

# WARUNKI TECHNICZNE MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Obrebu CZARNA DOLNA  
Gmina Czarna  
Powiat Bieszczadzki

## **I. Dane formalno-organizacyjne**

1. Zamawiający: Starosta Bieszczadzki

2. Cel opracowania:

- uzupełnienie i ujednoczenie zakresu informacyjnego ewidencji i dostosowanie go do obowiązujących przepisów,
- modernizacja ewidencji gruntów i budynków,
- utworzenie jednorodnego systemu informatycznego umożliwiającego współdziałanie z systemem ksiąg wieczystych, systemem podatkowym, systemem zagospodarowania przestrzennego i statystyki publicznej,

3. Przedmiot pracy:

- modernizacja operatu ewidencji gruntów i budynków w systemie EWID2000:
  - aktualizacja użytków gruntowych,
  - założenie ewidencji budynków i lokali,
  - obliczenie powierzchni działek ewidencyjnych z dokładnością zapisu do 0,0001 ha,
- przetworzenie danych opisowych i kartograficznych do systemu EWID 2000.

## **II. Obowiązujące przepisy**

a) prawne

- Ustawa z dnia 17.05.1989 – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. Nr 240 poz. 2027 z 2005 r. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 14.06.1960 – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 98 poz. 1071 z 2000 r. z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23.04.1964 – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 06.07.1982 – O księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. Nr 124, poz. 1361 z 2001 r. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 10.05.1990 – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z 1990r. z późn. zmianami),
- Ustawa z dnia 12.01.1991 – O podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. Nr 121 poz. 844 z 2006 r).
- Ustawa z dnia 19.10.1991 r. – O gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. Nr 208 poz. 2128 z 2004 r. z późn. zmianami),
- Ustawa z dnia 23.06.1994 – O własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r. z późn. zmianami),

- Ustawa z dnia 07.07.1994 – Prawo budowlane (t.j.Dz. U. Nr 156 poz. 1118 z 2006 r. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 10.05.2003 r. – O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym . (Dz. U. Nr 80 poz.717. z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21.08.1997 – O gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 29.08.1997 – O ochronie danych osobowych, (t.j. Dz. U. Nr 101, poz. 926 z 2002 r z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 13.10.1998 – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. nr 133, poz. 872 z 1998 r .z późn. zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 16.07.2001 w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych, ewidencjonowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających bazy danych, a także ogólnych warunków umów o udostępnianie tych baz, (Dz. U. Nr 78, poz. 837).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26.09.2003 zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz. U. Nr 176, poz. 1721).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.03.1999 w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. Nr 30, poz. 297).
- Rozporządzenie Ministra spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17.05.1999 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.Nr 49, poz. 493).
- Rozporządzenie Rady Ministrów dnia 30.12.1999 – Klasyfikacja Środków Trwałych (KŚT) (Dz.U. Nr 112, poz. 1317 z późn. zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U.Nr 38, poz. 454)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4.06.1946r. w sprawie klasyfikacji gruntów (Dz.U.Nr 19,poz.97 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 25 luty 1964 Kodeks Rodzinny i Opiekuńczy (Dz. U. Nr 9, poz. 59 z późn. zm.).

b) obowiązujące podstawowe przepisy techniczne:

- Instrukcje techniczne:
  - K-1 – mapa zasadnicza (1998 r.),
  - Pozostałe według wykazu standardów technicznych stanowiącego załącznik do rozporządzenia MSW i A z dnia 24.03.1999 (punkty od 1 do 4,7,13),
  - Instrukcja G-5 ewidencja gruntów i budynków.
- Wytyczne techniczne:
  - K – 1.2 – Mapa zasadnicza - aktualizacja i modernizacja,
  - Instrukcja techniczna G-4: Pomiary sytuacyjne i wysokościowe,
  - K – 1.1 – podział treści podstawowej mapy kraju.
- Instrukcje obsługi programów MICROSTATION, EWID2000.

### III Ogólna charakterystyka obiektu

#### 1. Położenie

Obręb ewidencyjny Czarna Dolna obejmuje obszar wsi Czarna Dolna leżącej w jednostce ewidencyjnej Czarna w powiecie bieszczadzkim.

#### 2. Dane ogólne:

Przeznaczony do opracowania obszar obejmuje **1927 ha w tym 1202 ha lasów**

Obręb	Pow. ogólna	Pow. lasów	Tereny zabudowane	Ilość jednostek rejestrowych	Ilość działek	Ilość lokali (ok.)	Ilość budynków (ok.)
Czarna Dolna	1927	1202	30	160	592	13	290

W Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej do wykorzystania znajduje się:

- analogowa mapa ewidencji gruntów w skali 1:2000, 1:10000 i jej zeskanowany i wpasowany raster,
- numeryczna mapa ewidencyjna otrzymana na podstawie rastra oraz fragmenty bazy wyliczonych działek w programie EWMAPA (4.0 WINDOWS) w układzie 1965,
- mapa obszaru PGL w skali 1:10000,
- mapa klasyfikacyjna w skali 1:2000 i 1:10000,
- operat opisowy ewidencji gruntów w systemie EWID 2000,
- operat „nowy pomiar” i parcelacja wsi nr 293/2/1/61 z 1961 r.,
- operat założenia klasyfikacji gruntów,
- operaty aktualizacji ewidencji gruntów w zakresie użytków (zdezaktualizowany),
- opracowania BULiGL lasów państwowych (Nadleśnictwo Lutowiska i Brzegi Dolne) - szkice przebiegu granic i mapa numeryczna (ewidencyjna),
- jednostkowe operaty z podziałów działek,
- jednostkowe operaty dotyczące klasyfikacji i aktualizacji użytków,
- operaty prawne z podziałów i wznowienia granic działek,
- operat aktualizacji mapy numerycznej do celów projektowych (w zakresie budynków) 4594-11/04,
- operaty z inwentaryzacji powykonawczej budynków,
- wykazy współrzędnych i wykaz miar, opisy topograficzne poziomej osnowy geodezyjnej podstawowej I i II klasy, punktów GPS, osnowy pomiarowej, szkice przeglądowe osnowy poziomej w skali 1 : 10000.

### 3. Założenia techniczne i ich realizacja:

- 3.1 Całość prac należy wykonać zgodnie z zasadami podanymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (zwanego w dalszej części Rozporządzeniem) z dnia 29.03.2001 r, oraz instrukcją G-5.
- 3.2 Prowadzący ewidencję wyda wykonawcy wygenerowane z bazy dane w formacie Access, pliki części opisowej tj. rejestr ewidencji gruntów, skorowidz działek oraz spis alfabetyczny właścicieli.
- 3.3 Całość prac należy wykonać według stanu ewidencji na dwa tygodnie przed wyłożeniem projektu operatu opisowo – kartograficznego do wglądu zainteresowanych stron.
- 3.4. Do odbioru technicznego należy przedłożyć operat (część opisową i kartograficzną) zczytaną do systemu EWID 2000 (na koszt wykonawcy prac).
- 3.5. Istniejące materiały geodezyjne i kartograficzne przewidywane do wykorzystania:

Aktualny operat ewidencji gruntów będący podstawą opracowania modernizacji ewidencji gruntów i budynków:

- część opisowa ewidencji gruntów opracowana informatycznie w systemie EWID 2000 z powierzchniami działek wykazanymi z dokładnością zapisu do 0,0001 ha, wyliczonymi na podstawie pomiarów terenowych uzupełnionymi danymi z zasobu spełniającymi kryteria dokładnościowe.
- Na obszarze gruntów PGL Nadleśnictwa Lutowiska i Brzegi Dolne skontrolować i ewentualnie przyjąć dane zawarte w numerycznej mapie ewidencji gruntów.

Dane zawarte w rejestrze ewidencji gruntów stanowiąc będą materiał wyjściowy do wywiadu terenowego.

Z rejestru gruntów należy przyjąć oraz uzupełnić:

- dane ewidencyjne dotyczące podmiotów ewidencyjnych,
- ujawnione numery ksiąg wieczystych,
- numery NIP i PESEL.

Przy opracowaniu należy uwzględnić operaty jednostkowe powstałe w wyniku:

- podziałów,
- rozgraniczeń,
- pomiarów kontrolnych
- drobnych wymian
- wywłaszczeń

Brakujące podziały należy odszukać w Sądzie Rejonowym w Lesku Zamiejscowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Ustrzykach Dolnych.

## IV Realizacja prac.

### **Etap I**

#### 1. Sposób otrzymania danych geodezyjnych:

- 1.1. Określenie współrzędnych punktów załamania granic na podstawie istniejących materiałów i z pomiaru terenowego w przypadku braku materiałów lub ich nieczytelności i rozbieżności z terenem.
- 1.2. Zagęszczenie i wznowienie osnowy pomiarowej trwale w zakresie niezbędnym do pomiaru zmian.
- 1.3. Określenie współrzędnych naroży budynków w oparciu o pomiar terenowy. Pomiarom polowym należy objąć budynki mieszkalne i gospodarcze oraz zasięg konturu B, Bi, Bz, Bp zgodnie ze stanem faktycznym na gruncie (nie dopuszcza się granic konturów biegnących po obrysie budynków). Przypuszcza się, że pomiar obejmie ok. 15 % budynków.  
Szkice polowe należy prowadzić na drukach „szkic polowy” a nie na wydrukach fragmentów map. Z dokonanych pomiarów i ustaleń sporządzić kartoteki budynków i lokali.

#### 2. Przebieg prac polowych i kameralnych:

2.1. Dane o przebiegu granic działek należy pozyskać na podstawie obliczeń z istniejących materiałów i wykonanych pomiarach terenowych uzupełniających w dowiązaniu do osnowy pomiarowej. Zgodnie z zapisami Rozporządzenia pomiar taki należy poprzedzić ustaleniem przebiegu granic na gruncie. Dane z operatów prawnych i pomiaru terenowego będą podstawą analitycznego obliczenia powierzchni działek.

Na podstawie pomiarów terenowych oraz dostępnej dokumentacji geodezyjnej wyliczyć współrzędne wszystkich punktów granicznych działek i podać ich współrzędne z dokładnością zapisu do dwóch miejsc po przecinku, rodzaj stabilizacji oraz cechy punktów granicznych i osnowy.

**Do operatu należy załączyć wydruki raportów z obliczeń wyników pomiaru oraz archiwalnych miar ortogonalnych i biegunowych jako dowód ich obliczeń. Roboczą numerację punktów granicznych prowadzić na szkicu numeracji – np. kopii mapy ewidencyjnej.**

- 2.2. Dokonać aktualizacji wszystkich użytków gruntowych, poprzez kontrolę i pomiar w terenie. Ponadto należy zwrócić uwagę, aby właściwe granice użytków przebiegały po granicach działek (np. drogi i budowlanki).
- 2.3. Dokonać kontroli wizualnej poprzez porównanie obliczonych granic działek z przebiegiem granic na mapie rastrowej w celu wykluczenia błędów połączeń i obliczeń.
- 2.4. Sporządzić wykaz zmian gruntowych zawierający:  
numer działki, dotychczasową i nową powierzchnię, rodzaj i klasę użytków rolnych w stanie starym i nowym, numer jednostki rejestrowej, nazwę użytkownika lub właściciela, numer księgi wieczystej.  
Wykaz sporządzić tabelarycznie w trzech egzemplarzach rosnąco jednostkami rejestrowymi.
- 2.5. Wykonać wydruki map ewidencyjnych na papierze w trzech egzemplarzach.

3. Przedmiot i sposób uzupełnienia danych w operatach ewidencji gruntów i budynków:

3.1. Ustalenie niezbędnych identyfikatorów podmiotów ewidencyjnych określonych Rozporządzeniem,

3.2. Mapa wywiadu terenowego opracowana zostanie na kopii mapy ewidencyjnej w odpowiedniej skali.

Na mapach wywiadu należy uczytelnić:

- granice obrębu,
- granice rejonów statystycznych i obwodów spisowych,
- granice działek i konturów klasyfikacyjnych,
- numery działek,
- numery adresowe budynków,
- numery ewidencyjne budynków,
- polowe wyjaśnienia położenia budynków leżących na granicy działek.

Na mapach ewidencji gruntów i budynków należy zaznaczyć:

- granice obrębu,
- granice rejonów statystycznych i obwodów spisowych,
- granice działek i oznaczenia konturów klasyfikacyjnych,
- numery działek – z justyfikacją 5,
- oznaczenia konturów klasyfikacyjnych – z justyfikacją 5,
- numery adresowe budynków z justyfikacją 2,
- numery ewidencyjne budynków rozpoczynając od budynku mieszkalnego a dalej numerować od frontu w głąb działki,
- punkty osnowy poziomej stabilizowanej trwale zgodne z numeracją na szkicu przeglądowym osnowy w skali 1:10000, poprzedzone numerem KERG-u
- oznaczenia dróg publicznych.

Numeracja np. działek i konturów klasyfikacyjnych powinny być wstawione z reguły w środku ciężkości figury.

3.3. Sposób ustalenia podmiotów ewidencyjnych, budynków i lokali oraz danych technicznych budynków:

- a) Stan prawny działek zostanie przyjęty z obowiązującej ewidencji gruntów, chyba że zainteresowane strony przedłożą inne prawomocne dokumenty odzwierciedlające aktualny stan prawny, takie jak:
- orzeczenia sądowe,
  - ostateczne decyzje administracyjne,
  - akty notarialne,
  - spisane ugody w postępowaniu sądowym lub administracyjnym,
  - inne dokumenty posiadające moc dowodową dla ustalenia prawa własności
- b) Stan prawny budynków zostanie przyjęty zgodnie ze stanem prawnym działek na których posadowiono budynek, z założeniem własności działki i budynku.

Dla budynków posadowionych na kilku działkach i budynków stanowiących nieruchomością budynkową oraz dla lokali w rozumieniu przepisów o własności lokali, stan prawny zostanie ustalony przez:

- badanie ksiąg wieczystych,
- wywiad w jednostkach gromadzących dane o budynkach, takich jak Urząd Gminy w Czarnej, Wojewódzki Konserwator Zabytków i inne,
- na podstawie dokumentów prawnych posiadających moc dowodową, przedłożonych przez zainteresowane strony.
- w przypadku, gdy budynek położony jest na kilku działkach stanowiących własność tego samego właściciela, zaleca się zniesienie działek do jednego numeru a jeżeli w różnym, wówczas przyjmuje się numer działki, na której znajduje się przeważająca część budynku,
- numerację budynków rozpocząć od budynku mieszkalnego, dalej numerować budynki od frontu w głąb działki
- rodzaj budynków ustalić wg instrukcji G-5 – ewidencja gruntów i budynków. W przypadku występowania budynków, złożonych z różnych brył i materiałów należy je uznać jako jedną całość zbudowaną z innych materiałów.

c) dane ewidencyjne dotyczące podmiotów ewidencyjnych zostaną przyjęte zgodnie z § 73 rozporządzenia z dokumentów potwierdzających stan prawny, bądź z obowiązującej ewidencji gruntów. Dane te zostaną skorygowane zmianami ujawnionymi w toku prac oraz uzupełnione o numery identyfikacyjne osób prawnych i fizycznych (REGON, PESEL, NIP)

d) dane techniczne budynków ustalić na podstawie:

- udostępnionych dokumentacji budowy,
- wywiadu w jednostkach gromadzących dane o budynkach,
- informacji osób zainteresowanych,
- oględzin.

3.4. Opracowanie arkuszy spisowych budynków i lokali.

Szczegółowy zakres danych niezbędnych do ujawnienia w arkuszach spisowych budynków i lokali określają przepisy Rozporządzenia. Wartość budynków i lokali podać w przypadku gdy jest określona.

4. Obliczenie powierzchni działek, klas i użytków oraz powierzchni zabudowy.

4.1. Powierzchnie działek należy obliczyć analitycznie ze współrzędnych.

4.2. Sporządzić należy zestawienie porównawcze działek zawierające:

- numer działki,
- dotychczasową powierzchnię ewidencyjną,
- obliczoną powierzchnię,
- różnice pomiędzy powierzchniami,

4.3. Wymagana kontrola terenowa gruntów budowlanych:

Należy szczególną uwagę zwrócić na grunty zabudowane i przeznaczone do zabudowy:

- tereny mieszkaniowe (B) – **ich powierzchnię w przypadku właścicieli lub władających nie będących rolnikami,**
- zabudowane, związane z produkcją rolniczą (B/użytek),
- na podstawie decyzji o wyłączeniu z produkcji rolniczej.

4.4. Numeryczny opis konturów budynków stanowić będą współrzędne naroży z pomiaru terenowego na gruncie.

5. Zaimportowanie części opisowej i kartograficznej do systemu EWID 2000:

Informatyczna baza ewidencji gruntów i budynków zawierać powinna:

- mapę ewidencyjną
- raporty podstawowe
  - rejestr gruntów,
  - rejestr budynków,
  - rejestr lokali,
- raporty pomocnicze
  - zestawienie gruntów,
  - wykaz gruntów,
  - wykaz budynków,
  - wykaz lokali,
  - kartotekę działek,
  - kartotekę osób.

Szczegółowy zakres danych zawartych w poszczególnych raportach zawierają przepisy Rozporządzenia.

6. Wyłożenie projektu operatu opisowo – kartograficznego, zgodnie z art.24a ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo Geodezyjne i Kartograficzne.

7. Uwagi i zastrzeżenia zostaną rozpatrzone zgodnie z art. 24a ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo Geodezyjne i Kartograficzne. Uwzględnione zastrzeżenia zgłoszone podczas wyłożenia wprowadzić do komputerowej bazy danych. Ewentualne zastrzeżenia dla których niezbędny jest pomiar w terenie, wykonawca dokona na gruncie w ramach tej pracy oraz sporządzi niezbędną w tym zakresie dokumentację formalno-prawną.

8. Z opracowanych informatycznie danych wypłotować:

- po 3 egzemplarze map ewidencyjnych w skali 1:2000 dla obrębu, zawierającą treść określoną § 28 Rozporządzenia oraz punkty osnowy geodezyjnej w układzie 1965.

9. Sporządzenie operatu ewidencyjnego, w skład którego wchodzi:

- a) operat geodezyjno – prawny:
  - zbiór dowodów stanu prawnego nieruchomości na podstawie których wprowadzono zmiany,
  - zbiór arkuszy danych ewidencyjnych budynków i lokali,
  - mapy wywiadu,
  - raporty obliczeń współrzędnych granic działek na podstawie archiwalnych operatów oraz wykonanych pomiarów na gruncie,



- b) operat opisowy, zawierający:
  - rejestr gruntów po modernizacji,
  - rejestr budynków,
  - rejestr lokali,
  - wykazy zmian gruntowych,
- c) raporty pomocnicze:
  - zestawienie gruntów jednostkami rejestrowymi w 2 egz.,
  - skorowidz działek,
  - alfabetyczny spis władających.

10. Sporządzenie operatu do wprowadzenia zmian w dziale I Ksiąg Wieczystych.

W celu doprowadzenia do zgodności ewidencji gruntów z księgami wieczystymi sporządzić należy dokumentację niezbędną do wprowadzenia ujawnionych w toku prac zmian ewidencyjnych.

## **ETAP II:**

1. Przekazanie operatu technicznego i dokumentacji z wykonania pomiarów do PODGiK w składzie:
  - zasób bazowy,
  - zasób użytkowy w formie wydruków oraz na płytach CD,
  - zasób przejściowy.

2. Całość opracowanej dokumentacji przedłożyć w terminie 2 tygodni przed ostatecznym odbiorem w celu przeprowadzenia kontroli z prawidłowości wykonanego zadania.

**- Wykonawca prac poniesie koszty z tytułu opłaty geodezyjnej w wysokości ok. 1800 zł.**

Ustrzyki Dolne 2007-04-20

Sporządził:

Zatwierdził: