

# **WARUNKI TECHNICZNE dot. wykonania modernizacji ewidencji gruntów i budynków obręb ORELEC**

## I. Dane formalno - organizacyjne.

### 1. Cel opracowania:

- uzupełnienie i ujednoczenie zakresu informacyjnego ewidencji i dostosowanie go do obowiązujących przepisów,
- poprawa funkcjonowania informatycznego systemu obsługującego bazę danych ewidencyjnych
- część kartograficzna zostanie opracowana w układzie 2000

### 2. Przedmiot pracy.

- **opracowanie części opisowe j ewidencji gruntów i budynków w systemie EWOPIS**
- **opracowanie mapy ewidencji gruntów i budynków w systemie EWMAPA - Windows wersja 9.0 lub nowsza.**
- 

### 3. Obowiązujące podstawowe normy prawne.

- Ustawa z dnia 14.06.1960r. - kodeks postępowania administracyjnego.
- Ustawa z dnia 23.04.1964r. - Kodeks Cywilny z późn. zmianami.
- Ustawa z dnia 06.07.1912r. - o księgach wieczystych i hipotece z późn. zmianami.
- Ustawa z dnia 17.05.1989r. - prawo geodezyjne i kartograficzne z późn. zmianami.
- Ustawa z dnia 10.05.1990r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.
- Ustawa z dnia 12.01.1991r. - o podatkach i opłatach lokalnych z późn. zmianami.
- Ustawa z dnia 19.10.1991r. - o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.
- Ustawa z dnia 24.06.1994r. - a własności lokali z późn. zmianami.
- Ustawa z dnia 07.07.1994r. - prawo budowlane z późn. zmianami.
- Ustawa z dnia 07.07.1994r - o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz. U. Nr 15 z 1999r. poz. 139),
- Ustawa z dnia 21.08.1997r. - o gospodarce nieruchomościami z późn. zmianami
- Ustawa z dnia 29.08.1997r. - o ochronie danych osobowych.
- Ustawa z dnia 13.10.1998r. - przepisy wprowadzające ustawy reformującej administrację publiczną.
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 15 maja 1990r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych oraz przekazywania materiałów i informacji powstałych w wyniku tych prac dla państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji i z dnia 4 marca 1999r. w sprawie sposobu wykazywania danych w ewidencji gruntów i budynków.
- Rozporządzenie Ministra Spraw wewnętrznych i Administracji z dnia 24 marca 1999 r w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999r. w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączenia z zasobu oraz udostępniania zasobu.
- Zarządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 28 czerwca 1968r. o ustalaniu wytycznych w sprawie nadania nazw ulic i placów oraz numeracji nieruchomości.
- Zarządzenie nr 51 Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 grudnia 1991r. - klasyfikacja rodzajowa środków trwałych (KRŚT).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków /Dz.U.Nr.38 poz. 454/

#### 4. Obowiązujące podstawowe przepisy techniczne.

Instrukcje techniczne:

- INSTRUKCJA TECHNICZNA G-5 ewidencja gruntów i budynków
- pozostałe wg wykazu standardów technicznych stanowiącego załącznik do rozporządzenia MSWiA z dnia 24.03.1999r. (pkt 1-4 i 7),

Wytyczne techniczne:

- K-1.1 - podział treści podstawowej mapy kraju.
- instrukcje obsługi programów EWMAPA i EWOPIS

#### II. Ogólna charakterystyka obiektu.

##### 1. Dane ogólne:

- powierzchnia ogólna - 629 ha,
- ilość działek 567
- ilość budynków ok. 244,
- ilość jednostek rejestrowych 210,
- operat ewidencji gruntów założony w roku 1971 metodą klasyczną na podstawie bezpośredniego pomiaru w terenie/scalenie gruntów/  
mapa ewidencji gruntów dla obrębu ORELEC 1: 2000

##### 2. Położenie.

Wieś ORELEC jest wsią sołecką – w gminie Olszanica

Wieś leży przy drodze WOJEWODZKIEJ Uherce Mineralne - Solina ma kształt wydłużony 4 x 2.5 km . Rozłóg użytków rolnych zawarty jest na obszarze 4 x2 km.

##### 3. W PODGIK w Lesku znajdują się:

- Operaty z założenia osnowy poligonowej I klasy, osnowy szczegółowej III klasy oraz osnowy pomiarowej ,
- Wykazy współrzędnych punktów poziomej osnowy podstawowej; opisy topograficzne i wykazy współrzędnych punktów poziomej osnowy szczegółowej I i III klasy oraz osnowy pomiarowej - szkice poglądowe osnowy poziomej w skali 1: 10000
- Operat z ustalenia i pomiaru granicy wykonany przez OPGK w Rzeszowie, zawierający m.in. odpisy protokołów granicznych, - szkice przebiegu granic, obliczenia współrzędnych punktów osnowy i punktów granicznych.
- Operat urządzania lasów Nadleśnictwa Lesko wykonany przez BUL w Przemysłu zawierający m.in. wykazy współrzędnych punktów osnowy, szkice przebiegu granic, protokoły graniczne, wykazy współrzędnych punktów granicznych, szkice polowe, mapę zasadniczą terenów nadleśnictwa w skali 1: 5000, pierworisy + matryce .
- Operat z wykonania prac geodezyjnych związanych z kompleksowym uwłaszczeniem nieruchomości.
- Operaty jednostkowe z pomiarów uzupełniających szczegółów sytuacyjnych i inwentaryzacji urządzeń podziemnych - skompletowane w poszczególnych obiektach. Operaty jednostkowe z wywłaszczeń terenu. Operaty jednostkowe z rozgraniczeń działek
- Operaty z aktualizacji klasyfikacji gruntów wykonanych w 1971 roku

##### 4. W Wydziale Geodezji, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Lesku znajdują się:

- operat ewidencji gruntów opracowany metodą klasyczną rejestr gruntów, skorowidz działek, skorowidz właścicieli,
- część opisowa ewidencji gruntów opracowana informatycznie, na podstawie w/w operatu w systemie EWOPIS
- Mapy dyżurne ewidencji gruntów.

#### III. Złożenia techniczne i ich realizacja.

1. Podstawą do rozpoczęcia modernizacji operatu ewidencji gruntów będzie uzgadniany z Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego projekt modernizacji ewidencji gruntów i budynków. Całość prac zostanie wykonana zgodnie z zasadami podanymi

w projekcie Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków zwanego w dalszej treści rozporządzeniem, oraz instrukcji technicznej G-5

- Prace wykonane zostaną w oparciu o istniejący i obowiązujący operat ewidencji gruntów, operat z ustalenia granicy administracyjnej i operat z ustalenia granic Nadl. Lesko oraz aktualne pierwotne mapy ewidencyjnej i zasadniczej i operat numeracji budynków.
- Ewidencją budynków zostaną objęte wszystkie budynki i obiekty budowlane w rozumieniu prawa budowlanego oraz segmenty w zabudowie bliźniaczej i szeregowej posiadające odrębne prawa własności położone na terenie niniejszego obrębu oraz z bezpośredniego pomiaru, wykazane na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w dniu rozpoczęcia uzupełniania operatu o ewidencję budynków.
- Operat ewidencji budynków zostanie opracowany zgodnie ze stanem ewidencji gruntów w dniu rozpoczęcia uzupełniania operatu o ewidencję budynków.
- Prowadzący ewidencję gruntów wyda wykonawcy kopie rejestru gruntów w formie wydruków i komputerowe bazy danych ewidencyjnych w postaci plików komputerowych a PODGIK aktualne kopie mapy zasadniczej i ewidencyjnej,
- Na 14 dni przed terminem zakończenia prac wykonawca zgłosi zamawiającemu operat do odbioru

### **Zakres prac:**

#### **I.**

- Przeliczenie współrzędnych punktów załamania granicy obrębu i granic PGL.  
Na obszarze opracowania należy wykonać pomiary kontrolne osnowy III klasy i osnowy pomiarowej gdy wystąpią potrzeby należy wznowić oraz zagęścić punkty osnowy./6 -8 punktów/  
Prace należy wykonać z zastosowaniem technologii GPS z wykorzystaniem zasad podanych w wytycznych technicznych G - 2.5[3.1.8a/  
  
W oparciu o współrzędne punktów osnowy otrzymane w wyniku wykonania przewiązania osnowy zostaną przeliczone współrzędne załamania punktów granicy administracyjnej oraz granicy Nadl. Lesko. Do obliczeń zostaną przyjęte dane geodezyjne z operatów ustalenia tych granic. **/całość prac winno być wykonane w układzie 2000/**
- granice działek ewidencyjnych / **przy wykorzystaniu LPISU/** i analizie dokładnościowej osnowy  
należy obliczyć kontrolnie z operatu po scaleniowego założonego w 1971 roku.  
oraz wykorzystać operaty jednostkowe z podziałów, rozgraniczeń, pomiarów kontrolnych oraz wyłączeń a także w wyniku badań ksiąg wieczystych.
- Obliczanie pól powierzchni działek oraz porównawcze zestawienie obliczonych powierzchni działek z powierzchniami działek wykazanych w obowiązującej ewidencji gruntów.
  - Na podstawie otrzymanych współrzędnych pkt 1 i 2 zostaną policzone pola powierzchni wszystkich działek. Otrzymane powierzchnie zostaną porównane z powierzchniami działek wykazanych w rejestrze gruntów. Dla działek, w których odchyłki nie przekroczy wartość dopuszczalnej określonej wzorem  $dP = \pm 2 P + \pm 2 P$  do opracowania przyjęte zostaną powierzchnie z obowiązującej ewidencji. W pozostałych przypadkach należy sprawdzić z czego wynikają różnice, skorygować je i określić poprawną powierzchnię. W przypadkach niezbędnych ustalić ponownie przebieg granicy w terenie ze spisaniem protokołu granicznego. Powierzchnię należy określić w hektarach z dokładnością zapisu do 0.0001.
  - Numerację działek uzgodnić z Geodetą Powiatowym.
  - Numerację punktów załamania granic zostaną przyjęte z zarysu pomiarowego.

#### **II.**

- Obliczenie pól powierzchni budynków

Z istniejącej mapy zasadniczej zostaną wykonane rastry. Orientację rastrów należy wykonać w oparciu o punkty zmodernizowanej osnowy poziomej. Kontury budynków określone zostaną poprzez wektoryzację rastra, z automatycznym zarejestrowaniem współrzędnych naroży i obliczaniem pól powierzchni.

Przez pole powierzchni zabudowy należy rozumieć powierzchnie wyznaczoną przez rzut prostokątny przyziemia budynku. W przypadku, gdy ściany kondygnacji nadziemnej wystają poza zewnętrzne kontury ścian kondygnacji przyziemnej do obliczenia pola powierzchni zabudowy należy przyjąć obris ścian kondygnacji nadziemnej budynku. Pole powierzchni zabudowy należy wykazać w metrach kwadratowych.

## 2. Klasyfikacja gruntów.

Kontury użytków gruntowych zostaną przyjęte z bezpośredniego pomiaru z terenu natomiast klasy bonitacyjne zostaną przyjęte z dotychczasowej mapy klasyfikacyjnej

- a) Numeryczny opis konturów użytków gruntowych i klas gleboznawczych sporządzony zostanie poprzez digitalizację mapy ewidencyjnej, z rejestracją współrzędnych. Mapy należy zorientować w stosunku do punktów zmodernizowanej osnowy.
- b) Na podstawie uzyskanych współrzędnych i współrzędnych załamania granic działek (pkt.3) zostaną obliczone pola powierzchni wszystkich użytków i klas gleboznawczych. Obliczone powierzchnie zostaną przyjęte do modernizowanej ewidencji.

## 3. Zebranie brakujących danych do założenia ewidencji gruntów i budynków.

1. Ustalenie niezbędnych identyfikatorów przedmiotów ewidencyjnych, określonych rozporządzeniem.
2. Opracowanie mapy wywiadu.

Mapa wywiadu opracowana zostanie na odbitkach z mapy ewidencyjnej.

Na mapie należy uczytelnić granicę obrębu, granice rejonów statystycznych i obwodów spisowych, granice i numery działek, budynki przyziemia bądź zewnętrzny kontur kondygnacji nadziemnej wystające) poza przyziemnie, nazwy ulic i placów, numery porządkowe i ewidencyjne budynków i lokali, podłączenia urządzeń technicznych, brakujące szczegóły ewidencyjne budynków i lokali, podłączenia urządzeń technicznych, brakujące szczegóły ewidencyjne oraz inne stwierdzone zmiany dot. danych ewidencyjnych zawartych w obowiązującej ewidencji gruntów.

Brakujące szczegóły ewidencyjne oraz szczegóły, dla których stwierdzono zmiany położenia, w tym granice przewidziane do ustalenia w pkt. 3.1, należy oznaczyć na czerwono.

3. Ustalenie stanu prawnego działek, budynków i lokali.

- a) Stan prawny działek w terenach rolnych i zabudowanych na obrębie Paszowa zostanie przyjęty z dotychczasowego operatu ewidencji, chyba, że zainteresowane strony przedłożą inne prawomocne dokumenty, odzwierciedlające aktualny stan prawny, takie jak:

- poświadczenia z KW, orzeczenia sądowe,
- ostateczne decyzje administracyjne,
- akty notarialne, spisane umowy i ugody w postępowaniu sądowym i administracyjnym.

- b) Przed ustaleniem stanu prawnego budynków należy przyporządkować je do działek oraz ustalić ich numery porządkowe w działce (na mapie wywiadu).

- w przypadku, gdy budynek położony jest na kilku działkach przyjmuje się numer działki, która jest w takim samym władaniu jak budynek, chyba, że wszystkie działki są w takim samym władaniu lub wszystkie w różnym, wówczas przyjmuje się numer działki, na których znajduje się przeważająca część budynku,
- numerację ewidencyjną budynków rozpocząć od budynku mieszkalnego, dalej numerować działki od frontu w głąb działki. Zakłada się zgodność władania budynku i działki, na której usytuowano budynek.

Dochodzenie własności budynku przeprowadzone zostanie tylko w przypadku stwierdzenia np. podczas sporządzania mapy wywiadu, zgłoszenia przez zainteresowane strony itp. różnego stanu własności działki i posadowionego na niej budynku.

- c) Stan prawny lokali zostanie ustalony na podstawie:

- wywiadu w jednostkach gromadzących dane o budynkach, takich jak: Urząd Gminy w Olszanicy, Zarządy Spółdzielni

Mieszkańcowych, Urząd Statystyczny, Konserwator Zabytków i innych,

- informacji osób zainteresowanych, popartych stosownymi dokumentami,
- badania ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów.

#### 4. Aktualizacja danych ewidencyjnych dot. podmiotu.

Aktualizując dane ewidencyjne dot. podmiotu, przyjęte z ewidencji gruntów, należy:

- a. uzupełnić nazwiska, imiona, imiona rodziców, adresy (należy zwrócić uwagę na zmiany nazw ulic ) oraz identyfikatory osób fizycznych PESEL i NIP na podstawie:
  - dowodów osobistych,
  - kartotek obywateli prowadzonych przez gminę (np. Wydział Spraw Obywatelskich, wydział Finansowy Urzędu Gminy i innej i Rządowe Centrum Informatyczne,
- b. uzupełnić numery identyfikacyjne osób prawnych z krajowego rejestru urzędowego podmiotów gospodarki
- c. zaktualizować nazwy osób prawnych na podstawie dokumentów urzędowych powołujących się (Sąd Rejonowy, Urząd Statystyczny),
- d. skorygować nazwy jednostek administracyjnych wg danych otrzymanych z Urzędu Gminy, Starostwa lub Urzędu Wojewódzkiego.

Pełny zakres danych ewidencyjnych dot. podmiotu określa § 35 rozporządzenia.

#### 5. Opracowanie arkuszy spisowych budynków i lokali.

Szczegółowy zakres danych niezbędnych do ujawnienia w arkuszach spisowych budynków i lokali określają §§ 28 i 33 rozporządzenia, z uwzględnieniem przepisów § 34. Ponadto, należy zebrać dane dot. rodzaju wyposażenia technicznego budynków (mediów)  
Zebrane w toku prac dane zostaną uzupełnione w trakcie wywiadu terenowego, podczas którego należy:

- Przeanalizować budynki pod względem podstawowej funkcji użytkowej wg zasad KRŚT;
- Ustalić: rok zakończenia budowy i rok ostatniej modernizacji, rodzaj materiału z jakiego zbudowane są ściany zewnętrzne, liczbę kondygnacji, liczbę i numery lokali, ewentualni daty i numer wpisu do rejestru zabytków,
- Dane dot. roku zakończenia budowy lub ostatniej modyfikacji zostały przyjęte z: udostępnionej dokumentacji budowy, informacji osób zainteresowanych.
- Za pełną kondygnację uznaje się kondygnację o pomieszczeniach powyżej 2.20m. Należy podać liczbę pełnych kondygnacji nadziemnych oraz liczbę pełnych kondygnacji podziemnych.
- Liczbę lokali w budynkach wielorodzinnych określa liczba właścicieli lokali i liczba głównych najemców. W innych budynkach, za samodzielne lokale należy uznać lokale wyodrębnione na podstawie przepisów o własności lokali.
- Dane dot. wyposażenia technicznego zostaną ustalone na podstawie:
  - udostępnionej dokumentacji inwentaryzacyjnej lub ekspertyz technicznych, oględzin zatwierdzonego projektu budowlanego.

Sposób ujawnienia poszczególnych mediów w arkuszach spisowych i kartotekach budynku należy uzgodnić z zamawiającym.

#### 4. Uzupełniający pomiar terenowy.

Pomiar terenowy wykonany zostanie dla szczegółów ewidencyjnych, których brak lub zmianę położenia stwierdzono w toku prac (szczegóły zaznaczone na mapie wywiadu). Ponadto korekcie w oparciu o dodatkowe obserwacje terenowe podlegać będą przylegające do granic działek bądź położone w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Wynikami pomiaru należy zaktualizować stosowne dokumenty (np. obliczenia współrzędnych, obliczenia powierzchni itp. oraz pierworysy i matryce mapy zasadniczej (analogowej).

### III

#### 1. Założenie bazy informatycznej ewidencji gruntów i budynków.

Na podstawie wyników przeprowadzonych prac zostanie założona komputerowa baza danych ewidencyjnych. Dla części opisowej ewidencji gruntów i budynków baza zostanie założona w systemie EWOPIS, a dla mapy ewidencyjnej w systemie EWMAPA - Windows wersja 9.0 lub nowsza, w formie zbiorów podstawowych:

- rejestr gruntów,
- rejestr budynków,
- rejestr lokali,
- kartoteka budynków,
- kartoteka lokali,
- mapa ewidencyjna oraz zbiorów pomocniczych zestawienie gruntów,
- wykaz gruntów,
- wykaz budynków,
- wykaz lokali,
- skorowidz działek,
- skorowidz podmiotów ewidencyjnych.

Szczegółowy zakres danych zawartych w poszczególnych plikach określają przepisy rozporządzenia.

#### 2. Opracowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego.

Z opracowanej bazy informatycznej danych ewidencyjnych wykonane zostaną wydruki rejestru gruntów, rejestru budynków, rejestru lokali, kartoteki budynków, kartoteki lokali oraz mapy ewidencyjnej/na folii/

#### 3. Wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego.

Opracowany projekt operatu opisowo-kartograficznego zostanie wyłożony do wglądu osób zainteresowanych zgodnie z § 57 rozporządzenia.

Z wyłożenia zostanie sporządzony protokół, w którym zainteresowane strony potwierdzą fakt zapoznania się i przyjęcia okazanych danych ewidencyjnych. Szczegółowy zakres informacji zawartych w protokole określa § 58 rozporządzenia.

Fakt nie przyjęcia ogłoszonych danych oraz ewentualne zastrzeżenia zgłaszane przez zainteresowane strony powinny być szczegółowo opisane w protokole wyłożenia. W przypadku odmówienia złożenia podpisu fakt ten należy również odnotować z podaniem przyczyn lub adnotacją o odmowie podpisu bez podania przyczyn.

#### 4. Rozpatrzenie zgłoszonych zastrzeżeń i ewentualne wprowadzenie korekt.

Uwagi i zastrzeżenia odnotowane w protokole wyłożenia zostaną rozpatrzone w trybie określonym w § 59 rozporządzenia.

Stosowne dokumenty oraz baza informatyczna ewidencji gruntów i budynków ostatecznymi danymi otrzymanymi w wyniku wyłożenia operatu.

#### 5. Opracowanie numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków.

Z opracowanych informatycznie danych mapy ewidencji gruntów i budynków zostanie wyplotowana mapa ewidencyjna, w skali 1:2000/2 egz. na folii/ , zawierająca treść określoną w § 42 rozporządzenia, z wyjątkiem numerów załamania granic działek i klasoużytków; numerów konturów budynków oraz bez rozróżniania punktów ze względu na tryb i dokładność ich określenia. Dodatkowo na mapie należy wykazać punkty osnowy geodezyjnej.

Numerы załamania granic działek, klasoużytków i konturów budynków podane zostaną na zarysie pomiarowym nakładce, na którym należy ponadto wykazać: siatkę kwadratów, punkty osnowy geodezyjnej, granicę obrębu, granice i numery działek, kontury i numery porządkowe budynków oraz nazwy ulic i placów.

#### 6. Sporządzenie operatu ewidencyjnego, na który składa się:

- a. operat geodezyjno-prawny, zawierający:

- zbiór dowodów stanu prawnego nieruchomości,
- zbiór arkuszy spisowych budynków i mapy wywiadu,
- obliczenia współrzędnych punktów granicznych,
- transformacja współrzędnych punktów granicznych,
- obliczenia powierzchni działek,
- porównawcze zestawienie powierzchni działek

b. operat opisowo-kartograficzny, zawierający:

- rejestr gruntów,
- rejestr budynków,
- rejestr lokali,
- kartoteka budynków,
- kartoteka lokali,
- mapa ewidencyjna w skali 1:2000,
- zarysy pomiarowe oraz zbiorów pomocniczych
- zestawienie gruntów,
- wykaz gruntów,
- wykaz budynków,
- wykaz lokali,
- skorowidz działek,
- skorowidz właścicieli.

Dokumentacja powinna być oprawiona w trwałe okładki, w sposób uniemożliwiający jej rozkompletowanie.

7. Sporządzenie operatu do wprowadzenia zmian w KW.

W celu doprowadzenia do zgodności ewidencji gruntów z księgami wieczystymi sporządzona zostanie dokumentacja niezbędna do wprowadzenia ujawnionych w toku prac zmian danych ewidencyjnych/wykaz zmian/. Dokumentacja zostanie sporządzona dla działek posiadających założoną księgę wieczystą. Do operatu dołączona zostanie kopia mapy ewidencyjnej.

8. Sporządzenie operatu technicznej dokumentacji geodezyjnej z wykonania pomiaru uzupełniającego:

- zasób bazowy,
- zasób użytkowy, w tym zarys pomiarowy w skali 1 :2000,
- zasób przejściowy.

9. Zestawienie komputerowych zbiorów danych na CD-ROMie.