

## WARUNKI TECHNICZNE

### 1. Zastosowane przepisy.

- 1) Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.
- 3) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999r. w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączenia a zasobu oraz udostępniania zasobu.
- 4) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 24 marca 1999r. w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie.
- 5) Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 marca 1999r. w sprawie sposobu wykazywania danych w ewidencji gruntów i budynków.
- 6) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
- 7) Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych.
- 8) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
- 9) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
- 10) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 grudnia 1999r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych.
- 11) Obowiązujące instrukcje techniczne.
- 12) Wytyczne techniczne.
- 13) i inne w zakresie wykonywanego zlecenia.

### 2. Podstawowe dane o obiektach:

Nazwa obszaru	Powierzchnia ewidencyjna obszaru	Ogólna ilość działek	Przewidywana ilość budynków do pomiaru (na podstawie ortofotomapy z 2001r.)	Przewidywana ilość budynków do przeprowadzenia kontroli przebiegu granicy	Ogólna ilość budynków	Ilość lokali
Albertów	489	456	87	30	434	1
Brzózki	101	192	21	2	110	0
Danków	954	3671	61	130	798	0
Julianów	287	161	54	20	224	0
Lindów	278	247	40	24	257	3
Lipie	731	1323	73	154	1245	35
Łyżniaki	174	270	18	10	120	0
Natolin	228	197	55	17	270	0
Parzymiechy	657	948	153	36	859	18
Rębielice Szl.	324	1678	117	87	426	2
Stanisławów	408	546	83	63	444	1
Szyszków	233	601	48	37	204	0
Wapiennik	434	329	100	10	346	0
Zbrojewsko	305	764	81	41	304	7
Zimnowoda	606	885	120	31	526	0
<b>Σ</b>	<b>6209</b>	<b>12268</b>	<b>1111</b>	<b>692</b>	<b>6567</b>	<b>67</b>

Uwaga : dane wykazane w powyższej tabeli dotyczące ilości budynków są przybliżone i zostały uzyskane w wyniku analizy mapy zasadniczej (niepełne pokrycie), ortofotomapy (naloty z 2001r.) oraz mapy ewidencji gruntów.

### 3. Baza wykonania opracowania

### 3.1 Mapa zasadnicza i mapa ewidencji gruntów.

Obiekty posiadają pokrycie (niepełne – wzdłuż głównych dróg) mapą zasadniczą analogową wykonaną w skali 1:1000, bieżąco aktualizowaną, oraz mapą ewidencji gruntów (mapa numeryczna wykonana w technice dygitalizacji rastra mapy ewidencji gruntów w skali 1:2000), z aktualizacją treści w wyniku pomiarów uzupełniających.

Dla przedmiotowych obrębów założono klasyfikację gruntów w latach 1959-1960, aktualizowaną w latach późniejszych, którą należy wykorzystać w niniejszym opracowaniu.

### 3.2 Technologia informatyczna prowadzonego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

- a) W obszarze objętym zleceniem, zleceniodawca prowadzi:
  - rejestr ewidencji gruntów w systemie VEGA,
  - cyfrową mapę ewidencji gruntów w systemie VEGA – V – Mapa (E),
  - mapę zasadniczą w zakresie jej założenia (w wersji hybrydowej – mapa analogowa (raster) uzupełniania wynikami pomiarów aktualizacyjnych – mapa numeryczna – dgn.),
- b) Dla obszaru objętym zleceniem, zleceniodawca dysponuje wynikami prac wykonanych w 2006r. w ramach projektu „Modernizacja i budowa baz danych Systemu Identyfikacji Działek Rolnych – LPIS – cz. Południowa” – które wykonawca winien wykorzystać w ramach niniejszej pracy.

## 4. Cel i zakres opracowania

**I** - Celem opracowania jest modernizacja ewidencji gruntów, założenie ewidencji budynków i lokali, aktualizacja danych dotyczących terenów zabudowanych w ewidencji gruntów i budynków zgodnie z faktycznym stanem w terenie oraz stanem prawnym, ze szczególnym uwzględnieniem terenów wyłączonych z produkcji rolnej i/lub leśnej.

**II** - W ramach pracy należy także dostosować zapisy w operacie ewidencji gruntów do zasad określonych w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów oraz w instrukcji G5 – w zakresie zadrzewień śródpolnych.

**III** - Zlecenie obejmuje również uzupełnienie bazy danych operatu ewidencji gruntów i budynków na podstawie przyjętych do zasobu geodezyjnego i kartograficznego, operatów uzupełniających operat klasyfikacji gruntów, wykonanych w latach 1983-1984 i zatwierdzonych decyzjami adm, dla obrębów: Danków, Parzymiechy, Zimnowoda, Zbrojewsko, Lindów, Stanisławów, Wapiennik, Rębielice Szlacheckie.

## 5. Założenia techniczne

### 5.1 Modernizacja operatu ewidencji gruntów poprzez:

- Założenie ewidencji gruntów i lokali – sporządzenie arkusza danych ewidencyjnych budynków i lokali w postaci analogowej – w wyniku przeprowadzonego wywiadu i pomiaru w terenie,
- Pomiar kontrolny narożników budynków, których usytuowanie na udostępnionej mapie ewidencyjnej po przeprowadzeniu analizy oraz wywiadu terenowego, wskazuje na fakt przekroczenia granicy nieruchomości,
- Pomiar kontrolny narożników budynku, których usytuowanie na udostępnionej mapie ewidencyjnej jest niezgodne ze stanem faktycznym w terenie,
- Obliczenie współrzędnych punktów załamania granic działek na podstawie danych zawartych w operatach podstawowym ( wyk. do założenia ewidencji gruntów) oraz pomiarów uzupełniających we wszystkich wyżej opisanych przypadkach – w celu dokonania korekty przebiegu granic w mapie cyfrowej – V-Mapa (E),
- Sporządzenie wykazu współrzędnych punktów granicznych – zgodnie ze wzorem nr 39 do instr. G5 w celu uzupełnienia atrybutów opisowych punktów granicznych w prowadzonym przez Zamawiającego systemie SYNERGIA.
- Modyfikację istniejących danych ewidencyjnych w części opisowej ewidencji gruntów w systemie informatycznym poprzez wprowadzenie danych uzyskanych w wyniku niniejszego opracowania do systemu VEGA,
- Modernizację części kartograficznej ewidencji gruntów oraz mapy zasadniczej w zakresie budynków w systemie informatycznym i analogowym – aktualizacja stanu zabudowy (budynki, użytki B, Bi, Ba Bz, Bp oraz dane adresowe) na istniejących mapach zasadniczych prowadzonych przez PODGiK w postaci analogowej, (ze szczególnym uwzględnieniem prawidłowego, zgodnego z zakładaną ewidencją budynków obrysu budynku) .
- Modernizację i aktualizację części graficznej zasobu geodezyjnego (mapa zasadnicza) wynikająca ze stwierdzonych błędów w kartowaniu lub kreśleniu elementów treści mapy w ramach zakresu zlecenia.
- Przeprowadzenie wywiadu terenowego oraz sporządzenie wykazów zmian danych ewidencyjnych na podstawie danych zawartych w operatach klasyfikacji gruntów, wywiadu terenowego oraz dotychczasowych zapisów w egib w zakresie zadrzewień śródpolnych,
- Wykonanie dokumentów umożliwiających aktualizację zapisów w ewidencji gruntów i budynków.

## 5.2 Szczegółowe wytyczne

Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia dziennika roboty geodezyjnej, za pośrednictwem którego będą przeprowadzane wszelkie ustalenia.

I - Terenowa i kameralna weryfikacja treści mapy ewidencji gruntów i budynków w zakresie budynków i lokali oraz grup użytków gruntowych, oraz weryfikacja wszystkich zapisów w rejestrze ewidencji gruntów zawierających w swym opisie oznaczenie : B-R, B-Ps, B-Ł, B-Ls, B, Ba, Bi, Bp, Bz. – poprzez sporządzenie wykazu zmian danych ewidencyjnych, również w przypadku zaprzestania użytkowania działki lub jej części jako terenu zabudowanego (B, B-R, B-Ps, B-Ł, B-Ls ) lub wyłączonego z produkcji rolnej (Bp, Bp-R, Bp-Ps, Bp-Ł, Bp-Ls)

Aktualizacja grup użytków winna obejmować:

- użytki rolne zabudowane (B-R, B-Ps, B-Ł, B-Ls),
- grunty zabudowane i zurbanizowane (B, Ba, Bi, Bp, Bz).
- grunty zadrzewione i zakrzewione oraz zadrzewienia śródpolne,
- pozostałe wynikające z zakresu III niniejszego zlecenia.

Należy wykonać szczegółową analizę i porównanie mapy ewidencji gruntów prowadzonej przez Zleceniodawcę, z terenem w zakresie:

- 1) zgodności treści mapy ze stanem faktycznym
- 2) zasięgu użytków gruntowych (tereny zabudowane i zadrzewienia śródpolne),
- 3) usytuowania i prawidłowej redakcji konturów budynków (obrys budynku zgodnie z zasadami określonymi w G5),
- 4) danych adresowych (po konsultacji z organem prowadzącym numerację adresową – wymagane na mapie wywiadu potwierdzenie prawdziwości danych adresowych).

Wyplot powyższej mapy w kroju sekcyjnym dla każdego obrębu ewidencyjnego osobno, wykona Wykonawca na podstawie udostępnionej przez Zleceniodawcę cyfrowej mapy ewidencji gruntów.

Wykonawca zobowiązany jest również do przeprowadzenia szczegółowej analizy udostępnionych materiałów w celu wyodrębnienia budynków, dla których niezbędnym jest wykonanie pomiaru kontrolnego (co najmniej 3 narożniki budynku wolnostojącego o kształcie regularnego prostokąta lub 5 narożników w przypadku budynku o rzucie poziomym nieregularnym lub grupy połączonych ze sobą budynków) .

Pomiarem należy objąć wszystkie budynki, których usytuowanie, stwierdzone w wyniku analizy i wywiadu terenowego – wskazuje na przekroczenie granicy nieruchomości, oraz których usytuowanie na udostępnionej mapie różni się od faktycznego usytuowania w terenie (dopuszczalna różnica +/- 0,50m).

W celu uzyskania pełnej informacji, Wykonawca zobowiązany jest do:

- analizy udostępnionych wyników prac wykonanych w 2006r. w ramach projektu „Modernizacja i budowa baz danych Systemu Identyfikacji Działek Rolnych – LPIS – cz. Południowa”
- wykonania obliczeń podstawowych przebiegu granic działek w jednorodnym układzie współrzędnych, zgodnym z wykonywanym pomiarem kontrolnym usytuowania budynków ( w przypadku braku lub niezgodności danych uzyskanych z prac opisanych powyżej).

Powyższą analizą oraz ewentualnym pomiarem należy objąć wszystkie budynki znajdujące się na nieruchomościach, dla których zmieniany jest przebieg granicy na mapie ewidencji gruntów.

W przeprowadzanej analizie należy zastosować poniższe zasady:

- a) Odnosnie gruntów oznaczonych symbolami np. B/R ..., B/Ps... lub B/Ł... należy uznać że:
  - w przypadkach gdy wchodzi one w skład gospodarstw rolnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 listopada 1984r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1993r. Nr 94, poz. 431 ze zmianami) w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2003r. - stanowią **użytki rolne zabudowane**,
  - w przypadkach, gdy nie wchodzi w skład gospodarstw rolnych w rozumieniu przepisów w/w ustawy i jednocześnie nie są zajęte na prowadzenie działalności rolniczej (również specjalnych działów produkcji rolniczej) oraz zostały faktycznie wyłączone z produkcji rolnej, **nie stanowią użytków rolnych** i należy oznaczyć je literą B.
- b) W przypadku gruntów oznaczonych dotychczas w ewidencji gruntów symbolami : Bp/R..., Bp/Ps..., Bp/Ł... należy uznać , że są one:
  - **zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi** , jeżeli znajdują się na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, oraz jeżeli nastąpiło faktyczne wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej na skutek rozpoczęcia procesu budowlanego – (geodezyjne wytyczenie osi fundamentów w terenie).

Również w przypadku wyburzenia dotychczasowego budynku, o ile wyburzenie nie dotyczyło zabudowy zagrodowej. Grunty takie należy oznaczyć symbolem **Bp**.

- jeżeli zaś, tereny te są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową i spełniony jest warunek mówiący o rozpoczęciu procesu budowlanego, należy do oznaczenia tych gruntów użyć **jedynie** nazwy konturu klasyfikacyjnego wraz z oznaczeniem klasy bonitacyjnej (np. RV).

W trakcie wykonywania wywiadu w terenie i rozmowy z właścicielami/władającymi nieruchomościami, należy szczególną uwagę zwrócić na uzyskanie pełnych informacji umożliwiających aktualizację danych w ewidencji gruntów i budynków w świetle przepisów podatkowych.

Zleceniobiorca zobowiązany jest, do przekazania Zleceniodawcy wyników wywiadu w postaci wykazu podmiotów, które będą objęte wymogiem wprowadzenia zmian do ewidencji gruntów.

W powyższym należy wykorzystać wszystkie uzyskane informacje, w szczególności:

- wykaz gospodarstw rolnych (poświadczony przez upoważnionego pracownika Urzędu Gminy Lipie)
- wykaz decyzji zezwalających na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej (Starostwo Powiatowe w Kłobucku – Referat Gospodarki Nieruchomościami – Pani Zofia Mandat - pok. 136)
- wykaz podmiotów prowadzących działalność na zasadach działów specjalnych produkcji rolniczej – właściwy Urząd Skarbowy).

W przypadku braku możliwości przeprowadzenia bezpośredniego wywiadu, do opracowania należy dołączyć kopię potwierdzenia odbioru przez właściciela zawiadomienia o wyznaczonym terminie przeprowadzenia wywiadu (tzw „zwrotka”).

**W każdym takim przypadku należy poinformować na karcie budynku o metodzie pozyskania danych.**

Wyniki wywiadu oraz uzyskane różnice oznaczyć kolorem czerwonym na mapie wywiadu, w szczególności:

- zakwalifikowanie obiektów budowlanych do odpowiedniej grupy budynków,
- faktyczny sposób użytkowania działek (w zakresie zabudowy) – poprzez określenie zasięgu użytków gruntowych,
- brak budynków (np. w wyniku wyburzenia),
- określenie zasięgu innych użytków gruntowych ,
- jednoznaczne określenie figur geometrycznych budynków oraz ewentualnych ich części, jako podstawy do późniejszego tworzenia obiektów w bazie danych mapy numerycznej (kształt budynku zgodny z G5 – ze szczególnym uwzględnieniem funkcji budynku – tzw. ganki, wiatrołapy itp.),
- uzupełnienie/aktualizacja przestrzennych danych ewidencyjnych wchodzących w skład treści cyfrowej mapy ewidencyjnej (np. liczba kondygnacji, nr porządkowy nieruchomości, nazwa ulicy, itp.),
- szkicowo naniesione budynki lub budowle, które są treścią mapy ewidencyjnej wg obowiązujących przepisów.
- wykazanie istnienia zadrzewień śródpolnych lub faktu ich likwidacji – w trakcie wywiadu należy szczególną uwagę zwrócić na rozdzielenie gruntów zadrzewionych i zakrzewionych od zadrzewień śródpolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

W wyniku przeprowadzonego wywiadu oraz analizy treści mapy ewidencji gruntów należy usunąć z treści mapy ewidencyjnej obiekty budowlane nie będące budynkami w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Sporządzone mapy wywiadu z naniesionymi zmianami winne być udostępnione zainteresowanym w trakcie wyłożenia projektu operatu ewidencji gruntów i budynków, do wglądu.

II - W przypadku stwierdzenia istnienia zadrzewień śródpolnych należy ujawnić je w operacie ewidencji gruntów poprzez aktualizację części opisowej oraz części graficznej operatu egib.

Przy ujawnianiu w/w gruntów należy przyjąć zasadę opisywania tych terenów symbolami Lz – OZU i OZK sąsiedniego konturu klasyfikacyjnego o najniższej klasie .

III - Zlecenie obejmuje również uzupełnienie bazy danych operatu ewidencji gruntów i budynków na podstawie przyjętych do zasobu geodezyjnego i kartograficznego , operatów uzupełniających operat klasyfikacji gruntów, wykonanych w latach 1983-1984 i zatwierdzonych decyzjami adm., dla obrębów :

- a) Danków – uzupełnienie mapy cyfrowej (2138 działek),
- b) Parzymiechy – uzupełnienie rejestru ewidencji gruntów i mapy cyfrowej (245 działek),
- c) Zimnowoda - uzupełnienie rejestru ewidencji gruntów i mapy cyfrowej (881 działek),
- d) Zbrojewsko - uzupełnienie rejestru ewidencji gruntów i mapy cyfrowej (106 działek),
- e) Lindów - uzupełnienie rejestru ewidencji gruntów i mapy cyfrowej (82 działki),
- f) Stanisławów - uzupełnienie rejestru ewidencji gruntów i mapy cyfrowej (113 działek),
- g) Wapiennik - uzupełnienie rejestru ewidencji gruntów i mapy cyfrowej (328 działek),
- h) Rębielice Szlacheckie - uzupełnienie mapy cyfrowej (1475 działek).

Dla w/w obrębów istnieją wykazy zmian danych ewidencyjnych, stanowiące podstawę do wprowadzenia powyższych zmian z wyjątkiem obrębów Zimnowoda oraz Wapiennik, dla których brak jest obliczeń powierzchni użytków, oraz wykazów zmian danych ewidencyjnych. Prace dla obrębów Zimnowoda i Wapiennik, należy wykonać na podstawie mapy cyfrowej ewidencji



gruntów uzupełnionych zgodnie ze stanem ujawnionym na mapach klasyfikacyjnych – konieczność wykonania wykazów zmian danych ewidencyjnych.

### 5.3 Prace pomiarowe

Pomiarem, zostaną objęte budynki, których budowa została zakończona i nie zostały wykazane w bazie danych mapy cyfrowej jak również elementy wyodrębnionych części budynków istniejących.

Pomiarem należy objąć również budynki, których usytuowanie na mapie ewidencji gruntów (błędne kartowanie lub błędy w poprzednich pomiarach) jest rozbieżne z ich terenową lokalizacją oraz budynki, których dotychczasowe usytuowanie na mapie wskazuje na przekroczenie granic nieruchomości.

Pomiar kontrolny winien być wykonany w oparciu o osnowę szczegółową (klasa III), zgodnie z treścią § 18 instrukcji G4 (wyd. III – 1988r.).

W razie potrzeby pomiarem należy objąć zasięg użytków gruntowych w granicach działek (w zakresie zabudowy).

Pomiar zasięgu użytków wykonać w oparciu o istniejące na mapach szczegóły pierwszej grupy dokładnościowej.

Dokumentami z pomiarów usytuowania budynków są szkice polowe (skompletowane do sekcji mapy zasadniczej) i komputerowe zbiory danych (pliki .txt zgodnie z warunkami ogólnymi) oraz odpowiednie wydruki z obliczeń współrzędnych.

Szkic polowy z pomiaru winien zawierać w szczególności :

- granice działki (w sposób uproszczony),
- nr działki,
- usytuowanie budynków,
- zasięg użytku B (Ba, Bz, Bi, Bp),
- dane dotyczące właściciela,
- inne zmiany w treści istniejącej mapy.
- elementy osnowy z podaniem danych kąto-liniowych punktów osnowy pomiarowej użytej do pomiaru.

Arkusze danych ewidencyjnych budynków winny zawierać oprócz informacji przewidzianych w instrukcji G5 również dane z rejestru ewidencji gruntów (lewy górny róg) zawierające :

- numer działki,
- numer jedn. rej.
- dane właściciela/władającego,
- dane o użytkach,
- numer szkicu polowego (w przypadku pomiaru kontrolnego budynku)
- numer szkicu podstawowego stanowiącego źródło danych służące do obliczenia przebiegu granic działki (dla budynków objętych ponownym obliczeniem granic).
- dane personalne osoby od której uzyskano niezbędne do wypełnienia zawartych w arkuszu danych.

Arkusze należy spiąć i skompletować w segregatorach dla każdej ulicy osobno (teczki / koszulki), zgodnie z rosnącą numeracją porządkową.

Na odwrocie arkusza należy sporządzić szkic nieruchomości z podaniem jej numeru oraz usytuowania budynków (z wykazaniem czołówek) , zakresem (miary pomiarowe) i oznaczeniem użytku na działce.

Wykonawca prac jest zobowiązany do uzyskania informacji umożliwiających wypełnienie wszystkich danych zawartych w arkuszu danych ewidencyjnych budynków (wzór 24 do G5) oznaczonych jako kolumny nr od 1 do 18 oraz w arkuszu danych ewidencyjnych lokali (wzór nr 23 do G5) oznaczonych jako kolumny od 1 do 12.

### 5.4 Obliczenie pól powierzchni obiektów ewidencyjnych

Obliczenie pól powierzchni zaktualizowanych użytków w działkach wykonane zostanie w oparciu o dane z bezpośredniego pomiaru. Obliczenia zostaną wykonane z dokładnością zapisu do 1 m<sup>2</sup> w sposób umożliwiający jednoznaczną identyfikację jakie punkty stanowią obwodnicę obliczanego obiektu (w oparciu o dane mapy cyfrowej uzyskane z PODGiK ) i wyrównane do powierzchni ewidencyjnej działki.

Wykazy obliczeń powierzchni i wykazy zmian danych ewidencyjnych dla działki należy kompletować w układzie obrębowym. Dla działek, w których powierzchnie użytków uległy zmianie należy wykonać wykaz zmian danych ewidencyjnych (dwa egz.) i zaktualizować zapisy w rejestrze ewidencji gruntów i budynków (w systemie VEGA-Rejestr, na udostępnionym przez Zamawiającego 1 stanowisku komputerowym).

Zmiany w treści mapy ewidencji gruntów w postaci cyfrowej należy wykonać na udostępnionym 1 stanowisku w siedzibie Zamawiającego, oraz na mapie zasadniczej w postaci analogowej znajdującej się w PODGiK w Kłobucku – ze szczególnym uwzględnieniem konieczności uzyskania pełnej zgodności pomiędzy założoną ewidencją budynków i ich wizerunkiem na mapach analogowych (kształt, obrys, wielkość, funkcja dane adresowe budynków).

Obliczenie pól powierzchni zabudowy budynków należy wykonać z dokładnością do do 1 m<sup>2</sup> na podstawie obmiaru bezpośrednio wykonanego w terenie. Powierzchnia zabudowy wynikająca z powyższych obliczeń i wykazana w części opisowej ewidencji budynków i lokali musi być zgodna z powierzchnią wynikającą z geometrii budynku pokazanego na mapie ewidencji gruntów i budynków (kształt oraz wielkość budynku przedstawiona na mapie winna być skorygowana na podstawie wyników pomiarów terenowych – lub danych uzyskanych z zasobu bazowego mapy zasadniczej – wyniki wcześniejszych pomiarów przyjęte do PODGiK)

### 5.5 Zakres przedmiotowy ewidencji budynków.

**Budynek**, jest obiektem przestrzennym obszarowym z enklawami, określonym w ewidencji za pomocą danych wymienionych w § 63 ust. 1 oraz identyfikatora określonego w ust. pkt 16 - 22 załączniku nr 1 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Geometrię budynku na mapie ewidencyjnej tworzy obszar jednorodny ograniczony łamaną uogólnioną zamkniętą przyziemia.

Do konturu budynku nie są włączane, zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836/1997:

- obiekty budowlane ani ich części niewystające ponad powierzchnię terenu,
- elementy drugorzędne, np. schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe,
- obiekty pomocnicze, takie jak szklarnie, altany, szopy.

W przypadku budynków połączonych między sobą (np. domy bliźniacze lub szeregowy), każdy z segmentów takiego obiektu jest budynkiem odrębnym, jeśli jest oddzielony od innych segmentów ścianą przeciwpożarową od fundamentu po dach.

Gdy nie ma ściany przeciwpożarowej, budynki połączone między sobą uważane są za budynki odrębne, jeśli mają własne wejścia, są wyposażone w instalacje i są oddzielnie wykorzystywane.

Odrębnymi budynkami mogą być również przybudówki do budynku głównego, spełniające inne niż budynek główny funkcje użytkowe lub różniące się w istotny sposób od budynku głównego materiałem, z którego zostały zbudowane, bądź liczbą kondygnacji, jeżeli obiekty te odpowiadają definicji określonej w § 3 ust. 14-16 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

W ewidencji wykazuje się wszystkie budynki za wyjątkiem:

- 1) budynków przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- 2) budynków tymczasowych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe bez pełnienia jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel,
- 3) altan i obiektów gospodarczych na działkach w pracowniczych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> w miastach i 35 m<sup>2</sup> poza granicami miast oraz wysokości 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
- 4) budowli mających charakter budynków, ale nie posiadających fundamentów tj. podstawy budowli trwale związanej z gruntem, przenoszącej w sposób bezpieczny obciążenia budowli na grunt,
- 5) podziemnych budowli, mających charakter budynków,
- 6) budynków znajdujących się na terenach zamkniętych, uznanych na podstawie odrębnych przepisów za obiekty, co do których informacje mają charakter niejawnny.

Przez trwałe połączenie konstrukcji budynku z gruntem rozumie się:

- 1) posadowienie budynku na ławach, stopach fundamentowych, lub innych fundamentach bezpośrednio na stabilnym gruncie nośnym,
- 2) posadowienie budynku na tzw. fundamentach pośrednich, przekazujących obciążenia na podłoże gruntowe za pomocą dodatkowych elementów konstrukcyjnych, np. pali lub studni zapuszczanych w grunt, podwalin, itp.

Uwidacznia się w ewidencji gruntów i budynków wszystkie istniejące budynki wykorzystywane dla potrzeb stałych w całości lub części niezależnie czy został zakończony proces budowlany

Przez wykorzystanie budynku dla potrzeb stałych rozumie się zamieszkiwanie ludzi, przebywanie zwierząt, prowadzenie działalności usługowej i gospodarczej lub przechowywanie przedmiotów.

Za szczególnie rodzaj budynku uważa się wiatę, która stanowi pomieszczenie naziemne, nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet pozbawione tych ścian. Za budynek uważa się również szklarnię trwale związaną z gruntem.

Budynkiem nie jest w myśl przepisów rozporządzenia w sprawie egib ciepłarnia nietrwale związana z gruntem – tzw. „foliówka”.

W zadaniu należy zastosować identyfikator budynku w postaci „**WWPPGG\_R.XXXX.NDZ.N\_BUD**” (Identyfikator ten stosuje się w przypadkach, gdy numery ewidencyjne budynku zachowują unikalność tylko w granicach jednej działki ewidencyjnej lub grupy sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych wchodzących w skład jednej nieruchomości).

W przypadku, gdy budynek położony jest na kilku sąsiadujących ze sobą działkach ewidencyjnych „**NDZ**” jest numerem działki ewidencyjnej, na której położona jest przeważająca część budynku, a w przypadku, gdy zajęte pod budynek części poszczególnych działek ewidencyjnych są powierzchniowo równe „**NDZ**” oznacza działkę ewidencyjną o najniższym numerze ewidencyjnym.

Numerację budynków w ramach nieruchomości prowadzi się kolejno od 1 do „n”, przy czym nr „1” powinno się nadawać się temu budynkowi, na którym umieszczona jest tablica informacyjna z numerem porządkowym nieruchomości; kolejne budynki numeruje się począwszy od frontu nieruchomości.

Identyfikator budynku nie ulega zmianie na skutek podziału działki ewidencyjnej lub połączenia sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych w jedną działkę ewidencyjną; w bazie danych ewidencyjnych zmianie ulega jedynie atrybut informacyjny, określający numery działek, na których budynek jest położony

Nowym budynkom ujawnianym w operacie ewidencyjnym nadaje się numery ewidencyjne w postaci kolejnych dotychczas niewykorzystanych, w ramach poszczególnych nieruchomości.

Ewidencja nie obejmuje budynków położonych na terenach zamkniętych.

Dane dotyczące budynków dostępnych publicznie, będących w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych ministrowi właściwemu do spraw administracji publicznej, Ministrowi Obrony Narodowej i Ministrowi Sprawiedliwości, są wykazywane w ewidencji - po porozumieniu z tymi jednostkami.

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 znać go należy za jeden budynek.

Ze względu na podstawową funkcję użytkową budynki dzielimy na rodzaje zgodnie z §65 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

## 5.6 Zakres przedmiotowy ewidencji lokali.

Ewidencja obejmuje lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności, w ramach budynków.

**Lokalem** jest samodzielny lokal mieszkalny lub o innym przeznaczeniu określony w przepisach o własności lokali, tzn. samodzielnym lokalem jest izba lub zespół izb w powiązaniu z działką gruntową (częścią ułamkową gruntu zabudowanego).

W oparciu o zebrane dokumenty należy dane ewidencyjne i opisowe budynków wpisać do kart inwentaryzacyjnych, nadając budynkom kolejną numerację w obrębie

Karty inwentaryzacyjne budynków należy posegregować:

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

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.

## 5.7 Ustalenie danych podmiotowych.

- 1) Podmiotami ewidencji są właściciele (współwłaściciele) gruntów, budynków oraz lokali.
- 2) W przypadkach, gdy właściciele nieruchomości nie są znani, w ewidencji wykazuje się dane osób i jednostek organizacyjnych, które tymi nieruchomościami władają.
- 3) Oprócz wyżej wymienionych danych podmiotowych ewidencja obejmuje dane dotyczące:
  - użytkowników wieczystych,
  - zarządców i trwałych zarządców nieruchomości,
  - 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 zawartych w trybie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Należy sporządzić wstępny wykaz podmiotów oraz innych osób władających dla każdego obrębu na bazie skróconych wypisów z rejestru gruntów uzyskanych z bazy danych systemu VEGA-Rejestr.

Wykaz ten należy uzupełnić wynikiem weryfikacji danych podmiotowych uzyskanych w wyniku wywiadu lub pomiaru kontrolnego z odpowiednią adnotacją, z jednoczesnym poinformowaniem stron o obowiązku zgłoszenia zmian dotyczących własności w organie prowadzącym ewidencję gruntów i budynków.

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

O uzyskane dane dotyczące własności, użytkowania wieczystego, posiadania zależnego należy skorygować zapisy w wypisach z rejestru gruntów (kolorem czerwonym) i dołączyć do opracowania.

## **6. Wyłożenie operatu opisowo-kartograficznego.**

Opracowany w wyniku założenia ewidencji budynków i lokali, projekt operatu opisowo – kartograficzny zostanie przedstawiony, do wglądu zainteresowanym stronom przez okres 15 dni roboczych przez Wykonawcę w obecności Zamawiającego.

Wykonawca przygotowuje listę podmiotów (obrębami) w celu potwierdzenia obecności zainteresowanych oraz umożliwiającą adnotację dotyczącą uwag i zastrzeżeń.

Wyłożenie projektu operatu nastąpi według zasad określonych w art. 24a ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Uwagi i zastrzeżenia do danych ewidencyjnych przedstawionych w projekcie operatu opisowo – kartograficznego będzie rozpatrywał Starosta przy udziale Wykonawcy.

### **6. Terminy wykonania etapów pracy**

Zamawiający ustala następujące terminy wykonania poszczególnych terminów prac:

#### **Etap I**

- 1) 31 sierpnia 2007r. - data złożenia operatu do kontroli.
- 2) 21 września 2007r. - data przyjęcia operatu do zasobu po pozytywnym wyniku kontroli potwierdzonym protokołem kolaudacyjnym.

#### **Etap II**

- 1) 24 września 2007r. - rozpoczęcie wyłożenia projektu operatu modernizacji egib
- 2) 12 października 2007r.- zakończenie wyłożenia projektu modernizacji egib
- 3) 14 grudnia 2007r. - zakończenie wprowadzania zmian do operatu egib prowadzonego przez Zamawiającego w systemie informatycznym VEGA, V-Mapa (E).

Zamawiający ogłosi w sposób przewidziany w art. 24a ust 5 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne o terminie i miejscu wyłożenia projektu operatu.

Dodatkowo Zamawiający zobowiązuje Wykonawcę do powiadomienia (za potwierdzeniem w formie podpisu na sporządzonej przez Wykonawcę liście podmiotów) zainteresowanych stron o terminie wyłożenia projektu operatu, w trakcie wykonywanego wywiadu i pomiaru.

## **7. Ustalenia końcowe.**

Zakończenie pracy objętej zleceniem uważa się wprowadzenie do systemu informatycznego, w którym prowadzona jest ewidencja gruntów i budynków, wszystkich zmian powstałych w wyniku realizacji niniejszego opracowania.