

ZADANIE 2

WARUNKI TECHNICZNE

MODERNIZACJA OPERATU EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

DLA JEDNOSTKI EWIDENCYJNEJ GOSTYŃ – OBSZAR WIEJSKI

Jednostka ewidencyjna: 300402_5 Gostyń – obszar wiejski

Obręby: 300402_5.0001 Bogusławki
300402_5.0002 Brzezcie
300402_5.0003 Czachorowo
300402_5.0004 Czajkowo
300402_5.0005 Dalabuszki
300402_5.0006 Daleszyn
300402_5.0007 Dusina
300402_5.0008 Stary Gostyń
300402_5.0009 Gola
300402_5.0010 Kosowo
300402_5.0011 Krajewice
300402_5.0012 Kunowo
300402_5.0013 Osowo
300402_5.0014 Ostrowo
300402_5.0015 Siemowo
300402_5.0016 Sikorzyn
300402_5.0017 Stankowo
300402_5.0018 Stężycza
300402_5.0019 Szczodrochowo
300402_5.0020 Tworzymirki
300402_5.0021 Ziółkowo

I. DANE FORMALNO-ORGANIZACYJNE

I.1. Zamawiający.

Powiat Gostyński

ul. Wrocławska 256

63-800 Gostyń

I.2. Przedmiot opracowania.

I.2.1. Uzupełnienie bazy danych operatu ewidencji gruntów i budynków o dane dotyczące budynków i lokali – etap prac obejmujący:

- pomiar budynków i użytków związanych z terenami zabudowanymi,
- założenie ewidencji budynków i lokali w systemie GEO-INFO 7 Mapa,
- uzupełnienie i zweryfikowanie istniejących danych ewidencji gruntów i budynków zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2016, poz. 1034), w szczególności o:
 - numery rejestru zabytków,
 - numery dróg publicznych,
 - brakujące numery ksiąg wieczystych,
- porównanie spójności danych ewidencyjnych zawartych w systemach informatycznych obsługującego bazy danych, tj. część opisową z częścią kartograficzną.

I.3. System, w którym po modernizacji będzie prowadzona ewidencja gruntów, budynków i lokali.

Ewidencja gruntów i budynków jest prowadzona w zintegrowanym systemie. Część kartograficzna i część opisowa operatu ewidencji gruntów i budynków – program GEO-INFO 7 Mapa.

I.4. Podstawowe przepisy prawne

- Ustawa z 17 maja 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2016r., poz. 1629),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2016r., poz. 1034) zwane dalej Rozporządzeniem,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011r. 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. 2011 Nr 263, poz. 1572),
- Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. 2013, poz. 1183).
- Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 2 listopada 2015r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz.U.2015r., poz. 2028).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 17 lipca 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. 2001r. Nr 84 poz. 911),
- Ustawa z 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (t.j. Dz.U.2012r. poz. 591 ze zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT), (Dz.U.2016 r., poz. 1864);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), (Dz. U. 1999r. Nr 112, poz. 1316 ze zm.),
- Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz .U. 2016r. poz.290 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015r., poz. 1422),
- Ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 1440),
- Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 1892),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz.1774 ze zm.),

- Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 stycznia 2012r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów (Dz. U. 2012r. poz. 125),
- Ustawa z 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2003r. Nr 166, poz. 1612 ze zm.),
- Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 1610),
- Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 922),
- Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 790 ze zm.),

MATERIAŁY POMOCNICZE:

- G-5 – Ewidencja Gruntów i Budynków, wytyczne techniczno-organizacyjne wprowadzone zarządzeniem nr 16 Głównego Geodety Kraju z 3 listopada 2003r.
- Instrukcja eksploatacyjna programu GEO-INFO 7 Mapa,

W trakcie wykonywania pracy należy zwrócić szczególną uwagę na postępującą aktualizację przepisów prawa w zakresie geodezji i kartografii.

II. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU, ANALIZA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO.

II.1. Podstawowe dane charakteryzujące przedmiotowy obiekt:

Nazwa jednostki ewidencyjnej: Gostyń – obszar wiejski

Numer statystyczny: 300402_5

Położenie: gmina Gostyń jest położona w północno-zachodniej części powiatu gostyńskiego.

Powierzchnia: 12616.4626 ha

Zainwestowanie: 25% obszaru stanowią tereny zurbanizowane, 75% obszaru stanowią tereny rolne.

Ilość działek: 10075

Szacunkowa ilość budynków (część kartograficzna): 5755

	Obręb	Liczba działek	Powierzchnia	Budynki
	0001 Bogusławki	209	197.5318 ha	51
	0002 Brzezcie	679	533.1145 ha	591
	0003 Czachorowo	430	794.8179 ha	243
	0004 Czajkowo	270	567.2271 ha	141
	0005 Dalabuszki	158	415.4866 ha	145
	0006 Daleszyn	756	1040.5466 ha	481
	0007 Dusina	411	601.2900 ha	99
	0008 Stary Gostyń	343	484.6796 ha	307
	0009 Gola	567	1485,9560 ha	424
	0010 Kosowo	666	919.0383 ha	307
	0011 Krajewice	803	642.4248 ha	467
	0012 Kunowo	971	541.1141 ha	573
	0013 Osowo	362	179.0109 ha	208
	0014 Ostrowo	361	474.3566 ha	152

0015 Siemowo	1127	917.8200 ha	400
0016 Sikorzyn	272	475.0278 ha	296
0017 Stankowo	506	290.1740 ha	218
0018 Stężycza	281	266.6568 ha	104
0019 Szczodrochowo	175	250.8905 ha	79
0020 Tworzymirki	356	771.0470 ha	234
0021 Ziółkowo	372	468.2517 ha	235

Podana liczba budynków jest szacunkowa i może się różnić do faktycznej liczby budynków.

Opracowaniu podlegają wszystkie budynki na obszarze pracy bez względu na ich ilość.

II.2. Dokumentacja techniczna

Osnowa pozioma.

Jednostka ewidencyjna Gostyń – obszar wiejski, należy do 18 pasa odwzorowania układu „2000” (PUWG 2000S6). Na terenie jednostki ewidencyjnej i w bezpośrednim jej sąsiedztwie znajdują się:

- 5 pkt. osnowy poziomej podstawowej 2 kl., posiadają one współrzędne w układzie „2000”.
 - 171 pkt. osnowy poziomej szczegółowej 3 kl., posiadają one współrzędne w układzie „2000”.
 - pozostała część to osnowa pozaklasowa. Ilość punktów to 2666 pkt.
- Nie wszystkie punkty osnowy posiadają opisy topograficzne.

Operat ewidencji gruntów i budynków.

Podstawę opracowania stanowią operaty z założenia ewidencji gruntów z 1961r. W 1990 r. dokonano odnowienia operatu dla obrębów Bogusławki i Brzezie. W 1992 r. dokonano odnowienia operatu dla obrębu Szczodrochowo. W 1996r. część opisowa operatu ewidencji gruntów została zmodernizowana poprzez wprowadzenie danych do bazy w systemie informatycznym. W 1998 r. dokonano odnowienia operatu dla obrębów Kunowo i Dalabuszki. W 2007r. przetworzono istniejące mapy ewidencyjne do postaci numerycznej w układzie „1965”. Dane do opracowania mapy numerycznej pozyskano:

- punkty osnowy - z wykazów współrzędnych,
- granice działek - ze szkiców polowych metodą domiarów prostokątnych i pomiarów biegunowych oraz metodą digitalizacji,
- budynki - ze szkiców polowych oraz mapy zasadniczej metodą digitalizacji,
- klasoużytki - z istniejących map ewidencyjnych metodą digitalizacji

Obecnie część opisowa operatu ewidencji gruntów i budynków oraz wektorowa obiektowa mapa ewidencyjna prowadzona jest w układzie „2000” w programie GEO-INFO 7 Mapa.

Na terenie gminy Gostyń funkcjonuje numeryczna obiektowa mapa ewidencyjna w zakresie granic działek, klasoużytków i budynków.

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

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

Powierzchnie działek obliczono analitycznie z dokładnością do 0.01ha. a w nowych opracowaniach do 0.0001ha.

Dla nowych opracowań zakładane są karty budynkowe.

W listopadzie 2007 roku włączono do zasobu Ośrodka operat „Pozyskiwanie danych katastralnych oraz obszarów kwalifikowanych na potrzeby systemu Identyfikacji Działek Rolnych LPIS” w ramach projektu Phare 2003/2005 – 710.04.05.01/01 cz. 2 woj. wielkopolskie.

Operaty jednostkowe.

Podziały nieruchomości, rozgraniczenia oraz inne opracowania geodezyjno-prawne, wykonane dla pojedynczych nieruchomości, są kompletowane w operatach jednostkowych. Operaty techniczne zawierające dane o położeniu punktów granicznych były podstawą wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków zarówno w trakcie przeprowadzenia odnowienia ewidencji gruntów, jak również w trakcie bieżącej aktualizacji tych danych.

Mapa zasadnicza.

Pokrycie mapą zasadniczą obejmuje głównie obszary zabudowane i zainwestowane i przyjmuje się, że stanowi 35% pow. objętej opracowaniem. Mapa zasadnicza na obszarze gminy prowadzona jest w formie numerycznej rastrowo-wektorowej w PUWG „2000”.

III. ZAKRES PODSTAWOWYCH PRAC ZWIĄZANYCH Z ZAŁOŻENIEM EWIDENCJI BUDYNKÓW I LOKALI ORAZ AKTUALIZACJA CZĘŚCI OPISOWEJ EWIDENCJI GRUNTÓW I MAPY NUMERYCZNEJ W SYSTEMIE GEO-INFO

1. Zgłoszenie pracy geodezyjnej oraz analiza istniejącej dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej udostępnionej do wykorzystania przez Starostwo Powiatowe w Gostyniu.
2. Uporządkowanie, weryfikacja oraz dostosowanie danych ewidencji gruntów i budynków do przepisów Rozporządzenia (w szczególności w zakresie jednoznaczności i poprawności określenia definicji klasoużytków gruntowych).
3. **Wykonanie prac przygotowawczych (pomiarów terenowych objętych limitem 20 % kosztów kwalifikowanych zgodnie z Regulaminem Konkursu WRPO – zastosowanie odpowiedniej techniki prac, pozwalającej na wykonanie zadania zgodnie z limitem 20 % kosztów projektu). Narożniki wszystkich budynków należy pozyskać na podstawie pomiaru bezpośredniego wykonanego w oparciu o istniejącą ośnowę szczegółową.**
4. Pozyskanie danych o budynkach i lokalach winno zostać wykonane w oparciu o przeprowadzony w terenie wywiad, oraz wyniki pomiarów uzupełniających, niezbędnych dla prawidłowego określenia parametrów technicznych budynków i lokali.
5. Aktualizacja mapy ewidencji gruntów i budynków o treści zgodnej z § 28 Rozporządzenia w formie numerycznej w programie zgodnym ze standardem GEO-INFO 7.
6. Weryfikacja danych w zakresie nazewnictwa ulic i numeracji porządkowej nieruchomości, kategorii i numerów dróg publicznych.
7. Przeprowadzenie aktualizacji części opisowej ewidencji gruntów o dane pozyskane w trakcie niniejszego opracowania wraz z przygotowaniem dokumentacji z dokonanych zmian.
8. Przeprowadzenie ustalenia stanu prawnego nieruchomości w oparciu o badanie KW. W przypadku niezgodności należy sporządzić listę nazwisk właścicieli bądź władających, ich imion, imion rodziców. Należy również uzupełnić brakujące numery PESEL i KW.
9. Kontrola prawidłowości, spójności i zgodności danych zawartych w części opisowej i kartograficznej operatu ewidencji gruntów i budynków.
10. Stosując zasady określone w Części VI i VIII załącznika do rozporządzenia w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów Wykonawca uzupełni także brakujące atrybuty OZU i OZK w odniesieniu do gruntów oznaczonych jako W, Wsr, Br.
11. Przygotowanie projektu operatu opisowo – kartograficznego zgodnie ze standardem określonym instrukcją G-5, zawiadomienie stron postępowania o wyłożeniu do wglądu projektu operatu, przeprowadzenie wyłożenia, zebranie oraz rozpatrzenie zgłoszonych uwag i zastrzeżeń.
12. Sporządzenie szczegółowego sprawozdania technicznego oraz skompletowanie dokumentacji przekazywanej Zamawiającemu przez Starostwo Powiatowe w Gostyniu.

IV. TECHNOLOGIA WYKONANIA MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW I ZAŁOŻENIA EWIDENCJI BUDYNKÓW I LOKALI

Wykonawca prac zobowiązany jest opracować harmonogram wykonania prac i przedstawić go do zatwierdzenia przez Zleceniodawcę.

Wykonawca prac jest zobowiązany do prowadzenia Dziennika Roboty, w którym zostaną zawarte informacje dotyczące zgodności przebiegu prac z harmonogramem, uwagi i zalecenia kontroli wewnętrznej oraz zewnętrznej, a także ustalenia ze Zleceniodawcą. Wpisy w dzienniku roboty winny być potwierdzone obustronnie przez Wykonawcę i Zleceniodawcę.

Wykonawca prac przeprowadzi analizę dokumentacji państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w zakresie możliwości i celowości ich wykorzystania w przedmiotowym opracowaniu.

Wykonawca prac przed opracowaniem projektu operatu opisowo-kartograficznego założenia ewidencji budynków i lokali, przeprowadzi kontrolę prawidłowości, spójności i zgodności klasoużytków zawartych w bazie danych mapy numerycznej z danymi określonymi w rejestrze gruntów prowadzonym w programie GEO-INFO 7. Ewentualne błędy i nieścisłości zidentyfikowane w trakcie będą niezwłocznie wyjaśnione z organem prowadzącym ewidencję gruntów i budynków, a oczywiste pomyłki będą sprostowane. Sposób rozstrzygnięcia rozbieżności należy wyjaśnić i uzgodnić z organem prowadzącym ewidencję gruntów i budynków, i potwierdzić odpowiednim wpisem w dzienniku roboty. W przypadku odchyłek przekraczających wartości dopuszczalne Wykonawca prac dokona odpowiednich wyjaśnień i wpisów w załączonym do operatu technicznego raporcie oraz sprawozdaniu technicznym.

Dla tych obszarów, gdzie treść mapy ewidencyjnej jest niepełna (Struktury, Teksty, Linie, Klasoużytki, Budynki, Punkty adresowe), konieczne jest pozyskanie brakujących danych, a w uzasadnionych przypadkach winna zostać przeprowadzona weryfikacja terenowa tych danych, określająca dodatkowe parametry definiowanych obiektów, które pozwolą na zaktualizowanie obecnej numerycznej bazy danych.

Dla obszaru opracowania wykonawca winien przeprowadzić wizję w terenie pod kątem prawidłowości określenia rodzaju i zasięgu klasoużytków gruntowych w zakresie gruntów zabudowanych i zurbanizowanych. Wynikiem tych prac winna być mapa uzupełniająca przedstawiająca wyniki przeprowadzonego wywiadu terenowego w tym zakresie.

Należy przeprowadzić badania działów I i II wszystkich ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów. Z czynności badania sporządzić protokół według obowiązującego wzoru. Sporządzone protokoły badania KW należy skompletować w obrębie według narastających numerów.

Ponadto, w przypadku ewentualnych niezgodności, przeprowadzona zostanie w operacie ewidencji gruntów i budynków korekta nazwisk właścicieli i władających, ich imion i imion rodziców oraz uzupełnienie brakujących danych, łącznie z uzupełnieniem identyfikatorów PESEL oraz nr KW. Należy uaktualnić zapis numeru księgi wieczystej z tradycyjnego na numer księgi elektronicznej (np. KW12345 na PO1Y/00012345/6).

W uzasadnionych przypadkach wykonawca ustali stan prawny nieruchomości w oparciu o dokumenty pozyskane w czasie bezpośredniego wywiadu w terenie z właścicielami (władającymi) nieruchomości.

Geometryczna baza obiektowej mapy numerycznej po wykonanej aktualizacji na całym obrębie musi wykazywać następujące cechy:

- a) działki i klasoużytki muszą być poprawne pod względem topologicznym, tzn. systemowe kontrole powierzchniowe i geometryczne nie mogą wykazywać błędów,
- b) suma powierzchni działek i klasoużytków w obrębie musi być identyczna,
- c) granice obrębu nie mogą przecinać struktur budynków będących przedmiotem ewidencji budynków,
- d) treść rekordu budynków w części kartograficznej musi być uzupełniona i zgodna z treścią rekordu budynku w części opisowej,
- e) jeżeli granice działek przecinają struktury budynków należy wykonać analizę materiałów podstawowych, a w uzasadnionych przypadkach wykonać pomiar takich granic.

Wykonawca, w oparciu o mapę zasadniczą, dane z części opisowej EGB, wyniki kontroli terenowej na gruncie, oraz pomiary bezpośrednie, sporządzi wykazy zmian gruntowych dotyczących stwierdzonych zmian sposobu użytkowania gruntów. Wykazy zmian gruntowych winny być sporządzone w formie zestawień zbiorczych usystematyzowanych wg narastających numerów arkuszy i działek. Mapy uzupełniające należy sporządzić na arkuszach map ewidencyjnych w formacie A1.

Wykazy zmian oraz mapy uzupełniające należy przedłożyć do uzgodnienia i kontroli Zamawiającemu w trakcie wykonywania zadania, przed wykonaniem ich ostatecznych wersji. Zamawiający potwierdzi fakt dokonania uzgodnienia w zakresie zmian w klasoużytkach odpowiednim wpisem w dzienniku roboty przez osobę upoważnioną przez Zamawiającego.

Wykonawca raz w miesiącu zobowiązany jest do przedstawienia postępów prac i ich zgodności z wcześniej opracowanym i zatwierdzonym harmonogramem oraz przedłożenia do kontroli dokumentów powstałych w wyniku wykonanych prac. Czynności te należy potwierdzić obustronnie odpowiednim wpisem do Dziennika Roboty.

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 terytorialnie zarządu dróg publicznych. W przypadkach rozbieżności w nazwach ulic i placów lub numeracji porządkowej nieruchomości należy dokonać uzgodnień z właściwą komórką Urzędu Gminy Gostyń. 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 zeszlownikowanie oraz zbadanie wzajemnych logicznych powiązań danych zawartych w rejestrze gruntów – dotyczy to danych przedmiotowych i podmiotowych. Po konfrontacji z materiałami źródłowymi, dokumentami w szczególności dokumentami będącymi podstawą do wprowadzania zmian do ewidencji gruntów i budynków. Wykonawca poprawi oczywiste pomyłki i nieścisłości w imionach, udziałach we współwłasności, adresach itp. Wszelkie zmiany dotyczące zarówno podmiotu jak i przedmiotu ewidencji gruntów i budynków należy wprowadzać do bazy (otrzymanej z organu prowadzącego ewidencję gruntów) w 'trybie zmian' w programie GEO-INFO 7. Wynikami wprowadzonych zmian w rejestrach mają być wydruki zawiadomień o zmianach.

Zbiory zaktualizowane w programie GEO-INFO 7 będą posiadać strukturę i formę określoną w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz aktualnie obowiązujących przepisach wykonawczych.

V.ZAŁOŻENIE EWIDENCJI BUDYNKÓW I LOKALI

V.1. Pojęcia wstępne:

Zgodnie z § 2 pkt. 4 rozporządzenia budynek to obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 oraz z 2002 r. Nr 18, poz. 170)

Budynek to obiekt budowlany, wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywany dla potrzeb stałych, przystosowany do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów; za szczególny rodzaj budynku uważa się wiatę, która stanowi pomieszczenie naziemne, nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione. W przypadku budynków połączonych między sobą, np. domy bliźniacze, szeregowe, budynek jest budynkiem samodzielnym, jeśli jest oddzielony od innych ścianą przeciwpożarową od fundamentu po dach. Gdy nie ma ściany przeciwpożarowej, budynki połączone między sobą uważane są za budynki odrębne, jeśli mają własne wejścia, są wyposażone w instalacje i są oddzielnie wykorzystywane.

Przez kontur budynku rozumie się linię zamkniętą wyznaczoną przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych ścian budynku z powierzchnią terenu. W przypadku gdy z powierzchnią terenu przecina się ściana fundamentowa budynku lub gdy budynek albo jego część posadowiona jest na filarach, konturem budynku lub częścią tego konturu jest odpowiednio linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą najniższych zewnętrznych krawędzi ścian kondygnacji budynku, które są oparte na tych ścianach fundamentowych lub na filarach, a w przypadku gdy na filarach oparty jest dach budynku - zewnętrznych krawędzi dachu. W przypadku budynków posiadających tylko kondygnacje podziemne konturem budynku jest linia zamknięta wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych krawędzi tego budynku.

W przypadku gdy w budynku wielokondygnacyjnym prostokątne rzuty na płaszczyznę poziomą niektórych jego kondygnacji nie pokrywają się z konturem budynku albo gdy sąsiadujące budynki połączone są łącznikami naziemnymi lub podziemnymi, te części kondygnacji budynku, które wystają poza kontur budynku lub stanowią jego część albo są łącznikami, wyróżnia się w bazie danych ewidencyjnych za pomocą numerycznego opisu jako **bloki budynku**.

Przez **kondygnację, kondygnację naziemną oraz kondygnację podziemną** należy rozumieć każdą kondygnację, o której mowa o w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016r. poz. 290 ze zm.).

W ewidencji wykazuje się wszystkie budynki za wyjątkiem:

- 1) altan działkowych i obiektów gospodarczych, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40 oraz z 2015 r. poz. 528);
- 2) budynków przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
- 3) tymczasowych budynków stanowiących wyłącznie ekspozyty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel;
- 4) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m², sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny, lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, jeżeli łączna liczba tych wiat na działce nie przekracza dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki;
- 5) wiat przystankowych, peronowych oraz innych wiat o podobnym przeznaczeniu;
- 6) parterowych budynków o powierzchni zabudowy do 35 m², służących jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa;
- 7) budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa;
- 8) budynków służących bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2015 r. poz. 196, 1272 i 1505) w zakresie poszukiwania i rozpoznawania złóż węglowodorów.

Danymi ewidencyjnymi budynku są dane wyszczególnione w § 63, § 63a oraz § 71 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz w przypadku budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności dodatkowo w § 64.

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

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

Ewidencji podlegają także lokale.

Lokalem – jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, w rozumieniu przepisów art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 1892);

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali **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 zaspokojeniu ludzkich potrzeb mieszkaniowych
- budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal (dom jednorodzinny), oraz lokal stanowiący odrębną nieruchomość, jeżeli taki dom lub lokal jest w całości przedmiotem najmu.

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

Zakres przedmiotowy ewidencji lokali

Zgodnie z obowiązującymi przepisami **samodzielnym lokalem mieszkalnym** jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten ma także zastosowanie do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

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

Ewidencją nie będą objęte budynki i lokale:

- położone na terenach zamkniętych, o których mowa w art. 2, pkt. 9 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17.07.2001r. w sprawie wykazywania w ewidencji gruntów i budynków danych odnoszących się do gruntów, budynków i lokali, znajdujących się na terenach zamkniętych (Dz. U. 2001r. Nr 84, poz. 911).

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 Gostyń,
- dla budynków stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej – dokumentację będącą w ich posiadaniu,
- dla budynków stanowiących własność innych osób - przedłożone przez nie dokumenty.

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

Jako dodatkowe źródła informacji należy wykorzystać:

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

Stosując zasady określone w Części VI i VIII załącznika do rozporządzenia w sprawie **gleboznawczej klasyfikacji gruntów** Wykonawca uzupełni także brakujące atrybuty OZU i OZK w odniesieniu do gruntów oznaczonych jako W, Wsr, Br.

V.2. Prace terenowe związane z założeniem ewidencji budynków i lokali

Wszystkie budynki podlegające ewidencji gruntów i budynków należy pomierzyć w terenie metodą bezpośrednią w oparciu o istniejącą osnowę.

W przypadku gdy granice działek przecinają struktury budynków należy wykonać analizę materiałów podstawowych, a w uzasadnionych przypadkach wykonać pomiar takich granic - szacunkowa ilość granicy do pomiar: 50.

Należy zidentyfikować wszystkie działki, których granice przecinają budynki w odległości większej niż 0.3m. Następnie zwrócić się do Starostwa Powiatowego w Gostyniu o materiały geodezyjne na te granice i je przeanalizować. Jeżeli zostaną wykorzystane jakieś operaty to należy je opisać w dokumencie Analizy Materiałów Źródłowych dla każdego obrębu oddzielnie.

Postępowanie przy granicach przecinających budynki w odległości większej niż 0,3 m.:

1. Granice nigdy wcześniej nie ustalone (dane pozyskane z digitalizacji, dane pozyskane z pomiaru sytuacyjnego – zamierzony stan użytkowania)

Jeżeli granica nie została wcześniej ustalona to granicę należy określić poprzez przesunięcie i wpasowanie ściany budynku jako odcinka granicy.

Mogą być przypadki gdzie na szkicach będą widoczne miary od granic do budynków, lub przypadki gdzie granica przebiega po ścianie budynku, takie informacje należy wykorzystać przy przesunięciu granic.

2. Granice ustalone (podziały, rozgraniczenia itp. dane z pomiaru – wyjątek „GPS”)

Przed wykonaniem prac pomiarowych należy wykonać analizę materiałów źródłowych – pod kątem stwierdzenia czy granica została wcześniej ustalona czy też nie.

Materiały podstawowe – wszelkiego rodzaju dokumenty pozwalające na określenie punktów granicznych.

Nie ustalamy i wznawiamy (stabilizujemy) punktów granicznych tylko je identyfikujemy i wykonujemy pomiar.

Podobnie jak w przypadkach dotyczących granic z digitalizacji należy przeanalizować szkice graniczne gdzie granice biegną po ścianie budynku lub są miary od budynków do granic. W takich przypadkach jest możliwość korekty pomierzonej wcześniej granicy.

Bez znaczenia pozostaje fakt czy współrzędna została pozyskana z digitalizacji, czy z pomiaru na osnowę (zawiera błędne dane) wyjątek stanowią dane pozyskane poprzez pomiar metodą RTK „GPS” – należy wtedy przyjąć dane z zasobu bez ponownego pomiaru.

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 poszczególnej funkcji użytkowej,*
- zaznaczenia w treści mapy obiektów nie stanowiących budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia o ewidencji gruntów i budynków,*
- jednoznacznego określenia figur geometrycznych budynków oraz ewentualnych jego części, którym nadany zostanie odrębny numer ewidencyjny, przebiegu ściany przeciwpożarowej dzielącej budynek,*
- danych dotyczących liczby kondygnacji,*

Arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokalu należy wypełnić w sposób zgodny z podanymi w niej oznaczeniami.

V.3. Prace kameralne związane z założeniem ewidencji budynków i lokali

Dane z arkuszy danych ewidencyjnych budynków lub lokali należy wprowadzić do systemu informatycznego GEO-INFO 7, realizującego komputerową obsługę danych ewidencji gruntów, budynków i lokali w zakresie treści obligatoryjnej, przewidzianej w Rozporządzeniu.

- Arkusze spisowe danych ewidencyjnych budynków i lokali w budynkach należy uporządkować według ulic (alfabetycznie) i wg wzrastającej numeracji porządkowej nieruchomości numerując kolejno dla każdej ulicy.*
- Arkusze spisowe budynków przynależnych do danej nieruchomości gruntowej należy kompletować łącznie.*
- Arkusze spisowe lokali stanowiących odrębną własność należy skompletować łącznie z arkuszem spisowym budynku, w którym są wyodrębnione.*
- Tak uporządkowane arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali, należy uzupełnić o stronę tytułową oraz spis zawartości i trwale zbroszować.*
- Mapę ewidencyjną należy uzupełnić o numery ewidencyjne budynków.*

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) wydruki zredagowanej mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 dla obrębu, w kroju arkuszowym.*

Aktualność danych zasilających bazę danych ewidencji gruntów i budynków powinna być zgodna z rzeczywistym stanem faktycznym i prawnym na 30 dni przed zasileniem bazy.

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

- Projekt operatu geodezyjno-kartograficznego z założenia ewidencji budynków i lokali.*
- Bazę mapy numerycznej w formacie GEO-INFO 7 (postać binarna) i w formacie SWDE.*
- Bazę danych opisowych w formacie umożliwiającym ich import do GEO-INFO 7 oraz pliki eksportu zmian.*
- Roboczy egzemplarz mapy ewidencyjnej jako wydruk barwny na papierze.*
- Arkusze danych ewidencyjnych gruntów, budynków i lokali.*

- Rejestry gruntów, budynków i lokali.
- Porównanie danych geometrycznych i opisowych budynków.
- Raport z porównania części opisowej i graficznej EGİB dotyczący klasoużytków.

Projekt operatu opisowo-kartograficznego założenia ewidencji budynków i lokali podlega wyłożeniu do wglądu zainteresowanych osób fizycznych, osób prawnych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej przez okres, co najmniej 15 dni roboczych. Starosta informuje o terminie i miejscu wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego poprzez wywieszenie tej informacji na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Gostyniu i w siedzibie Urzędu Gminy Gostyń na co najmniej 14 dni przed dniem wyłożenia oraz ogłoszenia jej w prasie o zasięgu krajowym. W czynnościach wyłożenia projektu uczestniczyć będzie upoważniony pracownik Starostwa Powiatowego w Gostyniu posiadający uprawnienia, o których mowa w art. 43 pkt. 2. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, oraz Wykonawca prac geodezyjnych związanych z opracowaniem projektu operatu, którzy rozstrzygną o przyjęciu lub odrzuceniu uwag zgłoszonych do tego projektu. O sposobie rozpatrzenia uwag zgłaszający zostanie poinformowany, a fakt zgłoszenia uwag i sposób ich rozpatrzenia zostaną odnotowane w protokole.

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 sprawach nieuregulowanych sposób załatwienia problemu uzgodnić należy z Geodetą Powiatowym lub osobą wskazaną przez Geodetę Powiatowego w formie wpisu do dziennika robót prowadzonego przez wykonawcę.

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

- Operat geodezyjno-kartograficzny z założenia ewidencji budynków i lokali.
- Bazę danych numerycznej mapy ewidencyjnej GEO-INFO 7 w PUWG „2000” w formacie SWDE.
- Bazę danych mapy numerycznej w postaci binarnej w standardzie GEO-INFO 7.
- Bazę danych opisowych w formacie SWDE.
- Bazę danych opisowych w formacie umożliwiającym ich import do GEO-INFO 7 oraz pliki eksportu zmian.
- Robocze wydruki map ewidencyjnych na papierze.

Powstały operat założenia ewidencji budynków i lokali oraz aktualizacji ewidencji gruntów i mapy w systemie numerycznym dokumentuje całość prac związanych z określeniem i weryfikacją działek, klasoużytków i budynków na obszarze opracowania.

Dokumentacja techniczna winna być skompletowana wg obowiązujących przepisów. 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 zaimportuje dane do bazy danych w Ośrodku z uwzględnieniem wprowadzonych przez siebie zmian w rejestrach gruntów, budynków i lokali maksymalnie w ciągu dwóch dni roboczych. Przed importem w/w danych **Wykonawca jest zobowiązany do aktualizacji bazy o wszystkie zmiany wprowadzone z operatów które wpłynęły do Ośrodka od momentu pobrania danych do modernizacji przez Wykonawcę.**

Opracował: Piotr Radoła

Zatwierdził:

Gostyń, 2017 r.

