

**P O W I A T   L E S Z C Z Y Ń S K I**

**W A R U N K I   T E C H N I C Z N E**

**Modernizacja ewidencji gruntów i budynków obrębów Nowa Wieś,  
Przybiń, Robczysko, Tworzanice, Tworzanki, jednostka ewidencyjna  
Rydzyzna – obszar wiejski**

Województwo: wielkopolskie  
Powiat: leszczyński  
Gmina: Rydzyna  
Obręby: Nowa Wieś  
Przybiń  
Robczysko  
Tworzanice  
Tworzanki

## I. DANE FORMALNO-ORGANIZACYJNE

1. **Zamawiający:** Powiat Leszczyński.

2. **Zakres i cel opracowania.**

2.1. Zakres opracowania:

Obiekt położony jest w na terenie województwa wielkopolskiego, w powiecie leszczyńskim, w jednostce ewidencyjnej Rydzyna – obszar wiejski, obręby ewidencyjne: Nowa Wieś, Przybiń, Robczysko, Tworzanice, Tworzanki.

2.2. Cel opracowania i zadania Wykonawcy:

- dostosowanie obecnej ewidencji gruntów i budynków obrębów Nowa Wieś, Przybiń, Robczysko, Tworzanice, Tworzanki do wymogów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków i doprowadzenie jej do zgodności ze stanem prawnym i faktycznym,
- uzupełnienie i weryfikacja istniejącej bazy danych ewidencyjnych o dane dotyczące gruntów, budynków, lokali i podmiotów ewidencyjnych wraz z aktualizacją użytków gruntowych, obejmującą również doprowadzenie do zgodności danych z części opisowej i kartograficznej,
- ustalenie granic działek wskazanych ewidencyjnych,
- weryfikacja pełnego wykorzystania dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dotyczącej przebiegu granic i wprowadzenie tych danych do bazy ewidencji gruntów i budynków dla terenów nieobjętych obowiązkiem ustalenia granic działek ewidencyjnych,,
- korekta numerycznej mapy ewidencyjnej dla pozostałego obszaru, dla którego brak jest dokumentacji geodezyjnej z pomiaru granic w oparciu o osnowę; pozyskanie danych w drodze digitalizacji ortofotomapy, digitalizacji rastra mapy ewidencyjnej, mapy zasadniczej,
- opracowanie przez Wykonawcę projektu operatu opisowo-kartograficznego, o którym mowa w art. 24a ust. 4 ustawy *pgik*;
- wyłożenie, zgodnie z zasadami określonymi w art. 24a ust. 4 ustawy *pgik*, projektu operatu opisowo-kartograficznego oraz udział w rozpatrzeniu uwag zgłoszonych do projektu operatu opisowo-kartograficznego, o których mowa w art. 24a ust. 7 ustawy *pgik*.

3. **Wymagania formalno-organizacyjne.**

- 3.1. Praca podlega zgłoszeniu w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lesznie, zwanym dalej Ośrodkiem.
- 3.2. W imieniu Zamawiającego działa Geodeta Powiatowy.
- 3.3. Wykonawca pracy zobowiązany jest do założenia i bieżącego prowadzenia Dziennika Robót. Wszelkie uzgodnienia pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym stają się wiążące w chwili umieszczenia ich w Dzienniku Robót i podpisaniu przez Wykonawcę i Zamawiającego. Wykonawca określi listę osób mogących występować w jego imieniu w osobnym dokumencie. Jako osobę występującą w imieniu Zamawiającego określa się Geodetę Powiatowego.
- 3.4. Zamawiający rezerwuje sobie prawo do powołania Inspektora Nadzoru.
- 3.5. Wykonawca zobowiązany jest do dokładnego zapoznania się z niniejszymi warunkami technicznymi. Zmiana tych warunków technicznych w trakcie realizacji przedmiotu umowy będzie dopuszczalna jedynie w przypadku zmian w przepisach prawnych i technicznych, na tyle ważnych, że zmieniających istotę zamówienia. Zakres zmian musi zostać uzgodniony przez Wykonawcę z Zamawiającym i opisany w Dzienniku Robót.
- 3.6. W przypadkach wystąpienia w trakcie realizacji prac wątpliwości, co do sposobu ich przeprowadzenia lub wystąpienia sytuacji nieprzewidzianych w obowiązujących przepisach prawnych i w niniejszych warunkach technicznych, Wykonawca pracy zobowiązany jest do szczegółowych uzgodnień z Zamawiającym, potwierdzonych zapisami w Dzienniku Robót.
- 3.7. Komunikacja pomiędzy Zamawiającym i Wykonawcą odbywać się może za pomocą pism tradycyjnych lub poczty elektronicznej, z uwzględnieniem pkt 3.3.
- 3.8. Wszelkie materiały cyfrowe należy przekazywać do kontroli na odpowiednio opisanych nośnikach optycznych, w dwóch egzemplarzach.

3.9. Wykonawca pracy zobowiązany jest do udostępnienia opracowanych materiałów do kontroli na każdym etapie realizacji prac oraz do stosowania się do zaleceń Zamawiającego. Udostępnienie materiałów nastąpi w terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych od dnia wezwania przez Zamawiającego.

3.10. Wykonawca prac wykorzystując dane ewidencyjne zobowiązany jest przestrzegać przepisów ustawy *o ochronie danych osobowych Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych. z dnia 29 sierpnia 1997 r.* (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 922 z późn. zm.). Wykonawca prac jest zobowiązany do wystąpienia do Starosty Leszczyńskiego o upoważnienie do przetwarzania do danych osobowych na podstawie art. 37 ww. ustawy.

#### 4. Obowiązujące przepisy prawne.

##### 4.1. Podstawowe przepisy prawne:

- Ustawa z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późn. zm), zwana dalej ustawą *pgik*,
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.),
- Ustawa z 19 października 1991 r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 91 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. *o księgach wieczystych i hipotece* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1916 z późn. zm.),
- Ustawa z 13 października 1998 r. *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną* (Dz.U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 ze zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. *o scalaniu i wymianie gruntów* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 908),
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. *o lasach* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2129 z późn. zm.),
- Ustawa z 29 sierpnia 2003 r. *o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych* (Dz.U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 ze zm.),
- Ustawa z dnia 26 kwietnia 2001 r. *o rentach strukturalnych w rolnictwie* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 872),
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. *o kształtowaniu ustroju rolnego* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1405 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. *o ochronie danych osobowych* (Dz. U. poz. 1000 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. *o statystyce publicznej* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 997 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. *o dowodach osobistych* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1464 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 września 2010 r. *o ewidencji ludności* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1382 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 716 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. *w sprawie ewidencji gruntów i budynków* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1034 z późn. zm.), zwane dalej rozporządzeniem *ws. EGiB*,
- 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. z 2001 r. Nr 84 poz. 911),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 15 października 2012 r. *w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych* (Dz.U. z 2012 r., poz. 1247),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 12 września 2012 r. *w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów* (Dz.U. z 2012 r., poz. 1246),

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 9 listopada 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. z 2011 r. Nr 263, poz. 1572) zwane dalej rozporządzeniem ws. standardów,
- Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z 14 lutego 2012 r. w sprawie osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych (Dz.U. z 2012 r., poz. 352),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 stycznia 2012 r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju (Dz.U. z 2012 r., poz. 199),
- Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z 9 stycznia 2012 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów (Dz.U. z 2012, poz. 125),
- Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. z 1999 r. Nr 45, poz. 453),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz.U. 2016, poz. 1864),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz.U. z 1999 r. Nr 112 poz. 1316 ze zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 15 grudnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 1998 r. Nr 157, poz. 1031 ze zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 15 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz.U. z 1998 r. Nr 160, poz. 1071),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122 ze zm),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na uzyskiwanie rent strukturalnych objętej planem rozwoju obszarów wiejskich (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1220)..

4.2. W kwestiach niesprzecznych z przepisami prawnymi wymienionymi w punkcie 4.1 należy stosować poniższe przepisy techniczne:

- Instrukcja techniczna G-5 – Ewidencja gruntów i budynków, wytyczne techniczno-organizacyjne wprowadzone zarządzeniem nr 16 Głównego Geodety Kraju z 3 listopada 2003 r.,

Uwaga - w trakcie wykonywania prac należy zwrócić szczególną uwagę na postępującą aktualizację przepisów prawa w zakresie geodezji i kartografii.

## II. PODSTAWOWE DANE O OBIEKCIE

### 5. Dane o obiekcie.

- województwo wielkopolskie,
- powiat leszczyński,
- jednostka ewidencyjna: Rydzyna – obszar wiejski,
- obręby: Nowa Wieś, Przybiń, Robczysko, Tworzanice, Tworzanki.

Lp.	Obręb	Pow. ewid. [ha]	Ilość działek	Ilość budynków ujawnionych w EGİB	Szacowana całkowita ilość budynków	Ilość lokali ujawnionych w EGİB	Szacowana całkowita ilość lokali	Ilość ustaleń granic działek
1	Nowa Wieś	998,17	683	107	548	6	10	544
2	Przybiń	412,75	317	10	163	0	42	126
3	Robczysko	919,71	745	17	267	0	0	301
4	Tworzanice	886,80	327	35	274	0	34	237
5	Tworzanki	99,34	66	6	55	0	30	139
	Razem	3316,77	2138	175	1301	6	116	1347

Podana szacunkowa ilość budynków i lokali może różnić się od ich faktycznej ilości. Opracowaniu podlegają wszystkie budynki i lokale na obszarze pracy bez względu na ich ilość.

Za ustalenie granicy działek ewidencyjnych traktuje się ustalenie granicy pomiędzy dwoma działkami ewidencyjnymi, bez względu na ilość odcinków, z których złożona jest ta granica. W protokole ustalenia granic działek ewidencyjnych takie ustalenie będzie stanowić jedną pozycję.

## **6. Charakterystyka ogólna, w tym materiałów z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego będących źródłem danych dla opracowania.**

6.1. Obowiązujący układ współrzędnych płaskich dla opracowania: 2000 strefa 6.

6.2. Charakterystyka istniejącego w Ośrodku w Lesznie systemu teleinformatycznego.

System teleinformatyczny funkcjonujący w Ośrodku w Lesznie to EWID 2007 z aplikacją zarządzającą TurboEWID w wersji 9.2. System ten jest zbudowany w architekturze dwuwarstwowej typu klient-serwer opartej na relacyjnej bazie danych ORACLE. Baza danych tego systemu może być modyfikowana w trybie transakcyjnym za pomocą aplikacji zarządzającej TurboEWID przy użyciu funkcji do modyfikacji jednostkowych lub za pomocą plików wymiany danych, jakie zostaną opisane w dalszej części niniejszych warunków technicznych. Więcej informacji na temat systemu oraz jego możliwości technicznych można uzyskać na stronie internetowej producenta oraz właściciela praw autorskich systemu, firmy GEOMATYKA-KRAKÓW S.C. z Krakowa: [www.geomatyka-krakow.pl](http://www.geomatyka-krakow.pl).

6.3. Operat ewidencji gruntów i budynków.

Aktualnie funkcjonujący operat ewidencji gruntów i budynków został założony w latach 1962-1963 na podstawie pomiarów katastralnych (opracowania w skali 1:5000) uzupełnionych pomiarami bezpośrednimi w terenie. Podstawą prawną założenia ewidencji gruntów był dekret z 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 6, poz. 32)

W roku 1993 zmieniono technikę prowadzenia części opisowej operatu ewidencyjnego powiatu leszczyńskiego poprzez założenie komputerowej bazy danych w systemie MSEG.

Obecnie część opisowa i graficzna ewidencji gruntów i budynków dla obiektu prowadzona jest w zintegrowanym systemie EWID 2007 firmy GEOMATYKA-KRAKÓW S.C., w oparciu o relacyjną bazę danych ORACLE 11g. Baza danych aktualizowana jest na bieżąco. System EWID 2007 umożliwia eksport danych zintegrowanych w formacie SWDE z rozszerzonym katalogiem obiektów ewidencyjnych oraz danych graficznych w formatach DGN/RDL MicroStation v 7 i DXF AutoCad 2000.

Numeryczna mapa ewidencji gruntów i budynków dla obiektu prowadzona jest w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych 2000.

Numeryczna mapa ewidencji gruntów i budynków dla obiektu została utworzona na podstawie dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej sporządzonej przy zakładaniu ewidencji gruntów oraz wyników pomiarów uzupełniających, w tym pomiarów budynków i podziałów nieruchomości. Granice działek wprowadzono w oparciu o posiadane współrzędne punktów granicznych, natomiast położenie granic dla działek niepomiernych na osnowę pozyskano techniką wektoryzacji skalibrowanych rastrów map ewidencyjnych w skali 1:5000 oraz map zasadniczych w skali 1:500 i 1:1000. Położenie granic użytków i konturów klasyfikacyjnych określono poprzez wektoryzację skalibrowanych rastrów mapy ewidencyjnej w skali 1:5000. Kontury budynków zostały utworzone na podstawie wyników pomiarów bezpośrednich oraz poprzez wektoryzację skalibrowanych rastrów map zasadniczych w skali 1:500 i 1:1000.

Numeryczna mapa ewidencji gruntów i budynków zawiera następujące obiekty:

- granice i nazwy jednostek ewidencyjnych,
- granice i nazwy obrębów ewidencyjnych,
- granice i numery arkuszy map ewidencyjnych,
- granice i numery działek ewidencyjnych,
- kontury i opisy użytków gruntowych i klas gleboznawczych,
- punkty graniczne,
- budynki z opisem funkcji użytkowej, liczby kondygnacji oraz numerem ewidencyjnym,
- nazwy ulic i placów oraz numery porządkowe budynków i nieruchomości.

Zmiany w operacie ewidencji gruntów i budynków są wprowadzane na bieżąco.

6.4. Zasób dokumentów źródłowych, w tym operatów pomiarowych.

6.4.1. Dla obszaru opracowania istnieją materiały źródłowe w postaci operatów pomiarowych pochodzących z następujących prac:

- podziałów nieruchomości,
- rozgraniczeń nieruchomości,
- wznowień znaków granicznych,
- pomiarów uzupełniających,
- założenie ewidencji gruntów,
- prowadzenia katastru pruskiego.

Zamawiający przekaże ww. materiały Wykonawcy w celu uwzględnienia w opracowywanych bazach danych. Należy przypisać tym materiałom priorytet wyższy przed innymi materiałami źródłowymi, chyba że obiekty w nich zawarte przestały istnieć lub istotnie zmieniły swoje cechy geometryczne. Dane o atrybutach geometrycznych obiektów modernizowanych baz danych zawarte w przekazanych operatach pomiarowych należy uwzględnić w taki sposób, aby określone na ich podstawie położenie tych obiektów zostało uzyskane z maksymalną możliwą dokładnością.

Dokumenty zostaną przekazane Wykonawcy prac w formie elektronicznej na udostępniony przez Zamawiającego adres ftp.

6.4.2. Numeryczna mapa ewidencyjna.

Powstanie numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków dla gminy Rydzyna zostało opisane w punkcie 6.3.

Mapa numeryczna dla gminy Rydzyna powstała w opracowaniu KERG 1511-107/2003 (P.3013.2003.323) w zakresie działek ewidencyjnych oraz budynków i użytków gruntowych.

6.4.3. Ortofotomapa

Dla opracowywanego obszaru znajduje się w zasobie geodezyjnym i kartograficznym ortofotomapa sporządzona w roku 2010 z wykorzystaniem cyfrowych kolorowych zdjęć lotniczych o wielkości piksela 0,25 m i dokładności numerycznego modelu terenu: +/- 0.6 m oraz ortofotomapa RGB (wielkość piksela 0.25 m), wykonana w 2016 r. na podstawie zdjęć cyfrowych o maksymalnym błędzie średnim położenia punktu na ortofotomapie wynoszącym 0.75 m.

6.4.4. Opracowania dla potrzeb urządzeniowo-leśnych.

Dla terenów leśnych znajdujących się na terenie opracowania Poznańskie Okręgowe Przedsiębiorstwo Miernicze wykonało pomiar podstawowy granic w latach 1959-61 w oparciu o założoną osnowę. W dalszych latach wykonano pomiary aktualizacyjne, na które znajdują się operaty techniczne w zasobie.

6.4.5. Dawny kataster pruski.

Dla terenu będącego przedmiotem opracowania w zasobie znajdują się:

- pierworysy i matryce katastralne w skali 1:5000 wykonane w oparciu o pomiary terenowe w XIX w.,
- mapy uzupełniające z pomiarów jednostkowych,
- szkice katastralne.

Dla obrębu katastralnego Nowa Wieś istnieją w zasobie materiały tzw. nowego pomiaru katastralnego obejmującego swym zakresem założenie osnowy pomiarowej (katastralnej) oraz pomiar granic.

6.4.6. Dokumentacja z założenia ewidencji gruntów i budynków.

Dla terenu opracowania w zasobie znajdują się operaty techniczne z założenia ewidencji gruntów z lat 1962-63, zawierające w szczególności:

- rejestr ustalenia stanu władania,
- dzienniki obliczeń powierzchni działek ewidencyjnych,
- zestawienia i rejestry gruntów.

6.4.7. Pozioma osnowa geodezyjna.

#### 6.4.7.1. Osnowa podstawowa I klasy.

Zestawienie ilościowe punktów i opisów topograficznych w tabeli poniżej.

#### 6.4.7.2. Osnowa szczegółowa II i III klasy.

Punkty posiadają współrzędne w państwowym układzie współrzędnych 1965 i 2000. Zestawienie ilościowe punktów i opisów topograficznych w tabeli poniżej. Do układu 2000 przeliczona została w roku 2010 w trakcie transformacji baz danych EGiB z układu 1965 do układu 2000 przez firmę Systherm Sp. z o.o. z Poznania. Zestawienie ilościowe punktów i opisów topograficznych w tabeli poniżej

#### 6.4.7.3. Osnowa pomiarowa.

Na terenie opracowania istnieją osnowy:

- związki liniowe z opracowań katastralnych,
- osnowy lokalne założone do pomiaru konkretnych obiektów,
- osnowy leśne,
- osnowa kolejowa,
- osnowy pomiarowe będące rozwinięciem osnów szczegółowych lub punkty osnowy pomiarowej określone w systemie ASG-EUPOS.

Lp.	Obręb	I klasa		II klasa		III klasa		Osnowa pomiarowa	
		Punkty	Opisy topogr.	Punkty	Opisy topogr.	Punkty	Opisy topogr.	Punkty	Opisy topogr.
1	Nowa Wieś	0	0	2	0	15	15	60	0
2	Przybiń	0	0	0	0	9	9	4	0
3	Robczysko	0	0	2	0	16	16	75	0
4	Tworzanice	1	0	0	0	22	22	38	1
5	Tworzanki	0	0	0	0	8	8	9	1
	Razem	1	0	4	0	70	70	186	2

### III. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRAC

#### 7. Opis prac dotyczących działek ewidencyjnych.

- 7.1. Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działek są dane wymienione w § 60 rozporządzenia *ws. EGiB*.
- 7.2. Dane dotyczące przebiegu oraz aktualnej kategorii i numeracji dróg należy pozyskać z właściwego terytorialnie zarządu dróg publicznych.
- 7.3. Należy również dokonać uzgodnień ze Starostwem Powiatowym w Lesznie w sprawie gruntów objętych decyzjami o wyłączeniu z produkcji rolnej. Informacje o terenach wyłączonych z produkcji leśnej należy uzyskać z Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu.
- 7.4. Informacje o występowaniu użytków ekologicznych należy pozyskać z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody prowadzonego przez Ministerstwo Środowiska.
- 7.5. Atrybut *działka objęta formą ochrony przyrody* (typ atrybutu boolean) Wykonawca pozyska w wyniku analizy porównawczej mapy ewidencyjnej z danymi Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody prowadzonego przez Ministerstwo Środowiska.
- 7.6. Atrybut *ważność od*, zdefiniowany w katalogu obiektów, który jest częścią załącznika nr 1a do rozporządzenia *w sprawie EGiB*, Wykonawca ustali wyłącznie w odniesieniu do działek ewidencyjnych, które zostaną ujawnione w bazie EGiB po raz pierwszy w ramach procesu modernizacji.
- 7.7. Atrybut *ważność do*, zdefiniowany w katalogu obiektów, który jest częścią załącznika nr 1a do rozporządzenia *w sprawie EGiB*, Wykonawca ustali wyłącznie w odniesieniu do działek ewidencyjnych, których cykl istnienia zakończy się w trakcie wykonywania modernizacji. W odniesieniu do pozostałych działek ewidencyjnych atrybut *ważność od* przyjmuje wartość specjalną *unknown*, zaś atrybut *ważność do* przyjmuje wartość specjalną *inapplicable*
- 7.8. Atrybut *numer elektronicznej księgi wieczystej (EKW)* Wykonawca ustali w drodze porównania zbioru danych EGiB z danymi księgi wieczystej prowadzonej w systemie NKW. W każdym przypadku

należy uaktualnić zapis numeru księgi wieczystej z tradycyjnego na numer księgi elektronicznej (np. KW12345 na PO1L/00012345/6).

7.9. W przypadku braku informacji w bazie EGiB o numerze księgi wieczystej, Wykonawca dokona jej uzupełnienia w oparciu o badanie:

- dokumentacji z założenia ewidencji gruntów i budynków,
- matrykuł katastru pruskiego,
- ksiąg wieczystych.

7.10. Rezultaty czynności, o których mowa w punktach 7.8 i 7.9, Wykonawca udokumentuje w postaci raportu zawierającego:

- 1) identyfikatory działek ewidencyjnych oraz numery KW;
- 2) identyfikatory działek, dla których Wykonawca nie ustalił numeru KW.

7.11. Do ustalenia wartości atrybutu *numer rejestru zabytków* Wykonawca wykorzysta informacje pozyskane z geoprzestrzennej bazy danych o zabytkach prowadzonej przez Narodowy Instytut Dziedzictwa.

7.12. Rezultaty czynności, o których mowa w punkcie 7.11, Wykonawca udokumentuje w postaci raportu zawierającego:

- 1) numery rejestru zabytków;
- 2) identyfikatory działek ewidencyjnych, z którymi związane są poszczególne obiekty zabytkowe.

7.13. Wartości atrybutu identyfikator rejonu statystycznego Wykonawca ustali na podstawie danych państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju oraz zweryfikuje te ustalenia z zasobami informacyjnymi urzędów statystycznych.

7.14. W przypadku, gdy na obszarze objętym przedmiotem zamówienia występują działki ewidencyjne, których geometrię stanowi więcej niż jeden poligon zamknięty, Wykonawca wyeliminuje tę nieprawidłowość, nadając poszczególnym ciągłym obszarom odrębne numery działek ewidencyjnych, stosując zasady, jak przy podziale nieruchomości. Dane niezbędne do numerycznego opisu granic nowych działek ewidencyjnych, jeżeli nie mogą być pozyskane z PZGiK, Wykonawca pozyska w drodze geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych. Dla działek tych Wykonawca sporządzi wykaz zmian danych ewidencyjnych. W analogiczny sposób, jak w odniesieniu do działek, o których mowa wyżej, Wykonawca postąpi w odniesieniu do istniejących działek ewidencyjnych obejmujących grunty niejednorodne pod względem prawnym.

7.15. W wyniku przeprowadzonej modernizacji nie nastąpi aktualizacja powierzchni ewidencyjnej działek.

7.16. Atrybut *EGB\_WyroznienieGospodarstwRolnychLeśnych* dla obiektów *Jednostka Rejestrowa Gruntów* przyjmuje:

- 1) wartość 1 (jednostka rejestrowa wchodząca w skład gospodarstwa rolnego), jeżeli:
  - a) powierzchnia działek ewidencyjnych, obejmujących użytki rolne, należących do tego samego podmiotu lub w przypadku współwłasności do tej samej grupy podmiotów, przekracza 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy,
  - b) działki ewidencyjne tworzące jednostkę rejestrową, zostały zaliczone przez organ podatkowy podatku rolnego do gospodarstwa rolnego w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 1381 z późn. zm.);
- 2) wartość 2 (jednostka rejestrowa wchodząca w skład gospodarstwa leśnego), jeżeli działki ewidencyjne tworzące jednostkę rejestrową wchodzi w skład Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
- 3) wartość 0 (jednostka rejestrowa nie będąca gospodarstwem rolnym lub leśnym), jeżeli do jednostki rejestrowej nie został przypisany atrybut 1 lub 2.

## **8. Opis prac dotyczących przebiegu granic i punktów granicznych.**

8.1. Czynności mające na celu podniesienie dokładności wyznaczenia współrzędnych punktów granicznych.

8.1.1. Przebieg granic działek ewidencyjnych wykazuje się w ewidencji gruntów i budynków na podstawie dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, sporządzonej:

- w postępowaniu rozgraniczeniowym,



- w wyniku podziału nieruchomości,
- w postępowaniu scaleniowym i wymiany gruntów,
- w postępowaniu scaleniowym i podziału nieruchomości,
- na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego,
- przy zakładaniu, na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów, katastru nieruchomości i ewidencji gruntów i budynków,
- przez Straż Graniczną, jeżeli dokumentacja ta określa przebieg granic państwa z dokładnością odpowiednią dla ewidencji,
- w wyniku geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego istniejących lub wznovionych znaków granicznych, albo wyznaczonych punktów granicznych.

8.1.2. Wykonawca dokona analizy ww. dokumentów pozyskanych z zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod względem ich wiarygodności i dokładności, a wnioski wykorzysta w czynnościach opisanych w punktach 8.1.3 i 8.2.

8.1.3. Wykonawca dokona pomiaru punktów granicznych w zasięgu określonym poniżej. W przypadku posiadania przez punkty graniczne stabilizacji trwałej, należy odszukać i dokonać pomiaru znaku granicznego. Jeśli stabilizacja punktu się nie zachowała, należy odtworzyć położenie punktu w trybie określonym w § 30 rozporządzenia ws. *standardów*, przy czym nie należy wykonywać wznovienia znaków granicznych.

W przypadku braku dokumentów, o których mowa w punkcie 8.1.1. pomiar punktów granicznych należy poprzedzić czynnościami ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych zgodnie z działkami ewidencyjnymi zgodnie z § 37-39 rozporządzenia ws. *EGiB*.

Czynności te zostaną wykonane dla:

- granic działek leżących w pasie drogowym, należących do:
  - Powiatu Leszczyńskiego, będących w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Lesznie,
  - Gminy Rydzyna,
- granic będących w kolizji lub biegnących w odległości równej lub mniejszej niż 25 cm od ścian lub naroży budynków.

## 8.2. Korekta mapy ewidencyjnej.

8.2.1. Przebieg pozostałych granic, które nie zostały objęte analizą i przeliczeniem opisanymi w pkt 10.1.3 należy przyjąć z wykorzystaniem:

- dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej przyjętej do PZGiK,
- digitalizacji analogowych map zasadniczych w skalach 1:500 i 1:1000 lub map ewidencyjnych w skali 1:5000,
- digitalizacji ortofotomapy pozyskanej z zasobu,
- pomiarów sytuacyjnych punktów granicznych.

8.2.2. Kompletność nowo powstałej mapy ewidencyjnej należy skonfrontować z istniejącą bazą danych ewidencji gruntów i budynków.

8.2.3. Punkty określające przebieg granic działek znajdujące się w istniejącej bazie danych, które według przekazanych materiałów źródłowych nie stanowią punktów granicznych, należy usunąć z bazy.

8.3. W przypadku występowania granic działek będących jednocześnie granicą powiatu, Wykonawca ma obowiązek pozyskania materiałów geodezyjnych i kartograficznych z zasobu powiatu sąsiedniego. W takim przypadku do operatu należy dołączyć pozyskaną dokumentacją będącą źródłem danych o granicy.

8.4. Jeśli w ewidencji ujawniony jest podział nieruchomości, na który Wykonawca nie uzyskał dokumentów z zasobu, Wykonawca zgłasza ten fakt w Ośrodku celem pozyskania ewentualnych materiałów lub informacji o ich braku. Informacja o wysłaniu takiego zapytania i otrzymanej odpowiedzi musi znaleźć się w Dzienniku Roboty.

8.5. Podczas modyfikacji pliku SWDE należy pozostawić bez zmiany identyfikatory systemowe punktów granicznych tak, aby zachować historię punktów granicznych.

8.6. Dla każdego punktu granicznego uwidacznianego w bazie danych EGiB Wykonawca ustali atrybuty zgodnie z modelem pojęciowym danych EGiB, zawartym w załączniku nr 1a do rozporządzenia w sprawie *EGiB*, z tym że atrybut CzyPunktNależyDoSpornejGranicy o wartości „Tak” lub „Nie”

zostanie określony wyłącznie do punktów granicznych, których położenie będzie wynikiem czynności wznowienia znaków granicznych lub wyznaczenia punktów granicznych, na podstawie art. 39 ustawy *pgik*, albo ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych, na podstawie przepisów rozporządzenia *w sprawie EGiB*, wykonywanych przez Wykonawcę w ramach realizacji przedmiotu zamówienia, lub gdy taka informacja wynikać będzie z dokumentacji PZGiK udostępnionej Wykonawcy przez Starostę. W odniesieniu do punktów granicznych, ujawnionych w bazie danych EGiB wraz z odpowiednimi atrybutami, Wykonawca zweryfikuje wartości atrybutów: źródło danych (ZRD), kod rzędu granicy, błąd położenia względem osnowy geodezyjnej 1 klasy (BPP) i w razie stwierdzenia nieprawidłowości wyeliminuje je.

8.7. Wynikiem prac będzie również zestawienie współrzędnych punktów granicznych zawierający współrzędne w układzie 2000 oraz następujące atrybuty:

- ZRD,
- BPP,
- STB,
- OPERAT
- OZR.

8.7.1. Zasady nadawania atrybutu ZRD (źródło danych o położeniu punktu granicznego).

- ZRD = 1 – punkty pozyskane w wyniku czynności opisanych w art. 39 ustawy *pgik* oraz w § 39 ust. 1 i 2 rozporządzenia *ws. EGiB*,
- ZRD = 5 – punkty powstałe w wyniku zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości,
- ZRD = 7 lub 8 – punkty pozyskane z digitalizacji,
- ZRD = 9 - punkty pozyskane m.in. w wyniku czynności opisanych w § 39 ust. 3 rozporządzenia *ws. EGiB*
- punkty pozyskane na podstawie dokumentacji z PZGiK otrzymują atrybut ZRD zgodny z operatem źródłowym.

8.7.2. Zasady nadawania atrybutu BPP.

Atrybut „błąd położenia punktu” określany jest zgodnie z rozporządzeniem *ws. EGiB* w stosunku do punktu osnowy geodezyjnej 1. klasy.

8.7.3. Zasady nadawania atrybutu STB.

- 2 – niestabilizowany, np. narożnik budynku, słupek ogrodzeniowy, narożnik podbudówki ogrodzenia, nacięcie,
- 3 – znak naziemny, np. bolec metalowy, rurka metalowa,
- 4 – znak naziemny i podziemny, np. słupek betonowy/kamienny a pod nim rurka drenarska, butelka, rurka PE,
- 5 – znak podziemny - tylko stabilizacja podziemna, np. rurka drenarska, butelka, rurka PE.

8.7.4. Zasady nadawania atrybutu OPERAT.

Jest to oznaczenie zgłoszenia pracy operatu źródłowego, z którego pochodzą współrzędne punktu. W przypadku, gdy współrzędne pochodzą z digitalizacji, użyć oznaczenia zgłoszenia niniejszej pracy.

8.7.5. Zasady nadawania atrybutu OZR - oznaczenie punktu granicznego w materiale źródłowym.

Należy użyć numeru punktu z dokumentu źródłowego. Jeśli brak jest oznaczenia punktu granicznego na szkicu lub w innym dokumencie, należy przypisać wartość atrybutu specjalnego *missing*.

## 9. Użytki gruntowe i kontury klasyfikacyjne.

9.1. Podstawowym źródłem danych określających kontury użytków gruntowych są mapa ewidencyjna, mapa klasyfikacji gruntów oraz operaty jednostkowe zgromadzone w PZGiK i zawierające informacje o tych konturach.

9.2. Kontury użytków gruntowych określone na mapie ewidencyjnej oraz w operatach jednostkowych PZGiK podlegają weryfikacji w drodze wywiadu terenowego oraz za pomocą porównania mapy ewidencyjnej z ortofotomapy.

- 9.3. Wyniki porównania treści mapy ewidencyjnej w zakresie konturów użytków gruntowych, uzupełnionej danymi wynikającymi z operatów jednostkowych, z treścią ortofotomapy, a także ze stanem faktycznym stwierdzonym w trakcie wywiadu terenowego, Wykonawca dokumentuje na kopii mapy ewidencyjnej.
- 9.4. Dane niezbędne do numerycznego opisu konturów użytków gruntowych Wykonawca pozyska w drodze:
- geodezyjnych pomiarów terenowych,
  - geodezyjnych pomiarów kartometrycznych wykonanych na ortofotomapie z uwzględnieniem obrazu mapy ewidencyjnej w postaci rastrowej.
- 9.5. Dane niezbędne do numerycznego opisu konturów klasyfikacyjnych Wykonawca pozyska w drodze geodezyjnego pomiaru kartometrycznego wykonanego na rastrze mapy ewidencyjnej zweryfikowanej w zakresie konturów klasyfikacyjnych z treścią mapy klasyfikacji. Kontury klasyfikacyjne zamyka się w granicach konturów gruntów rolnych lub gruntów leśnych, zapewniając spójność topologiczną tych obiektów.
- 9.6. Wykonawca doprowadzi wartości atrybutów OFU, OZU i OZK oraz relacje między nimi do zgodności z obowiązującą systematyką użytków gruntowych, dopuszczalnymi oznaczeniami klas bonitacyjnych, a także dopuszczalnymi oznaczeniami klasoużytków określonymi w załączniku nr 1a do rozporządzenia w sprawie EGiB. W szczególności zadanie to dotyczy nieprawidłowych oznaczeń, takich jak: B-RV, B-LIV, B-PsV, B-LsV, B-Ls, B-N, Wp-LIII.
- 9.7. Zadanie, o którym mowa w ust. 32, Wykonawca wykona na podstawie dostępnych materiałów PZGiK lub innych dokumentów udostępnionych przez Starostę, a w razie ich braku lub gdy udostępnione dokumenty są niewystarczające, w drodze odpowiednich czynności terenowych, takich jak oględziny, geodezyjny pomiar sytuacyjny, a także wyjaśnień i dokumentów, udostępnionych Wykonawcy przez właścicieli lub władających nieruchomościami. W przypadku ustalenia, że rozpatrywane grunty są gruntami rolnymi zabudowanymi, Wykonawca zmieni oznaczenia typu: B-RV, B-LIV, B-PsV, B-LsV, B-Ls, B-N odpowiednio na: Br-RV, Br-LIV, Br-PsV, Br-(OZU-OZK). Nieznane wartości atrybutów OZU i OZK dla gruntów rolnych zabudowanych Wykonawca ustali stosując zasady określone w Części VIII załącznika do rozporządzenia w sprawie *gleboznawczej klasyfikacji gruntów*. Natomiast w przypadku ustalenia, że rozpatrywane grunty są terenami mieszkaniowymi wchodzącymi w skład gruntów zabudowanych i zurbanizowanych Wykonawca nada tym użytkom oznaczenia B, wyłączając te grunty z klasyfikacji gleboznawczej.
- 9.8. Stosując zasady określone w Części 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 oraz Lzr.
- 9.9. Dla poszczególnych konturów klasyfikacyjnych, oprócz geometrii oraz atrybutów OZU i OZK Wykonawca ustali na podstawie mapy klasyfikacji również atrybut określający oznaczenie typu gleby, zgodnie z postanowieniami załącznika nr 1a do rozporządzenia w sprawie EGiB.
- 9.10. W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca poniesie koszty:
- 1) wykonania przez osoby upoważnione przez Starostę czynności związanych z gleboznawczą klasyfikacją gruntów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1-3, § 7 oraz § 8 rozporządzenia w sprawie *gleboznawczej klasyfikacji gruntów*, w odniesieniu do:
    - a) lasów nieujawnionych dotychczas w EGiB,
    - b) gruntów oznaczonych w EGiB jako las, a w trakcie modernizacji EGiB zaliczonych do użytków rolnych,
    - c) gruntów zmeliorowanych;
  - 2) udziału osób przeprowadzających czynności, o których mowa w pkt 1, w procesie rozpatrzenia zastrzeżeń do projektu ustalenia klasyfikacji;
  - 3) ponownego wykonania czynności, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie *gleboznawczej klasyfikacji gruntów*, w przypadku uznania zgłoszonych zastrzeżeń za zasadne, oraz wprowadzenie stosownych zmian w projekcie ustalenia klasyfikacji.
- 9.11. Do wykonania czynności, o których mowa w punkcie 9.10, Wykonawca wskaże Zamawiającemu do akceptacji osoby posiadające doświadczenie w zakresie wykonywania takich czynności wynikające ze sporządzenia w okresie ostatnich 10 lat co najmniej 3 projektów ustalenia klasyfikacji gruntów, które to projekty zostały wykorzystane przez właściwy organ do wydania decyzji w sprawie gleboznawczej

klasyfikacji gruntów. Wykonawca może wykorzystać do wykonania tych czynności osobę wskazaną przez Zamawiającego, wyłonioną w osobnym postępowaniu.

9.12. W przypadku gdy postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia klasyfikacji gruntów nie zostanie zakończone w odpowiednim terminie, w opracowanym przez Wykonawcę projekcie operatu opisowo-kartograficznego ujawnia się:

- 1) kontury zmienionych w wyniku zalesień użytków gruntowych, z tym że w miejsce atrybutów OZU oraz OZK, dotyczących nowych konturów lasów, wprowadza się atrybut specjalny *template*;
- 2) dotychczasowe dane dotyczące użytków gruntowych i klas bonitacyjnych, w przypadku, gdy ustalane klasy bonitacyjne dotyczą użytków rolnych.

9.13. Użytki *grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi – Wp* oraz *grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi – Ws* zostaną zweryfikowane na podstawie uzgodnień z Wielkopolskim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Rejonowy Oddział w Lesznie oraz w oparciu o zapisy rozporządzenie w sprawie *śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części stanowiących własność publiczną*.

## 10. Budynki.

10.1. Budynek - zadaszony obiekt budowlany, połączony z gruntem w sposób trwały, wykonany z materiałów budowlanych i elementów składowych, będący wynikiem prac budowlanych, 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, nieobudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet ścian pozbawione.

10.2. Danymi ewidencyjnymi budynku są dane wyszczególnione w § 63 rozporządzenia ws. *EGiB* oraz w przypadku budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności dodatkowo w § 64 wymienionego rozporządzenia.

10.3. W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się budynki stanowiące część składową gruntu oraz budynki stanowiące odrębny przedmiot własności. W ewidencji należy wykazać wszystkie budynki za wyjątkiem:

- altan i budynków gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> w miastach i do 35 m<sup>2</sup> poza granicami miast oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,
- budynków przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy,
- tymczasowych budynków stanowiących wyłącznie ekspozyty wystawowe, niepełniących jakiegokolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel.
- budynków znajdujących się na terenach zamkniętych, uznanych na podstawie odrębnych przepisów za obiekty, co do których informacje mają charakter niejawnny.

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. W przypadku stwierdzenia w wyniku prac, że:

- budynek oznaczony na mapie numerycznej, jako jeden obiekt faktycznie składa się z dwóch lub z większej liczby obiektów, to dla tych nowych obiektów należy użyć kolejny, właściwy identyfikator,
- budynek, który faktycznie stanowi jeden obiekt a na mapie ewidencyjnej wykazany jest, jako więcej niż jeden obiekt - obiekty te należy połączyć w jeden obiekt, nadając mu kolejny, niewykorzystany identyfikator.

- 10.7. Przy tworzeniu bazy danych budynków należy posługiwać się identyfikatorami budynków funkcjonującymi w bazie EGiB.
- 10.8. Weryfikacja danych ewidencyjnych dotyczących danych adresowych działek, budynków i samodzielnych oraz nazewnictwa ulic lokali nastąpi na podstawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów prowadzonej przez Urząd Gminy Rydzyna.
- 10.9. Weryfikacja funkcji użytkowej budynku zawartej w pozwoleniu na budowę nastąpi poprzez uzgodnienia dokonane ze Starostwem Powiatowym w Lesznie, Wydział Architektury i Budownictwa. Za pozyskanie danych z ww. wydziału rozumie się również uzyskanie danych znajdujących się w archiwum zakładowym Starostwa Powiatowego w Lesznie. W przypadku braku takiej informacji, dane należy pozyskać na podstawie dostępnej dokumentacji budowy, informacji uzyskanych od właścicieli lub władających nieruchomościami lub w wyniku bezpośrednich oględzin.
- 10.10. Atrybut *powierzchnia użytkowa budynku wg projektu budowlanego* należy pozyskać z dokumentacji architektoniczno-budowlanej będącej w posiadaniu Starostwa Powiatowego w Lesznie - Wydział Architektury i Budownictwa, Powiatowego Nadzoru Budowlanego lub z dokumentacji projektowej pozyskanej od właściciela lub władającego nieruchomością.
- 10.11. Źródłami danych niezbędnych do ustalenia wartości atrybutów *powierzchnia użytkowa budynku z obmiarów* oraz są:
- 1) księgi wieczyste założone dla nieruchomości lokalowych lub budynkowych;
  - 2) akty notarialne dotyczące nieruchomości lokalowych lub budynkowych;
  - 3) dokumentacja, o której mowa w art. 2 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
- 10.12. Punkty, na których oparte są kontury budynków zostanie uzupełniona o atrybut ZRD równy wartości 2, a w przypadku pozyskania danych poprzez pomiar kartometryczny, atrybut ZRD otrzymuje wartość równą 7 lub 8.
- 10.13. Przyjmuje się, że kontury budynków ujawnione w ewidencji gruntów i budynków, których współrzędne naroży określone zostały zgodnie z obowiązującymi standardami technicznymi i wymaganą dokładnością, nie podlegają pomiarowi. Aktualizacji i uzupełnieniu podlegają dane opisowe dotyczące tych budynków. Pozostałe budynki niespełniające warunków opisanych powyżej podlegają pomiarowi. Dotyczy to szczególnie budynków pomierzonych w oparciu o linie graniczne.
- 10.14. W przypadku budynków ujawnionych w ewidencji należy zwrócić uwagę, czy kontur budynku jest zgodny z obowiązującą definicją zapisaną w § 63 punkty 1a-1d rozporządzenia *ws. EGiB*. W przypadku niezgodności budynek będzie podlegał ponownemu pomiarowi.
- 10.15. Współrzędne narożników budynków, które nie podlegają obowiązkowi pomiaru w terenie należy określić na podstawie danych z geodezyjnych pomiarów terenowych znajdujących się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Dane te powinny być każdorazowo przeliczone w oparciu o osnowę geodezyjną spełniającą obowiązujące standardy techniczne. W sytuacji pozyskania z zasobu danych dotyczących pomiaru budynku opartego na liniach granicznych, należy wykonać powtórny pomiar naroży budynku w nawiązaniu do osnowy geodezyjnej.
- 10.16. W przypadku, gdy pomiar bezpośredni budynku nie jest możliwy z obiektywnych względów, dopuszcza się, po uzgodnieniu z Zamawiającym, pozyskanie współrzędnych naroży budynku z materiałów geodezyjnych z zasobu lub wykonanie pomiaru kartometrycznego. W każdym z tych przypadków należy położyć nacisk na pozyskanie danych z najwyższą możliwą dokładnością.
- 10.17. Porównanie treści istniejącej numerycznej mapy ewidencyjnej i analogowej mapy zasadniczej z terenem w zakresie usytuowania budynków skutkuje wykonaniem mapy wywiadu terenowego, która powinna zawierać zaznaczone w kolorze czerwonym następujące informacje:
- zakwalifikowanie budynków do funkcji użytkowej,
  - liczbę kondygnacji (N - nadziemnych, P - podziemnych),
  - numer ewidencyjny budynku, jeśli budynek był już ujawniony w ewidencji,
  - budynki przeznaczone do pomiaru, w tym budynki nowo ujawniane oraz które różnią się geometrią lub położeniem,
  - budynki podlegające połączeniu w jeden budynek lub rozdzieleniu na kilka, z podaniem tej informacji na mapie wywiadu,
  - budynki nieistniejące w terenie, z podaniem tej informacji na mapie wywiadu,

- budynki, których nie wykazuje się w ewidencji gruntów i budynków, z podaniem uzasadnienia lub podstawy prawnej na mapie wywiadu,
- budynki będące w budowie,
- dane dotyczące numerów porządkowych nieruchomości, nazw ulic i placów,
- zmiany dotyczące przebiegu konturów użytków gruntowych,
- w kolorze niebieskim należy na każdym budynku umieścić numer kolejny budynku na danej nieruchomości, tożsamy z numerem kolejnym budynku na arkuszu danych ewidencyjnych budynków.

10.18. Według sporządzonej mapy wywiadu, w oparciu o osnowę geodezyjną w układzie 2000, należy wykonać pomiary sytuacyjne:

- brakujących budynków oraz tych, których usytuowanie na mapach jest inne lub mają inną geometrię,
- budynków, dla których brak jest możliwości określenia współrzędnych narożników na podstawie danych z geodezyjnych pomiarów terenowych znajdujących się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym lub można je określić, ale nie spełniają obowiązujących standardów dokładnościowych,
- budynków będących w budowie.

10.19. Z czynności wywiadu terenowego, dla każdej nieruchomości, powstanie raport wykonany w terenie dokumentujący oględziny budynków i sposobu użytkowania gruntu w obecności właściciela lub władającego gruntem. Raport w swojej treści zawierać powinien:

- lokalizację nieruchomości (obręb, nry działek, adres),
- numer kolejny budynku na danej nieruchomości tożsamy z numerem na mapie wywiadu,
- główna funkcja budynku (FSB) i inne funkcje budynku (IFS) w formie opisowej zgodnej z rozporządzeniem *ws. EGiB*,
- rok zakończenia budowy,
- rok i zakres zakończenia przebudowy,
- oświadczenie właściciela lub władającego gruntem o wykorzystaniu zabudowań do produkcji rolnej (w formie odpowiedzi: tak lub nie),
- oświadczenie właściciela lub władającego gruntem o posiadaniu gospodarstwa rolnego (w formie odpowiedzi: tak lub nie),
- imię i nazwisko oraz podpis właściciela lub władającego gruntem.

W przypadku gdy właściciel lub władający gruntem nie posiada wiedzy na temat ww. danych, Wykonawca zamieszcza stosowną adnotację o tym fakcie potwierdzoną podpisem właściciela lub władającego gruntem

W przypadku odmowy złożenia podpisu Wykonawca umieszcza w raporcie adnotację o tym fakcie.

## 11. Lokale.

11.1. Lokal - samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu. Zgodnie z art. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* 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.

11.2. W ewidencji nie wykazuje się lokali, w odniesieniu do których nie zostało wydane zaświadczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali*.

11.3. Danymi ewidencyjnymi lokalu są dane wyszczególnione w § 70 ust. 1 i 2 rozporządzenia *ws. EGiB*.

11.4. Dane odnośnie lokali pozyskać należy w pierwszej kolejności z aktów notarialnych lub zawiadomień o wpisie w księdze wieczystej zgromadzonych w zasobie jako dowody zmian danych ewidencyjnych. W przypadku braku tych danych lub jeśli są one niewystarczające, należy wykonać badanie księgi wieczystej lub pozyskać dane podczas wywiadu terenowego.

## 12. Zakres danych ewidencyjnych dotyczących podmiotów ewidencyjnych.

- 12.1. Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi podmiotów ewidencyjnych oraz osób, jednostek organizacyjnych i organów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia ws. *EGiB* są dane wymienione w § 73 rozporządzenia ws. *EGiB*.
- 12.2. W ewidencji wykazuje się właścicieli budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Ma to miejsce w szczególności w odniesieniu do budynków:
- wzniesionych na gruncie Skarbu Państwa lub gminy przez użytkownika wieczystego,
  - wchodzących w skład nieruchomości przekazanych Państwu przez rolnika na podstawie ustawy z 29 maja 1974 r. o przekazaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne,
  - innych wynikających z przepisów prawa.
- 12.3. Ponadto w ewidencji ujmuje się:
- opis praw osób, jednostek organizacyjnych i organów do gruntów, budynków i lokali, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 oraz w § 11 ust. 1 i 2 rozporządzenia ws. *EGiB*,
  - informacje o dokumentach, które stanowiły podstawę do sporządzenia opisu praw, o których mowa wyżej,
  - grupy i podgrupy rejestrowe podmiotów ewidencyjnych oraz osób, jednostek organizacyjnych i organów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia ws. *EGiB*.
- 12.4. Identyfikatorami osób, jednostek organizacyjnych i organów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia ws. *EGiB* są:
- dla Skarbu Państwa nazwa „Skarb Państwa” ze wskazanie organu reprezentującego Skarb Państwa lub osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa,
  - dla organów administracji publicznej nazwy i siedziby tych organów zgodnie z przepisami, na mocy których te organy zostały powołane,
  - dla osób prawnych innych niż Skarb Państwa oraz jednostek organizacyjnych numery REGON i ewentualnie dodatkowo identyfikatory NIP,
  - dla osób fizycznych numery PESEL, a w przypadku, gdy numer PESEL nie jest znany lub nie został nadany, identyfikacji osoby fizycznej w ewidencji można dokonać przy pomocy numeru NIP, numeru dowodu osobistego, numeru paszportu, danych ewidencyjnych dotyczących tych osób wymienionych w § 73 pkt 1 rozporządzenia ws. *EGiB*.
- 12.5. Wykonawca zweryfikuje i uzupełni brakujące dane dotyczące podmiotów ujawnionych w bazie danych EGiB danymi pozyskanymi z rejestrów:
- 1) PESEL – w odniesieniu do osób fizycznych;
  - 2) REGON – w odniesieniu do osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych;
- w tym uzupełni te zbiory danych o numery identyfikacyjne PESEL oraz numery identyfikacyjne REGON, a także w uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach dokona innych zmian w zbiorze przedmiotowych danych, w szczególności dotyczących adresów, brzmienia nazwiska, imienia, imion rodziców lub nazwy podmiotu.
- 12.6. Z czynności, o których mowa w punkcie 12.5, Wykonawca sporządzi raport dokumentujący zmiany w zakresie danych z baz PESEL i REGON przed i po modernizacji. Dane zmienione lub uzupełnione należy oznaczyć w kolorze czerwonym.
- 12.7. Brakujące numery PESEL, adresy właścicieli lub władających oraz inne dane dotyczące podmiotów ewidencyjnych należy pozyskać z portalu ZSIN, do którego Zamawiający udostępni dostęp.
- 12.8. Informacje numerów REGON należy uzyskiwać z Bazy Internetowej REGON na stronie <https://wyszukiwarkaregon.stat.gov.pl/appBIR/index.aspx>.
- 12.9. Wykonawca sprawdzi, czy ujawnione w EGiB osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, jako władający gruntami, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli, faktycznie władają tymi gruntami. W przypadku stwierdzenia, że dotychczasowe wpisy w tym zakresie są niezgodne ze stanem faktycznym Wykonawca ustali podmioty, które aktualnie tymi gruntami władają na zasadach samoistnego posiadania. Analogicznych ustaleń Wykonawca dokona w przypadku uzyskania

informacji, że nie żyją osoby fizyczne ujawnione EGiB jako władający gruntami na zasadach samoistnego posiadania.

### **13. Mapa ewidencyjna.**

- 13.1. Treść mapy ewidencyjnej stanowią elementy wymienione w art. 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia *ws. EGiB*. Należy wykonać redakcję mapy ewidencyjnej w skalach 1:500 i 1:1000 według szczegółowych ustaleń z Zamawiającym.

### **14. Zasilenie bazy danych EGiB danymi po modernizacji.**

- 14.1. Baza danych ewidencyjnych może być modyfikowana za pomocą plików wymiany danych SWDE, GML lub KCD.
- 14.2. Aktualizacja bazy danych ewidencyjnych w systemie EWID 2007 po modernizacji EGiB za pomocą SWDE. Procedura aktualizacji bazy danych EWID 2007 po modernizacji EGiB za pomocą plików SWDE opisana jest na stronie firmy Geomatyka-Kraków:  
<http://geomatyka-krakow.pl/portal/index.php/wsparcie/opisytechnologii/80-aktualizacji-bazy-danych-ewid-2007-w-trakcie-modernizacji-egib-za-pomoc-standardu-swde>
- 14.3. Aktualizacja bazy danych ewidencyjnych w systemie EWID 2007 po modernizacji EGiB za pomocą plików GML. Procedura aktualizacji bazy danych EWID 2007 po modernizacji EGiB za pomocą GML opisana jest na stronie firmy Geomatyka-Kraków:  
<http://geomatyka-krakow.pl/portal/index.php/wsparcie/opisytechnologii/120-aktualizacja-bazy-danych-ewid-2007-po-modernizacji-za-pomoca-gml>
- 14.4. Wykonawca modernizacji może użyć jakiegokolwiek oprogramowania, które potrafi przyjąć i wydać dane EGiB w formacie SWDE, GML lub KCD, posiada funkcje do aktualizacji danych EGiB oraz spełnia ww. warunki.
- 14.5. W ramach przygotowań do zasilenia bazy danych EGiB Wykonawca dostosuje w istniejącej bazie EGiB przebieg granic poszczególnych obrębów ewidencyjnych i doprowadzi je do zgodności z przebiegiem tych granic w pliku po modernizacji.

### **15. Pozostałe informacje.**

- 15.1. Wszystkie dokumenty muszą zawierać datę opracowania, identyfikator zgłoszonej pracy, nazwę jednostki wykonawstwa geodezyjnego i podpis z pieczętką osoby sporządzającej. Dokumenty winny zostać skompletowane w tomach operatu posiadających spisy zawartości.
- 15.2. Na etapie wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego należy uzupełnić brakujące dane w oparciu o dokumenty dostarczone przez osoby będące stronami w tym postępowaniu.
- 15.3. W przypadkach, gdy jednostka udzielająca informacji, posiada komputerowy system gromadzenia danych, w celu uniknięcia omyłek pisarskich - należy przeprowadzić automatyczną konwersję danych zamiast ręcznego ich przepisywania. Fakt ten należy odnotować w sprawozdaniu technicznym załączonym do operatu geodezyjno-prawnego.
- 15.4. Dla zaktualizowanych danych ewidencyjnych Wykonawca dokona analizy prawidłowości, jednolitości i spójności danych przez zesłownikowanie oraz zbadanie wzajemnych logicznych powiązań danych zawartych w rejestrach gruntów, budynków i lokali, dotyczących zarówno danych przedmiotowych jak i podmiotowych. Po konfrontacji z materiałami źródłowymi i dokumentami będącymi podstawą do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków, Wykonawca poprawi oczywiste pomyłki i nieścisłości w imionach, udziałach we współwłasności, adresach itp.

Warunki techniczne opracował:

Geodeta Powiatowy  
/-/ Piotr Mańkowski

Leszno, 26 lutego 2019 r.