

## WARUNKI TECHNICZNE

modernizacji istniejącej ewidencji gruntów i budynków w zakresie założenia ewidencji budynków i lokali i aktualizacji zabudowanych użytków gruntowych dla gminy Hajnówka, i terenu wiejskiego gminy Kleszczele (bez m. Kleszczele), powiat hajnowski, województwo podlaskie.

### **1. Cel i zakres prac modernizacji ewidencji**

Celem prac modernizacyjnych jest założenie ewidencji budynków i lokali oraz aktualizacja zabudowanych użytków gruntowych dla gmin Hajnówka, Kleszczele (bez m. Kleszczele), pow. hajnowski, woj. podlaskie.

Zakres prac modernizacji obejmował będzie:

- analiza dokumentacji archiwalnej dotyczącej budynków
- obliczenie współrzędnych naroży budynków na podstawie materiałów archiwalnych
- porównanie mapy ewidencyjnej i zasadniczej z terenem w zakresie budynków i użytków uzupełnienie istniejącej osnowy szczegółowej i pomiarowej w zakresie niezbędnym do wykonania uzupełniającego pomiaru sytuacyjnego,
- założenie nowej osnowy szczegółowej lub pomiarowej (około 620 punktów)
- obliczenie współrzędnych punktów osnowy szczegółowej i pomiarowej w układzie „1965” i „2000”
- pozyskanie danych źródłowych w zakresie ewidencji budynków i lokali zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dn. 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz. 454),
- pomiar uzupełniający budynków i użytków na terenach zabudowanych
- sporządzenie arkuszy danych ewidencyjnych budynków i lokali
- badanie ksiąg wieczystych
- uzupełnienie dotychczasowej opisowej bazy danych ewidencyjnych prowadzonej w programie EWOPIS wersja 5,0 zbiorami danych ewidencji budynków i lokali,
- uzupełnienie istniejącej ewidencyjnej mapy numerycznej prowadzonej w programie EWMAPA wersja 10,0 obiektami typu budynek oraz danymi dotyczącymi użytków zabudowanych, numeracji budynków, nazewnictwa obrębów, miejscowości, przysiółków, działów leśnych, ulic i placów, nazw własnych wód stojących i płynących, oznaczenia dróg publicznych
- uzupełnienie istniejącej analogowej mapy zasadniczej danymi z pomiaru uzupełniającego w zakresie budynków i użytków
- uzupełnienie istniejącej analogowej mapy ewidencyjnej danymi z pomiaru uzupełniającego w zakresie budynków i użytków lub wyplotowanie nowych map po uzgodnieniu ze zleceniodawcą
- naniesienie siatki kwadratów w układzie „2000” na arkusze map ewidencyjnych oraz na nakładki map zasadniczych
- opracowanie operatu ewidencyjnego
- wyłożenie projektu ewidencyjnego operatu opisowo - kartograficznego

Jednostka ewidencyjna: 200506\_2 Hajnówka gmina

Powierzchnia: 29290 ha

Ilość obrębów: 28 (Bielszczyzna, Borek, Borysówka, Chytra, Czyżyki, Dubicze Osoczne, Dubiny, Kotówka, Lipiny, Łozice, Mochnate, Nowoberezowo, Nowokornino, Nowosady, Olchowa Kładka, Orzeszkowo, Pasieczniki Duże, Postołowo, Progale, Puciska, Rzepiska, Sawiny Gród, Skryplewo, Stare Berezowo, Trywieża, Wasilkowo, Wierzchowskie, Wygoda)

Ilość działek ewidencyjnych : około 12 000

Szacunkowa ilość budynków : około 3500

Szacunkowa ilość budynków do pomiaru: około 1500

Szacunkowa ilość lokali: około 10

Ilość arkuszy analogowych map ewidencyjnych : 74(skala 1:5000)

Ilość arkuszy map zasadniczych: 363

Jednostka ewidencyjna: 200507\_5 Kleszczele obszar wiejski

Powierzchnia: 9 619 ha

Ilość obrębów: 13(Biała Straż, Dasze, Dobrowoda, Gruzka, Kuraszewo, Piotrowszczyzna, Pogreby, Policzna,Saki,Suchowolce,Toporki,Zaleszany, Żuki)

Ilość działek ewidencyjnych : około 8 150

Szacunkowa ilość budynków : około 2 800

Szacunkowa ilość budynków do pomiaru: około 1700

Szacunkowa ilość lokali: brak

Ilość arkuszy analogowych map ewidencyjnych : 28 (skala 1:5000-24 i skala 1:2000-4 )

Ilość arkuszy map zasadniczych: 132

## **2. Obowiązujące przepisy prawne, instrukcje i wytyczne techniczne.**

1) Ustawa z dnia 17 maja 1989r. prawo geodezyjne i kartograficzne ( jednolity tekst z 2005 roku Dz. U. Nr 240, poz.2027 z późn. zmianami);

2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz.454);

3) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999r. w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączenia z zasobu oraz udostępniania zasobu (Dz. U. z 1999 r. Nr 49 poz.493);

4) 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. Nr 263,poz.1572)

5) Ustawa z dnia 24 lipca 1998r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej - w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106 poz.668 z późn. zmianami);

6) Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz. U. z 2000r.Nr 56 poz.679 z późn. zmianami);

7) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, póź. 414 z późn. zmianami) ;

8) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, póź. 93 z późn. zmianami); (jednolity tekst Dz. U. Nr 9 z 1980r., póź. 128 z późn. zmianami);

9) Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jedn. tekst z 2000 roku Dz. U. Nr 98, poz.1071, z późniejszymi zmianami);

10) Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz.147 z późn. zmianami);

11) Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. nr 14 poz.60 z późn. zmianami);

12) Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr. 133 poz.883 z późn. zmianami);

13) Ustawa z dnia 29 czerwca 1995r.o statystyce publicznej (Dz. U. Nr 88, poz.439 z późn. zmianami);

14) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. Nr 112, poz. 1317,z późniejszymi zmianami);

15) Rozporządzenie rady Ministrów z dnia 17 lipca 2001r. w sprawie wykazywania w ewidencji gruntów i budynków danych odnoszących się do gruntów , budynków i lokali , znajdujących się na terenach zamkniętych(Dz. U. Nr 84 ,poz. 911)

16) 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 (Dz. U. z 1999 r. Nr 49 poz.493);

17) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15.04.1999 r. w sprawie sposobu ochrony znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych (Dz.U.Nr 45, poz. 454 z późn. zm.);

18) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 2000 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz.U. z 2000 r Nr 70 poz. 821);

19) Instrukcje techniczne O-1, O-3, G-1, G-4, G-5, K-1 (podstawowa mapa kraju);

20) Wytyczne techniczne G-1.5, G-1.6, G-1.9,G-4.2, G-4.4, G-4.5, K-1.1;"

## **3.Istniejąca dokumentacja geodezyjna.**

### 1) Pozioma osnowa geodezyjna

Na obszarze gminy Hajnówka i Kleszczele (bez m. Kleszczele) istnieje osnowa I i II klasy, pozioma osnowa szczegółowa III klasy, oraz pozioma osnowa pomiarowa w układzie państwowym „1965” spełniająca wymogi obowiązującej instrukcji ( G-4 ), osnowa z przeliczeń i osnowa scalenkowa

### 2) Mapa zasadnicza

Mapa zasadnicza gmin Hajnówka i Kleszczele (bez m. Kleszczele) prowadzona jest w technologii analogowej, na podstawie danych z bezpośredniego pomiaru w kroju sekcijnym w układzie „1965”. Obecnie gminy Hajnówka, Kleszczele (bez. m. Kleszczele) pokryte są 495 arkuszami mapy w skali 1 : 1000. Mapy te były aktualizowane z wykorzystaniem terenowych pomiarów bezpośrednich i redagowane według przepisów instrukcji technicznej K-1. Szkice polowe skompletowane są do arkusza mapy zasadniczej.

### 3) Komputerowa baza danych opisowych ewidencji gruntów

Baza danych opisowych prowadzona w programie EWOPIS wersja. 5.0  
W 2009r. ewidencja gruntów została zaktualizowana w zakresie zmienionych użytków gruntowych .

### 4) Część graficzna operatu ewidencyjnego

Numeryczna mapa ewidencji gruntów i budynków prowadzona w programie EWMAPA wersja 10.0 w układzie „2000”. Mapa numeryczna w 2009r. została zaktualizowana o dane z klasyfikacji zmienionych użytków gruntowych .Równolegle jest prowadzona analogowa mapa ewidencyjna. Na 102 arkuszach map ewidencyjnych gmin będących przedmiotem opracowania brak jest siatki kwadratów w układzie „2000”.

### 5) Arkusze danych ewidencyjnych budynków

W PODGiK Wydziału Geodezji Katastru i Nieruchomości w Hajnówce znajdują się arkusze danych ewidencyjnych budynków dla części budynków

- gmina Hajnówka -około 190 budynków
- gmina Kleszczele (bez m. Kleszczele) –około 30 budynków

## **4. Uzupelnienie istniejącej osnowy szczegółowej w zakresie niezbędnym do wykonania uzupełniającego pomiaru sytuacyjnego oraz założenie nowej osnowy i obliczenie współrzędnych punktów osnowy szczegółowej i pomiarowej w układzie „1965” i „2000”**

### 4.1 Charakterystyka osnów

Liczba punktów osnowy poziomej I i II klasy	- 44 pkt.
Liczba punktów osnowy szczegółowej poziomej III klasy	- 683 pkt.
Liczba punktów osnowy pomiarowej	- 785 pkt..

### 4.2 Materiały wyjściowe

- operaty techniczne z założenia osnowy szczegółowej
- operaty techniczne z założenia osnowy pomiarowej
- wykazy współrzędnych w układzie „1965” i „2000”
- szkice przeglądowe pokrycia osnową
- opisy topograficzne

### 4.3 Wykonanie prac

- Dokonanie inwentaryzacji, a następnie wznowienie znaków szczegółowej osnowy pomiarowej III klasy i osnowy pomiarowej w zakresie niezbędnym do wykonania uzupełniających pomiarów sytuacyjnych i uzupełnienie stabilizacji zgodnie z wymogami przepisów instrukcji G-1 GUGiK,
- Założenie około 620 punktów osnowy szczegółowej lub pomiarowej na terenie obrębów gmin Hajnówka i Kleszczele (bez m. Kleszczele), na terenach objętych i nie objętych pomiarami, zgodnie z ustaleniami dokonanymi z geodetą powiatowym.
- Nawiązanie około 30 % - 40% ,w każdym obrębie, punktów osnowy z przeliczeń w układzie „1965” i osnowy scalenkowej w układzie lokalnym do osnowy szczegółowej. Wskazane jest włączenie punktów osnowy z przeliczeń i scalenkowej do zakładanej osnowy.
- Numerację punktów osnowy geodezyjnej uzgodnić z PODGK w Hajnówce.
- Obliczenie współrzędnych nowych punktów osnowy szczegółowej i pomiarowej w układzie „2000” i

„1965” w oparciu o dane pomiarowe.  
f) Skompletowanie operatu technicznego.

4.4 W ramach opracowania należy wykonać:

- uzupełniające wykazy współrzędnych w układzie państwowym „1965” i „2000” dla każdego arkusza mapy topograficznej w skali 1:10 000 w rozbiciu na osnowę szczegółową i pomiarową w formie numerycznej w „BANKU OSNÓW”,
- uzupełnienie arkusza mapy zasadniczej o brakujące punkty osnowy poziomej oraz siatkę kwadratów w układzie „2000”

## **5. Porządkowanie i aktualizacja istniejących danych ewidencyjnych.**

### **5.1 Porównanie treści mapy ewidencyjnej ze stanem na gruncie pod kątem zabudowanych użytków gruntowych.**

Należy porównać treść mapy ze stanem na gruncie w zakresie użytków na terenach zabudowanych. Porównania można dokonać na mapie zasadniczej zgodnej w zakresie położenia użytków z mapą ewidencyjną. Mapa zasadnicza może być zeskanowana i wydrukowana do porównania w skali 1:2000 lub 1:5000. Porównaną mapę należy przedłożyć zamawiającemu celem akceptacji dokonania zmian i uzgodnienia ewentualnych niejasności.

### **5.2 Ustalanie stanów prawnych nieruchomości, badanie ksiąg wieczystych**

W ramach opracowania wykonać należy czynności związane z ustaleniem stanów prawnych nieruchomości (gruntowych, budynkowych oraz lokalowych). Stany prawne nieruchomości gruntowych i zabudowanych nieruchomości gruntowych przyjęte zostaną na podstawie dotychczasowych ustaleń w istniejącym operacie ewidencyjnym.

Uzupełniające badanie ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów wykonane zostanie we właściwym Sądzie Rejonowym w Bielsku Podlaskim Zamiejscowym IX Wydziale Ksiąg Wieczystych w Hajnówce i obejmować będzie dział I, II i III KW i wykazane w sprawozdaniu z badania KW ~ raporty z badania. W przypadku stwierdzenia opóźnienia w bieżącym prowadzeniu ksiąg wieczystych, pomimo istnienia nieaktualnych zapisów w KW, za podstawę wykazania stanu prawnego w ewidencji należy przyjąć odpowiedni, aktualny dokument prawny.

Dokumentację ustalenia stanu prawnego nieruchomości budynkowych i lokalowych stanowiąc będą:

1. operat zawierający badania dokumentów prawnych i kopie ewentualnie zebranych dokumentów:
  - wypisy, odpisy, kopie dokumentów prawnych;
2. wykaz ksiąg wieczystych i innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości budynkowych i lokalowych, zawierający:
  - numer i nazwę księgi wieczystej,
  - oznaczenie innych dokumentów, datę wydania i nazwę wykonawcy (kolejno wg dat),
  - oznaczenie nieruchomości (działek), na których są położone nieruchomości budynkowe i lokalowe.

### **5.3 Polowa weryfikacja treści bazy numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków pod kątem obiektów budowlanych.**

Mapa numeryczna nie posiada w swej treści konturów budynków.

### **5.4 Ustalenie danych podmiotowych.**

Podmiotami ewidencji budynków są właściciele (współwłaściciele) budynków oraz lokali.

Dane dotyczące właścicieli (współwłaścicieli) budynków i lokali ustalić według zasad określonych w rozporządzeniu o ewidencji gruntów i budynków oraz instrukcji technicznej G-5.

### **5.5 Prace pomiarowe**

#### **1) Osnowa geodezyjna**

Po analizie dokumentacji technicznej należy przeprowadzić terenową inwentaryzację osnowy geodezyjnej (z ewentualnym uzupełnieniem stabilizacji) w zakresie niezbędnym dla wykonania uzupełniających pomiarów sytuacyjnych

#### **2) Pomiar uzupełniający budynków i użytków:**

Pomiarem zostaną objęte użytki zabudowane dotychczas nie ujawnione w ewidencji gruntów oraz

budynki, których budowa została zakończona i nie zostały wykazane w dotychczasowej bazie mapy ewidencyjnej, a także nie były dotychczas przedmiotem pomiaru na etapie założenia lub uzupełnienia mapy zasadniczej. Pomiarem zostaną również objęte elementy wyodrębnionych części budynków istniejących. Pozostałe budynki powinny mieć sprawdzone czołówki.

Prace pomiarowe wykonane zostaną metodami terenowych pomiarów bezpośrednich.

### **Wynikami pomiarów uzupełniających należy zaktualizować analogową mapę zasadniczą.**

Dokumentami z pomiaru uzupełniającego budynków są szkice polowe i komputerowe zbiory danych pomiarowych oraz odpowiednie opracowania geodezyjne.

Wyniki pomiarów podlegają procesowi kontroli oraz wstępnego przetwarzania danych przy użyciu dowolnych narzędzi programowych. Opracowane w ten sposób dane numeryczne stanowią podstawę aktualizacji bazy danych roboczej mapy numerycznej.

## **5. 6 Ostateczna redakcja numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków.**

Ostateczna redakcja numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków polega na uzupełnieniu zmienionymi konturami zabudowanych użytków gruntowych i konturami budynków na podstawie danych uzyskanych z materiałów archiwalnych, na podstawie obliczonych współrzędnych i pomiaru uzupełniającego, utworzeniu obiektów z wykorzystaniem danych o ostatecznym kształcie budynku w bazie, pochodzących z wywiadu terenowego oraz uzupełnieniu dotychczasowej treści zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu o ewidencji gruntów i budynków oraz instrukcji technicznej G-5. W przypadku położenia budynku w odległości do 1,0 metra od granicy i w przypadku gdy granica działki przecina budynek, punkty graniczne oraz kontury budynków na mapę numeryczną powinny być wprowadzone ze współrzędnych archiwalnych lub współrzędnych z obliczeń.

Kontury oraz oznaczenia budynków określa się zgodnie z zasadami § 63 ust. 1 rozporządzenia [2.2], instrukcji technicznej K-1 (mapa podstawowa kraju) w grupie informacji obligacyjnych i fakultatywnych w postaci: bloku budynku; łącznika napowietrznego budynków, galerii; przejazdu pod budynkiem; tarasu, werandy; oznaczenia świątyni.

Identyfikatory budynków na mapie muszą być uzgodnione z arkuszami spisowymi budynków.

Tworzenie oraz aktualizacja obiektów w bazie danych wymaga kontroli w zakresie poprawności konstrukcji topologicznej tych obiektów. Redakcja usytuowania budynków jako obiektów, wymaga ustalenia ich figur geometrycznych zgodnie z instrukcją K-1. Układ warstw tematycznych w bazie wynika z instrukcji K-1, wytycznych technicznych K.1.1.

Mapę numeryczną należy uzupełnić o nazwy obrębów, nazwy miejscowości, ulic, przysiółków, działów leśnych oraz nazwy własne wód stojących i płynących, a także oznaczenia dróg publicznych oraz punkty osnowy geodezyjnej.

Nazwy miejscowości pochodzą z rejestru terytorialnego GUS. Nazwy ulic, przysiółków, działów leśnych oraz nazwy własne wód stojących i płynących należy ustalić odpowiednio z Urzędem Gminy Hajnówka i Urzędem Miejskim Kleszczele.

Oznaczenia dróg publicznych wynikają z przepisów ustawy [2.11] oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz. U. Nr 1071) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16 lutego 2005r. w sprawie sposobu numeracji i ewidencji dróg publicznych, obiektów mostowych, tuneli, przepustów i promów oraz rejestru numerów nadanych drogom, obiektom mostowym i tunelom (Dz. U. Nr 67 poz. 582).

Oznaczeniem drogi publicznej jest:

- 1) numer ewidencyjny drogi określony na podstawie § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury;
- 2) nazwa drogi, w postaci nazw miejscowości: skąd, dokąd podana w wykazach dróg.

Zasady redakcji ewidencyjnej mapy numerycznej są zgodne ze standardami technicznymi instrukcji technicznej K-1 (mapa podstawowa kraju) oraz wytycznych technicznych K-1.1.

## **6. Pozyskanie danych źródłowych ewidencji budynków.**

### **6.1 Zakres przedmiotowy ewidencji budynków.**

1) **Budynek** - to obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu standardowej klasyfikacji i nomenklatury, wprowadzonych na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. - o statystyce publicznej (Dz. U. Nr 88, poz. 439, z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30.12.1999r.w

sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (KOB) ( Dz .U. nr 112 poz. 1316 , z późniejszymi zmianami)),

a także:

- obiekt budowlany wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywany dla potrzeb stałych, przystosowane są 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 lub szeregowy), budynek jest budynkiem samodzielnym, jeśli jest oddzielony od innych jednostek ścianą przeciwpożarową od fundamentu po dach, gdy nie ma ściany przeciwpożarowej, budynki połączone między sobą uważane są za odrębne, jeśli mają własne wejścia, są wyposażone w instalacje i są oddzielnie wykorzystywane, budynki obejmują również samodzielne podziemne obiekty budowlane przystosowane do ochrony ludzi, zwierząt lub przedmiotów (np. podziemne: schrony, szpitale, centra handlowe oraz warsztaty i garaże).

2) **Budynki mieszkalne** - są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych,

a także:

- budynki wielorodzinne, domy mieszkalne zawierające więcej niż 4 mieszkania, domy jednorodzinne oraz domy mieszkalne w zabudowie zagrodowej.

3) **Budynki niemieszkalne** - są to obiekty budowlane wykorzystywane głównie (co najmniej 50 % powierzchni) dla potrzeb niemieszkalnych.

Ewidencja budynków obejmuje więc wszystkie budynki (łącznie z kioskami ulicznymi, garażami blaszanymi i pawilonami sprzedaży ulicznej trwale związanymi z gruntem, wiatami) za wyjątkiem:

- obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie ekspozyty wystawowe, bez pełnienia jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel,
- altan i obiektów gospodarczych na działkach w pracowniczych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m kw. oraz wysokości 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
- budynków nie połączonych w żaden sposób z gruntem, stojących bezpośrednio na gruncie lub utwardzonej nawierzchni, przenośnych, budynków nie posiadających fundamentów tj. podstawy budowli trwale związanej z gruntem, która przenosi w sposób bezpieczny obciążenia stałe i zmienne budowli na grunt.

Ewidencja nie obejmuje budynków położonych na terenach zamkniętych, o których mowa w art. 2 pkt.9 ustawy, którym została przyznana klauzula tajności.

Dane dotyczące budynków dostępnych publicznie, będących w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych ministrowi właściwemu do spraw administracji publicznej, Ministrowi Obrony Narodowej

i Ministrowi Sprawiedliwości, są wykazywane w ewidencji po porozumieniu z tymi jednostkami .

Samodzielnym budynkiem ewidencyjnym jest budynek wraz z wszystkimi przynależnymi do niego przybudówkami i pomieszczeniami pomocniczymi związanymi z podstawową funkcją użytkową a więc łącznie z tarasami krytymi (obudowanymi wejściami do budynków), werandami, które są z numerowane jako części budynków według zasady podanej w pkt.6.7.

Za samodzielny budynek należy uważać segment pionowy lub przybudówkę:

- będący przedmiotem odrębnych praw własności np. budynek gospodarczy położony na kilku działkach, którego części stanowią własności różnych podmiotów ewidencji dzieli się na tyle budynków ile jest podmiotów, ale budynek położony na kilku działkach stanowiących własność tego samego podmiotu jest jednym budynkiem ewidencyjnym przypisanym do jednej z działek,
- zbudowany w innym okresie, ale nie w ramach modernizacji podstawowego budynku, posiadający odrębną funkcję użytkową np. garaż dobudowany do budynku mieszkalnego lub biurowego,
- znacząco odbiegający kubaturowo lub zbudowany z różnych materiałów. Jeżeli wolnostojący budynek będący we władaniu jednego podmiotu oznaczony jest więcej niż jednym numerem porządkowym, lecz tworzy wyraźną całość architektoniczną (np. blok mieszkalny składający się z kilku klatek, z których każda oznaczona jest odrębnym numerem porządkowym), to uznać go należy za jeden budynek.

Kody funkcji budynków określa się zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KŚT) wprowadzoną zarządzeniem [2.15].

## 6.2 Zakres przedmiotowy ewidencji lokali.

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

zastrzeżeniem §79 rozporządzenia [2.2].

Lokalem w rozumieniu rozporządzenia [2.2] jest lokal określony w przepisach o własności lokali, tzn. samodzielnym lokalem jest izba lub zespół izb w powiązaniu z działką gruntową (częścią ułamkową gruntu zabudowanego). Przedmiotem ewidencji mogą być lokale nie stanowiące przedmiotu odrębnej własności pod warunkiem spełnienia wymagań podanych w §71 rozporządzenia [2.2].

### **6.3 Ustalenie stanów prawnych nieruchomości budynkowych i lokalowych**

Budynki trwale z gruntem związane są - co do zasady - częściami składowymi gruntu stanowiącego ten sam przedmiot własności.

Budynki są odrębnymi nieruchomościami (nieruchomości budynkowe), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny przedmiot własności. Budynki stanowiące z gruntem ten sam przedmiot własności, rejestrowane są w REJESTRZE GRUNTÓW.

Ustalenie stanów prawnych nieruchomości budynkowych stanowić będzie podstawę tworzenia REJESTRU BUDYNKÓW.

Ustalenie stanów prawnych nieruchomości lokalowych stanowić będzie podstawę tworzenia REJESTRU LOKALI.

### **6.4 Geodezyjne prace pomiarowe w zakresie usytuowania budynków.**

#### **6.4.1 Wywiad terenowy, porównanie treści mapy zasadniczej w zakresie usytuowania budynków**

W trakcie wywiadu terenowego czynności dotyczące porównania treści mapy ewidencyjnej w zakresie usytuowania budynków obejmują:

- zakwalifikowania obiektów budowlanych do grupy budynków według definicji podanej w pkt. 6.1
  - wkreślenie kolorem czerwonym na kopii mapy zasadniczej brakujących budynków, mapa zasadnicza może być zeskanowana i wydrukowana do porównania w skali 1:2000 lub 1:5000
  - zakwalifikowania budynków do ponownego pomiaru na tle zaobserwowanych rozbieżności ich usytuowania na mapie oraz faktycznej lokalizacji w terenie,
  - wykreślenie z treści mapy ewidencyjnej obiektów budowlanych nie będących budynkami, pozostawiając je jako składowe treści mapy zasadniczej,
  - jednoznacznego określenia figur geometrycznych budynków oraz ewentualnych ich części, jako podstawy do późniejszego tworzenia obiektów w bazie danych mapy numerycznej,
  - zanumerowanie budynków oraz ich części (według zasady podanej w pkt. 6.7 ),
  - uzupełnienie przestrzennych danych ewidencyjnych wchodzących w skład treści numerycznej mapy ewidencyjnej (liczby kondygnacji, nr porządkowych nieruchomości, nazw ulic, miejscowości itp.).
- Rezultatem tych prac będzie „ mapa wywiadu terenowego w zakresie ewidencji budynków”.

Prace pomiarowe wykonane będą według zasad podanych w pkt. 5.5.

### **6.5 Pozyskanie ewidencyjnych danych opisowych dotyczących budynków.**

Dane ewidencyjne i opisowe budynku stanowią:

- identyfikator budynku, którego elementem jest numer ewidencyjny budynku:

**WWPPGG\_R.XXXX.Nr\_BUD ,**

- numer porządkowy, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji nieruchomości, źródłem tych informacji jest odpowiednio Urząd Gminy Hajnówka, Urząd Miejski

Kleszczele oraz wywiad terenowy,

- numeryczny opis konturu, wyznaczonego przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach,
- numery działek, na których usytuowany jest budynek,
- oznaczenie funkcji podstawowej budynku według wykazu kodów podanych w rozporządzeniu [2.15].

Oznaczanie funkcji budynków na mapie ewidencyjnej prowadzone jest zgodnie ze standardem technicznym K-1 - mapa zasadnicza.

- wartość budynku ( wartość katastralna ustalona w wyniku powszechnej taksacji nieruchomości),
- rok zakończenia budowy przyjmuje się na podstawie:
  - 1) ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych, prowadzonej

- przez organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego,
- 2) informacji podanych przez właściciela lub zarządcę podczas wywiadu terenowego,
  - 3) dla budynków, których budowa jest nie zakończona, pozostawia się pole nie wypełnione.
- pole powierzchni zabudowy w metrach kwadratowych, pozyskana z dokumentacji powykonawczej budynku lub obliczona w środowisku systemu EWMAPA wersja 10.0
  - liczba kondygnacji nadziemnych, oraz liczba kondygnacji podziemnych pozyskana w trakcie wywiadu terenowego, przy czym:
    - 1) liczbą kondygnacji budynku jest liczba wszystkich kondygnacji z wyjątkiem: piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych, według poniższych ustaleń:
      - piwnica jest to część budynku przeznaczona na pomieszczenie gospodarcze lub techniczne, w której poziom podłogi ze wszystkich stron znajduje się poniżej terenu; piwnica nie zawiera pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (stały lub czasowy),
      - suterena jest to część budynku zawierająca pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami, poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m, w stosunku do przylegającego terenu,
        - antresola jest to górna nadbudówka w rodzaju balkonu w mieszkaniu, pomieszczeniu magazynowym lub biurowym, mająca na celu powiększenie ich powierzchni użytkowej, antresolą może być również np. w dawnych pałacach niskie piętro (między dwoma wyższymi), zwykle między parterem, a pierwszym piętrzem,
        - poddasze nieużytkowe - nie zawiera pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (stały lub czasowy);
    - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych i podziemnych podaje się na podstawie:
      - ewidencji prowadzonej przez organy nadzoru architektoniczno-budowlanego,
      - wywiadu terenowego;
    - 3) liczbę kondygnacji podaje się oddzielnie dla głównej bryły budynku i części do tego budynku dobudowywanych - równocześnie lub w okresie późniejszym;
    - 4) w przypadku budynku o zróżnicowanej liczbie kondygnacji, części budynku wyróżnione ze względu na liczbę kondygnacji, wyróżnia się na mapie ewidencyjnej stosując obiekty typu „blok”: 320 BKO i 322 BLN, podane w standardzie technicznym K-1 - mapa zasadnicza;
    - 5) liczbę kondygnacji określa się następująco:
      - przy wysokości kondygnacji - liczonej w świetle między stropami - równej i wyższej od 2,20 m przyjmuje się jako kondygnację pełną,
      - „piętra” o średniej wysokości od 1,40 m do 2,20 m przyjmuje się jako 1/2 kondygnacji,
      - „piętra” o wysokości do 1,40 m nie wykazuje się jako kondygnacji;
  - informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku, pozyskana w trakcie wywiadu terenowego, przy czym wyróżnia się materiały:
    - 1) mur (materiały murowane monolityczne lub mieszane - np. cegła, pustak, beton, kamień, polny, granit, itp.),
    - 2) drewno,
    - 3) inne materiały,
  - liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe,
  - liczba i numery innych niż wymienione powyżej lokali,
  - łączne, wyrażone w m<sup>2</sup>, pole powierzchni użytkowej:
    - wszystkich lokali w budynku,
    - pomieszczeń przynależnych do lokali, podane według zasad §63 ust. 3 rozporządzenia [2.2], z zastrzeżeniem treści § 71,
    - numer i data wpisu do rejestru zabytków, dane te należy pozyskać z Państwowej Służby Ochrony Zabytków - Wojewódzki Konserwator Zabytków w Białymstoku ( Delegatura w Łomży, ul. Nowa 2 ),
    - data i zegarowy czas wpisania danych do bazy danych,
    - data ostatniej weryfikacji.
- „Arkusze spisowe budynków”**  
stanowiąc będzie podstawę kompletowania danych ewidencyjnych i opisowych budynków.



Danymi ewidencyjnymi, dotyczącymi budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, poza wymienionymi w § 63 rozporządzenia, są ponadto dane określone w § 64 rozporządzenia.

## **6.6 Pozyskanie ewidencyjnych danych opisowych dotyczących lokali.**

Dane ewidencyjne i opisowe lokalu stanowią:

- identyfikator lokalu, którego częścią składową jest numer lokalu w budynku: **WWPPGG\_R.XXXX.NR\_BUD.NR\_LOK**
  - oznaczenie funkcji użytkowej lokalu:
    - lokale mieszkalne,
    - lokale niemieszkalne.
  - liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu,
  - wyrażone w m<sup>2</sup> pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu według zasad podanych w § 63 ust.3 rozporządzenia [2.2], z zastrzeżeniem treści § 71,
- Dla lokali stanowiących odrębną nieruchomość podaje się ponadto:
- oznaczenie księgi wieczystej lub innego dokumentu określającego własność lokalu,
  - oznaczenie dokumentów określających inne prawa do lokalu niż prawo własności,
  - identyfikator jednostki rejestrowej lokali, do której przyporządkowany został lokal,
  - wartość lokalu (wartość katastralna ustalona w wyniku powszechnej taksacji nieruchomości).

„**Arkusze spisowe lokali**” stanowiąc będzie podstawę kompletowania danych ewidencyjnych i opisowych lokali.

Izbę stanowi pomieszczenie (np. mieszkalne), wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku, przeznaczone na trwały pobyt ludzi.

Do lokalu mogą przynależeć inne pomieszczenia, zwane pomieszczeniami przynależnymi, położone w budynku mieszkalnym, w którym wydzielony jest lokal lub położone poza tym budynkiem. Rozróżnia się następujące rodzaje pomieszczeń przynależnych:

- 1) piwnica,
- 2) garaż,
- 3) strych,
- 4) inne.

Garaż, w zależności od uregulowań prawnych może występować jako:

- 1) odrębna nieruchomość; dotyczy to wyłącznie garaży, które mają ściany, lub inne trwałe przegrody i są trwale związane z gruntem; wolno stojące garaże powinny być częścią składową nieruchomości gruntowej (w rozumieniu kodeksu cywilnego),
- 2) część składowa lokalu mieszkalnego - pomieszczenie przynależne,
- 3) część składowa nieruchomości wspólnej -nie podlega rejestracji w ewidencji.

## **6.7. Szczegółowe omówienie arkuszy spisowych budynków i lokali**

Zasady wypełniania arkuszy spisowych oraz ich weryfikacja podczas wywiadu terenowego.

W oparciu o zebrane dokumenty należy dane ewidencyjne i opisowe budynków wpisać do arkuszy spisowych, nadając budynkom kolejną numerację w obrębie zarówno w arkuszach spisowych jak i na mapach (załącznikach graficznych do arkuszy spisowych). Arkusze spisowe budynków należy posegregować:

- obrębami,- w obrębie ulicami,
- w ulicy wg wzrastającej numeracji porządkowej. Wypełniając arkusze należy kierować się następującymi zasadami:
  - dla każdej ulicy numeruje się kolejne karty arkuszy spisowych a w ramach karty strony,
  - budynki położone na jednej działce powinny być rozpisane na jednej stronie a jeżeli będzie to niemożliwe z dopiskiem cd na stronie nr.....
  - dane dot. budynków położonych na jednej działce należy oddzielić i podkreślić,
  - obszerniejsze uwagi przyporządkowane odnośnikiem wpisywać na odwrocie arkusza,
  - budynki z lokalami o wyodrębnionej własności należy spisywać na odrębnych kartach arkuszy spisowych z załączonym arkuszem dotyczącym danych o lokalach -obydwa arkusze stanowią integralną całość.

## **7. Komputerowa baza danych ewidencyjnych.**

### **7.1 Struktura danych ewidencyjnych i zasady ich identyfikacji.**

Komputerowe zbiory ewidencyjnych danych opisowych utworzone w środowisku oprogramowania EWOPIS 5.0 zostaną poddane aktualizacji w oparciu o dokumenty powstałe w wyniku prac modernizacyjnych, zgodnie z obecnymi funkcjami oprogramowania.

## **7.2 Komputerowy zbiór mapy numerycznej ewidencji gruntów i budynków**

Komputerowy zbiór mapy numerycznej ewidencji i budynków redagowany jest w programie EWMAPA 10.0 według zasad podanych w pkt. 5.6.

## **8. Skład operatu ewidencji gruntów i budynków.**

Proces modernizacji ewidencji wymaga opracowania operatu ewidencyjnego złożonego z:

1. komputerowych zbiorów danych w formacie omówionym w pkt. 6,
2. operatu opisowo – kartograficznego,
3. operatu geodezyjno - prawnego .

Należy uzupełnić nowymi danymi i siatką kwadratów w układzie „2000” istniejące już mapy w układzie „65”. W uzasadnionych przypadkach”(po uzgodnieniu z geodetą powiatowym), mapę ewidencyjną należy sporządzić w jednym egzemplarzu na materiale przezroczystym (folia o grubości min.100 µm) w skali uzgodnionej z Zamawiającym.

## **9. Procedury postępowania administracyjnego w procesie opracowania projektu operatu i jego zatwierdzenia.**

- ustalenie wykonawcy do wykonania prac przewidzianych w projekcie modernizacji ewidencji gruntów,
- podanie do publicznej wiadomości informacji o rozpoczęciu prac geodezyjnych, oraz informacji o trybie postępowania związanego z modernizacją ewidencji gruntów i budynków , poprzez wywieszenie informacji na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Hajnówce i odpowiednio Urzędu Gminy Hajnówka i Urzędu Miejskiego Kleszczel
- wykonanie projektu operatu opisowo - kartograficznego ewidencji gruntów i budynków,
- wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego na okres 15 dni roboczych do wglądu osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, w siedzibie Starostwa Powiatowego w Hajnówce( zakończenie wyłożenia przed datą zakończenia roboty)
  - poinformowanie o terminie i miejscu wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego poprzez wywieszenie informacji na tablicy w siedzibie Starostwa Powiatowego w Hajnówce , Urzędu Gminy Hajnówka i Urzędu Miejskiego Kleszczel, na co najmniej 14 dni przed dniem wyłożenia, oraz ogłoszenie jej w prasie o zasięgu krajowym,
- sporządzenie protokołu z wyłożenia projektu operatu opisowo - kartograficznego, spisanie zgłoszonych uwag do danych zawartych w projekcie,
- rozstrzygnięcie o przyjęciu lub odrzuceniu zgłoszonych uwag do projektu operatu opisowo – kartograficznego i udzielenie informacji zgłaszającym uwagi o sposobie rozpatrzenia uwag (wykonuje upoważniony pracownik Starostwa Powiatowego w Hajnówce przy udziale wykonawcy prac geodezyjnych),
- kontrola techniczna przez zamawiającego całości dokumentacji tworzącej operat ewidencji gruntów i budynków,
  - przyjęcie operatu do ewidencji w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Wydziału Geodezji Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Hajnówce.
- ogłoszenie w dzienniku urzędowym województwa podlaskiego, że projekt operatu opisowo – kartograficznego staje się operatem ewidencji gruntów i budynków gminy Hajnówka i terenu wiejskiego Gminy Kleszczel(bez m. Kleszczel).
- zgłaszanie ewentualnych zarzutów do danych ujawnionych w operacie opisowo-kartograficznym ewidencji gruntów i budynków, w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa informacji, że projekt operatu opisowo – kartograficznego stał się operatem ewidencji gruntów i budynków , gminy Hajnówka i gminy Kleszczel (bez m. Kleszczel).
- rozstrzygnięcia w drodze decyzji Starosty Hajnowskiego o uwzględnieniu lub odrzuceniu zgłoszonych zarzutów.

**Uwaga:** Załadowanie wszystkich danych do Powiatowej Bazy Danych części opisowej i graficznej operatu ewidencji gruntów i budynków w programie EWOPIS i EWMAPA musi być wykonane przez wykonawcę bez zatrzymywania tej bazy , która w czasie wykonywania zamówienia będzie aktualizowana przez

zamawiającego.

Bazy danych należy wcześniej skontrolować programem V-SWDE. Raporty kontroli i danych nie mogą zawierać błędów.

**10. Opłata za czynności związane z wydaniem i przyjęciem opracowania do zasobu geodezyjnego i kartograficznego**

Opłata za czynności związane z wydaniem i przyjęciem opracowania do zasobu geodezyjnego i kartograficznego zostanie naliczona zgodnie z obowiązującym w dniu odbioru roboty rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne

ZAMAWIAJĄCY: