

**Załącznik**

**do umowy Nr .....**

**z dnia .....**

**WARUNKI TECHNICZNE**

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

**Kruszów100611\_5.0008**

**Gmina Tuszyn**

**Powiat Łódzki Wschodni**

Łódź, marzec 2015 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,
- dane ewidencyjne i opisowe dotyczące budynków,
- dane ewidencyjne i opisowe dotyczące lokali,
- pozyskanie podmiotowych danych uzupełniających,
- arkusze spisowych budynków i lokali.

**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,
- komputerowy zbiór mapy numerycznej ewidencji gruntów i budynków,
- 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: modernizacja ewidencji gruntów i budynków

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

| Gmina  | Obręb   | Identyfikator | Powierzchnia w ha | Ilość działek | Ilość jednostek rejestrowych | Szacunkowa ilość budynków |
|--------|---------|---------------|-------------------|---------------|------------------------------|---------------------------|
| Tuszyn | Kruszów | 100611_5.0008 | 487               | 639           | 215                          | 440                       |

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,
- uruchomienie na serwerze Zamawiającego, informatycznego systemu obsługującego zmodernizowaną bazę danych ewidencyjnych, łącznie z prawidłowym wzajemnym powiązaniem funkcyjnym baz danych w programie EWMAPA-EWOPIS-OŚRODEK.
- opracowanie dokumentacji niezbędnej do doprowadzenia do pełnej zgodności zapisów działu I i działu II ksiąg wieczystych z ewidencją gruntów.

W przypadku nieujawnienia w bazie danych ewidencji gruntów numerów ksiąg wieczystych dla nieruchomości, Wykonawca dokona zapytania do Wydziału Ksiąg Wieczystych właściwego Sądu Rejonowego, czy dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta.

**Uwaga:** Dla każdej działki, dla której nastąpiła zmiana oznaczenia, Wykonawca jest zobowiązany do sporządzenia projektu zawiadomienia wraz z wrysem do Wydziału Ksiąg Wieczystych.

## 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. 2015r., poz. 520).
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz.454 z późn. zm.);
- 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 2013r. poz. 1205 z późn. zm.);
- 7) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2013r. poz. 1232 z późn. zm.)
- 8) Ustawa z dnia 28 września 1991r.o lasach (t. j. Dz. U z 2014r. poz.1153);
- 9) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.);
- 10) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 121)
- 11) Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2013r. poz. 267)
- 12) Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013r. poz. 707 z późn. zm.);
- 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.260z późn. zm.);
- 15) Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2014r. poz.1182 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 2013r. poz. 1403);
- 18) Ustawa z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2010r., Nr 76, poz. 489 z późn. zm.);
- 19) Projekt modernizacji ewidencji gruntów dla obrębu Kruszów uzgodniony w dniu 17. 02. 2015r.
- 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);
- 23) Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2013r. poz.1183).
- 24) Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz.903 z późn. zm.).
- 25) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 roku w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. 1999 nr 112 poz. 1316 z późn. zm.);
- 26) Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z 10 stycznia 2012 r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego kraju (Dz. U. 2012.199);

Wykonawca zobowiązany jest wykonywać przedmiot zamówienia zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i normami, a na datę przekazania dzieła Zamawiającemu zobowiązany jest ponownie zweryfikować zgodność sporządzonych dokumentów z obowiązującymi na ten dzień przepisami i normami.

## **2.2. Inne źródła informacji:**

- 1) Wytyczne techniczne G-5.
- 2) Zalecenia techniczne dla pomiarów satelitarnych GNSS oparte na systemie stacji referencyjnych ASG-EUPOS; GKG, Warszawa, 2011 r.

## **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 wznowić zniszczone punkty. Dla punktów których położenie zamarkowano rurką, bolcem, itp. należy wykonać pomiar kontrolny, porównać z pomiarami 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, 38, 39 rozporządzenia [2.1.2].

### **3.3 Określenie przebiegu granic działek.**

Przebieg granic działek ewidencyjnych należy wykazać zgodnie z § 36 rozporządzenia [2.1.2]. W przypadku braku dokumentacji wymienionej powyżej, lub dane w niej zawarte nie spełniają wymagań obowiązujących standardów technicznych, ustalenie granic wykonać zgodnie z §§ 37, 38, 39 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 w  $\approx 70\%$  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 -6.

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-11 stanowi materiał bazowy do aktualizacji zbiorów danych ewidencyjnych.

## **4 . Aktualizacja danych ewidencji gruntów.**

### **4.1 Uzgodnienie i ustalenie granic obrębów**

Należy przeprowadzić analizę istniejących materiałów z PZGiK w zakresie przebiegu granic jednostki ewidencyjnej, powiatu, gminy oraz granic obrębów ewidencyjnych zlokalizowanych w obszarze gminy, w tym bazy danych państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju (PRG), o której mowa w rozporządzeniu [2.1.26], opracowanej w ramach realizacji

projektu TERYT - szczegółowa lokalizacja i analiza zaistniałych rozbieżności w przebiegu tych granic w sąsiednich jednostkach ewidencyjnych i obrębach, ze szczególnym uwzględnieniem wskazań dokumentacji projektu TERYT.

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, 38 i 39 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. W przypadku, gdy granica obrębu jest jednocześnie granicą powiatu, należy bezwzględnie uzgodnić jej przebieg i numerację punktów granicznych z sąsiednim PODGiK. Format numerów punktów granicznych, należących do granic obrębów, jednostek ewidencyjnych czy powiatów musi być zgodny z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia [2.1.2].

Wyniki wszystkich uzgodnień wykonane na załączniku graficznym (wydruk granic i numeracji punktów) załączyć do opracowanego operatu.

Dopuszczalne wartości odchylenia liniowego tego samego punktu granicznego wynikającego z pomiaru wykonanego w ramach niniejszej pracy oraz danych uzyskanych z dokumentów mających moc dowodową określone są w § 67 rozporządzenia [2.1.21].

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 ewidencyjne.

#### **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”. Podstawę prac stanowiła analogowa mapa ewidencji gruntów w skali 1:5000, zaktualizowana danymi z operatów 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 [2.1.2]. 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. Podstawą wydania wyżej wymienionej decyzji jest zapis dotyczący osoby władającej w dotychczasowej ewidencji, lub udokumentowany protokołem stan posiadania, stwierdzony przez geodetę, upoważnionego przez Starostę.

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.

W przypadku braku informacji o numerze KW w dotychczasowej ewidencji, Wykonawca dokona zapytania do Wydziału Ksiąg Wieczystych właściwego Sądu Rejonowego, czy dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta, należy również przeanalizować alfabetyczny spis właścicieli nieruchomości.

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 ugód w postępowaniu sądowym i administracyjnym.

**Badanie ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów wykonane zostanie dla wszystkich nieruchomości w granicach opracowywanego obszaru we właściwym Sądzie Rejonowym i obejmować będzie dział I, II i III KW (wzór sprawozdania z badania KW w/w wzoru nr 8 instrukcji G-5), jak również dla nieruchomości przyległych do opracowywanego obszaru.**

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 odrysy 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, w przypadku wystąpienia różnic w powierzchni działek należy ustalić przyczyny takiego stanu i opisać w uwagach.



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

Dokumentację ustalenia stanu prawnego nieruchomości budynkowych i lokalowych (wzór sprawozdania z badania KW lokalowego uzgodnić wpisem do dziennika robót) stanowić będą:

operat zawierający badania dokumentów prawnych i kopie ewentualnie zebranych dokumentów:

- wypisy, odpisy, kopie dokumentów prawnych;
- odrębny 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 Połowa 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 ciągiły obszar gruntu,, położony w granicach jednego obrębu,, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych jednorodny ze względu na stan prawny,* szczegółowej 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 urządzania 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.).

Uzgodnić na załączniku graficznym obejmującym cały obręb, przebieg cieków wodnych, oraz urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

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.

Rowy będące szczegółowymi urządzeniami melioracyjnymi, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowych, należące do właścicieli tych nieruchomości, należy włączyć do obszarów działek, w ramach których są urządzone; omawiane rowy, jako użytki rolne należy oznaczyć zgodnie z §68 ust 1 pkt. 1 podpunkt g rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Uzgodnić na załączniku graficznym obejmującym cały obręb, numerację i przebieg dróg publicznych z ich odpowiednimi zarządcami. Numery dróg publicznych wraz z nazwą ulicy jeśli droga taką funkcję pełni, mają stanowić dane ewidencyjne działki.

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.

Uzgodnić na załączniku graficznym obejmującym cały obręb numerację porządkową nieruchomości w odpowiednim Urzędzie Gminy.

#### **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 w miejscach gdzie zaszły trwałe zmiany wymaga aktualizacji operatu klasyfikacyjnego przy udziale klasyfikatora 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 1, art. 38 pkt 1 oraz art. 117 ustawy [2.1.17] lub z przepisami wydanymi na podstawie art. 3 ust. 2 pkt 1 ustawy z

dnia 28 listopada 2003r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich (Dz. U. Nr 229, poz 2273, z późn. zm.).

Należy wykonać weryfikację i uzupełnienie danych podmiotowych dotychczasowej bazy opisowej ewidencji gruntów EWOPIS celem doprowadzenia jej do zgodności z rozporządzeniem [2.1.2].

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 nieznan”;;
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.**

Należy szczegółowo przeanalizować wszystkie operaty prawne dostępne w PODGiK dotyczące opracowywanego terenu. Wyniki analizy przedstawić w formie tabeli, posortowanej według numeru operatu, która powinna zawierać m. in. opis przyczyny nieprzyjęcia danych z operatu (wzór uzgodnić w dzienniku robót). Integralną częścią analizy operatów będzie mapa przeglądowa operatów jednostkowych, zawierająca oprócz zasięgów operatów również numer pozycji protokołu ustalenia granic dla działki.

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

Dopuszczalne wartości odchylenia liniowego tego samego punktu granicznego wynikającego z pomiaru kontrolnego omówionego w pkt. 4.8 oraz danych uzyskanych z dokumentów mających moc dowodową określone są w § 67 rozporządzenia [2.1.21].

Ustalenie granic dla powyżej omówionych przypadków wykonuje się zgodnie z przepisami rozporządzenia [2.1.2].

#### 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 wszystkich 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 (dodatkowe punkty graniczne na prostej).

##### 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 (co najmniej 2 punkty na hektar) w celu porównania z danymi mapy numerycznej (punkty stabilizowane, naroża trwałych ogrodzeń itp.) lub z danymi przyjętymi z operatów znajdujących się w PODGiK oraz miary czołowe trwale oznaczonych granic działek. Pomiar ten stanowić będzie podstawę szczegółowej analizy poprawności określenia współrzędnych punktów granicznych w wyżej wymienionej dokumentacji (wzór tabeli do analizy uzgodnić wpisem do dziennika robót).

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”.

**Wszystkie elementy w bazach działek, konturach, warstwach liniowych i tekstowych muszą posiadać informację z jakiego operatu pochodzą.**

**Numeryczny opis konturów budynków określamy wyłącznie na podstawie bezpośrednich pomiarów.**

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

Nazwy miejscowości oraz identyfikatory (kody) teryt ulic pochodzą z rejestru terytorialnego GUS (baza dostępna na serwerach GUS).

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

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).

Edycję numerycznej mapy ewidencyjnej stanowi mapa w kroju obrębowym w skali 1:1000, opracowana na papierze 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 -11 z precyzją zapisu do  $1m^2$  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:  $dP_1 = \text{pow.hip.} - \text{pow.ewid.}$ ;  $dP_2 = \text{pow.geod.} - \text{pow.ewid.}$ . W przypadku wystąpienia różnic w powierzchni działek należy ustalić przyczyny takiego stanu i opisać w uwagach.

**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 należy wykazać zgodnie z § 60 rozporządzenia [2.1.2].

### **5. Pozyskanie danych źródłowych ewidencji budynków.**

#### **5.1 Zakres przedmiotowy ewidencji budynków.**

- 1) **Budynek** - to obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30.12.1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316, oraz z 2002 r. Nr 18, poz. 170),

- budynki to zadaszone obiekty budowlane wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywane 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,

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:

- budynków przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy,
- tymczasowych budynków stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, bez pełnienia jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel,
- altan i budynków gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> w miastach i do 35 m<sup>2</sup> poza granicami miast oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,

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.

## 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.

**W bazie danych ewidencyjnych oprócz konturu budynku oraz jego bloków muszą być ujawnione obiekty budowlane trwale związane z budynkiem, takie jak: taras, weranda, wiatrołap, schody, podpora, rampa, wjazd do podziemia, podjazd dla osób niepełnosprawnych.**

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

Przed przystąpieniem do pomiaru pozostałych budynków należy dokonać analizy sposobu i poprawności 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.** Należy sporządzić szkic przeglądowy szkiców połowych (archiwalnych).

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 punkty tworzące numeryczny opis konturu budynku muszą zawierać informacje dotyczące nr ewidencyjnego operatu, z którego pochodzą.**

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

- 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,
- uzupełnienia przestrzennych danych ewidencyjnych wchodzących w skład treści numerycznej mapy ewidencyjnej (liczby kondygnacji, nr porządkowych nieruchomości, nazw ulic, miejscowości itp.).
- obiekty budowlane trwale związane z budynkiem, takie jak: taras, weranda, wiatrołap, schody, podpora, rampa, wjazd do podziemia, podjazd dla osób niepełnosprawnych.

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

### 5.5 Dane ewidencyjne i opisowe budynków.

Dane ewidencyjne i opisowe budynku ustalić zgodnie z rozporządzenia [2.1.2].

Identyfikator budynku ewidencyjnego ma przyjąć postać - **WWPPGG\_R.XXXX.NDZ.Nr\_BUD** , **Arkusze danych ewidencyjnych budynków” podpisany przez właścicieli** stanowić będzie podstawę kompletowania danych ewidencyjnych i opisowych budynków. Wzór arkusza danych ewidencyjnych budynków uzgodnić z Zamawiającym w dzienniku roboty.

### 5.6 Dane ewidencyjne i opisowe lokali.

Dane ewidencyjne i opisowe lokalu ustalić zgodnie z rozporządzeniem [2.1.2].

Identyfikator lokalu, którego częścią składową jest numer lokalu w budynku przyjmuje postać -

**WWPPGG\_R.XXXX.NDZ. Nr\_BUD.NR\_LOK**

**„Arkusze danych ewidencyjnych lokali ” podpisany przez właścicieli** stanowić będzie podstawę kompletowania danych ewidencyjnych i opisowych lokali. Wzór arkusza danych ewidencyjnych lokali uzgodnić z Zamawiającym w dzienniku roboty.

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 Arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali

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 danych ewidencyjnych zakładamy oddzielnie dla każdej działki.

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 z lokalami o wyodrębnionej własności należy spisywać na odrębnych kartach arkuszy spisowych z załączonym arkuszem dotyczącym danych o lokalach - obydwa arkusze stanowią integralną całość.

Wykonać zestawienie arkuszy budynkowych i lokalowych (wzór zestawienia uzgodnić w dzienniku robót).

## **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 z obowiązującym standardem formatu wymiany danych ewidencyjnych określonym w rozporządzeniu [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-6. 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 (poła powierzchni obiektów ewidencji gruntów, powierzchnia zabudowy) przenoszone będą bezpośrednio z systemu EWMAPA-11.

### **6.3 Komputerowy zbiór mapy numerycznej ewidencji gruntów i budynków**

Komputerowy zbiór mapy numerycznej ewidencji i budynków redagowany jest w środowisku systemu EWMAPA -11.

### **6.4 Aktualizacja komputerowej bazy danych ewidencji gruntów i budynków.**

#### **6.4.1 Redakcja komputerowej bazy danych opisowych i mapy numerycznej w środowisku EWMAPA -11 oraz EWOPIS-6.**

Redakcja bazy danych wymaga:

- zaimplementowania bazy danych geometrycznych w środowisku oprogramowania EWMAPA-11,
- dokonania przez Wykonawcę zmian w bazie danych w ramach użytkownika systemu przydzielonego przez Zamawiającego.
- zastosowania jednolitej dla bazy danych mapy numerycznej struktury warstw,
- prawidłowego wypełnienia tabeli Operaty systemu EWMAPA.
- 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-6 danych opisowych,
- integracji danych opisowych z danymi geometrycznymi,
- uruchomienia informatycznego systemu obsługującego zmodernizowaną bazę danych

ewidencyjnych, łącznie z prawidłowym wzajemnym powiązaniem funkcyjnym baz danych w programach EWMAPA-EWOPIS-OŚRODEK.

- standaryzacji zbiorów w bazie danych według zasad podanych w rozporządzeniu [2.1.2],
- 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 obowiązującym standardzie wymiany danych ewidencyjnych.
- 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 ewidencyjnego,
- 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,

#### **8. Skład operatu ewidencji gruntów i budynków.**

Proces modernizacji ewidencji wymaga wykonania czynności technicznych i administracyjnych mających na celu:

1. utworzenie operatu ewidencyjnego, o którym mowa w art. 24 ust. 1 ustawy [2.1.1],
2. wykonania operatu opisowo-kartograficznego .

Ad. 1) Baza danych zostanie przekazana w procesie wypełnienia 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.

Operat ewidencyjny składa się z następujących części:

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

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,

Raportów pomocniczych:

- zestawienia gruntów,
- wykazów: gruntów, budynków, lokali,
- skorowidza działek ewidencyjnych,

Wykazów:

- podmiotów ewidencyjnych,
- osób, jednostek organizacyjnych i organów, o których mowa w §11 ust.1 pkt 1 rozporządzenia [2.1.2],
- dzierżawców gruntów.

Mapę ewidencyjną należy sporządzić w jednym egzemplarzu w kroju obrębowym na papierze zgodnie z rozporządzeniem [2.1.2].

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

#### ***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)
  - 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.

**Wykonawca zobowiązany jest przekazać do zasobu operat ewidencji gruntów i budynków w formie cyfrowej na nośnikach elektronicznych oraz w formie papierowej.**

### 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 Łódzkim Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego,
- 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,
- 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-11 i EWOPIS-6 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  
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI  
*[Podpis]*  
mgr inż. Bogusław Biliński