

*Załącznik nr 1 do specyfikacji zamówienia publicznego dotyczącego modernizacji ewidencji gruntów budynków na obszarze jednostki ewidencyjnej Barciany, powiat kętrzyński, województwo warmińsko-mazurskie.*

## **WARUNKI TECHNICZNE I RZECZOWY ZAKRES ZAMÓWIENIA**

### **1. Podstawy prawne i techniczne wykonania prac**

- ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity – Dz.U. z 2005 r., Nr 240, poz. 2027 z póź. zm.),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane ( tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.),
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr31, poz. 266 ze zm. ),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U z 2000r. Nr 80 poz.903 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków ( Dz.U. z 2001r, Nr 38, poz. 454),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 czerwca 1956r. w sprawie klasyfikacji gruntów (Dz.U.Nr 19, poz. 97 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 marca 1999 r. w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. Nr 30, poz. 297).
- instrukcja techniczna G-5 – Ewidencja gruntów i budynków,
- instrukcja K-1 – Podstawowa mapa kraju,
- wytyczne techniczne K-1.2 – Mapa zasadnicza. Aktualizacja i modernizacja,
- instrukcja techniczna G-4 – Pomiary sytuacyjne i wysokościowe,
- instrukcja techniczna O-1 – Ogólne zasady wykonywania prac geodezyjnych,
- instrukcja techniczna O-2 – Ogólne zasady opracowania map dla celów gospodarczych,
- instrukcja techniczna O-3 – zasady kompletowania dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej.
- wytyczne techniczne do projektu Phare 2003 „Wektoryzacja map katastralnych w Polsce” wraz z dodatkowymi uzgodnieniami GUGiK.

### **II. Podstawowe dane o obiekcie**

Jednostka ewidencyjna:

1. Gmina w powiecie kętrzyńskim.
2. Powierzchnia jednostki ewidencyjnej: 29 367 ha. w tym 2285 ha –grunty ALP
3. Liczba obrębów ewidencyjnych: 59.
4. Liczba działek: około 8 100.
5. Liczba budynków: około 4 700 w tym: około 1 480 wniesionych na podstawie pomiarów bezpośrednich, około 1 800 na podstawie wektoryzacji map w skali 1:1000.
6. Liczba lokali : około 1 240, w tym 495 ujawnionych w operacie ewidencyjnym.

### **3. Szczegółowy zakres i sposób realizacji prac**

Modernizacją ewidencji gruntów i budynków należy objąć wszystkie obręby położone na terenie gminy Barciany.

#### **I. Materiały wyjściowe, prace przygotowawcze, polowe i kameralne:**

1. Wyjściowe materiały geodezyjno-kartograficzne i ewidencyjne:

- 1.1 Baza danych części opisowej operatu ewidencji gruntów jest prowadzona w systemie Ewopis 4.04 .
  - 1.2 Baza danych części kartograficznej operatu ewidencji gruntów i budynków prowadzona w systemie Ewmapa FB 8.11. zawiera zinformatywowaną mapę ewidencji gruntów i budynków.
  - 1.3 Dane dotyczące poziomej osnowy geodezyjnej (mapy przeglądowe, opisy topograficzne, wykazy współrzędnych, baza danych: Bank Osnów).
  - 1.4 Istniejące w zasobie materiały geodezyjne i kartograficzne (operaty i mapy klasyfikacji gruntów, operaty techniczne dotyczące pomiarów prawnych oraz sytuacyjno wysokościowych z terenu gminy) w tym dane z „Wektoryzacji map katastralnych” gm. Barciany.
  - 1.5 Mapy ewidencyjne analogowe w skali 1: 5000 i 1:2000.
  - 1.6 Mapy zasadnicze oraz mapy sytuacyjno – wysokościowe
  - 1.7 Opracowania numeryczne tras pod projekty uzbrojenia podziemnego np. związane z telefonizacją wsi.
  - 1.8 Dowody zmian danych ewidencyjnych ( w szczególności: akty notarialne dotyczące wyodrębnienia lokali , decyzje administracyjne dotyczące przejmowania gospodarstw rolnych na rzecz Państwa z wyłączeniem budynków lub ich części, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności osób fizycznych oraz akty notarialne dotyczące np. sprzedaży, darowizny budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności lub ich części).
2. Prace przygotowawcze:
- 2.1 Należy sporządzić wyploty zinformatywowanej mapy ewidencji gruntów i budynków oraz odbitki z istniejących prowadzonych analogowo map zasadniczych , sytuacyjno – wysokościowych i ewidencyjnych. Na wyplotach budynki przedstawić różnymi kolorami: budynki z pomiaru, budynki z wektoryzacji map w skali 1: 500 i 1: 1000 oraz budynki z wektoryzacji map w skali 1 : 5000
  - 2.2 Należy przygotować arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali zgodnie z wzorem podanym w instrukcji G.5.
3. Prace kameralne i terenowe:
- 3.1 Należy dokonać porównania treści wyplotowanych map ewidencyjnych, odbitek map sytuacyjno-wysokościowych i map ewidencyjnych w zakresie wykazanych na nich budynków i zasięgów konturów budowlanych ze stanem faktycznym w terenie. Wyniki tego porównania należy nanieść na porównywane z terenem mapy z uwzględnieniem poniższych zasad:
    - budynki podlegające ewidencji zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków pozostają bez dodatkowych oznaczeń,
    - budynki które są w terenie ale nie podlegają ewidencji należy skreślić kolorem zielonym,
    - budynki, których nie ma na mapie ewidencyjnej a są w terenie wskreślić orientacyjnie kolorem czerwonym,
    - budynki, które zostały wyburzone w terenie należy skreślić na mapie kolorem czerwonym,
    - nieaktualne granice użytków należy skreślić kolorem czerwonym,(dotyczy to tylko gruntów zabudowanych )
    - nowy przebieg granic użytków należy wnieść kolorem czerwonym ( linią przerywaną ),
    - prawidłowe oznaczenia użytków ( gruntów zabudowanych), ustalone zgodnie z obowiązującymi przepisami, wpisać kolorem czerwonym.

- Uwaga: w zasadzie nie należy zmieniać gruntów rolnych zabudowanych na grunty zabudowane i zurbanizowane w działkach wchodzących w skład gospodarstw rolnych, działkach rolnych, których prawo własności Skarbu Państwa wykonuje Agencja Nieruchomości Rolnych, działkach Skarbu Państwa, którymi zarządza Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe. Jeżeli wystąpią takie przypadki, każdy z nich należy szczegółowo zbadać i wyjaśnić. Każdy przypadek zmiany gruntów rolnych zabudowanych na grunty zabudowane i zurbanizowane, należy dokładnie zbadać i ustalić czy faktycznie nastąpiło wyłączenie z produkcji rolnej,
- należy zanumerować w ramach działki, na porównywanych z terenem mapach, kolorem czerwonym wszystkie budynki podlegające ewidencji.
  - należy wskazać, na porównywanych z terenem mapach, kolorem niebieskim, granice rejonów statystycznych i ich oznaczenia oraz kolorem fioletowym nazwy miejscowości i ich zasięgi.
  - kolorem czerwonym należy przedstawić sposób likwidacji 102 działek (rowów) poprzez stosowne skreślenia, przechaczenia. Do powyższych prac wykorzystać mapy przeglądowe rowów szczegółowych prowadzone przez Wydział Rolnictwa Leśnictwa i Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Kętrzynie.
- 3.2 W wyniku likwidacji rowów, granicę sąsiednich działek ustalić środkiem rowu lub w przypadku kiedy rów rozdzielał działki wchodzące w skład jednej nieruchomości (ta sama KW) połączyć działki. W wyjątkowych przypadkach rów włączyć do jednej z przylegających działek (np. kiedy działka sąsiednia stanowi drogę).
- 3.3 Zajęte pod rowy melioracyjne grunty stanowiące użytki rolne wcześniej nie sklasyfikowane należy włączyć do przyległych dominujących konturów klasyfikacyjnych i oznaczyć symbolem złożonym z właściwego symbolu użytku gruntowego i oznaczenia klasy gleboznawczej.
- 3.4 W przypadku jeżeli grunt objętych likwidacją działek, wykazany w ewidencji gruntów jako rów faktycznie nie jest rowem lub jest gruntem zajęty pod urządzenia przeznaczone do odprowadzania wód opadowych i ścieków, i nie jest kanałem w rozumieniu ustawy Prawo wodne, a także rowem melioracyjnym nie należy jego wyróżniać w ewidencji gruntów, należy taki rów włączyć do dominującego przyległego użytku gruntowego.
- 3.5 Sporządzić protokół ustalenia przebiegu granic działek po likwidacji rowów oraz granic przebiegających przez budynki, jeżeli zostaną one ustalone w ramach tej roboty. (wg załącznika 3 do rozporządzenia o ewidencji gruntów).
- 3.6 Należy dokonać pomiaru brakujących budynków i dobudówek, których nie ma w Ewmapie (na warstwie EBUPP(0 i 1) oraz na mapach sytuacyjno-wysokościowych oraz budynków przyjętych z wektoryzacji (dla których brak jest danych z pomiaru lub dane te nie spełniają wymogów technicznych), w oparciu o istniejącą osnowę (zgodnie z obowiązującymi przepisami). Sporządzić szkic przeglądowy szkiców polowych.
- 3.7 Należy dokonać pomiaru, w oparciu o osnowę lub szczegóły I grupy, granic zmienionych konturów budowlanych.
- 3.8 Należy dokonać pomiaru w terenie czołówek wszystkich budynków objętych ewidencją a wyniki pomiaru zarejestrować na odwrocie arkusza ewidencyjnego budynku, zgodnie z instrukcją G.5.
- 3.9 Należy zebrać, określić i wnieść na „arkusze ewidencyjne budynków” dane ewidencyjne dotyczące budynków i lokali zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29.03.2001:
- a) numer ewidencyjny budynku stanowiący część składową identyfikatora budynku,

- b) numer porządkowy, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji porządkowej nieruchomości,
- c) numery działek ewidencyjnych na których usytuowany jest budynek,
- d) oznaczenie funkcji podstawowej budynku zgodnie z zasadami Klasyfikacji Środków Trwałych wprowadzonej na podstawie przepisów o statystyce publicznej,
- e) wartość budynku oraz data określenia tej wartości ( nie wypełniać ),
- f) rok zakończenia budowy ustalony na podstawie informacji uzyskanych w terenie lub z innych źródeł,
- g) pole powierzchni zabudowy poszczególnych budynków w m<sup>2</sup>,
- h) liczba kondygnacji nadziemnych oraz liczba kondygnacji podziemnych,
- i) informacja o materiale z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku,
- j) liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe,
- k) liczbę i numery lokali innych niż wymienione w punkcie „j” (nie stanowiących odrębnych nieruchomości), jeżeli w stosunku do tych lokali dane ewidencyjne wynikają z istniejących w operacie ewidencji gruntów dokumentów o których mowa w art.23 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Jeżeli będą takie lokale w danym budynku to należy zsumować ich powierzchnie użytkowe i przynależne łącznie z powierzchniami użytkowymi i przynależnymi lokali stanowiących odrębne własności.
- l) łącznie, wyrażone w m kw., pole powierzchni użytkowej:
  - 1. wszystkich lokali w budynku, lub budynku ogółem,
  - 2. pomieszczeń przynależnych do lokali,
- m) numer rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury,
- n) oznaczenie księgi wieczystej lub innych dokumentów określających własność budynku lub inne prawa do budynku niż własność w przypadku budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. ( dotyczy to w szczególności budynków, które rolnicy po przekazaniu gospodarstwa rolnego na Skarb Państwa pozostawili na własność – informacje o tym należy ujawnić w bazie EWOPIS, w informacji o budynku).

Uwaga: należy wykorzystać:

- dokumentację dotyczącą numeracji porządkowej nieruchomości, nazewnictwa ulic i miejscowości, prowadzoną przez urząd gminy, zwrócić szczególną uwagę na nazwy miejscowości, ponieważ nie zawsze są one zgodne z nazwą obrębu.
- dokumentację dotyczącą zabytków, prowadzoną przez konserwatora zabytków,
- dokumentację dotyczącą rejonów statystycznych oraz innych danych, pozyskaną od służb statystycznych, planistycznych, nadzoru budowlanego, administracji.
- mapy przeglądowe rowów szczegółowych prowadzone przez Wydział Rolnictwa Leśnictwa i Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Kętrzynie.

3.10 Należy zebrać, określić i wnieść na „arkusze ewidencyjne lokali” dane ewidencyjne dotyczące lokali stanowiących odrębne nieruchomości zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29.03.2001:

- a) numer lokalu stanowiący część składową identyfikatora lokalu,
- b) numer ewidencyjny budynku w którym znajduje się lokal,
- c) oznaczenie funkcji użytkowej lokalu,
- d) liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu,

- e) wyrażone w m<sup>2</sup> pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- f) oznaczenie księgi wieczystej,
- g) oznaczenie dokumentów określających inne niż własność prawa do lokalu,
- h) wartość lokalu i datę ustalenia tej wartości ( nie wypełniać).

Uwaga: Jeżeli wystąpią lokale o których mowa w punkcie 3.6 k, należy w stosunku do tych lokali określić dane wyszczególnione w punktach: a, b, c, d, e.

#### 4. Prace kameralne:

- 4.1 W formacie umożliwiającym zasilenie istniejącej bazy prowadzonej w programie Ewmapa FB wersja 8.11 (np. import modyfikujący) należy:
- a) uzupełnić warstwę EBUPP (0,1) o wszystkie brakujące na niej budynki, będące przedmiotem ewidencji budynków, na podstawie bezpośredniego pomiaru w terenie, operatów technicznych . **Uwaga: wszystkie przypadki gdzie granice działek będą przecinały budynki należy wyjaśnić z ośrodkiem oraz doprowadzić do zgodności. Rozbieżności nie usunięte** (np. budynek wybudowano częściowo na sąsiedniej działce) **należy wykazać w zestawieniach sporządzonych dla poszczególnych obrębów i działek.**
  - b) budynki już nieistniejące w terenie, a wykazane w Ewmapie usunąć,
  - c) altany, stacje transformatorowe i inne budynki nie objęte ewidencją budynków przenieść na odpowiednią warstwę,
  - d) wnieść na warstwę EBUTN(0) numery ewidencyjne budynków w formacie: *numer obrębu – numer działki ; kolejny numer budynku na działce*
  - e) wnieść numery adresowe budynków na warstwę EADTD(0),
  - f) wnieść oznaczenia funkcji i ilości kondygnacji na warstwę EBUOA(0,1),
  - g) zweryfikować istniejącą treść dotyczącą budynków (np: oznaczenie funkcji budynku, ilość kondygnacji, nr porządkowe) na poszczególnych warstwach EWMAPY ,
  - h) zaktualizować warstwę dotyczącą nazewnictwa ulic, placów, miejscowości - EADOD(0),
  - i) zaktualizować oznaczenia i granice konturów budowlanych oraz rowów,
  - j) wszystkie dane (każdy wprowadzany element) uzyskane ze starych operatów technicznych należy wprowadzać do Ewmapy z przypisaniem numeru zasobu operatu technicznego (nr gminy . numer obrębu - numer operatu / rok np. operat z gminy Barciany: 022.19-20/07 ) natomiast nowe dane z numerem KERG-u roboty dotyczącej modernizacji ewidencji gruntów i budynków. Uwaga: operaty prawne w tym operat z modernizacji ewidencji gruntów dopisać do bazy „operaty ewidencyjne”, natomiast operaty z pomiarów sytuacyjno – wysokościowych – do bazy „ operaty bazowe”
  - k) na wykorzystanych operatach należy wpisać klauzulę: Wprowadzono do Ewmapy, data, nazwa firmy, nazwisko i podpis.
- 4.2 Należy dokonać obliczenia powierzchni zabudowy budynków na podstawie numerycznego opisu konturu budynku sporządzonego w oparciu o pomiar geodezyjny.
- 4.3 Należy dokonać obliczenia powierzchni zmienionych konturów i działek.
- 4.4 Wszystkie zmiany dotyczące powierzchni i oznaczeń działek oraz użytków gruntowych należy wykazać w wykazach zmian gruntowych dotyczących działek wykonanych w rozbiciu na obręby ewidencyjne.
- 4.5 Budynki objęte ewidencją należy zobiektować wg standardu Ewmapy.

4.6 Należy utworzyć, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29.03.2001, w oparciu o materiały zebrane w wyniku przeprowadzonego wywiadu terenowego:

- a) rejestr budynków i lokali,
- b) kartotekę budynków i lokali.

W związku z modernizacją ewidencji gruntów i budynków należy również zaktualizować dane ewidencyjne dotyczące działek ewidencyjnych: oznaczenia i pola powierzchni zmienionych konturów użytków gruntowych, numery porządkowe nieruchomości, nazwy ulic (miejscowości), numery rejestru zabytków, numery rejonów statystycznych i inne dane, które można uzupełnić lub zmienić na podstawie opracowanej dokumentacji.

Dane należy przygotować w formacie umożliwiającym import do programu Ewopis wersja 4.02 dla Windows.

4.7 Powstałe, w wyniku wykonania prac dane wyeksportować do formatu SWDE, poprawność powstałych danych zweryfikować programem V-SWDE, ewentualne stwierdzone błędy usunąć.

4.8 Wszystkie nowo pomierzone budynki wkreślić na istniejące mapy zasadnicze i sytuacyjno- wysokościowe.

4.9 W przypadku, kiedy w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków ulegną zmianie dane objęte działem I ksiąg wieczystych, dokonać badania ksiąg oraz sporządzić dokumentację (wykazy synchronizacyjne) i przygotować zawiadomienia do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie.

## **II. Odbiór techniczny projektu operatu opisowo – kartograficznego oraz powstałej dokumentacji.**

(Odbiór techniczny należy wykonać obowiązkowo, przed wyłożeniem do wglądu projektu operatu opisowo-kartograficznego ewidencji gruntów i budynków)

## **III. Wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego ewidencji gruntów i budynków.**

1. Zawiadomienie zainteresowanych osób o wyłożeniu do wglądu projektu operatu opisowo-kartograficznego ewidencji gruntów i budynków poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kętrzynie i siedzibie gminy oraz ogłoszenie w prasie.

2. Wyłożenie do wglądu projektu operatu opisowo – kartograficznego ewidencji budynków przez okres, co najmniej 15 dni roboczych.

3. Sporządzenie protokołu z wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego ewidencji budynków według zasad określonych przepisami dotyczącymi ewidencji gruntów i budynków.

4. Wniesienie do projektu operatu opisowo-kartograficznego ewidencji budynków oraz do baz danych ewidencji budynków założonych w systemach Ewopis i Ewmapa wszystkich pozytywnie rozpatrzonych uwag i zastrzeżeń.

## **IV. Przekazanie wykonanych opracowań do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej:**

1. Operat geodezyjno-prawny zawierający dowody uzasadniające wpisy do komputerowych baz danych ewidencji budynków w tym:

- mapy wywiadu terenowego ,
  - arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali,
  - pozostałe dokumenty formalno-prawne (protokoły, zawiadomienia itp.).
2. Operat opisowo-kartograficzny zawierający pliki raportów obrazujące dane ewidencyjne w momencie zakładania ewidencji budynków:
- rejestr budynków,
  - rejestr lokali,
  - kartoteka budynków,
  - kartoteka lokali,
  - rejestr gruntów,
  - wydrukowane obrębowe mapy ewidencyjne.
3. Bazy danych na płytach CD:
- rejestry i kartoteki oraz dane sporządzone w formacie umożliwiającym ich bezproblemowy import do programu EWOPIS 4.04, a także wyeksportowane zbiory w formacie SWDE,  
Nie przewiduje się możliwości wydania bazy w celu aktualizacji,
  - bazy części kartograficznej sporządzone w formacie umożliwiającym import do programu Ewmapa,

#### **V. Przeprowadzenie testowego importu i kontrola danych.**

W trakcie trwania odbioru prac, na własnym sprzęcie wykonać testowy import baz ewidencji budynków i lokali do programów Ewopis i Ewmapa , a następnie wyeksportować dane opisowe EGiB z programu Ewopis do formatu SWDE i dokonać kontroli jakości danych oraz sporządzić raporty systemowe programem V-SWDE.

W wyniku realizacji w/w prac zbior błędów z wagą 1 powinien być pusty.

#### **VI. Przeprowadzenie końcowego importu danych.**

Po pomyślnym końcowym odbiorze prac, dokonać w siedzibie zamawiającego, właściwego importu przygotowanych i przetestowanych danych do baz prowadzonych przez PODGiK, w programach EWOPIS 4.04 i EWMAPA FB 8.11. Należy zwrócić uwagę, iż istniejące bazy ewidencji gruntów, ze zrozumiałych powodów, będą prowadzone i na bieżąco aktualizowane w czasie trwania wykonywania zamówienia. Istotnym jest, więc przyjęcie takiej technologii wykonania prac, która zapewni bezproblemowy import i integrację zamówionych danych w bazach prowadzonych przez PODGiK, co jest jednym z warunków koniecznych, aby zamawiający uznał zamówienie za wykonane.

#### **VII. Postanowienia końcowe:**

Wszystkie przypadki wymagające uzgodnienia lub nie uwzględnione w niniejszych wytycznych powinny być uzgadniane na bieżąco z PODGiK i wpisywane do dziennika roboty. Próby uzgadniania sytuacji wątpliwych dopiero po zakończeniu roboty będą traktowane jako odstępstwa od niniejszych wytycznych i spowodują zwrot dokumentacji do poprawienia,

Sporządził:

Zatwierdził:

.....

.....