należy przyjąć na podstawie dokumentacji znajdującej się w Ośrodku, w przypadku gdy istniejąca dokumentacja nie spełnia wymogów rozporządzenia [2.1.2], ustalenie i pomiar granic wykonać stosownie do §§ 37 i 38 rozporządzenia [2.1.2].

3.3 Określenie przebiegu granic działek.

Przebieg granic działek określony zostanie na podstawie istniejącej dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej sporządzonej:

- w postępowaniu rozgraniczeniowym,
- w celu podziału nieruchomości,
- w postępowaniu scaleniowym i wymianie gruntów,
- na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego, a następnie wykorzystywanej do wydania prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej.
- istniejącego operatu ewidencji gruntów.

W przypadku braku dokumentacji wymienionej powyżej, lub dane w niej zawarte nie spełniają wymagań obowiązujących standardów technicznych, ustalenie granic wykonać zgodnie z §§ 37 i 38 rozporządzenia [2.1.2].

3.4 Ocena operatu klasyfikacji gleboznawczej gruntów.

Podstawą redakcji konturów klas jest zaktualizowany operat gleboznawczej klasyfikacji gruntów sporządzony w ramach niniejszej pracy.

3.5 Mapa zasadnicza

Obszar obrębu pokryty jest mapą zasadniczą w skali 1:1000

Mapa opracowana została w układzie „1965”.

Mapa zasadnicza wymaga porównania z terenem oraz wykonania pomiarów aktualizacyjnych w zakresie treści niezbędnej do opracowania komputerowych zbiorów danych ewidencyjnej mapy numerycznej.

3.6 Ocena dotychczasowych opracowań informatycznych.

Dotychczasowy operat ewidencji gruntów posiada założone zbiory ewidencyjne w zakresie części opisowej w komputerowym systemie EWOPIS -5.

Zbiory te winny być wykorzystane w sposób bezpośredni przy tworzeniu komputerowych zbiorów danych opisowych oraz częściowo dla potrzeb ewidencyjnej mapy numerycznej.

Część kartograficzna operatu ewidencji gruntów prowadzona w systemie EWMAPA-10 stanowi materiał bazowy do aktualizacji zbiorów danych ewidencyjnych.

4. Aktualizacja danych ewidencji gruntów.

4.1 Uzgodnienie i ustalenie granic obrębów

Granice obrębów nie podlegają ponownemu ustaleniu za wyjątkiem napotkanych w trakcie opracowania rozbieżności między stanem ewidencyjnym a stanem prawnym nieruchomości położonych na granicy obrębu, rozbieżności w położeniu granic między sąsiednimi obrębami oraz w przypadku gdy istniejąca dokumentacja geodezyjna i kartograficzna lub dane w niej zawarte nie spełniają wymagań obowiązujących standardów technicznych, ustalenie granic wykonać zgodnie z §§ 37 i 38 rozporządzenia [2.1.2].

W przypadku stwierdzenia niezgodności danych dotyczących granicy obrębu, ze stanem prawnym nieruchomości, należy ustalić przyczyny takiego stanu i zależnie od wyniku analizy dokonać sprostowania danych. Należy dokonać uzgodnienia granic obrębu z granicami obrębów sąsiednich uzgodnienia załączyć do operatu.

Za dopuszczalne różnice współrzędnych punktów granicznych określonych na podstawie pomiaru a wielkościami podanymi w dokumentach mających moc dowodową, przyjmuje się wielkości:

$$D < \pm 0,15\text{m.}, \text{ gdzie } D = \sqrt{\Delta x^2 + \Delta y^2},$$

zaś $\Delta x, \Delta y$ – różnice współrzędnych punktów uzyskanych z pomiaru kontrolnego i z dokumentów dowodowych.

Przebieg granic obrębów podlega uzgodnieniu z granicami podziału na rejony statystyczne i obwody spisowe. Uzgodnienie polega na doprowadzeniu do sytuacji wzajemnego nie przecinania

się tych granic.

Granice jednostki ewidencyjnej oraz obrębów tworzą odrębną warstwę w komputerowej bazie danych mapy ewidencyjnej.

4.2 Ocena istniejącej numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków.

Istniejącą roboczą bazę numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków założono w systemie **EWMAPA** w układzie współrzędnych „65” na podstawie modernizacji ewidencji gruntów w 1993r. nr ewid. 22/552/93. Mapa aktualizowana jest na bieżąco na podstawie danych zawartych w operatach jednostkowych. Do układu „2000” została przetransformowana przy użyciu programu AlgoRes dla obszaru powiatu łódzkiego wschodniego.

Baza danych mapy numerycznej ewidencji gruntów i budynków zawiera:

- granicę jednostki ewidencyjnej,
- granicę obrębu,
- granice działek,
- kontury i opis użytków gruntowych i klas bonitacyjnych,
- usytuowanie budynków,
- numery ewidencyjne działek,
- numery punktów załamania linii granicznych,

Kontury klasyfikacyjne oraz kontury użytków podlegają przeredagowaniu zgodnie z [2.12]. Podczas budowy bazy konturów klasyfikacyjnych oraz użytków, należy wykorzystać istniejące **mapy klasyfikacji gruntów**. Celowym jest wykorzystanie punktów identycznych z bazy działek.

4.3 Zasady rejestracji ewidencyjnych stanów prawnych i faktycznych .

W ewidencji gruntów i budynków ujawnia się w pierwszej kolejności dane wynikające ze stanów prawnych nieruchomości. W przypadku braku tych danych przyjmuje się dane wynikające ze stanów faktycznych. Stany prawne i faktyczne dotyczą przedmiotów i podmiotów ewidencji. Stany prawne dotyczące podmiotów ewidencyjnych przyjmuje się z danych zawartych w dziale II ksiąg wieczystych, danych zawartych w zbiorach dokumentów lub dokumentach, takich jak akty notarialne, postanowienia sądowe, ostateczne decyzje administracyjne, umowy i ugody spisane w postępowaniu sądowym lub administracyjnym oraz innych dokumentach posiadających moc dowodową dla ustalenia prawa własności lub władania. W przypadku braku danych dotyczących właścicieli nieruchomości, w ewidencji wykazuje się dane osób i jednostek organizacyjnych, które tymi nieruchomościami władają. O wykazaniu w ewidencji tych osób i jednostek organizacyjnych orzeka Starosta w drodze decyzji zatwierdzającej operat ewidencyjny. Podstawą wydania w/w decyzji jest zapis dotyczący osoby władającej w dotychczasowej ewidencji lub udokumentowany stan posiadania protokołem, sporządzonym przez upoważnionego przez Starostę geodetę w obecności dwóch świadków. W przypadku sprzeczności stanów prawnych wynikających z dwóch różnych dokumentów np. z dwóch ksiąg wieczystych, w ewidencji należy wykazać ten stan prawny, który jest zgodny ze stanem faktycznym, odnotowując w danych dotyczących działki numery obydwu ksiąg wieczystych. Przedmiotowym stanem faktycznym jest stan faktycznego władania. Przedmiotowe stany prawne oraz faktyczne podlegają rejestracji w ewidencyjnej mapie numerycznej.

4.4 Ustalanie stanów prawnych nieruchomości , badanie ksiąg wieczystych

Stany prawne nieruchomości wykazywane są w ewidencji na podstawie ksiąg wieczystych

Dla nieruchomości , która nie ma założonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów stan prawny

przyjmuje się na podstawie:

- prawomocnych orzeczeń sądowych,
- ostatecznych decyzji administracyjnych,
- czynności prawnych dokonywanych w formie aktów notarialnych,
- spisanych umów i uгод w postępowaniu sądowym i administracyjnym.

Badanie ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów wykonane zostanie dla całego opracowywanego obszaru we właściwym Sądzie Rejonowym i obejmować będzie dział I, II i III KW (wzór sprawozdanie z badania KW w/w wzoru nr 8 instrukcji G-5.

Uwagi szczegółowe :

- Kol. 5 : w przypadku nieruchomości zabudowanych należy podawać adres nieruchomości, jeśli w KW nie jest podany adres, należy wpisać „brak adresu nieruchomości”,
- Kol. 7: należy podać pełny numer mapy lub wyrys z mapy ewidencyjnej, które posłużyły do założenia KW; w przypadku, gdy mapa znajduje się w zbiorze dokumentów innego KW, należy je zbadać.
- Kol. 8: w przypadku gdy właścicielem jest Skarb Państwa gmina lub związek gmin przy osobie właściciela należy wpisać „1” (zgodnie z opisem na formularzu), zaś pod numerem „2” wymienić użytkownika wieczystego (współużytkowników wieczystych); jeśli nieruchomość stanowi współwłasność osób fizycznych, wymóg numerowania nie jest konieczny,
- Kol. 9: należy podawać pełną informację o dokumentach złożonych w zbiorze dokumentów KW, a więc:
 - nazwę dokumentu,
 - numer dokumentu,
 - osobę wystawcy,
 - treści dokumentu,
- Kol.10: należy podać informację o rodzaju ograniczonego prawa rzeczowego, którym obciążona jest nieruchomość i na czym rzecz.

W przypadku stwierdzenia opóźnienia w bieżącym prowadzeniu ksiąg wieczystych, pomimo istnienia nieaktualnych zapisów w KW, za podstawę wykazania stanu prawnego w ewidencji należy przyjąć odpowiedni, aktualny dokument prawny.

Do badań KW należy dołączyć kopie lub odrisy map znajdujących się w księdze – nie dotyczy to map których kopie znajdują się w Ośrodku, w tym przypadku podajemy nr ewidencyjny PODGiK.

- data, imię i nazwisko, stanowisko, podpis osoby badającej księgę.

Zakres badań pozostałych dokumentów :

- wypisy z istniejącego operatu ewidencji gruntów,
- dane uzupełniające udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Łodzi i inne organy administracji,
- przekazane przez władających na etapie ustalenia granic działek.

Dokumentację ustalenia stanu prawnego nieruchomości stanowić będą:

1. Operat zawierający badania dokumentów prawnych i kopie ewentualnie zebranych dokumentów:

- wypisy, odpisy, kopie dokumentów prawnych,
- kopie map i innych opracowań kartograficznych i geodezyjnych dokumentujących stan prawny nieruchomości.

Sprawozdania z badania stanów prawnych nieruchomości zostaną skompletowane w operacie formalno – prawnym.

2. Wykaz ksiąg wieczystych i innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości, (wzór nr10, G-5)- numer i nazwę księgi wieczystej podawać wg wzrastającej numeracji KW, oznaczenie innych dokumentów, kolejno wg dat.
3. Mapa przeglądowa stanu prawnego nieruchomości zostanie sporządzona w technice komputerowej, na podstawie numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków oraz dokumentacji badania stanów prawnych nieruchomości. Jej treść stanowić będą:
 - granica obrębu [kolor zielony] ,
 - granice działek ewidencyjnych [kolor czarny],
 - granice zasięgu stanów prawnych (szrafura zasięgu KW i ksiąg hipotecznych) [kolor czerwony],
 - oznaczenie księgi wieczystej, księgi hipotecznej lub innego dokumentu [kolor czerwony],
 - numery działek ewidencyjnych [kolor czarny],
 - numery ewidencyjne nieruchomości (według wykazu ksiąg wieczystych i innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości) [kolor czerwony],
 - numery pozycji protokołu ustalenia granic [kolor zielony].

Mapa przeglądowa stanu prawnego nieruchomości zostanie wyemitowana na papierze w kroju obrębowym w skali 1: 1000. Dla terenów Lasów Państwowych w skali 1: 5000.

4. Wykaz porównania powierzchni działek ewidencyjnych zgodnie ze wzorem nr 11 G-5, różnice powierzchni opisać w uwagach i wyjaśnieniach.

5. **Badaniem ksiąg wieczystych objęte są nieruchomości budynkowe oraz lokalowe.**

Dokumentację ustalenia stanu prawnego nieruchomości budynkowych i lokalowych stanowić będą: operat zawierający badania dokumentów prawnych i kopie ewentualnie zebranych dokumentów:

- wypisy, odpisy , kopie dokumentów prawnych;
- wykaz ksiąg wieczystych i innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości budynkowych i lokalowych, zawierający:
 - numer i nazwę księgi wieczystej (wg wzrastającej numeracji KW),
 - oznaczenie innych dokumentów, datę wydania i nazwę wystawcy (kolejno wg dat),
 - oznaczenie nieruchomości (działek) na których są położone nieruchomości budynkowe i lokalowe.

4..5 **Polowa weryfikacja treści roboczej bazy numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków.**

Biorąc za podstawę dokumentację ustalenia stanów prawnych nieruchomości, należy dokonać szczegółowej analizy podziału obrębu na działki ewidencyjne, mając na uwadze definicję działki: *działkę gruntu stanowi ciągły obszar gruntu,, położony w granicach jednego obrębu,, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych jednorodny ze względu na stan prawny,* szczególnej analizy wymagają działki:

- graniczące ze sobą, stanowiące przedmiot tych samych praw,
- będące terenami komunikacyjnymi (koleje, drogi) oraz wodami w razie ich wzajemnego przecinania.

Wody powierzchniowe posiadające odrębne nazwy stanowią odrębne działki ewidencyjne.

Granice działek leśnych wymagają uzgodnienia z ustaleniami planów urządzania lasu lub uproszczonych planów urządzenia lasu na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. – o lasach (t. j. Dz. U. z 2011r. Nr 12, poz. 59 z późn. zm.).

Urządzenia melioracji wodnych, zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2012r. poz. 145, ze zmianami) w tym kanały, zbiorniki wodne, rowy melioracyjne:

- 1) podstawowe – urządzone na gruntach Skarbu Państwa, stanowią odrębne działki ewidencyjne,
- 2) podstawowe – urządzone na gruntach nie będących własnością Skarbu Państwa i dotąd nie wyłączone stanowią zbiór części działek ewidencyjnych, z których zostały wydzielone. Każdą z tych części ujawnia się w jednostce rejestrowej wpisując dotychczasowego jej właściciela,
- 3) szczegółowe - urządzone na gruntach będących przedmiotem odrębnych praw osób wymienionych w § 10 oraz 11 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia, do których nie odnoszą się przepisy § 9 ust. 2, pkt 2 i 3 rozporządzenia, wykazywane są jako użytki w działkach ewidencyjnych.

Drogi publiczne zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. – o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013r. poz. 260) dzielą się na następujące kategorie;

- 1) drogi krajowe - stanowiące własność Skarbu Państwa,
- 2) drogi wojewódzkie - stanowiące własność samorządu województwa ,
- 3) drogi powiatowe - stanowiące własność samorządu powiatu ,
- 4) drogi gminne - stanowiące własność samorządu gminy.

Drogi publiczne tworzą odrębne działki ewidencyjne.

Drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, place przed dworcami kolejowymi, autobusowymi i portami są drogami wewnętrznymi, stanowiącymi własność innych osób niż wymienione powyżej w pkt 1, 2, 3, 4.

Drogi wewnętrzne, które nie są przedmiotem odrębnych praw wykazuje się jako użytki w działkach ewidencyjnych, z zastosowaniem zasad podanych w zał. 6 do rozporządzenia [2.1.2].

Należy wykonać połowę weryfikację mapy ewidencji gruntów i budynków w zakresie:

- a) przebiegu granic działek;
- b) zgodności wykazanych na mapie konturów użytków gruntowych ze stanem na gruncie, a w szczególności:
 - analizy obecnej struktury użytków gruntowych: zasięgu konturów, zgodności oznaczeń z obowiązującą klasyfikacją gruntów, z uwzględnieniem sposobu zagospodarowania oraz funkcji terenu przewidzianej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; ewentualna zmiana przebiegu konturów gleboznawczej klasyfikacji gruntów wymaga aktualizacji operatu klasyfikacyjnego z zastosowaniem przepisów [2.1.22],
 - uwzględnienia zmian wynikających z wydanych decyzji administracyjnych na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - uwzględnienia ewentualnej lokalizacji użytków ekologicznych;
- c) zgodności treści mapy ze stanem faktycznym w zakresie usytuowania oraz prawidłowej redakcji konturów budynków.

4.6 Ustalenie danych podmiotowych.

Podmiotami ewidencji są właściciele (współwłaściciele) gruntów , budynków oraz lokali.

W przypadkach, gdy właściciele nieruchomości nie są znani, w ewidencji wykazuje się dane osób i jednostek organizacyjnych, które tymi nieruchomościami władają, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 rozporządzenia [2.1.2].

Oprócz wyżej wymienionych danych podmiotowych ewidencja obejmuje dane dotyczące:

- użytkowników wieczystych,
- jednostek organizacyjnych sprawujących zarząd lub trwały zarząd nieruchomościami,
- państwowych osób prawnych, którym Skarb Państwa powierzył w stosunku do jego nieruchomości wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych,
- organów administracji publicznej, które gospodarują nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz gminnych, powiatowych i wojewódzkich zasobów nieruchomości,
- użytkowników gruntów państwowych i samorządowych.
- osób, organów i jednostek organizacyjnych, które władają gruntami na podstawie umów dzierżawy, zgłoszonych do ewidencji stosownie do art. 28 ust. 4 pkt 3 ustawy [2.1.20].

Należy wykonać weryfikację i uzupełnienie danych podmiotowych dotychczasowej bazy opisowej ewidencji gruntów EWOPIS.

W trakcie weryfikacji zostaną sprawdzone i uzupełnione dane dotyczące:

- określenia podmiotu,
- ustalenia numerów jednostek rejestrowych,
- ustalenia numerów grup i podgrup rejestrowych, według zasad podanych w §§ 17 i 18 oraz zał. nr 2 rozporządzenia [2.1.2]),
- określenia rodzajów współwłasności oraz współużytkowania wieczystego,
- określenia udziałów we współwłasności oraz współużytkowaniu wieczystym.

Określenie podmiotów w ewidencji następuje poprzez podanie:

1) dla osób fizycznych:

- nazwiska, imiona oraz imiona rodziców,
- adresu miejsca stałego pobytu,
- identyfikatora zgodnego z systemem PESEL a w przypadku braku – identyfikacji przy pomocy, numeru dowodu osobistego, numeru paszportu,
- informacja, czy osoba fizyczna jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t. j. Dz. U. z 2004r. Nr 167, poz. 1758 z późn. zm.);

2) dla osób prawnych.:

- nazwy pełnej i skróconej,
- siedziby,
- identyfikatora zgodnego z rejestrem REGON i ewentualnie dodatkowo identyfikatora NIP;

3) dla Skarbu Państwa:

- nazwy „Skarb Państwa”;

4) dla jednostek samorządu terytorialnego i ich związków :

- nazwy jednostki lub związku ,
- siedziby ich organów;

5) dla organów administracji publicznej oraz jednostek organizacyjnych:

- nazwy organu lub jednostki organizacyjnej, zgodnie z przepisami, na mocy których te organy zostały powołane,
- siedziby organu lub jednostki organizacyjnej.

Oznaczenia pomiotów związanych z nieruchomościami, podanych w punktach od 3 do 5 należy wykonać zgodnie ze wzorem nr 28 instrukcji G-5.

Celem uzyskania poprawnych danych w odniesieniu do osób prawnych wykorzystane będą zasoby informacyjne systemu REGON.

Dane ewidencyjne dotyczące osób fizycznych można uzyskać bezpośrednio z bazy danych systemu PESEL, z zachowaniem przepisów [2.1.15].

Przy rejestracji osób fizycznych należy uwzględnić dodatkowo:

1. w odniesieniu do spadku, gdy postępowanie spadkowe nie zostało zakończone działem spadku, jako właściciela podaje się „spadkobierców po X – Y” ;
2. jako władającego podaje się :
 - a) tę osobę spośród domniemanych spadkobierców, która działką faktycznie zarządza bądź osoby spośród domniemanych spadkobierców które działką faktycznie zarządzają. Jeżeli są to osoby wskazane przez pozostałych spadkobierców, to wymieniając je dodaje się wyrażenie „ i inni spadkobiercy” ,
 - b) osobę, która faktycznie działkę użytkuje, a żaden z domniemanych spadkobierców działką nie zarządza;
3. w przypadku dożywocia, gdy przedmiot dożywocia stanowi działka, której granice są objęte umową notarialną i zostały trwale oznaczone na gruncie, jako właściciela wymienia się osobę obdarowaną, dożywotnika zaś odnotowuje się na jego wniosek jako posiadacza zależnego;
4. dla wspólnoty gruntowej - pod tytułem „ właściciela” podaje się nazwę spółki i skład zarządu oraz wykaz osób uprawnionych do korzystania ze wspólnoty na podstawie decyzji administracyjnej;
5. w sytuacji, gdy nie zostanie ustalony właściciel i władający, zakłada się jednostkę rejestrową: „władający nieznany”;
6. w przypadku braku możliwości ustalenia identyfikatora PESEL , odpowiednie pole bazy danych pozostaje puste,
7. dla osób zmarłych wprowadza się numer „9999999999 a w przypadku, gdy znana jest data zgonu numer „99999 i 6-cyfrową datę zgonu”;

data zgonu: - rok (dwie ostatnie cyfry), miesiąc, dzień, np. 970428.

Jednocześnie z weryfikacją danych podmiotowych dla gruntów zostaną określone dane podmiotowe dla nieruchomości budynkowych oraz lokalowych.

Zweryfikowany wykaz podmiotów i władających, podlega autoryzacji przez osoby zainteresowane i stanowi podstawę aktualizacji zbioru danych podmiotowych w systemie EWOPIS.

4.7 Ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych.

Ustalenie przebiegu granic będzie wykonane, dla tych działek dla których brak dokumentacji wymienionej w § 36 pkt 1-5 rozporządzenia [2.1.2], lub jeśli zawarte w niej dane nie są wiarygodne, lub nie odpowiadają obowiązującym standardom technicznym.

Za dopuszczalne różnice współrzędnych punktów granicznych określonych na podstawie pomiaru kontrolnego omówionego w pkt 4.8 a wielkościami podanymi w dokumentach mających moc dowodową, przyjmuje się wielkości

$$D < \pm 0,15m. , \text{ gdzie } D = \sqrt{\Delta x^2 + \Delta y^2}$$

zaś Δx , Δy – różnice współrzędnych punktów uzyskanych z pomiaru kontrolnego i z dokumentów dowodowych. Miary czołowe działek uzyskane w wyniku pomiaru kontrolnego porównane z wielkościami w dokumentach dowodowych nie powinny przekraczać:

- dla granic utrwalonych na gruncie - $f_l < 0,15 m$,
- dla granic nie utrwalonych na gruncie - $f_l < 0,25 m$.

Ustalenie granic dla powyżej omówionych przypadków wykonuje się w oparciu o zgodne oświadczenia woli osób, które stawily się w określonym w zawiadomieniu miejscu i terminie.

Ustalenie granic działek wymaga:

- a) określenia terminu rozpoczęcia czynności ustalenia granic;
- b) pisemnego zawiadomienia osób zainteresowanych z doręczeniem za zwrotnym poświadczeniem odbioru, nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem (wzór nr 12 G-5);
- c) sporządzenia szkiców zawierających:

- przebieg granic działek z podaniem danych pomiarowych pochodzących z istniejących opracowań,
- nazwiska (nazwy) osób władających,
- zasięg stanów prawnych wraz z podaniem nr ewidencyjnych operatów wykonanych dla celów prawnych,
- nomenklatury prawne nieruchomości;

d) terenowej identyfikacji granic, zamarkowania granic działek palikami, uzupełnienia treści szkiców oznaczeniem przebiegu granic oraz miarami czołowymi z nowego pomiaru;

e) opracowania „protokołu ustalenia granic” (Załącznik Nr 3 rozporządzenia 2.1.2).

Dokumentacja ustalenia granic zawierać będzie:

- potwierdzone kopie zawiadomienia zainteresowanych osób,
- protokół ustalenia granic,
- szkice ustalenia granic (załącznik do protokołu).

Ustalane punkty graniczne oznacza się na gruncie w sposób umożliwiający ich pomiar.

Spory graniczne nie wstrzymują czynności związanych z założeniem ewidencji. W razie ich wystąpienia, przebieg spornych granic działek wykazuje się na podstawie danych z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego lub wyników pomiaru stanu posiadania na gruncie.

4.8 Prace pomiarowe

1. Osnowa geodezyjna

Pomiar szczegółów sytuacyjnych poprzedzony zostanie inwentaryzacją osnowy szczegółowej III klasy i ewentualnym wznowieniem punktów poziomej geodezyjnej osnowy szczegółowej III klasy. Zniszczone punkty osnowy III klasy podlegają w miarę możliwości ponownej stabilizacji. Prace te zostaną wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Pomiar granic działek ewidencyjnych:

Pomiar bezpośredni ustalonych lub odnalezionych na gruncie punktów granicznych wykonany zostanie w nawiązaniu do geodezyjnej osnowy poziomej, pomiar granic działek o długich odcinkach wykonany zostanie następująco:

- przy drogach i za zabudowaniami,
- na odcinkach prostych nie rzadziej niż 400m.

3. Pomiar budynków opisano w pkt 5.4

4. Pomiar uzupełniający konturów użytków gruntowych:

Pomiar uzupełniający użytków gruntowych zostanie wykonany w oparciu o wyniki weryfikacji konturów użytków.

W trakcie pomiaru budynków oraz użytków gruntowych należy wykonać kontrolny pomiar części równo rozmieszczonych, jednoznacznie zidentyfikowanych punktów granicznych działek (1-2 punkty na hektar) przyjętych z dokumentacji znajdującej się w PODGiK (punkty stabilizowane, naroża trwałych ogrodzeń itp.) oraz miary czołowe trwale oznaczonych granic działek. Pomiar ten stanowić będzie podstawę szczegółowej analizy poprawności określenia współrzędnych punktów granicznych w wyżej wymienionej dokumentacji.

Prace pomiarowe wykonane zostaną metodami terenowych pomiarów geodezyjnych, zgodnie z zasadami [2.1.21].

4.9 Ostateczna redakcja numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków

Ostateczna redakcja numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków jest kontynuacją dotychczasowej bazy danych tej mapy, przy wykorzystaniu wyników niniejszej pracy.

Baza danych ewidencyjnej mapy numerycznej tworzona jest z zastosowaniem układu

współrzędnych „2000”.

Treść numerycznej mapy ewidencyjnej stanowią następujące elementy :

- granice: jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa, jednostek ewidencyjnych, obrębów, działek,
- oznaczenia punktów granicznych, z wyróżnieniem punktów, których położenie określone zostało w odpowiednim trybie i z wymaganą dokładnością, a spośród nich - punktów trwale stabilizowanych w terenie,
- kontury użytków gruntowych i ich oznaczenia,
- kontury klas gleboznawczych i ich oznaczenia,
- kontury budynków,
- numery działek,
- granice rejonów statystycznych i ich oznaczenia,
- granice zasięgów oraz oznaczenie stanów prawnych nieruchomości .
- dane opisowo- informacyjne, a w szczególności:
 - nazwy jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa,
 - oznaczenia jednostki ewidencyjnej i obrębu,
 - nazwy ulic, placów, uroczysk, cieków, zbiorników wodnych i innych obiektów fizjograficznych,
 - oznaczenia dróg publicznych zgodne z ewidencją dróg publicznych,
 - numery porządkowe i ewidencyjne budynków.

W trakcie redakcji mapy ewidencyjnej należy uzupełnić:

- numery porządkowe i oznaczenia budynków,
- nazwy ulic i oznaczenia dróg publicznych.

Dane te pochodzą z operatu numeracji porządkowej nieruchomości oraz właściwej dokumentacji dróg publicznych.

Treścią ewidencyjnej mapy numerycznej będą również stany prawne nieruchomości wraz z ich oznaczeniami.

Stabilizowane punkty graniczne oznaczane będą w bazie mapy numerycznej według informacji zawartych w dotychczasowym operacie ewidencji gruntów , uzupełnionych opisem punktów, których położenie określono podczas polowej weryfikacji lub ustalenia granic. **Wszystkie działki ewidencyjne oraz punkty graniczne mają zawierać przyporządkowane im informacje, dotyczące nr ewidencyjnego operatu, z którego pochodzi numeryczny opis granic działki.**

Numeryczny opis konturów budynków określamy wyłącznie na podstawie bezpośrednich pomiarów.

Identyfikatory budynków na mapie muszą być uzgodnione z arkuszami spisowymi (wzór nr 24 G-5).

Obiektami bazy danych ewidencyjnej mapy numerycznej są:

- 1) jednostka ewidencyjna,
- 2) obręby,
- 3) rejon statystyczny,
- 4) nieruchomości,
- 5) budynki.

Tworzenie oraz aktualizacja obiektów w bazie danych wymaga kontroli w zakresie poprawności konstrukcji topologicznej tych obiektów.

Nazwy miejscowości pochodzą z rejestru terytorialnego GUS.

Nazwy ulic, przysiółków, działów leśnych oraz nazwy własne wód stojących i płynących należy ustalić w Urzędzie Gminy Andrespol.

Oznaczenia dróg publicznych wynikają z przepisów ustawy [2.1.14] oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz. U. Nr 160 poz. 1071) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16 lutego 2005 r. w sprawie numeracji i ewidencji dróg publicznych, obiektów mostowych, tuneli, przepustów i promów oraz rejestru numerów nadanych drogom, obiektom mostowym i tunelom (Dz. U. Nr 67, poz. 582).

Oznaczeniem drogi publicznej jest:

1. numer drogi,
2. nazwa drogi, w postaci nazw miejscowości: skąd, dokąd podana w wykazach dróg.

Edycję numerycznej mapy ewidencyjnej stanowi mapa w kroju obrębowym w skali 1:1000, opracowana na folii kreślarskiej w wersji barwnej. Dla terenów Lasów Państwowych w skali 1 : 5000.

4.10 Obliczenie pól powierzchni obiektów ewidencyjnych

Obliczenie pól powierzchni obiektów ewidencyjnych wykonane zostanie w oparciu o komputerowe zbiory mapy numerycznej.

Obliczenia zostaną wykonane w środowisku systemu EWMAPA -10 z precyzją zapisu do 1m² z zachowaniem zasady wyrównania powierzchni „od ogółu do szczegółu”.

Ustala się następujące definicje w zakresie, pól powierzchni działek ewidencyjnych, stosowane w operacie modernizacji ewidencji gruntów i budynków:

- powierzchnia ewidencyjna działki – to powierzchnia wynikająca z dotychczasowej dokumentacji ewidencji gruntów,
 - - powierzchnia geodezyjna działki, to powierzchnia obliczona na podstawie danych geodezyjnych zarejestrowanych w bazie danych ewidencyjnej mapy numerycznej, skorygowana o poprawkę odwzorowawczą,
 - powierzchnia hipoteczna działki, to powierzchnia wynikająca z zapisów działu I księgi wieczystej.
- Powierzchnie ewidencyjne działek należy porównać z powierzchniami hipotecznymi oraz z powierzchniami geodezyjnymi, tworząc wykaz porównania powierzchni działek ewidencyjnych (wzór nr 11; G-5).

Na podstawie danych zawartych w wykazie należy dokonać szczegółowej analizy zgodności powierzchni działek: geodezyjnej, ewidencyjnej i hipotecznej, podając różnice pomiędzy powierzchniami: $dP_1 = \text{pow.hip.} - \text{pow.ewid.}$; $dP_2 = \text{pow.geod.} - \text{pow.ewid.}$

Różnice dP_2 , dotyczące pól obliczonych porównywalnymi pod względem dokładności metodami nie powinny przekraczać wielkości dopuszczalnych $dP_{\max}$, podanych na podstawie wzoru:

$$dP_{\max} = 0,001 \cdot P + 0,02 \cdot \sqrt{P} \quad [\text{m}^2];$$

gdzie :

P - jest powierzchnią wyrażoną w m².

Ostatecznymi powierzchniami przyjętymi do zmodernizowanego operatu ewidencji gruntów są powierzchnie geodezyjne skorygowane o poprawkę odwzorowawczą.

Powierzchnie konturów użytków oraz gleboznawczej klasyfikacji gruntów zostaną wyliczone z numerycznych opisów tych konturów zawartych w mapie numerycznej i wyrównane do powierzchni ewidencyjnych działek. Różnica pomiędzy polem powierzchni obrębu obliczonym na podstawie współrzędnych punktów granicznych tego obrębu a sumą powierzchni działek, tworzy powierzchnię wyrównawczą obrębu.

4.11 Skompletowanie ewidencyjnych danych opisowych w zakresie działek

Dane ewidencyjne działki stanowią:

- identyfikator działki,
- numeryczny opis granic (pozyskany z bazy mapy numerycznej),
- pole powierzchni działki,
- pola powierzchni obiektów powierzchniowych, określonych w granicach działki przez kontury użytków gruntowych i kontury klas gleboznawczych,
- identyfikator jednostki rejestrowej gruntów dla której przyporządkowana została działka,
- oznaczenie księgi wieczystej lub innego dokumentu określającego własność (dane pochodzą z badania stanów prawnych),
- oznaczenie dokumentów określających inne prawa do działki niż prawo własności,
- numer kolejny wpisu do rejestru zabytków (dane te należy pozyskać z Państwowej Służby Ochrony Zabytków – Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi).
- numer rejonu statystycznego stanowiący część składową identyfikatora tego regionu.
- data i zegarowy czas wpisania danych do bazy danych,
- data ostatniej weryfikacji danych,
- opis położenia działki,

dla działek wchodzących w skład nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę – numer porządkowy i nazwa ulicy, pozyskane w trybie przepisów o numeracji nieruchomości, dla działek stanowiących drogi publiczne – oznaczenie drogi wg ewidencji dróg publicznych i dodatkowo nazwa ulicy, jeżeli droga publiczna pełni tę funkcję, dla działek stanowiących obiekty fizjograficzne, takie jak: ciek, zbiorniki wodne, parki, uroczyska leśne – nazwy tych obiektów.

W przypadku, gdy w granicach obrębu wyróżniane są zwyczajowo zespoły urbanistyczne, niwy, uroczyska, dane ewidencyjne działek należy uzupełnić nazwami tych obszarów.

5. Pozyskanie danych źródłowych ewidencji budynków.

5.1 Zakres przedmiotowy ewidencji budynków.

1) **Budynek** - to obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu standardowej klasyfikacji i nomenklatury, wprowadzonych na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. - o statystyce publicznej (Dz. U. Nr 88, poz. 439, z 1996 r. Nr 156, poz. 775, z 1997 r. Nr 88, poz. 554 i Nr 121, poz. 769 oraz 1998 r. Nr 99, poz. 632 i Nr 106, poz. 668) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30.12.1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316, z 2002 r. Nr 18, poz. 170),

a także:

- obiekt budowlany wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywany dla potrzeb stałych. Przystosowane są 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 lub szeregowy), budynek jest budynkiem samodzielnym, jeśli jest oddzielony od innych jednostek ścianą przeciwpożarową od fundamentu po dach. Gdy nie ma ściany przeciwpożarowej, budynki połączone między sobą uważane są za odrębne, jeśli mają własne wejścia, są wyposażone w instalacje i są oddzielnie wykorzystywane,
- budynki obejmują również samodzielne podziemne obiekty budowlane przystosowane do ochrony ludzi, zwierząt lub przedmiotów (np. podziemne: schrony, szpitale, centra handlowe oraz warsztaty i garaże).

- 2) **Budynki mieszkalne** - są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych,

a także :

- budynki wielorodzinne, domy mieszkalne zawierające więcej niż 4 mieszkania, domy jednorodzinne oraz domy mieszkalne w zabudowie zagrodowej.

- 3) **Budynki niemieszkalne** - są to obiekty budowlane wykorzystywane głównie (co najmniej 50 % powierzchni) dla potrzeb niemieszkalnych.

Ewidencja budynków obejmuje więc wszystkie budynki (łącznie z kioskami ulicznymi, garażami blaszanymi i pawilonami sprzedaży ulicznej trwale związanymi z gruntem, wiatami) za wyjątkiem:

- obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, bez pełnienia jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel,
- altan i obiektów gospodarczych na działkach w pracowniczych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m kw. oraz wysokości 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
- budynków nie połączonych w żaden sposób z gruntem, stojących bezpośrednio na gruncie lub utwardzonej nawierzchni, przenośnych, budynków nie posiadających fundamentów tj.

podstawy budowli trwale związanej z gruntem, która przenosi w sposób bezpieczny obciążenia stałe i zmienne budowli na grunt.

Samodzielnym budynkiem ewidencyjnym jest budynek wraz z wszystkimi przynależnymi do niego przybudówkami i pomieszczeniami pomocniczymi związanymi z podstawową funkcją użytkową a więc łącznie z tarasami krytymi (obudowanymi wejściami do budynków), werandami.

Za samodzielny budynek należy uważać segment pionowy lub przybudówkę:

- będący przedmiotem odrębnych praw własności np. budynek gospodarczy położony na kilku działkach, którego części stanowią własności różnych podmiotów ewidencji dzieli się na tyle budynków ile jest podmiotów, ale budynek położony na kilku działkach stanowiących własność tego samego podmiotu jest jednym budynkiem ewidencyjnym przypisanym do jednej z działek,
- zbudowany w innym okresie, ale nie w ramach modernizacji podstawowego budynku, posiadający odrębną funkcję użytkową np. garaż lub trafostacja dobudowana do budynku mieszkalnego lub biurowego,
- znacząco odbiegający kubaturowo lub zbudowany z różnych materiałów.

Jeżeli wolnostojący budynek będący we władaniu jednego podmiotu oznaczony jest więcej niż jednym numerem porządkowym, lecz tworzy wyraźną całość architektoniczną (np. blok mieszkalny składający się z kilku klatek, z których każda oznaczona jest odrębnym numerem porządkowym), to uznać go należy za jeden budynek.

Ze względu na podstawową funkcję użytkową budynki dzielimy na następujące rodzaje:

- mieszkalne,
- przemysłowe,
- transportu i łączności,
- handlowe i usługowe,
- zbiorniki, silosy i budynki magazynowe,
- biurowe,
- szpitali i zakładów opieki medycznej,
- oświaty, nauki, kultury oraz budynki sportowe,
- produkcyjne i usługowe rolnictwa oraz gospodarcze,
- inne.

Kody funkcji budynków określa się zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KŚT) wprowadzoną zarządzeniem [2.1.20].

5.2 Zakres przedmiotowy ewidencji lokali.

Ewidencja obejmuje lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności, w ramach budynków z zastrzeżeniem §79 rozporządzenia [2.1.2].

Lokalem w rozumieniu rozporządzenia [2.1.2] jest lokal określony w przepisach o własności lokali, tzn. samodzielnym lokalem jest izba lub zespół izb w powiązaniu z działką gruntową (częścią ułamkową gruntu zabudowanego). Przedmiotem ewidencji mogą być lokale nie stanowiące przedmiotu odrębnej własności pod warunkiem spełnienia wymagań podanych w §71 rozporządzenia [2.1.2].

5.3 Ustalenie stanów prawnych nieruchomości budynkowych i lokalowych

Budynki trwale z gruntem związane są - co do zasady - częściami składowymi gruntu stanowiącego ten sam przedmiot własności.

Budynki są odrębnymi nieruchomościami (nieruchomości budynkowe), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny przedmiot własności.

Ustalenie stanów prawnych nieruchomości budynkowych i lokalowych winno być wykonane łącznie z badaniem stanów prawnych nieruchomości gruntowych.

Budynki stanowiące z gruntem ten sam przedmiot własności, rejestrowane są w REJESTRZE GRUNTÓW.

Ustalenie stanów prawnych nieruchomości budynkowych stanowić będzie podstawę tworzenia REJESTRU BUDYNKÓW.

Ustalenie stanów prawnych nieruchomości lokalowych stanowić będzie podstawę tworzenia REJESTRU LOKALI.

5.4 Geodezyjne prace pomiarowe w zakresie usytuowania budynków.

Zamawiający wymaga objąć nowym pomiarem wszystkie budynki leżące na granicy działki lub w odległości do 1,5m od granicy.

Przed przystąpieniem do pomiaru pozostałych budynków należy dokonać analizy sposobu pozyskania danych określających ich położenie w dotychczasowej bazie ewidencji gruntów, w przypadku pozyskania danych na podstawie digitalizacji map należy wykonać nowy pomiar budynku. Dopuszcza się wykorzystanie dotychczasowych archiwalnych pomiarów budynków o ile ich pomiar wykonany był w oparciu o osnowę szczegółową III klasy założoną w układzie współrzędnych „65” i spełnia obowiązujące standardy dotyczące pomiaru budynków. **Kopie danych źródłowych (archiwalne) dotyczące położenia budynków wykazanych w operacie ewidencyjnym należy skompletować zgodnie z numerem ewidencyjnym budynku.**

Pomiarem zostaną również objęte budynki, których budowa została zakończona i nie wykazane w dotychczasowej bazie mapy ewidencyjnej, oraz których usytuowanie lub obrys na mapie jest rozbieżne z ich terenową lokalizacją (na podstawie porównania treści mapy zasadniczej z terenem). Prace dotyczące usytuowania oraz prawidłowej redakcji konturów budynków wykonywane będą w oparciu o istniejącą mapę zasadniczą.

W numerycznej mapie ewidencji gruntów i budynków wszystkie budynki muszą zawierać informacje dotyczące nr ewidencyjnego operatu, z którego pochodzi numeryczny opis konturu.

W trakcie wywiadu terenowego czynności dotyczące porównania treści mapy zasadniczej w zakresie usytuowania budynków obejmują:

W trakcie wywiadu terenowego czynności dotyczące porównania treści mapy zasadniczej w zakresie usytuowania budynków obejmują:

- zakwalifikowania obiektów budowlanych do grupy budynków według definicji podanej w pkt 5.1,

- wkreślenia kolorem czerwonym na kopii mapy zasadniczej brakujących budynków,
- zakwalifikowania budynków do ponownego pomiaru na tle zaobserwowanych rozbieżności ich usytuowania na mapie oraz faktycznej lokalizacji w terenie,
- wykreślenia z treści mapy ewidencyjnej obiektów budowlanych nie będących budynkami, pozostawiając je jako składowe treści mapy zasadniczej,
- jednoznacznego określenia figur geometrycznych budynków oraz ewentualnych ich części, jako podstawy do późniejszego tworzenia obiektów w bazie danych mapy numerycznej,
- zanumerowania budynków (według zasady podanej w pkt 5.8.1)
- uzupełnienia przestrzennych danych ewidencyjnych wchodzących w skład treści numerycznej mapy ewidencyjnej (liczby kondygnacji, nr porządkowych nieruchomości, nazw ulic, miejscowości itp.).

Rezultatem tych prac będzie „mapa wywiadu terenowego w zakresie ewidencji budynków”.

5.5 Pozyskanie ewidencyjnych danych opisowych dotyczących budynków.

Dane ewidencyjne i opisowe budynku stanowią:

- identyfikator budynku, którego elementem jest numer ewidencyjny budynku:
WWPPGG_R.XXXX.NDZ.Nr_BUD,
- numer porządkowy, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji nieruchomości, źródłem tych informacji jest Urząd Miasta w Koluszkach oraz wywiad terenowy,
- numeryczny opis konturu, wyznaczonego przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach,
- numery działek, na których usytuowany jest budynek,
- oznaczenie funkcji podstawowej budynku według wykazu kodów podanych w rozporządzeniu [2.1.2];

Oznaczanie funkcji budynków na mapie ewidencyjnej prowadzone jest zgodnie ze standardem technicznym K-1 – mapa zasadnicza.

- rok zakończenia budowy przyjmuje się na podstawie:
 - 1) ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych, prowadzonej przez organy administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego,
 - 2) informacji podanych przez właściciela lub zarządcę podczas wywiadu terenowego,
 - 3) dla budynków, których budowa jest nie zakończona, pozostawia się pole nie wypełnione.
- pole powierzchni zabudowy w metrach kwadratowych, obliczone w środowisku systemu EWMAPA,
- liczba kondygnacji nadziemnych, oraz liczba kondygnacji podziemnych pozyskana w trakcie wywiadu terenowego, przy czym:
 - 1) Liczbą kondygnacji budynku jest liczba wszystkich kondygnacji z wyjątkiem: piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych, według poniższych ustaleń;
 - piwnica jest to część budynku przeznaczona na pomieszczenie gospodarcze lub techniczne, w której poziom podłogi ze wszystkich stron znajduje się poniżej terenu; piwnica nie zawiera pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (stały lub czasowy),
 - suterena jest to część budynku zawierająca pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami, poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m, w stosunku do przylegającego terenu,

- antresola jest to górna nadbudówka w rodzaju balkonu w mieszkaniu, pomieszczeniu magazynowym lub biurowym, mająca na celu powiększenie ich powierzchni użytkowej, antresolą może być również np. w dawnych pałacach niskie piętro (między dwoma wyższymi), zwykle między parterem, a pierwszym piętrem,

- poddasze nieużytkowe - nie zawiera pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (stały lub czasowy).

2) Liczbę kondygnacji nadziemnych i podziemnych podaje się na podstawie:

- 1) ewidencji prowadzonej przez organy nadzoru architektoniczno-budowlanego,
- 2) wywiadu terenowego.

3) Liczbę kondygnacji podaje się oddzielnie dla głównej bryły budynku i części do tego budynku dobudowywanych – równocześnie lub w okresie późniejszym.

4) Liczbę kondygnacji określa się następująco:

- przy wysokości kondygnacji - liczonej w świetle między stropami - równej i wyższej od 2,20 m przyjmuje się jako kondygnację pełną,
- „piętra” o średniej wysokości od 1,40 m do 2,20 m przyjmuje się jako ½ kondygnacji,
- „piętra” o wysokości do 1,40 m nie wykazuje się jako kondygnacji.

- informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku ,pozyskana w trakcie wywiadu terenowego, przy czym wyróżnia się materiały::

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

- liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe (dane mają źródło w nadzorowanym przez Urząd Miasta w Koluszkach zarządzie budynków mieszkalnych, spółdzielniach mieszkaniowych, zakładach prowadzących budynki mieszkalne, organie nadzoru budowlanego przede wszystkim zaś pochodzą z wywiadu terenowego),

- liczba i numery innych niż wymienione powyżej lokali,

- łączne, wyrażone w m² , pole powierzchni użytkowej:

- wszystkich lokali w budynku,
- pomieszczeń przynależnych do lokali, podane według zasad §63 ust. 3 rozporządzenia [2.1.2], z zastrzeżeniem treści § 71,

- numer i data wpisu do rejestru zabytków, dane te należy pozyskać z Państwowej Służby Ochrony Zabytków – Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi,

- data i zegarowy czas wpisania danych do bazy danych,

- data ostatniej weryfikacji.

Arkusz danych ewidencyjnych budynków” - (wzór nr 24; G-5) stanowić będzie podstawę kompletowania danych ewidencyjnych i opisowych budynków.

Danymi ewidencyjnymi, dotyczącymi budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, poza wymienionymi w § 63 rozporządzenia, są ponadto dane określone w § 64 rozporządzenia.

5.6 Pozyskanie ewidencyjnych danych opisowych dotyczących lokali.

Dane ewidencyjne i opisowe lokalu stanowią:

- identyfikator lokalu, którego częścią składową jest numer lokalu w budynku:

WWPPGG_R.XXXX.NDZ. Nr_BUD.NR_LOK

- oznaczenie funkcji użytkowej lokalu:
 - lokale mieszkalne,
 - lokale niemieszkalne.
- liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- wyrażone w m² pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu według zasad podanych w § 63 ust.3 rozporządzenia [2.1.2], z zastrzeżeniem treści § 71,

Dla lokali stanowiących odrębną nieruchomość podaje się ponadto:

- oznaczenie księgi wieczystej lub innego dokumentu określającego własność lokalu,
 - oznaczenie dokumentów określających inne prawa do lokalu niż prawo własności,
 - identyfikator jednostki rejestrowej lokali, do której przyporządkowany został lokal,
- „Arkusze danych ewidencyjnych lokali”** - (wzór nr 23; G-5) stanowić będzie podstawę kompletowania danych ewidencyjnych i opisowych lokali.

Izbę stanowi pomieszczenie (np. mieszkalne), wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku, przeznaczone na trwały pobyt ludzi.

Do lokalu mogą przynależeć inne pomieszczenia, zwane pomieszczeniami przynależnymi, położone w budynku mieszkalnym, w którym wydzielony jest lokal lub położone poza tym budynkiem.

Rozróżnia się następujące rodzaje pomieszczeń przynależnych:

- 1) piwnica,
- 2) garaż,
- 3) strych,
- 4) inne.

Garaż, w zależności od uregulowań prawnych może występować jako:

- 1) odrębna nieruchomość; dotyczy to wyłącznie garaży, które mają ściany, lub inne trwałe przegrody i są trwale związane z gruntem; wolno stojące garaże powinny być częścią składową nieruchomości gruntowej (w rozumieniu kodeksu cywilnego),
- 2) część składowa lokalu mieszkalnego – pomieszczenie przynależne,
- 3) część składowa nieruchomości wspólnej - nie podlega rejestracji w ewidencji.

5.7 Pozyskanie podmiotowych danych uzupełniających.

Pozyskanie podmiotowych danych uzupełniających w zakresie ewidencji budynków dotyczy osób, będących właścicielami nieruchomości budynkowych oraz lokal stanowiących przedmiot odrębnej własności. Pozyskanie tych danych odbywać się będzie w trakcie ustalenia stanów prawnych nieruchomości dla ewidencji gruntów.

5.8 Szczegółowe omówienie arkuszy danych ewidencyjnych budynków i lokali

5.8.1 Arkusz danych ewidencyjnych budynków.

Kol.1.

Identyfikator budynku:

WWPPGG_R.XXXX.NDZ.Nr_BUD

W kolumnie 1 należy wpisać N_BUD – kolejny unikalny numer budynku w działce ewidencyjnej.

Numer budynku na mapie muszą odpowiadać numerom w arkuszu.

Kol. 2.

Numer porządkowy budynku

Jest to numer porządkowy nieruchomości nadany przez organy samorządowe na podstawie przepisów o ustalaniu nazw miejscowości i obiektów fizjograficznych oraz o numeracji nieruchomości.

Należy sprawdzić w terenie zgodność numeru z podanym w arkuszu spisowym oraz na mapie zasadniczej, a w przypadku rozbieżności fakt ten należy odnotować w kolumnie 25 (uwagi).

Ostatecznie wyjaśnienie rozbieżności uzgodnić z odpowiednim organem.

Puste miejsce oznacza brak numeru porządkowego.

Kol.3.

Numer ewidencyjny działki na której jest wzniesiony budynek.

Dla budynku usytuowanego na kilku działkach należy podać numer tej działki, która jest we wspólnym z budynkiem władaniu, jeśli powyższy wymóg spełnia kilka działek należy podać numer tej działki, na której znajduje się przeważająca część powierzchni budynku.

Kol. 4

Oznaczenie funkcji podstawowej budynku

Rodzaj budynku ustalamy w oparciu o funkcję (przeważającą funkcję zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych – patrz rozporządzenie [2.1.20]).

Kol. 5.

Rok zakończenia budowy

Rok zakończenia budowy lub modernizacji budynku przyjmuje się na podstawie ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych, z wywiadu terenowego (informacja ustna od właściciela lub administratora) lub innych wiarygodnych źródeł informacji. Modernizacja budynku to wymiana głównych elementów konstrukcji budynku a nie remont lub odnawianie.

Gdy podajemy tylko rok modernizacji to w arkuszu spisowym dodajemy literę „M”.

Kol.6.

Powierzchnia zabudowy

Obszar ten według PN-ISO 9836:1997 obejmuje powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie zakończonym.

Powierzchnią zabudowy jest pole powierzchni figury geometrycznej, wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego.
- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).

W przypadku, gdy ściany kondygnacji nadziemnej wystają poza zewnętrzne kontury ścian kondygnacji przyziemnej, dla obliczenia powierzchni zabudowy przyjmuje się zewnętrzne kontury ścian kondygnacji nadziemnej.

Powierzchnia zabudowy będzie obliczona w środowisku systemu EWMAPA.

Kol. 7.

Liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych

Ilość kondygnacji określamy liczbą naturalną z rozróżnieniem liczby kondygnacji nadziemnych i podziemnych.

Należy sprawdzić w terenie zgodność określenia ilości kondygnacji na mapie zasadniczej wg instrukcji K-1, ewentualne rozbieżności skorygować na mapie wywiadu, następnie określić ilość kondygnacji określonych wg powyższych zasad. Wprowadzenie oznaczeń liczby kondygnacji na mapę ewidencyjną oraz korekt na mapę zasadniczą wykonuje się według oznaczeń przyjętych w instrukcji K-1 to znaczy, że dla kondygnacji oznaczonej 0,5 w zbiorze danych opisowych, na mapie przyjmuje się - 1.

W zbiorze danych opisowych - „Kartoteka budynków” rejestrujemy liczbę kondygnacji dla przeważającej powierzchniowo części budynku lub w przypadku części równych powierzchniowo - podajemy kondygnację wyższą.

Kol. 8-10

Informacja o materiale

W ewidencji rozróżnia się następujące materiały budowlane konstrukcji nośnej:

- mur,
- drewno,
- inne materiały.

Informację podajemy we właściwej kolumnie zaznaczając znakiem „+”.

Kol. 11 i 12

Liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe.

Liczbę lokali wpisujemy w kolumnie 11, zaś numery lokali w kolumnie 12.

Kol.13 i 14

Liczba i numery innych lokali.

Liczbę lokali wpisujemy w kolumnie 11, zaś numery lokali w kolumnie 12.

Kol.15 i 16

Łączne, wyrażone w m², pole powierzchni użytkowej:

- wszystkich lokali w budynku, wpisane w kolumnie 15,
- pomieszczeń przynależnych do lokali, wpisane w kolumnie 16.

Powierzchnię użytkową lokalu ustala się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Uwaga!

Dane w kolumnach 13,14,15,16 ujawnia się w ewidencji wyłącznie na wniosek właściwych podmiotów ewidencyjnych lub innych osób, jednostek organizacyjnych i organów na podstawie doręczonej przez nich dokumentacji opracowanej przez osobę legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi.

Kol. 17.

Numer i data wpisu do rejestru zabytków.

Numer i data wpisu do rejestru zabytków na podstawie informacji uzyskanej z Państwowej Służby Ochrony Zabytków – Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi.

Kol. 18

Uwagi.

W kolumnie „uwagi” umieszczamy wyjaśnienia i informacje dotyczące zapisów w wierszu omawianego załącznika. Dla uwag zarezerwowano również odwrotną stronę arkusza spisowego.

Kolumna ta przeznaczona jest również do zapisu symbolu i numeru dokumentacji technicznej budynku wykorzystywanej w procesie zbierania danych ewidencyjnych, oraz oznaczenia KW nieruchomości budynkowej.

5.8.2. Arkusz danych ewidencyjnych lokali o wyodrębnionej własności.

Kol. 1.

Numer porządkowy budynku zgodny z oznaczeniem na mapie i numerem z arkusza spisowego budynków.

Kol. 2.

Identyfikator budynku, w którym znajdują się lokale.

Kol. 3.

Numer lokalu w budynku.

Kol. 4.

Wyróżnik, rozróżniający informacje dotyczące lokali stanowiących odrębne nieruchomości od lokali innych - pozostałych.

Kol. 5**Funkcja lokalu.**

Ze względu na funkcję użytkową w ewidencji wyróżnia się:

- lokale mieszkalne – oznaczenie „M”,
- lokale niemieszkalne, oznaczenie „U”.

Kol.6

Liczba naturalna określająca ilość izb wchodzących w skład lokalu.

Kol. 7

Pole powierzchni użytkowej lokalu w m² (przepis prawny jak w kol. 15 i 16 arkusza spisowego budynku).

Kol. 8,9,10

Liczba, pole powierzchni w m² oraz rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu.

Rodzaj pomieszczenia przynależnego należy oznaczać pierwszą literą nazwy.

Kol.11

Należy podać oznaczenie księgi wieczystej lub innego dokumentu określającego własność lokalu, lub oznaczenie dokumentów określających inne prawa do lokalu niż prawo własności.

Kol.12

Należy podać identyfikator jednostki rejestrowej lokali, do której przyporządkowany został lokal.

Kol.13

Uwagi.

5.8.3 Zasady wypełniania arkuszy spisowych oraz ich weryfikacja podczas wywiadu terenowego i wprowadzenia danych do programu informatycznego EWOPIS.

W oparciu o zebrane dokumenty należy dane ewidencyjne i opisowe budynków wpisać do arkuszy spisowych, nadając budynkom kolejną numerację zarówno w arkuszach spisowych jak i na mapach.

Arkusze spisowe budynków należy posegregować:

- obrębami,
- w obrębie ulicami,
- w ulicy wg wzrastającej numeracji porządkowej.

Wypełniając arkusze należy kierować się następującymi zasadami:

- dla każdej ulicy numeruje się kolejne karty arkuszy spisowych a w ramach karty strony,
- budynki położone na jednej działce powinny być rozpisane na jednej stronie a jeżeli będzie to niemożliwe z dopiskiem cd. na stronie nr.....
- obszerniejsze uwagi przyporządkowane odnośnikiem wpisywać na odwrocie arkusza,
- budynki z lokalami o wyodrębnionej własności należy spisywać na odrębnych kartach arkuszy spisowych z załączonym arkuszem dotyczącym danych o lokalach - obydwa arkusze stanowią integralną całość.

6. Aktualizacja komputerowej bazy danych ewidencji gruntów i budynków.

6.1 Struktura i zasady identyfikacji zbiorów danych ewidencji gruntów i budynków po modernizacji.

Komputerowe zbiory danych opisowych, powstałe w trakcie prac modernizacyjnych, posiadać będą strukturę zgodną ze standardem formatu wymiany danych ewidencyjnych SWDE (Zał. Nr 4 – „Wymiana i udostępnianie danych bazy danych ewidencyjnych” rozporządzenia [2.1.2]).

Identyfikacja danych w zbiorach winna odpowiadać treści Zał. Nr 1 „Identyfikatory obiektów bazy danych ewidencyjnych”, rozporządzenia [2.1.2].

Oznaczenie użytków i klas oraz numeracja grup rejestrowych dla całości bazy danych ewidencyjnych powinna odpowiadać standardom podanym w rozporządzeniu [2.1.2].

6.2 Zasady tworzenia komputerowych zbiorów danych opisowych.

Komputerowe zbiory danych opisowych zostaną utworzone na podstawie zgromadzonych danych źródłowych z zastosowaniem oprogramowania EWOPIS-5. Proces tworzenia komputerowych zbiorów danych opisowych uwzględnia całość informacji zgromadzonych w procesie ustalenia danych podmiotowych i przedmiotowych z zakresu ewidencji gruntów i budynków. Wprowadzone w wyniku prac modernizacyjnych zmiany w danych opisowych wymagają wprowadzenia zmian w komputerowej bazie danych. Dane numeryczne (pola powierzchni obiektów ewidencji gruntów, powierzchnia zabudowy) przenoszone będą bezpośrednio z systemu EWMAPA-10.

6.3 Komputerowy zbiór mapy numerycznej ewidencji gruntów i budynków

Komputerowy zbiór mapy numerycznej ewidencji i budynków redagowany jest w środowisku systemu EWMAPA -10.

6.4 Aktualizacja komputerowej bazy danych ewidencji gruntów i budynków.

6.4.1 Redakcja komputerowej bazy danych opisowych i mapy numerycznej w środowisku EWMAPA -10 oraz EWOPIS-5.

Redakcja bazy danych wymaga:

- zaimplementowania bazy danych geometrycznych w środowisku oprogramowania EWMAPA-10,
- zastosowania jednolitej dla bazy danych mapy numerycznej, zgodnej z warunkami technicznymi,
- kontroli topologii utworzonych w bazie danych obiektów: działek, nieruchomości, budynków, konturów użytków gruntowych i klas gleboznawczych,
- kontroli i uzupełnienia numeracji porządkowej i nazewnictwa ulic i dróg,
- zaimplementowania w środowisku oprogramowania EWOPIS-5 danych opisowych,
- integracji danych opisowych z danymi geometrycznymi,
- standaryzacji zbiorów w bazie danych według zasad podanych w Zał. 4 rozporządzenia [2.1.2], uzyskania zapisu danych w formacie SWDE,
- inicjacji procedur archiwizacji zmian,

6.4.2 Obowiązki Wykonawcy projektu operatu w zakresie utworzenia komputerowej bazy danych ewidencji gruntów i budynków.

W ramach realizacji projektu operatu Wykonawca zobowiązany jest do:

- przygotowania komputerowych zbiorów danych opisowych oraz mapy numerycznej w programie EWMAPA-10.
- wykonania prac wymienionych w pkt 6.4.1,
- w przypadku stwierdzenia rozbieżności między zapisami w ewidencji gruntów i księgą wieczystą, sporządzenie dokumentów przeznaczonych do dokonywania wpisu w księdze wieczystej
- uruchomienia systemu,
- przekazanie baz danych operatorom systemu,
- sprawdzenie programem VSWDE i ASWDE zmodernizowanej bazy danych i usunięcie błędów.

7. Zobowiązania Wykonawcy prac przewidzianych projektem modernizacji.

W ramach realizacji projektu operatu Wykonawca zobowiązany jest do:

- opracowania i wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego,
- publikacji ogłoszenia zawierającego informacje o wyłożeniu operatu opisowo-kartograficznego,
- opracowania operatu geodezyjno – prawnego,
- zaktualizowanie komputerowej bazy danych ewidencji gruntów i budynków,
- udział w procesie wyłożenia projektu operatu ewidencji gruntów do wglądu zainteresowanych podmiotów, rozpatrzenie uwag i zastrzeżeń oraz wprowadzenie zmian do operatu ewidencji gruntów i budynków,
- opracowanie dokumentacji niezbędnej do doprowadzenia do pełnej zgodności zapisów działu I i działu II ksiąg wieczystych z ewidencją gruntów,
- **aktualizacji nakładki mapy zasadniczej wynikającej ze zmiany współrzędnych określających usytuowanie budynków.**

8. Skład operatu ewidencji gruntów i budynków.

Proces modernizacji ewidencji wymaga opracowania operatu ewidencyjnego złożonego z:

1. komputerowych zbiorów danych w formacie SWDE,
2. operatu opisowo-kartograficznego,
3. operatu geodezyjno - prawnego .

Ad. 1) Komputerowe zbiory danych zostaną przekazane w procesie napelnienia bazy danych ewidencji gruntów i budynków według zasad podanych w pkt 6.4. Poza tym zbiory te zostaną przekazane na uzgodnionym nośniku komputerowym w obowiązującym standardzie wymiany informacji ewidencyjnych - SWDE.

Ad. 2) Operat opisowo – kartograficzny ewidencji gruntów i budynków składa się z następujących dokumentów:

- rejestru gruntów,
- rejestru budynków,
- rejestru lokali,
- kartoteki budynków,
- kartoteki lokali,
- mapy ewidencyjnej w skali 1:1000,
- zestawienia gruntów,
- wykazów: gruntów, budynków, lokali,
- skorowidza działek,
- alfabetycznego skorowidza podmiotów ewidencyjnych,
- osób władających.

Mapę ewidencyjną należy sporządzić w jednym egzemplarzu w kroju obrębowym na materiale przezroczystym zgodnie z §28 rozporządzenia [2.1.2].

Zasady redakcji mapy ewidencyjnej omówione są w pkt 4.9.

Zakres treści raportów ewidencyjnych danych opisowych omawia rozporządzenie [2.1.2].

Ad. 3) Operat geodezyjno – prawny składa się z następujących części:

- a) zbioru dokumentów stanu prawnego,
- b) geodezyjnej dokumentacji technicznej,
- c) zbioru kartotek opisu budynków i lokali.

Wykonawca zobowiązany jest przekazać do zasobu operat opisowo-kartograficzny w formie cyfrowej na nośnikach elektronicznych oraz w formie papierowej.

Zbiór dokumentów stanu prawnego.

Zbiór dokumentów stanu prawnego zawiera:

- a)
 - sprawozdania z badań ksiąg wieczystych;
- b)
 - protokoły ustalenia podmiotów,
 - protokoły ustalenia granic,
 - protokoły wyłożenia do wglądu osób zainteresowanych operatu opisowo-kartograficznego;
- c)
 - obrębowy szkic badań ksiąg wieczystych oraz ustalenia podmiotów,
 - odrisy planów hipotecznych,
 - wykaz ksiąg wieczystych i innych dokumentów prawnych określających stan prawny nieruchomości,
 - wykaz porównania powierzchni działek;
- d)
 - wypisy, odrisy, kopie dokumentów prawnych określających stan prawny nieruchomości.

Mapa przeglądowa stanu prawnego nieruchomości dla obrębu w skali 1:1000, na papierze.

Geodezyjna dokumentacja techniczna.

Zasady kompletowania geodezyjnej dokumentacji technicznej wynikają z [2.1.21].

Zbiór kartotek opisu budynków i lokali.

Zbiór kartotek opisu budynków i lokali zawiera:

- arkusze opisu budynków i lokali, powstałe podczas wywiadu terenowego,
 - mapy wywiadu terenowego z zakresu ewidencji budynków.
- Całość sporządzanej dokumentacji winna być autoryzowana poprzez podanie następujących danych:
- nazwisko, imię wykonawcy, numer i rodzaj uprawnień zawodowych,
 - nazwisko, imię weryfikatora, numer i rodzaj uprawnień zawodowych,
 - data i miejsce wykonania (weryfikacji) pracy.

9. Procedury postępowania administracyjnego w procesie opracowania projektu operatu i jego zatwierdzenia.

- opracowanie projektu modernizacji ewidencji gruntów i budynków - organ prowadzący ewidencję,
- pisemne uzgodnienie projektu z Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Łodzi,
- ustalenie wykonawcy przewidzianych projektem prac,
- podanie do publicznej wiadomości informacji o rozpoczęciu prac geodezyjnych oraz informacji o trybie postępowania związanego z modernizacją ewidencji gruntów i budynków,
- wykonanie projektu operatu ewidencji gruntów i budynków,
- wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego do wglądu osób zainteresowanych na okres 15 dni roboczych; Starosta informuje o terminie i miejscu wyłożeniu projektu operatu poprzez wywieszenie tej informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Łodzi,

i właściwego Urzędu Gminy na co najmniej 14 dni przed dniem wyłożenia, oraz ogłoszenia jej w prasie o zasięgu krajowym,

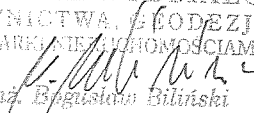
- opracowanie protokołu wyłożenia projektu operatu,
- rozpatrzenie uwag i zastrzeżeń do danych ewidencyjnych przedstawionych w projekcie operatu opisowo – kartograficznego - rozpatruje upoważniony pracownik starostwa przy udziale Wykonawcy,
- kontrola całości dokumentacji wykonana przez właściwy ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej,
- ogłoszenie starosty w dzienniku urzędowym województwa informacji o przekształceniu projektu operatu w operat ewidencji gruntów i budynków,
- przyjęcie operatu do ewidencji w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi,
- uruchomienie informatycznego systemu obsługującego bazę danych ewidencyjnych.

10. Wybrane ustalenia z zakresu organizacji prac

1. Bieżąca aktualizacja bazy danych ewidencji gruntów wykonywana będzie w sposób równoległy w środowisku oprogramowania EWMAPA-10 i EWOPIS-5 przez jednostki prowadzące ewidencje gruntów oraz przez Wykonawcę modernizacji ewidencji gruntów i budynków, do czasu przekształcenia projektu operatu opisowo-kartograficznego w operat ewidencji gruntów i budynków.
2. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia dziennika robót, w których opisie przebieg prac związanych z wykonaniem przedmiotu umowy, sposoby rozwiązania zagadnień związanych z realizacją przedmiotu umowy pojawiających się w trakcie prac (uzgadniane na bieżąco z Zamawiającym),

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY:

NACZELNIK WYDZIAŁU
BUDOWNICTWA, GEODEZJI
I GOSPODARKI NIEZŁOCHOMSCAMI

mgr inż. Bogusław Bilutski