

## Warunki techniczne

Wykonania prac geodezyjno-kartograficznych polegających na założeniu numerycznej obiektowej mapy zasadniczej oraz prac objętych projektem modernizacji ewidencji gruntów i budynków

*Obiekt: obręb Śmiardowo Złotowski położony w gminie Zakrzewo*

*powiat złotowski, woj. wielkopolskie*

### 1. Dane formalno – organizacyjne

#### 1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest przeprowadzanie niezbędnych działań administracyjnych, organizacyjnych i technicznych, które należy wykonać celem dostosowania obecnej ewidencji gruntów i budynków do wymogów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków z uwzględnieniem art. 24a. pkt. 1-12 ustawy z dnia 17.05.1989 r. **Prawo geodezyjne i kartograficzne** w celu:

- ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych,
- wykazania powierzchni działek ewidencyjnych z dokładnością 0,0001 ha,
- pozyskania danych przestrzennych i opisowych budynków i lokali dla założenia ewidencji budynków i lokali, przetworzenia pozyskanych danych do wymaganego standardu i formatu, opracowanie projektu operatu opisowo – kartograficznego ewidencji gruntów i budynków, zwanych dalej całością prac niezbędnych do opracowania projektu opisowo – kartograficznego oraz jego przedstawienia Zamawiającemu celem kontroli i dopuszczenia do wglądu publicznego,
- przeprowadzenia procedur związanych z wyłożeniem do wglądu osób zainteresowanych projektu operatu opisowo – kartograficznego
- wdrożenia wyników założenia ewidencji budynków i lokali,
- założenie numerycznej obiektowej mapy zasadniczej dla skali bazowej 1:500, w zakresie treści obligatoryjnej i fakultatywnej.

#### 1.2. Obowiązujące przepisy prawne

##### A. Podstawowe przepisy prawne

- Ustawa z dn. 17.05.1989 **Prawo geodezyjne i kartograficzne** (tekst jedn. z 2010, Dz. U. nr 193, poz. 1287 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. nr 38, poz. 454) – zwane dalej „rozporządzeniem”
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dn. 16.07.2001 r. w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych, ewidencjonowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających bazy danych, a także ogólnych warunków umów o udostępnienie tych baz (Dz. U. nr 78, poz. 837 )
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 15.04.1999 r. w sprawie ochrony znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych (Dz. U. nr 45, poz. 454 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 17.07.2001 r. 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)
- Ustawa z dn. 18.07.2001 r. **Prawo wodne** (tekst jedn. z 2012 r. poz.145)
- Ustawa z dn. 21.03.1985 r. **O drogach publicznych** (tekst jedn. z 2007 r., Dz. U. nr 19, poz. 115 ze zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 4.06.1956 r. w sprawie klasyfikacji gruntów (Dz. U. nr 19, poz. 97 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dn. 14.04.1999 r. w sprawie rozgraniczenia nieruchomości (Dz. U. nr 45, poz. 453)

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 10.12.2010 r. sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. nr 242, poz. 1622)
- Ustawa z dnia 07.07.1994 r. **Prawo budowlane** (tekst jedn. z 2010 r., Dz. U. nr 243, poz. 1623 ze zm.)
- Ustawa z dn. 29.06.1995 r. **O statystyce publicznej** (Dz. U. z 2012, poz.591.tekst jedn.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 15.12. 1998 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz. U. nr 160, poz. 1071),
- Ustawa z dnia 16.04. 2004 r. **o ochronie przyrody** (Dz. U. z 2009 r. nr 151 poz. 1220 ze zm.),
- Ustawa z dn. 29.08 1997 r. **o ochronie danych osobowych** (tekst jedn. z 2002 r., Dz. U. Nr 101, poz. 926 ze zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 08.08. 2000 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. nr 70, poz. 821),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 9.11.2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. nr 263, poz. 1572),
- Ustawa z dn. 28.09.1991 r. **o lasach** (tekst jedn. z 2011 r. Dz. U. nr 12 poz. 59, ze zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 10.01.2012 r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego kraju (Dz. U. z 2012 r. poz.199 ),
- Ustawa z dn. 6.07.1982 r. **o księgach wieczystych i hipotece** (tekst jedn. z 2001 r. Dz. U. nr 124, poz. 1361 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dn. 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. nr 102, poz. 1122 ze zm.),
- Ustawa z dn. 21.08.1997 **o gospodarce nieruchomościami** (tekst jedn. z 2010 r., Dz. U. nr 102, poz. 651 ze zm.),
- Ustawa z dn. 19.10.1991 r. **o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa** (Dz. U. nr 231, poz. 1700 tekst jedn. z 2007 r. ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 .01.2012 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów (Dz. U. z 2012, poz. 125).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 19 lutego 2004 r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonanie wypisów i wyrysów z operatu ewidencyjnego (Dz.U.Nr 37.poz.333)

## **B. Wytyczne techniczne**

- G-1.10 Formuły odwzorowawcze i parametry układów współrzędnych,
- G-1.12 Pomiary satelitarne oparte na systemie precyzyjnego pozycjonowania ASG-EUPOS,
- G-5 Ewidencja gruntów i budynków
- K-1 Mapa zasadnicza (wydana w 1998 r. przez Głównego Geodetę Kraju).

### **Materiały pomocnicze:**

- Operaty techniczne – Modernizacja i budowa baz danych Systemu Identyfikacji Działek Rolnych ( LPIS)
  - część północna [obszar OB3-30] – Nr Dz. 1987/2005, KERG 1709-1/2005

### **1.3. Podstawowe dane o obiekcie.**

**Jednostka ewidencyjna : 303107\_2 ZAKRZEWO – obszar wiejski,**

**Obręb ewidencyjny : 0042 – Śmiardowo Złotowskie**

Powierzchnia ewidencyjna obrębu: 1416 ha

Położenie: obręb Śmiardowo Złotowskie położony jest w północnej części woj. wielkopolskiego (130 km od Poznania). Zainwestowanie: ok. 1% obszaru stanowi zabudowę jednorodzinną, zagrodową i rekreacyjno-wypoczynkową, ok. 60 % obszaru stanowią lasy, ok. 4 % obszaru stanowią wody, ok.35% obszaru stanowią użytki rolne i grunty pozostałe ( koleje, nieużytki)

Ilość działek ewidencyjnych: 435

Ilość jednostek rejestrowych : 228

Ilość budynków : 263

Ilość budynków do pomiaru (szacunkowa) : 80

Ilość lokali: 12

Zasięg opracowania jest przedstawiony na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszych warunków technicznych.

## **2. Istniejące materiały geodezyjne i kartograficzne**

### **2.1 Pozioma osnowa geodezyjna**

Obszar Śmiardowo Złotowskie należy do pasa odwzorowania układu „2000” 18 (PUWG 2000S6).

#### **a) Osnowa podstawowa I klasy i szczegółowa II i III klasy**

Na terenie objętym opracowaniem usytuowane są:

- 1 punkt osnowy szczegółowej II klasy posiadające współrzędne w państwowym układzie współrzędnych „2000” oraz opis topograficzny,
  - 17 punktów osnowy III klasy, założone w roku 2000 przez „GEOSYSTEM” S.C. w Szczecinku, punkty te posiadają współrzędne w państwowym układzie współrzędnych „2000”.
- Wszystkie punkty założonej osnowy III klasy posiadają opisy topograficzne.

Opisy topograficzne punktów osnowy III klasy z całego obszaru zeskanowano i włączono do bazy danych osnowy w systemie GEO-INFO.

#### **b) Osnowa pomiarowa**

Na terenie opracowania znajduje się osnowa pomiarowa założona:

- w 1975 r. przez Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w Poznaniu w układzie „65” na granicy obszaru z obszarem Nowa Świeta gm. Złotów przy jez. Śmiardowskim,
- w 1994 przez Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne „GEOTEST” s.c. w Ługach – operat nr 57/42/94 i w roku 1997 przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Pile z siedzibą w Chodzieży Oddział Rejonowy w Wyrzysku – operat nr 67/42/97 ramach pomiaru sytuacyjno-wysokościowego wsi w układzie „65”,
- w 1963 r. przez Powiatowe Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Złotowie na obiekt „Jezioro Borowno” w układzie „42”, przeliczona w 1973 r. na układ „65”
- w 1981 r. przez Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w Bydgoszczy dla szlaku kolejowego Świecie-Złotów w układzie „65”.

Dodatkowo na obszarze opracowania, na terenach leśnych, znajdują się punkty dawnej poligonizacji IV kl. założonej na potrzeby prac urządzeniowo - leśnych. Punkty posiadają współrzędne w państwowym układzie współrzędnych ‘1965’

### **2.2 Analiza istniejących materiałów geodezyjnych i kartograficznych**

W celu wykonania przedmiotu zamówienia należy wykorzystać wszystkie materiały geodezyjne i kartograficzne dotyczące terenu opracowania znajdującego się w PODGiK w Złotowie

#### **A. Operat mapy zasadniczej**

Teren objęty opracowaniem na obszarze zurbanizowanym pokryty jest sekcjami mapy w skali 1:500, w ilości 17 szt. Istnieją fragmenty terenu z opracowaną mapą w skali 1:1000, w ilości 9 szt.

( wykaz godeł arkuszy map zasadniczych - załącznik nr 2 do niniejszych warunków technicznych).

Mapa jest bieżąco aktualizowana na podstawie operatów przyjętych do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w ilości ok. 190 sztuk

## **B. Operat ewidencji gruntów i budynków**

Operat ewidencji gruntów dla obrębu Śmiardowo Złotowskie założony został w latach 1964. Powierzchnie poszczególnych działek obliczono metodą analityczno - graficzną z dokładnością do 1 ara. Istniejący rejestr gruntów stanowiący opisową bazę danych wprowadzono do systemu informatycznego MSEG w 1994 roku. Operat ewidencji gruntów (część opisowa i kartograficzna) podlega bieżącej aktualizacji poprzez wprowadzanie zmian na podstawie wyników pomiarów uzupełniających. W roku 2004 została założona baza danych numerycznej mapy ewidencyjnej w systemie GEO-INFO 2000 w zakresie działek ewidencyjnych przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Poznaniu z siedzibą w Chodzieży, uzupełniona o użytki, kontury klasyfikacyjne i budynki w 2005 r. przez Miejskie Przedsiębiorstwo Geodezyjne Spółkę z o.o. w Łodzi.

Obszar obrębu Śmiardowo Złotowskiego objęty został opracowaniem „Modernizacja i budowa baz danych Systemu Identyfikacji Działek Rolnych (LPIS)- część północna”, wykonywanym na zlecenie Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa przez Konsorcjum Firm – Małopolska Grupa Geodezyjno-Projektowa S.A. w Tarnowie i Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Informatyczne „COMPASS” S.A. w Krakowie. Opracowanie obejmuje: wektorową mapę granic działek ewidencyjnych i wektorową mapę pól zagospodarowania, zintegrowane z ortofotomapą.

Obecnie część opisowa ewidencji gruntów i budynków prowadzona jest w systemie EGB V Win, a część kartograficzna w systemie GEO-INFO V w PUWG „1965”. Ewidencja budynków i lokali dla modernizowanego obrębu nie została założona.

## **3 Zakres podstawowych prac związanych z przedmiotem opracowania**

### **3.1 Zgłoszenie pracy geodezyjnej oraz pobranie materiałów z PODGiK**

Należy pobrać z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Złotowie, zwanego dalej Ośrodkiem, odpowiednie materiały z operatów i opracowań geodezyjnych przyjętych do PODGiK. Na etapie zgłoszenia pracy geodezyjnej Wykonawca zobowiązany jest uzgodnić etapowanie ich wydawania. Wykonawca prac, od momentu udzielenia mu zamówienia na przedmiotowe opracowanie zobowiązany jest do prowadzenia „Dziennika Robót”, dokumentując w nim wszelkie istotne działania w ramach opracowania, w tym ewentualne dodatkowe ustalenia i uzgodnienia z Zamawiającym. Pobierając materiały z zasobu bazy danych części opisowej operatu ewidencji gruntów i budynków Wykonawca winien zadbać o dokonanie wpisu w Dzienniku Robót daty, na jaką Ośrodek sporządził kopie wydawanych „baz oryginalnych” części opisowej. Na etapie zgłoszenia należy ustalić także z Ośrodkiem zasadę i stronę organizacyjną udostępniania materiałów wpływających do Ośrodka w trakcie prac, a także, w kontekście powyższego, datę końcową na jaką będą aktualne ewidencyjne bazy danych niniejszego opracowania (ustaleń dokonać poprzez wpis w Dzienniku Robót). Data ta będzie także datą na jaką wykonawca dokona ostatecznego sprawdzenia spójności bazy części opisowej i części kartograficznej ewidencji (raporty końcowe do operatu). Stąd też Wykonawca zobowiązany jest, w tej dacie, powtórnie pobrać aktualną bazę części opisowej. Wydawane przez Ośrodek nośniki z bazami danych powinny być opatrzone etykietą wg wzoru obowiązującego przy udostępnianiu baz dla gmin – będą one przedmiotem zwrotu do Ośrodka w operacie technicznym. Niezależnie, Ośrodek zobowiązany jest w tej samej dacie sporządzić dodatkową kopie wydanej bazy z części opisowej jako kopię archiwalną, która pozostanie w Ośrodku. Wykonawca prac wykorzystując dane ewidencyjne zobowiązany jest przestrzegać przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. Należy uzgodnić z Ośrodkiem przedziały numeracji punktów, które zostaną zarezerwowane dla przedmiotowego opracowania. Wysokość opłat za czynności związane z prowadzeniem państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w przypadku wykonywania modernizacji ewidencji gruntów i budynków określa załącznik nr 1, tabela III, lp.2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 lutego 2004 r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. z 2004 r. Nr 37, poz. 333).

Przed przystąpieniem do opracowania należy odszukać punkty osnowy pomiarowej wymienionej pkt 2.1 podpkt b. Punkty zniszczone i uszkodzone ponownie zastabilizować przy pomocy znaków betonowych z centrem w postaci rurki stalowej i podcentrem w postaci płyty lub rurki drenarskiej, a w twardych nawierzchniach w postaci bolców żelaznych z napisem „punkt pomiarowy”. Następnie całą osnowę dowieźć do osnowy III lub wyższej klasy i obliczyć współrzędne. Współrzędne wszystkich punktów ww. osnowy należy wykazać w układach „2000” Do odszukanych oraz wznovionych punktów osnowy pomiarowej należy sporządzić nowe

opisy topograficzne, następnie zeskanować je i włączyć do bazy danych systemu GEO-INFO 6. Współrzędne punktów załamania granic, konturów użytków oraz szczegóły terenowe stanowiące treść mapy zasadniczej (obligatoryjne i fakultatywne), obliczone w oparciu o wyżej wymienioną osnowę powtórnie obliczyć z użyciem nowych współrzędnych. W przypadku braku danych pomiarowych dotyczących granic działek należy postąpić zgodnie z § 37 i § 38 rozporządzenia. Należy dokonać pomiaru kontrolnego wybranych szczegółów I grupy dokładnościowej.

Wyniki ww. prac wnieść do istniejącej numerycznej mapy ewidencyjnej w systemie GEO-INFO oraz wykorzystać do tworzenia numerycznej mapy zasadniczej. Wyniki prac przedstawić załączając odpowiednie dokumenty do operatu technicznego.

### **3.2 Szczegółowa analiza pobranych materiałów i wywiad terenowy**

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

- dane pomiarowe dotyczące pomiarów granic, budynków i konturów użytków oraz pomiarów sytuacyjnych możliwych do wykorzystania, w celu uzupełnienia tymi danymi mapy numerycznej,
- dokonać analizy istniejącej numerycznej mapy ewidencyjnej prowadzonej w systemie GEO-INFO 6 mającej na celu:
  - skonfrontowanie danych zawartych w bazie danych mapy numerycznej z danymi zawartymi w operatach pomiarowych, które nadają się do wykorzystania do niniejszego opracowania,
  - uzupełnić bądź poprawić błędne zapisy w bazie danych mapy numerycznej.
- osnowę geodezyjną stosownie do potrzeb dostosowania jej do obecnie obowiązujących standardów technicznych (przeliczenia, dowiązania, wykonania pomiarów uzupełniających itp.).

Wykonawca sporządzi raport z analizy zawierający co najmniej następujące informacje dotyczące każdego źródła danych:

- nazwę rodzaju dokumentu (np. operat techniczny),
- numer dokumentu (np. nr KERG),
- kwalifikacja Wykonawcy (np. wykorzystano/nie wykorzystano),
- uwagi (np. sposób wykorzystania lub przyczyna odrzucenia dokumentu, analiza nieściśłości zawartych w dokumencie lub braku spójności z innymi dokumentami włączonymi do zasobu geodezyjnego i kartograficznego, inne).

Należy dokonać uzgodnień:

- z Powiatowym Ośrodkiem Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Złotowie – w sprawie terenów zamkniętych,
- z Urzędem Gminy w Zakrzewie – odnośnie numeracji budynków, nazewnictwa ulic i placów,
- z Urzędem Statystycznym w Pile – odnośnie granic rejonów statystycznych i ich oznaczeń,
- z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu – odnośnie obiektów na terenie opracowania wpisanych do rejestru zabytków,
- z właściwym zarządcą dróg – odnośnie numeracji i nazewnictwa dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

Dla obszaru opracowania należy przeprowadzić wywiad terenowy w zakresie budynków stanowiących treść mapy ewidencyjnej gruntów i budynków oraz pod kątem prawidłowości określenia rodzaju klasoużytków gruntowych oraz zgodności przebiegu granic pomiędzy stanem ujawnionym w ewidencji gruntów a stanem

faktycznym, dotyczących gruntów zabudowanych i zurbanizowanych. W ramach wywiadu terenowego należy przeprowadzić analizę prawidłowości przeznaczenia budynków i budowli stanowiących element treści mapy ewidencji gruntów i budynków. W wyniku powyższych prac należy sporządzić mapy wywiadu terenowego w

zakresie brakujących konturów budynków oraz zmiany w przebiegu i identyfikacji konturów użytków terenów zabudowanych. Mapy wyżej wskazanego wywiadu terenowego powinny zawierać:

- wskazanie budynków podlegających ewidencji, które są nieujawnione w prowadzonej numerycznie mapie ewidencji gruntów i budynków. Wskazanie brakujących budynków należy wykonać w oparciu o mapę zasadniczą, ortofotomapę i wywiad terenowy,
- wskazanie budynków nie istniejących w terenie, a uwidocznionych w numerycznej mapie ewidencji gruntów i budynków,
- wskazanie budynków w ruinie,
- wyszczególnienie zmian dotyczących funkcji, ilości kondygnacji, numeracji porządkowej i nazewnictwa ulic uzgodnionych z organem prowadzącym numerację porządkową, kształtu zabudowań, linii zmian kondygnacji itp.,
- wskazanie rozbieżności dotyczących budynków i granic na obszarze zwartej zabudowy wsi,
- wyszczególnienie budynków do usunięcia lub zmiany symbolu (kodu) obiektu z numerycznej mapy ewidencji gruntów nie będących budynkami w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych,
- wskazanie zmian użytków gruntowych terenów zabudowanych.

Nowe, nie istniejące szczegóły terenowe (będące treścią opracowania), bądź rozbieżności należy oznaczyć na sporządzonej mapie kolorem czerwonym. Zmianami należy uzupełnić treść mapy ewidencyjnej gruntów i budynków. Przy aktualizacji mapy ewidencyjnej gruntów i budynków należy doprowadzić zapisy dotyczące odrębności zabudowań, ilości kondygnacji, funkcji użytkowej budynku do zgodności z rozporządzeniem oraz innymi przepisami prawnymi.

W przypadkach, gdy analiza materiałów wyjściowych nie prowadzi do jednoznacznych rozstrzygnięć w danej kwestii, niezbędny jest kontakt ze Zleceniodawcą.

### **3.3 Pozyskanie numerycznego opisu geometrii działek ewidencyjnych, budynków i użytków**

Przy definiowaniu granic działek obowiązuje zasada – z danych geodezyjnych, a w przypadku ich braku należy dokonać pomiaru w terenie.

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

- 1) w postępowaniu rozgraniczeniowym,
- 2) w celu podziału nieruchomości,
- 3) w postępowaniu scaleniowym i wymiany gruntów,
- 4) w postępowaniu dotyczącym scalenia i podziału nieruchomości,
- 5) na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego, a następnie wykorzystanej do wydania prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej,
- 6) przy zakładaniu, na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów, katastru nieruchomości i ewidencji gruntów i budynków.

W razie braku dokumentacji wyżej wymienionej lub, jeżeli zawarte w niej dane nie są wiarygodne, lub nie odpowiadają obowiązującym standardom technicznym, dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych należy pozyskać w wyniku pomiarów terenowych. O czynnościach ustalenia przebiegu granic ewidencyjnych wykonawca winien zawiadomić właściwe podmioty ewidencyjne oraz osoby, jednostki organizacyjne i organy. Do zawiadomień stosuje się przepisy art. 32 ust. 1-4 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Zgodnie z § 37 i § 38 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków,

ustalenia przebiegu granic na gruncie należy dokonać w oparciu o złożone do protokołu granicznego zgodne oświadczenia woli osób, które stawiły się w określonym zawiadomieniu miejscu i terminie.

Granice działek lasów Skarbu Państwa (oddziałów leśnych) wewnątrz kompleksów leśnych należy pozyskać w wyniku digitalizacji mapy zasadniczej w skali 1:5000. Granice te należy uzgodnić z właściwym miejscowo nadleśnictwem.

Granice działek będących jednocześnie granicami wód powierzchniowych, których przebieg ujawniony w ewidencji gruntów i budynków nie jest zgodny ze stanem faktycznym lub nie został określony z wymaganą dokładnością należy ustalić w oparciu o przepisy art.15b ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2012 poz. 145 tekst jednolity).

Pozyskanie numerycznego opisu geometrii budynków brakujących w numerycznej mapie ewidencji gruntów i budynków lub istniejących na mapie pozyskanych z digitalizacji, nastąpi poprzez określenie współrzędnych narożników budynków na podstawie miar ze szkiców polowych lub z pomiaru bezpośredniego wykonanego metodami sytuacyjnych pomiarów bezpośrednich wykonanych w oparciu o osnowę geodezyjną.

Pracami pomiarowymi objęte zostaną przede wszystkim:

- budynki ujawnione podczas wywiadu terenowego, dla których brak jest informacji w materiałach analitycznych zgromadzonych w zasobie geodezyjnym i kartograficznym,
- budynki rozbudowane, których kształt został zmieniony w skutek przebudowy lub częściowej rozbiórki,
- budynki dobudowane do istniejących budynków (w tym przypadku należy dodatkowo pomierzyć budynek, do którego dobudowano nowy budynek będący oddzielnym obiektem ewidencyjnym).

Określenie współrzędnych narożników budynków na podstawie miar ze szkiców polowych, może nastąpić po przeprowadzonej analizie dokładnościowej i uzyskaniu wyników zgodnych z obowiązującymi wymogami dokładnościowymi.

Po wprowadzeniu danych budynków do mapy numerycznej należy dokonać **sprawdzenia ich położenia w stosunku do granic**. Szczególną uwagę należy zwrócić na przypadki przecięć linii granicznych z konturami budynków, zbadać przyczyny występowania takich przypadków i dokonać weryfikacji przebiegu granic wg ww. zasad.

Definiowanie obiektów na podstawie danych graficznych (poprzez digitalizację i wektoryzację dokumentacji kartograficznej) może nastąpić jedynie w odniesieniu do użytków gruntowych i klasyfikacji gleboznawczej gruntów. Należy wykonać aktualizację użytków gruntowych w przypadku stwierdzenia rozbieżności, co do przebiegu konturów użytków gruntowych między mapą ewidencyjną, a stanem na gruncie i zmiana ta ma charakter trwały, dokonany zostanie pomiar użytków na gruncie. Z wyniku tych prac należy sporządzić protokół rozbieżności, a zmiany zaznaczyć na mapie ewidencyjnej i przedstawić w PODGiK w Złotowie w celu ustalenia dalszego toku postępowania. Wprowadzenie ewentualnych zmian w klasyfikacji gleboznawczej gruntów nastąpi wyłącznie na podstawie ostatecznych decyzji klasyfikacyjnych wydanych w toku odrębnych postępowań administracyjnych.

Wykonawca sporządzi wykazy zmian danych ewidencyjnych dotyczących stwierdzonych zmian w danych ewidencyjnych ewidencji gruntów i budynków oraz sporządzi wyciągi z wykazów zmian danych ewidencyjnych celem sprostowania działu I ksiąg wieczystych.

Atrybuty opisowe obiektów oraz teksty i dane opisowo-informacyjne będące treścią mapy ewidencyjnej należy przyjąć z operatu ewidencyjnego oraz z mapy zasadniczej lub z uzgodnień z właściwymi organami.

Dane dotyczące aktualnej kategorii i numeracji dróg należy pozyskać z właściwego zarządu dróg publicznych. W przypadkach rozbieżności w nazwach ulic i placów lub numeracji porządkowej nieruchomości należy dokonać uzgodnień z właściwą komórką Urzędu Gminy w Zakrzewie. Zaleca się, aby Wykonawca przeprowadził kontrole dostępne systemowo potwierdzające poprawność wykonanych prac.

Dla zaktualizowanych danych ewidencyjnych Wykonawca dokona analizy prawidłowości, jednolitości i spójności danych poprzez wykorzystanie słowników zawartych w bazach danych oraz zbadanie wzajemnych logicznych powiązań danych zawartych w rejestrze gruntów – dotyczy to danych przedmiotowych i podmiotowych. Po konfrontacji z materiałami źródłowymi, dokumentami – w szczególności z dokumentami będącymi podstawą do wprowadzania zmian do ewidencji gruntów i budynków. Wykonawca poprawi oczywiste pomyłki i nieścisłości w imionach, udziałach we współwłasności, adresach, itp. Wszelkie zmiany dotyczące zarówno podmiotu jak i przedmiotu ewidencji gruntów i budynków należy wprowadzać do bazy (otrzymanej z organu prowadzącego ewidencję gruntów) w trybie zmian w programie EGB V Win. Wynikami wprowadzonych zmian w rejestrach mają być wydruki zawiadomień o zmianach, które Wykonawca prześle Zamawiającemu..

Zbiory zaktualizowane w programach EGB V Win i Geo-Info 6 Mapa będą posiadać strukturę i formę określoną w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz aktualnie obowiązujących przepisach wykonawczych.

### 3.4 Założenie ewidencji budynków i lokali

#### Pojęcia ogólne i zakres przedmiotowy ewidencji budynków

Zakres przedmiotowy i podmiotowy ewidencji budynków i lokali obejmuje określenie:

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

Dotyczy to w szczególności budynków:

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

Ewidencji podlegają także lokale. **Lokalem** w rozumieniu rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków jest lokal określony w przepisach o własności lokali. Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 o własności lokali oraz art. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, samodzielnym lokalem mieszkalnym jest:

- wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku, izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokajaniu ludzkich potrzeb mieszkaniowych,
- budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal (dom jednorodzinny), oraz lokal stanowiący odrębną nieruchomość, jeżeli taki lokal lub dom jest w całości przedmiotem najmu.

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

Za budynek uważa się obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu standardowej klasyfikacji i nomenklatury, wprowadzonych na podstawie ustawy z dnia 29.06.1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. Nr 88, poz. 439 ze zmianami) – patrz § 2, ust. 1, pkt 4 rozporządzenia. 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 szeregowe) budynek jest budynkiem samodzielnym, jeżeli jest oddzielony od innych jednostek ścianą przeciwpożarową od fundamentu po dach. O ile części budynku nie dające się wyodrębnić w pionie użytkowane są na różne cele to o przeznaczeniu budynku decyduje jego część funkcjonalna o największej kubaturze. Budynki spełniające przedstawione wyżej kryteria stanowią treść mapy. Nie stanowią treści mapy budynki, których budowa w świetle prawa budowlanego nie wymaga pozwolenia lub zgłoszenia, nie są one bowiem przedmiotem ewidencji budynków (§ 78 rozporządzenia). Na mapie nie będą wykazane również budynki znajdujące się na terenach zamkniętych. Przynależność budynków do odpowiedniego rodzaju budynków ze względu na ich podstawową funkcję użytkową, ustala się zgodnie z zasadami ustalonymi w rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 10.12.2010 r. sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) - (Dz. U. nr 242, poz. 1622). Przez kondygnacje naziemne budynku, o których mowa w § 63 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia, rozumie się te części budynku położone między jednym stropem a drugim, bądź między fundamentem a najniższym stropem, które znajdują się w całości lub w przeważającej części powyżej poziomu terenu; do kondygnacji naziemnych zalicza się również sutereny oraz poddasza użytkowe. Suterena jest część budynku zawierająca pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ze ścian z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m, w stosunku do przylegającego terenu. Przez poddasza użytkowe rozumie się część budynku, położoną powyżej najwyższego stropu, zawierającą pomieszczenia przystosowane do przebywania w nich ludzi. Przez kondygnacje podziemne rozumie się te części budynku położone między jednym stropem a drugim, bądź między fundamentem a najniższym stropem, które znajdują się w całości lub w przeważającej części poniżej poziomu terenu. Piwnice o wysokości mniejszej niż 2,2 m nie są traktowane jako kondygnacja podziemna. Przy ustalaniu liczby kondygnacji budynku nie bierze się pod uwagę antresoli oraz poddaszy nieużytkowych. Przez antresolę rozumie się górną nadbudówkę w rodzaju balkonu w mieszkaniu, pomieszczeniu magazynowym lub biurowym, mającą na celu powiększenie ich powierzchni użytkowej; antresolą może być również niskie piętro (między dwoma wyższymi), zwykle między parterem, a pierwszym piętrzem. Liczbę kondygnacji określa się jedną z liczb całkowitych 1,2,3,4,...n, a w przypadku budynków

z poddaszem użytkowym liczbą mieszaną w postaci: 1,5; 2,5; 3,5; 4,5; ...n,5, na podstawie:

- ewidencji prowadzonej przez organy nadzoru architektoniczno-budowlanego,
- wyników oględzin.

W przypadku budynku o zróżnicowanej liczbie kondygnacji poszczególnych jego części, w ewidencji wykazuje się maksymalną liczbę kondygnacji.

**Ewidencją nie będą objęte budynki i lokale** położone na terenach zamkniętych, o których mowa w art. 2, pkt. 9 ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne oraz w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17.07.2001 w sprawie wykazywania w ewidencji gruntów i budynków danych odnoszących się do gruntów, budynków i lokali, znajdujących się na terenach zamkniętych (Dz. U. Nr 84, poz. 911).

**W ewidencji wykazuje się wszystkie budynki za wyjątkiem:**

- budynków przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- budynków tymczasowych 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 25m<sup>2</sup> w miastach i 35m<sup>2</sup> poza granicami miast oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i 4m przy dachach płaskich,
- budowli mających charakter budynków, ale nie posiadających fundamentów, tj. podstawy budowli trwale związanej z gruntem, przenoszącej w sposób bezpieczny obciążenia budowli na grunt,
- podziemnych budowli, mających charakter budynków,
- budynków znajdujących się na terenach zamkniętych, uznanych na podstawie odrębnych przepisów za obiekty, co do których informacje mają charakter niejawnny,

- budynków nie nadających się do wykorzystywania na potrzeby stałe ze względu na ich zły stan techniczny (budynki w ruinie),
- budynków, dla których na podstawie przepisów prawa budowlanego została wydana ostateczna decyzja o nakazie rozbiórki lub zezwalająca na ich rozbiórkę.

**Budynki dzielą się na mieszkalne i niemieszkalne.** Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana na cele mieszkalne. Ze względu na podstawową funkcję użytkową wyróżnia się:

- 110 – budynki mieszkalne „m”,
- 101 – budynki przemysłowe „p”,
- 102 – budynki transportu i łączności „t”,
- 103 – budynki handlowo – usługowe „h”,
- 104 – zbiorniki, silosy i budynki magazynowe „s”,
- 105 – budynki biurowe „b”,
- 106 – budynki szpitali i zakładów opieki medycznej „z”,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe „k”,
- 108 – budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa „g”,
- 109 – inne budynki niemieszkalne „i”.

Kody funkcji budynku określa się według zasad Klasyfikacji Środków Trwałych wprowadzanych na podstawie przepisów o statystyce publicznej. Danymi ewidencyjnymi budynku są dane wyszczególnione w § 64.

Garaż będący przybudówką budynku mieszkalnego lub przynależny do tego budynku (znajdujący się w budynku; zaznaczony na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku) należy klasyfikować w tej samej pozycji co budynek, zgodnie z jego przeznaczeniem wg KŚT rodzaj 110 „Budynki mieszkalne”.

Garaż będący pomieszczeniem przynależnym do budynku (lokalu), ale stanowiący oddzielny budynek (np. garaż położony w granicach nieruchomości poza budynkiem) należy klasyfikować wg KŚT rodzaj 102 „Budynki transportu i łączności”.

### Zakres przedmiotowy ewidencji lokali

Ze względu na funkcję użytkową w ewidencji wyróżnia się lokale **mieszkalne i niemieszkalne**. Zgodnie z Obowiązującymi przepisami **samodzielnym lokalem mieszkalnym** jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten ma także zastosowanie do samodzielnych lokali wykorzystywanych na cele inne niż mieszkalne.

W ewidencji lokali należy wykazać lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności, powiązane w częściach ułamkowych z nieruchomością gruntową. Danymi ewidencyjnymi lokalu są dane wyszczególnione w § 70 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

### **Ustalenie stanów prawnych budynków i lokali**

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

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

Dla wszystkich nieruchomości będących przedmiotem opracowania należy wykonać w Sądzie Rejonowym w Złotowie badanie ksiąg wieczystych. Badaniem należy objąć dział I, II KW. W badaniu należy zwrócić uwagę na zgodność określenia nieruchomości z ewidencją gruntów.

Z czynności badania sporządzić protokół według obowiązującego wzoru. Sporządzone protokoły badania KW należy skompletować w obrębie według narastających numerów.

### **Prace terenowe związane z założeniem ewidencji budynków i lokali**

Na podstawie dostępnej dokumentacji budowy, dokumentacji gromadzonej w organach administracji architektoniczno – budowlanej, informacji uzyskanych od osób zainteresowanych oraz bezpośrednich oględzin, należy wypełnić arkusze danych ewidencyjnych do zbioru Kartotek Budynków i Lokali. Wobec prawdopodobieństwa wystąpienia braku dokumentacji technicznej budowy, szczególny nacisk należy położyć na uzyskanie informacji bezpośrednio od właściciela lub użytkownika oraz w wyniku bezpośrednich oględzin budynku. Dane o budynkach i lokalach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, itp. należy uzyskać bezpośrednio od tych instytucji.

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

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

Arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali należy wypełnić w sposób zgodny z podanym niżej zakresem danych.

### **Część opisowo – tabelaryczna arkusza danych ewidencyjnych budynku:**

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

**WWPPGG\_R.XXXX.NR\_BUD**

gdzie:

- „**WW**” – kod województwa, według rejestru terytorialnego kraju *TERYT*,
- „**PP**” – kod powiatu w województwie według rejestru terytorialnego,
- „**GG**” – kod gminy w powiecie według rejestru terytorialnego,
- „**R**” – identyfikator gminy, jedna z cyfr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (zgodnie z *TERYT*),
- „**XXXX**” – numer ewidencyjny obrębu w danej jednostce ewidencyjnej,
- „**NR**” – numer budynku w postaci liczby naturalnej zgodny z numerem budynku na mapie numerycznej (numer ten jest jednocześnie numerem ewidencyjnym budynku),
- „**BUD**” – wyróżnik literowy budynku w identyfikatorze.

Przykład: 303107\_2.0040.16\_BUD

8. Numer porządkowy budynku zgodny z operatem numeracji nieruchomości,
9. Numer mapy – numer arkusza mapy ewidencyjnej, na którym znajduje się działka,
10. Numer ewidencyjny budynku – numer kolejny budynku w obrębie przyjęty z mapy numerycznej
11. Rodzaj i funkcja budynku (wg podziału rodzajowego i zasad klasyfikacji środków trwałych wprowadzonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 10.12.2010 r. sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. nr 242, poz. 1622)'

12. Rok zakończenia budowy lub ostatniej modernizacji – dane te należy wpisać na podstawie udostępnionej przez właściciela dokumentacji budowy, uzyskanych od niego informacji lub w przypadku, kiedy dokładny termin nie jest możliwy do ustalenia, należy wpisać termin przybliżony, ustalony na podstawie oględzin.
13. Powierzchnia zabudowy w m<sup>2</sup> z dokładnością do 1 m<sup>2</sup> - należy wpisać pole powierzchni figury geometrycznej, wyznaczonej przez rzut prostokątny na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian kondygnacji przyziemnej budynku. W przypadku, gdy ściany kondygnacji nadziemnej wystają poza zewnętrzne kontury ścian kondygnacji przyziemnej, do obliczenia powierzchni zabudowy przyjmuje się zewnętrzne kontury ścian kondygnacji nadziemnej.
14. Liczba kondygnacji nadziemnych - należy wpisać liczbę tych kondygnacji przyjmując, że:
  - kondygnacja nadziemna, jest to ta część budynku między jednym stropem, a drugim bądź między fundamentem, a najniższym stropem która znajduje się w całości lub przeważającej części powyżej poziomu terenu,
  - kondygnacją naziemną jest również suterena i poddasze użytkowe,
15. Informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku,
16. Liczba lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe i lokali innych,
17. Powierzchnia użytkowa odrębnych nieruchomości lokalowych i lokali innych w m<sup>2</sup> z dokładnością do 1 m<sup>2</sup>,
18. Suma powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych w m<sup>2</sup> z dokładnością do 1 m<sup>2</sup>,
19. Oznaczenie rejestru zabytków — nr rejestru obiektów zabytkowych,
20. Inne uwagi odnoszące się do opisywanego budynku m.in.:
  - nazwa właściciela/użytkownika wieczystego (nazwisko, imiona, imiona rodziców lub pełna nazwa osoby prawnej, udział we współwłasności budynku, adres, PESEL lub REGON) w przypadku, gdy jest to inny właściciel niż w odniesieniu do gruntu z ułamkowym udziałem we współwłasności; numer księgi wieczystej dla budynku, gdy różny od numeru księgi wieczystej nieruchomości gruntowej,
  - inne informacje charakteryzujące budynek wcześniej nie wymienione.

### **Część opisowo-tabelaryczna arkusza danych ewidencyjnych lokalu:**

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

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

gdzie:

- „**WW**” — kod województwa, według rejestru terytorialnego kraju *TERYT*
- „**PP**” - kod powiatu w województwie według rejestru terytorialnego,
- „**GG**” — kod gminy w powiecie według rejestru terytorialnego,
- „**R**” — identyfikator gminy, jedna z cyfr: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 (zgodnie z *TERYT*),
- „**XXXX**” — numer ewidencyjny obrębu w danej jednostce ewidencyjnej,
- „**NR\_BUD**” — kod budynku w obrębie,
- „**Nr**” – numer kolejny lokalu w budynku,
- „**LOK**” - wyróżnik literowy lokalu w identyfikatorze,

Przykład: 303107\_2.0040.16\_BUD.2\_LOK

9. Numer adresowy lokalu - numer porządkowy lokalu w danym budynku (numer ten jest jednocześnie numerem ewidencyjnym lokalu jeżeli wyrażony jest w postaci liczby naturalnej unikalnej w ramach budynku),
10. Wyróżnik rodzaju lokalu - odrębna nieruchomość lokalowa lub inny lokal nie wyodrębniony,
11. Funkcja lokalu — lokal mieszkalny lub niemieszkalny,
12. Liczba izb w lokalu,
13. Powierzchnia użytkowa lokalu w m<sup>2</sup> z dokładnością do 1 m<sup>2</sup>,
14. Informacja o pomieszczeniach przynależnych związanych z danym lokalem, tj.: liczba, rodzaj i powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup> z dokładnością do 1 m<sup>2</sup>,

15. Podstawa prawna — należy wpisać numer lokalowej księgi wieczystej lub w przypadku posiadania przez właściciela innego dokumentu (postanowienie sadu, decyzja, itp.) nazwę tego dokumentu, jego numer i datę z jaką został wydany,
16. Inne uwagi odnoszące się do opisywanego lokalu, wcześniej nie wymienione, m.in.:
- nazwa właściciela/użytkownika wieczystego (nazwisko, imiona, imiona rodziców lub pełna nazwa osoby prawnej, udział we współwłasności budynku, adres, PESEL lub REGON) w przypadku, gdy jest to inny właściciel niż w odniesieniu do gruntu z ułamkowym udziałem we współwłasności,
  - inne informacje charakteryzujące lokal wcześniej nie wymienione.

Sporządzone arkusze danych ewidencyjnych dla budynków i lokali zostaną wykonane zgodnie ze wzorami nr 23 i 24 instrukcji G—5. Wszystkie arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali muszą być opatrzone datą sporządzenia i nazwiskiem osoby sporządzającej (spisującej).

### **Prace kameralne związane z założeniem ewidencji budynków i lokali**

Dane z arkuszy danych ewidencyjnych budynków lub lokali należy wprowadzić do systemów informatycznych EGB V Win i Geo-Info 6 Mapa, realizujących komputerową obsługę danych ewidencji gruntów, budynków i lokali w zakresie treści obligatoryjnej przewidzianej w rozporządzeniu. Jako dodatkowe źródła informacji należy wykorzystać:

1. kartoteki osobowe mieszkańców prowadzone przez organy gmin,
2. system PESEL prowadzony przez Rządowe Centrum Informatyczne,
3. krajowy Rejestr Urzędowy podmiotów gospodarki narodowej prowadzony przez GUS,
4. rejestr osób prawnych prowadzony przez sądy rejestrowe,
5. wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków prowadzony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
6. dowody osobiste właścicieli,
7. inne dokumenty urzędowe powołujące się na rejestry wymienione w punktach 1-6.

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

Numeracja porządkowa budynków oraz nazewnictwo ulic powinny być utrzymane zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Gminy w Zakrzewie.

Zakres opracowania (aktualizacji treści map):

- pozioma osnowa geodezyjna
- punkty załamania granic użytków gruntowych,
- budynki będące przedmiotem ewidencji budynków oraz stanowiące treść mapy zasadniczej,
- napisy, numery oraz inne oznaczenia identyfikujące wyżej wymienione obiekty,
- granice rejonów i obwodów statystycznych,
- punkty adresowe.
- i pozostałe elementy stanowiące treść mapy zasadniczej

Symbolika mapy powinna być dostosowana do skali istniejących arkuszy ewidencyjnych. Redakcja mapy winna być wykonana dla skal odpowiadających istniejącym arkuszom ewidencyjnym, na obszarze zwartej zabudowy sporządzić redakcję dla mapy w skali 1:2000 – powiększenie istniejącego arkusza ewidencyjnego, ich zasięg uzgodnić z Zamawiającym.

Należy wykonać pełną edycję bazy danych. Każdy definiowany i wprowadzany do bazy obiekt powinien mieć uzupełnione informacje w polach rekordu (obligatoryjne i fakultatywne). Dla utrzymania jednolitości zapisów w polach rekordu obiektów dokonać porządkowych uzgodnień z ośrodkiem dokumentacji.

### **Sporządzenie projektu operatu opisowo-kartograficznego**

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

- a) komputerowych wydruków podstawowych raportów, które obrazują dane ewidencyjne w momencie założenia ewidencji budynków i lokali, sporządzonych dla obrębu,
- b) wydruków zredagowanej mapy ewidencyjnej w skali 1:5000, w kroju arkuszowym.

Dla celów kontroli i odbioru przed wyłożeniem projektu operatu opisowo-kartograficznego, należy przedstawić Zamawiającemu:

- bazę mapy numerycznej w formacie Geo-Info 6 Mapa (backup bazy, eksport w formacie GEO-INFO i w formacie SWDE),
- bazę ewidencji gruntów, budynków i lokali,
- roboczy egzemplarz mapy ewidencyjnej jako wydruk barwny na papierze,
- arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali,
- rejestry gruntów, budynków i lokali,
- wykazy zmian danych ewidencyjnych dotyczących stwierdzonych zmian w danych ewidencyjnych ewidencji gruntów i budynków,
- wyciągi z wykazów zmian danych ewidencyjnych celem sprostowania działu I ksiąg wieczystych.

### **Wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego do wglądu publicznego**

Projekt operatu opisowo-kartograficznego założenia ewidencji budynków i lokali podlega wyłożeniu do wglądu zainteresowanych osób fizycznych, osób prawnych, jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej przez okres 15 dni roboczych w siedzibie Starostwa Powiatowego w Złotowie. Termin wyłożenia ustala Zamawiający po pozytywnym odbiorze całości prac niezbędnych do opracowania i zakończonych opracowaniem projektu operatu opisowo-kartograficznego.

Starosta informuje o terminie i miejscu wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego poprzez wywieszenie tej informacji na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Złotowie i w siedzibie Urzędu Gminy w Zakrzewie na co najmniej 14 dni przed dniem wyłożenia oraz ogłoszenia jej w prasie zasięgu krajowym.

Każdy, czyjego interesu prawnego dotyczą dane ujawnione w projekcie operatu opisowo-kartograficznego, może w okresie wyłożenia projektu zgłaszać uwagi do tych danych. Z czynności wyłożenia zostanie sporządzony protokół, który zostanie dołączony do operatu geodezyjno-prawnego. Protokół wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego będzie zawierał: datę i miejsce jego sporządzenia oraz nazwę obrębu i jednostki ewidencyjnej, wyszczególnienie zainteresowanych osób, które zapoznały się z odpowiednimi danymi ewidencyjnymi projektu, numery jednostek rejestrowych i pozycji kartotek, w których te dane były zawarte oraz stosowne oświadczenie zainteresowanych w sprawie okazanych danych ewidencyjnych, w tym szczegółowy opis zgłoszonych uwag i zastrzeżeń, imiona i nazwiska oraz stanowiska osób, które w imieniu organu i wykonawcy brały udział w okazaniu projektu oraz ich podpisy. Uwagi i zastrzeżenia do danych ewidencyjnych, przedstawionych w projekcie operatu opisowo-kartograficznego będzie rozpatrywał upoważniony pracownik starostwa, posiadający uprawnienia, o których mowa w art. 43 pkt. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne przy udziale Wykonawcy prac geodezyjno-kartograficznych, związanych z opracowaniem projektu operatu ewidencyjnego. Rozstrzyga on o przyjęciu bądź odrzuceniu uwag zgłoszonych do tego projektu, po czym informuje zgłaszającego uwagi o sposobie rozpatrzenia uwag oraz sporządza wzmiankę o treści zgłoszonych uwag i sposobie ich rozpatrzenia w protokole (art. 24a, pkt. 7). Niestawienie się zainteresowanych stron w terminie i miejscu podanym w informacji nie

będzie stanowił przeszkodę do kontynuowania postępowania w sprawie modernizacji ewidencji gruntów i budynków.

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

**„Z danymi rejestru gruntów/budynków/lokali zapoznałem się w dniu .....**

**Nie wnoszę do nich uwag i zastrzeżeń/Wnoszę uwagi i zastrzeżenia wyszczególnione w odrębnym wykazie pod pozycją .....**”

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

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

Adnotacje mogą zostać umieszczone na komputerowym wydruku rejestru gruntów, budynków i lokali, na którym osoba zainteresowana potwierdzi przyjęcie (bez uwag lub z uwagami) ujawnionych danych własnoręcznym podpisem. W przypadku wniesienia uwag i zastrzeżeń przez zainteresowanych do danych ewidencyjnych przedstawionych w projekcie operatu opisowo-kartograficznego, Wykonawca prac jest zobowiązany do aktywnego uczestniczenia w ich rozpatrywaniu. W trakcie wyłożenia od osób przychodzących należy zebrać informacje danych typu PESEL, nr dowodu osobistego, NIP, REGON w celu uzupełnienia ewidencyjnych baz danych.

W sprawach nieuregulowanych sposób załatwienia problemu uzgodnić należy z Geodetą Powiatowym lub Kierownikiem Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w formie wpisu do dziennika robót prowadzonego przez wykonawcę.

#### **Opracowanie operatu technicznego i wdrożenie wyników założenia ewidencji gruntów i budynków**

Wykonawca po zakończeniu całości prac przedstawi Zamawiającemu do kontroli technicznej następujące dokumenty:

- Projekt operatu geodezyjno-kartograficznego z modernizacji ewidencji gruntów oraz założenia ewidencji budynków i lokali
- Bazę danych numerycznej mapy ewidencyjnej Geo-Info 6 Mapa w PUWG „, 2000” w formacie SWDE oraz giv
- Bazę danych mapy numerycznej w postaci binarnej w standardzie Geo-Info 6 Mapa
- Bazę danych opisowych w formacie SWDE
- Robocze wydruki map ewidencyjnych na papierze w skali 1:5000, na obszarze zwartej zabudowy sporządzić wydruki w skali 1:2000 – powiększenie istniejącego arkusza ewidencyjnego.

#### **4 Założenie numerycznej obiektowej mapy zasadniczej**

Wykonawca przeprowadzi analizę materiałów znajdujących się w zasobie pod kątem zakresu i sposobu ich wykorzystania. Listę materiałów nie nadających się do wykorzystania, Wykonawca przedłoży w PODGiK w Złotowie do zaakceptowania. Należy dokonać obliczeń wszystkich elementów mapy zasadniczej, po przeprowadzonej analizie i wykorzystaniu wszystkich możliwych materiałów. Współrzędne elementów treści mapy zasadniczej pomierzone w oparciu o osnowę wymienioną w pkt 3.1 należy obliczyć z uwzględnieniem wyników prac wymienionych w tym punkcie. Wykazy obliczonych współrzędnych dołączyć do operatu technicznego. Elementy treści mapy zasadniczej, dla których brak jest danych pomiarowych lub są one niemożliwe do wykorzystania należy przenieść na mapę numeryczną metodą digitalizacji treści skanu analogowej mapy zasadniczej. Każdy przypadek digitalizacji winien być opisany w sporządzonym do tego

celu wykazie. Skany analogowej mapy zasadniczej należy skalibrować w PUWG „2000” s. 6 z maksymalną dokładnością z wykorzystaniem siatki krzyży danej sekcji mapy oraz osnowy. Wpasowanie należy wykonać przy wykorzystaniu co najmniej 15 punktów dostosowania na jeden arkusz. Wymagana dokładność

wpasowania winna wynosić 8-15 cm w skali terenowej. Przy większym błędzie wpasowania skonsultować z PODGiK oraz potwierdzić konsultację wpisem w „dzienniku roboty”. Mapę należy skanować z rozdzielczością nie mniejszą niż 300 dpi w odcieniach szarości.

Na bazie sporządzonej (zaktualizowanej) według niniejszych warunków technicznych numerycznej obiektowej mapy ewidencyjnej, materiałów znajdujących się PODGiK oraz wpasowanych rastrów analogowych map zasadniczych, Wykonawca sporządzi numeryczną mapę zasadniczą obszaru obejmującego sekcje, których godła wymienione są w załączniku nr 2 do niniejszych warunków technicznych, z uwzględnieniem prawidłowego położenia poszczególnych elementów treści mapy, na odpowiednich warstwach w systemie GEO-INFO 6 w układzie współrzędnych „2000”. Redakcja numerycznej mapy zasadniczej powinna odpowiadać skali 1:500 przy zachowaniu zasad kartograficznych (edycyjnych) zdefiniowanych w instrukcji technicznej K-1 „Mapa zasadnicza” (Główny Geodeta Kraju 1998 r.).

Sposób opisu dróg publicznych i ulic wykonać zgodnie z instrukcją K-1. Wykaz numeracji i nazewnictwa dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych oraz numerację porządkową nieruchomości i nazewnictwo ulic zawiera zaktualizowany według niniejszych warunków technicznych operat ewidencji gruntów i budynków .

Wykonawca po zakończeniu całości prac związanych z założeniem obiektowej numerycznej mapy zasadniczej przekaże Zamawiającemu do kontroli technicznej następujące dokumenty:

- utworzoną bazę mapy numerycznej w systemie GEO-INFO 6,
- wploty zredegowanych sekcji mapy zasadniczej w skali 1:500 na folii.

## **5. Zeskanowanie dokumentacji geodezyjnej i podłączenie skanów do bazy danych w systemie mapy numerycznej.**

Całość dokumentacji geodezyjnej znajdującej się w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Złotowie wraz z dokumentacją powstałą w wyniku niniejszego zamówienia, należy zeskanować i dołączyć do bazy danych w systemie mapy numerycznej, poprzez utworzenie obiektów „Zasięg zasobu geodezyjnego – symbol GOSZZG”.

Skany dokumentów muszą być:

- wykonane z zachowaniem pełnej czytelności zapewniającej jednoznaczność w interpretacji,
- przycięte do wielkości dokumentu, zachowując prawidłową orientację strony,
- w przypadku dokumentów geodezyjnych sporządzonych w kolorze oraz w innych uzasadnionych przypadkach należy sporządzić skan takiego dokumentu także odpowiednio w kolorze,
- w formacie „pdf” z rozdzielczością zapewniającą dobrą czytelność nie mniejszą niż 300 dpi.

Nazewnictwo plików winno być takie samo, jak numer pod którym operat został zarejestrowany w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Złotowie np.

- 5\_42\_rok.pdf,
- 303107\_2\_42-1\_rok.pdf,
- OPB\_7\_2\_42-1\_rok.pdf
- OPE\_7\_2\_42-1\_rok.pdf.

Każdy definiowany i wprowadzany do bazy obiekt powinien mieć uzupełnione informacje w polach rekordu (obligatoryjne i fakultatywne). Dla utrzymania jednolitości zapisów w polach rekordu obiektów dokonać porządkowych uzgodnień z ośrodkiem dokumentacji.

Powstały operat techniczny dokumentujący całość prac objętych niniejszymi warunkami technicznymi skompletować zgodnie z wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 9.11.2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i



wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. nr 263, poz. 1572),

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

Funkcje importu danych ze swojej bazy Wykonawca podda procedurze kontroli spójności i poprawności merytorycznej danych. Wykonawca załaduje kompletne dane wynikowe z przedmiotowego opracowania do bazy danych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Złotowie z uwzględnieniem wprowadzonych przez siebie zmian w rejestrach gruntów, budynków i lokali oraz mapie ewidencyjnej i zasadniczej.

Operat techniczny podlega przekazaniu do Starosty Złotowskiego - Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Złotowie.

Złotów, dnia 1.08.2012 r.

Opracowała: Maria Schmidt - p.o. kierownika Referatu Ewidencji Gruntów i Budynków

Zatwierdził: Piotr Lenartowicz – geodeta powiatowy