

GKM-I.6621.5.3.2017

**PROJEKT MODERNIZACJI  
EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW**

Jednostka ewidencyjna : 160801\_5 Dobrodzień –Obszar wiejski

Obręb :	0006-Bzinica Stara
Obręb :	0061-Bzinica Nowa
Obręb :	0090-Kolejka
Obręb :	0066-Szemrowice
Obręb :	0015-Ligota Dobrodzieńska
Obręb :	0053-Makowczyce
Obręb :	0089-Myślina
Obręb :	0092-Turza
Obręb :	0241-Błachów
Obręb :	0021-Główczyce
Obręb :	0086-Zwóz
Obręb :	0030-Klekotna
Obręb :	0022-Gosławice
Obręb :	0060-Pludry
Obręb :	0065-Rzędowice
Obręb :	0076-Warłów

## **ZAKRES TREŚCI PROJEKTU**

- I. Cel i zakres prac modernizacji ewidencji.**
- II. Zastosowane przepisy prawne i techniczne.**
- III. Charakterystyka obiektu.**
- IV. Wnioski z analizy istniejącego operatu ewidencji gruntów.**
- V. Porządkowanie i aktualizacja danych ewidencji gruntów.**
- VI. Pozyskanie danych źródłowych ewidencji budynków.**
- VII. Zakładanie zbiorów ewidencji gruntów i budynków w zakresie danych opisowych.**
- VIII. Skład operatu ewidencji gruntów i budynków.**
- IX. Postępowanie formalno – prawne.**
- X. Etapy oraz przewidywane terminy wykonania poszczególnych etapów prac związanych z modernizacją ewidencji gruntów .**
- XI. Uwagi końcowe.**

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

Celem modernizacji istniejącego operatu ewidencji gruntów jest jego uzupełnienie i utworzenie pełnego zakresu danych ewidencyjnych zgodnych z § 59-73 rozporządzenia oraz modyfikacja istniejących komputerowych baz danych ewidencyjnych zapewniająca pełną zgodność tych baz z wymogami rozporządzenia.

Zakres prac modernizacji obejmował będzie :

1. Uzyskanie i uzupełnienie informacji o przedmiotach i podmiotach określonych w rozporządzeniu dotyczące w szczególności:

- budynków - w zakresie pozyskania danych ewidencji budynków, o których mowa w § 63 do § 64 rozporządzenia,
- lokali - w zakresie pozyskania danych ewidencji lokali, o których mowa w § 70 rozporządzenia,
- podmiotu - w zakresie określonym w § 73 rozporządzenia.

2. Ustalenie, stabilizację i pomiar punktów granicznych stanowiących granice obrębów ewidencyjnych, jednostki ewidencyjnej, powiatu jak również granicę województwa.

3.. Ustalenie i pomiar granic działek ewidencyjnych w przypadkach kolizji pomierzonych budynków z liniami granicznymi działek.

4. Ustalenie linii brzegowej powierzchniowych wód płynących oraz wydzielenie gruntów zajętych pod cieki naturalne w granicach linii brzegu, jako odrębne działki ewidencyjne, w trybie zgodnym z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity, Dz. U. z 2015 r. poz. 469).

5. Póprawne zdefiniowanie numerycznych konturów działek zgodnie z brzmieniem § 9 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz doprowadzenia do numeracji działek zgodnych z brzmieniem § 9 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

6. Pomiar budynków, których metoda pozyskania numerycznego opisu konturów jest inna niż „Pomiar na osnowę i obliczenia w tym pomiar GPS powiązany z osnową” lub które nie są ujawnione w prowadzonej przez Starostę Oleskiego bazie danych ewidencji gruntów i budynków.

7. Pomiar zmienionych użytków z grupy terenów zabudowanych wraz z dostosowaniem oznaczenia pozostałych użytków do standardu wynikającego z rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

## **II. Obowiązujące przepisy prawne i techniczne**

1. Ustawa z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1629),
2. Ustawa z dnia 21 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.),
3. Ustawa z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922 ze zm.),
4. Ustawa z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.),
5. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j., Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.),
6. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j., Dz. U. z 2016 r., poz. 1440 ze zm.),
7. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz.1610),
8. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.1892 ze zm.),
9. Ustawa z dnia 29.06.1995 r. o statystyce publicznej (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1068 ze zm.),
10. Ustawa z dnia 13.10.1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz.872 ze zm.),
11. Ustawa z dnia 4.03.2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2010 r. Nr 76, poz. 489 ze zm.),
12. Ustawa z dnia 29.08.2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166 poz. 1612 ze zm.),
13. Ustawa z 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U z 2016 r. poz. 790 ze zm.),
14. Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2016 r. poz. 2147.),
15. Ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j., Dz. U. z 2015 r. poz. 909, ze zm.),
16. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 08.07.2014 r., w sprawie formularzy dotyczących zgłaszania prac geodezyjnych i prac kartograficznych, zawiadomienia o wykonaniu tych prac oraz przekazywania ich wyników do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2014 r. poz.924),
17. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 8 lipca 2014 r. w sprawie sposobu i trybu uwierzytelniania przez organy Służby Geodezyjnej i Kartograficznej dokumentów na potrzeby postępowań administracyjnych, sądowych lub czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 914),
18. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 12.07.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu założenia i prowadzenia krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. 2001r. Nr 80 poz.866),
19. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie

- ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. Nr 2016 poz. 1034.),
20. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2015 r. poz. 1422.),
  21. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.12.2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT), (Dz. U.2010 r. Nr 242 poz.1622),
  22. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2012 r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa (Dz. U. z 2012 r. poz. 199),
  23. Rozporządzenie Rady Ministrów z 15 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia wykazów dróg krajowych i wojewódzkich (Dz. U. z 1998 r. Nr 160, poz. 1071),
  24. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15.12.1998 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.1998 r. Nr 157 poz.1031),
  25. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17.07.2001 r. w sprawie wykazywania w ewidencji gruntów i budynków danych odnoszących się do gruntów, budynków i lokali, znajdujących się na terenach zamkniętych ( Dz. U.2001r. Nr 84 poz. 911),
  26. Rozporządzenie Rady Ministrów z 30.12.1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. z 1999 r. Nr 112, poz. 1316 ze zm.),
  27. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 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.2011 r. Nr 263, poz. 1572),
  28. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 stycznia 2012 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów (Dz. U. z 2012 r. poz.125),
  29. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 14 lutego 2012 r. w sprawie osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych (Dz. U. z 2012 r. poz. 352),
  30. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie ochrony znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych (Dz. U. z 1999 r. Nr 45, poz. 454 ze zm.),
  31. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie rodzajów materiałów geodezyjnych i kartograficznych, które podlegają ochronie zgodnie z przepisami o ochronie informacji niejawnych (Dz. U. 2011r. Nr 299 poz. 1772),
  32. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 14 lutego 2012 r. w sprawie

państwowego rejestru nazw geograficznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 219 ),

33. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1183).

Ilekcją w niniejszym opracowaniu mowa będzie o ustawie, bez podania jej tytułu, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne

Ilekcją w niniejszym opracowaniu mowa będzie o rozporządzeniu, bez podania jego tytułu, należy przez to rozumieć rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

### III. Charakterystyka obiektu i podstawowe dane o obiektach

Nazwa Obrębu	Powierzchnia obrębu [ha]	Powierzchnia terenów zabudowanych	Ilość działek w tym zabudowanych	Liczba jednostek rejestrowych	Przybliżona liczba budynków mieszkalnych / niemieszkalnych	Przybliżona liczba lokali
Bzinica Stara	598,6632	204,8819	722 /144	200	116/289	b.d.
Bzinica Nowa	294,3514	41,4753	457/114	168	62/119	b.d.
Kolejka	134,3541	28,2311	167/51	60	53/99	b.d.
Szemrowice	762,9550	82,2743	1076/242	364	157/592	b.d.
Ligota Dobrodzieńska	413,7994	45,2419	1024/165	327	91/298	b.d.
Makowczyce	260,4738	41,5005	561/96	196	63/170	b.d.
Myślina	647,1998	93,5584	1114/234	383	161/481	b.d.
Turza	1130,0387	71,6395	620/150	229	119/236	b.d.
Błachów	367,5539	20,6033	545/75	168	41/135	b.d.
Główczyce	1225,2342	32,5473	426/81	120	52/137	b.d.
Zwóz	727,3144	20,6686	341/44	54	31/118	b.d.
Klekotna	1439,5466	110,1252	540/85	144	47/206	b.d.
Gosławice	572,5491	120,5259	754/104	207	77/293	b.d.
Pludry	2261,2907	193,8536	1366/420	504	273/879	b.d.
Rzędowice	2574,4469	600,4369	1098/231	338	155/585	b.d.
Warłów	837,8437	87,2815	906/143	362	83/257	b.d.
<b>RAZEM</b>	<b>14247,6149</b>	<b>1794,8452</b>	<b>10717/2379</b>	<b>3824</b>	<b>1581/4894</b>	<b>b.d.</b>

\*b.d. - brak danych

Nazwa Obrębu	Liczba ogólna punktów graniczne	Punkty graniczne pozyskane w drodze pomiaru	Pozostałe punkty graniczne	Punkty graniczne stabilizowane	Punkty graniczne niestabilizowane
Punkty graniczne województwa	809	446	363	165	645
Punkty graniczne powiatu	826	374	452	86	740
Punkty graniczne obrębu	2848	719	2129	313	2535
<b>RAZEM</b>	<b>4483</b>	<b>1539</b>	<b>2944</b>	<b>564</b>	<b>3920</b>

## **IV. Wnioski z analizy istniejącego operatu ewidencji gruntów i mapy zasadniczej.**

### **IV.1 Pozioma osnowa szczegółowa III klasy.**

Na omawianym terenie istnieje pozioma osnowa szczegółowa III klasy, założona zgodnie z dawną instrukcją techniczną G- 1 w latach 1991r. – 2004r. Opisy topograficzne i współrzędne punktów osnowy znajdują się w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Oleśnie. Całość osnowy została przeliczona do państwowego układu współrzędnych płaskich „2000”.

Istniejące pokrycie poziomą osnową III klasy jest w pełni wystarczające dla prac objętych projektem modernizacji ewidencji gruntów i budynków. W przypadkach koniecznych należy rozwiązać osnowę pomiarową dowiązaną do tej sieci lub osnowę pomiarową pomierzoną techniką GNNS.

### **IV.2 Mapa zasadnicza.**

Operat mapy zasadniczej zgromadzono w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Oleśnie w teczkach, zawierających zasób bazowy i użytkowy, prowadzonych dla każdego godła mapy oddzielnie. Arkusze mapy zasadniczej zostały w 2009/2010 r. zeskanowane i przetransformowane do układu współrzędnych płaskich „2000”. Obecnie mapę tworzą arkusze rastrowej mapy zasadniczej, pozbawione ramki i opisu pozaramkowego, stanowiące komputerowe pliki graficzne z określoną georeferencją, uzupełnione obiektową mapą numeryczną, zawierającą obiekty bazy BDOT500 oraz GESUT .

### **IV.3 Operat ewidencji gruntów.**

Operat ewidencji gruntów dla poszczególnych obrębów założono w latach 1961 -1964, jako kontynuację dawnego katastru pruskiego. Sporządzono wówczas rejestr gruntów, do którego przeniesiono numery i powierzchnię działek z dawnych ksiąg gruntowych. Jako mapę ewidencyjną wykorzystano wówczas kopie istniejących map katastralnych w skalach 1:1000, 1:2000, 1:4000, 1:5000.

W 1999 r. dokonano informatyzacji części opisowej operatu, przenosząc zapisy z papierowych rejestrów gruntów do zinformatywowanej bazy danych, prowadzonej w oprogramowaniu EGB 3 a następnie w systemie informatycznym EGB 2000. Obecnie część



opisowa ewidencji gruntów prowadzona jest w systemie informatycznym GeoInfo Integra. Zinformatyzowanie części kartograficznej operatu ewidencyjnego wykonano w ramach Projektu Phare 2003 „Wektoryzacja map katastralnych w Polsce”, realizowanych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w Warszawie. Założono dla wszystkich obrębów gminy Dobrodzień bazę mapy numerycznej o treści ewidencji gruntów i budynków uzyskując dane geometryczne obiektów głównie w drodze digitalizacji rastra mapy ewidencyjnej. Z projektu Phare 2003 wyłączono obręby, Bzinica Stara, Bzinica Nowa oraz Kolejka, które opracowano w ramach prac geodezyjnych zrealizowanych pod nr KERG 84/2005 oraz KERG 617/2005, w wyniku których opracowano numeryczną mapę ewidencyjną, opartą głównie na danych analitycznych.

Obecnie baza ta prowadzona jest w systemie GeoInfo Mapa 7. Baza mapy ewidencyjnej jednostki ewidencyjnej Dobrodzień – Obszar wiejski nie zawiera w swojej treści informacji dotyczących numerów dróg publicznych oraz numerów ewidencyjnych budynków. Mapa numeryczna ewidencji gruntów i budynków jest na bieżąco aktualizowana o dane wynikające z operatów pomiarowych przyjmowanych do PODGiK w Oleśnie.

Istniejący operat ewidencji gruntów zawiera zbiory zgromadzone w segregatorach oraz nośnikach informatycznych i obejmuje źródłowy operat z założenia ewidencji gruntów oraz jednostkowe operaty pomiarowe, zawierające dokumentację techniczną z pomiarów w zakresie podziału, rozgraniczenia nieruchomości oraz wznowienia znaków granicznych, zestawionych w tabeli poniżej.

Numer obrębu	Nazwa obrębu	Osnowa pozioma Numer operatu	Mapa zasadnicza nr operatu	Nr ewidencyjny źródłowego operatu egib	Ilość operatów jednostkowych egib
0006	BZINICA STARA	634/92, 266/2003 III klasa	216/76, 100/94	Kataster	38+RSP+PGR
0015	LIGOTA DOBRODZIĘŃSKA	637/92, 266/2003 III klasa	181/2005, 843/2008	Kataster	58
0021	GLÓWCZYCE	637/92, 266/2003 III klasa	117/84, 817/02, 311/02, 931/04	Kataster	18
0022	GOSŁAWICE	637/92 III klasa	117/84, 310/02, 931/04, 973/07	Kataster	29
0030	KLEKOTNA	637/92, 147/92	747/2002	Kataster	13
0053	MAKOWCZYCE	637/92, 266/03 III klasa	843/2008	Kataster	29
0060	PLUDRY	634/92, 143/92 - III klasa	40/92, 74/83	Kataster	170
0061	BZINICA NOWA	634/92, 266/03 III klasa	216/76, 100/94	Kataster	46
0065	RZĘDOWICE	117/92, 637/92 III klasa	48/82, 314/02, 196/08	Kataster	68+PGR

0060	SZEMROWICE	637/92, 266/03 - III klasa	2/70, 418/03, 196/08	Kataster	57
0061	WARLÓW	637/92, 266/03 III klasa	746/02, 843/2008	Kataster	41
0086	ZWÓZ	637/92 III klasa	117/84	Kataster	12
0060	MYŚLINA	637/92, 266/03 III klasa	32/2003, 695/2005, 860/08	Kataster	95
0061	KOLEJKA	- III klasa	207/96, 767/07	Kataster	13
0092	TURZA	637/92, 266/03 III klasa	616/2004, 99/2003, 211/13, 860/08	Kataster	67
0241	BLACHÓW	637/92 III klasa	843/08	Kataster	22

Ponadto w skład operatu ewidencyjnego wchodzi:

- mapy ewidencyjne,
- mapy gleboznawczej klasyfikacji gruntów,
- tomy rejestrów gruntów w postaci papierowej,
- baza danych ewidencji gruntów w systemie GeoInfo Integra. (część opisowa),
- baza danych ewidencji gruntów w systemie GeoInfo Mapa 7, (część graficzna),

Istniejący operat zbiorów danych opisowych zawiera dane dotyczące ustalenia osób fizycznych i prawnych, stanowiących podmioty ewidencyjne.

#### **IV.3.2 Ocena operatu klasyfikacji gleboznawczej gruntów.**

Operat klasyfikacyjny, stanowiący podstawę oznaczenia użytków i gleboznawczej klasyfikacji użytków rolnych i leśnych w istniejącym operacie ewidencyjnym nie będzie przedmiotem aktualizacji w toku prac modernizacyjnych.

#### **IV.3.3 Ocena dotychczasowych zastosowań w zakresie technologii informatycznych.**

Dotychczasowy operat ewidencji gruntów posiada założone zbiory ewidencyjne w zakresie części opisowej w komputerowym systemie GeoInfo Integra, a w części kartograficznej w systemie GeoInfo Mapa 7. Zbiory te winny być wykorzystane w sposób bezpośredni, a następnie zweryfikowane pod względem zgodności istniejących zapisów ze stanem faktycznym i prawnym. Szczególnej analizie należy poddać poprawność określenia w dotychczasowej bazie danych numerycznych opisów konturów działek oraz budynków.

## **V. Porządkowanie i aktualizacja danych ewidencji gruntów.**

### **V.1.**

Granice obrębów ze względu na brak ciągłości topologicznej podlegają uzgodnieniu z Burmistrzem Dobrodzienia jako organem właściwym do spraw zagospodarowania przestrzennego oraz Wojewódzkim Urzędem Statystycznym w Opolu.

Uzgodniony przebieg granic obrębów wymagać będzie ustalenia położenia w terenie punktów granicznych oraz ich bezpośredniego pomiaru na poziomą ośnowę geodezyjną Trwałej stabilizacji podlegają punkty granicy jednostki ewidencyjnej, granicy powiatu oraz granicy województwa. Z czynności ustalenia punktów granicznych obrębu oraz stabilizacji znakami granicznymi punktów granicy jednostki ewidencyjnej, granicy powiatu oraz granicy województwa wykonawca sporządzi protokół, zawiadamiając o czynnościach ustalenia granic strony tego postępowania (właściciele nieruchomości przyległych do ustalanych odcinków granicy).

### **V.2 Zasady rejestracji ewidencyjnych stanów prawnych i faktycznych.**

#### **V.2.1**

W ewidencji gruntów i budynków ujawnia się w pierwszej kolejności dane wynikające ze stanów prawnych nieruchomości. W przypadku braku tych danych przyjmuje się dane wynikające ze stanów faktycznych. Stany prawne i faktyczne dotyczą danych przedmiotowych i podmiotowych ewidencji gruntów i budynków.

#### **V.2.2**

Stany prawne dotyczące podmiotów ewidencyjnych przyjmuje się z danych zawartych w dziale II ksiąg wieczystych, danych zawartych w zbiorach dokumentów ewidencji gruntów lub dokumentach takich jak akty notarialne, postanowienia sądowe, ostateczne decyzje administracyjne, umowy i ugody spisane w postępowaniu sądowym lub administracyjnym oraz innych dokumentach posiadających moc dowodową dla ustalenia prawa własności lub władania.

### **V.3 Badanie stanów prawnych nieruchomości.**

W celu określenia stanu prawnego należy wykonać w Sądzie Rejonowym w Oleśnie badanie wszystkich ksiąg wieczystych. Badaniem objąć należy dział I i II KW. W badaniu należy zwrócić uwagę na zgodność określenia oznaczenia nieruchomości z ewidencją gruntów. W przypadku rozbieżności oznaczenia należy doprowadzić do synchronizacji tych stanów. W tym celu należy sporządzić dokument - wykaz synchronizacyjny.

Z czynności badania ksiąg wieczystych należy sporządzić protokół oraz zestawienie zbiorcze numerów KW, dla których dokonano badania. Protokoły badania ksiąg wieczystych należy skompletować według numerów ksiąg narastająco.

#### V.4 Porządkowanie podziału obrębu na działki ewidencyjne.

W wyniku modernizacji należy dostosować dotychczasową numerację działek, stosując zasady numeracji działek opisane w § 9 rozporządzenia, przyjmując zgodnie z pkt. 6 załącznika nr 1 do rozporządzenia jako identyfikator działki ciąg znaków w postaci 160801\_5.nrobr.NDZ, gdzie nrobr oznacza numer obrębu a NDZ oznacza **liczbę naturalną**. Szczególnej analizie pod kątem definicji działki zawartej w § 9 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków wymagają działki :

- graniczące ze sobą i stanowiące przedmiot tych samych praw,
- będące terenami komunikacyjnymi (koleje, drogi) oraz wodami w razie ich wzajemnego przecinania się.
- działki ewidencyjne, stanowiące przedmiot tych samych praw, a nie stanowiących ciągłego obszaru, przedzielone innymi działkami (rowami, drogami),
- działki gruntu zajęte pod powierzchniowe wody płynące.

Istotne zmiany w istniejącej strukturze działek należy uzgodnić z organem prowadzącym ewidencję gruntów. Porządkowanie podziału na działki ewidencyjne należy wykonać w oparciu o mapę przeglądową stanu prawnego.

W wyniku analizy stanu prawnego należy przeprowadzić następujące działania :

1. Sporządzić mapę rozgraniczenia powierzchniowych wód płynących z gruntami sąsiednimi w celu wydania przez Starostę Oleskiego decyzji zatwierdzającej linię brzegową rzek Lublinica, Smolina, Skrzydlowski, Bziniczka, Jeżowski, Łomnicki, Grabok, Myślina, Od Bzionkowa.
2. Na kopii mapy ewidencyjnej sporządzić mapę stanu prawnego, gdzie będą oznaczone granice nieruchomości, jednorodnych pod względem prawnym.
3. W przypadku likwidacji działek (parcel), będących przedmiotem tych samych praw, a stanowiących tereny komunikacyjne, wody śródlądowe, rowy, doprowadzić do rozróżnienia działek ze względu na odrębne oznaczenie tych gruntów w innych rejestrach publicznych (przebieg dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych, gminnych i inne).
4. Połączenia dawnych parcel katastralnych (działek o tym samym stanie prawnym) w jedną działkę należy dokonać bez względu na fakt uzyskania zgody właściciela nieruchomości. Z procedury łączenia działek wyłączyć należy natomiast działki szerzej opisane w § 9 ust. 2

rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Z przeniechanowania działek należy sporządzić wykaz przeniechanowanych działek, w którym obok numeru działki, ustalonego wg powyższych zasad należy wpisać numer dotychczasowy. Wykazy takie należy sporządzić dla każdego obrębu oddzielnie.

Jednocześnie wraz z wykazem wykonawca sporządzi wykazy zmian danych ewidencyjnych, dla każdej jednostki rejestrowej oddzielnie, gdzie w stanie dotychczasowym określony zostanie numer działki, jakim oznaczona była nieruchomości przed modernizacją, a w stanie nowym numer działki określony w ramach prac modernizacyjnych, zgodnie z zasadami numeracji działek opisanymi w tym rozdziale. Wykazy zmian danych ewidencyjnych wraz z wykazami synchronizacyjnymi, o których mowa w pkt. V.3 stanowiąc będą podstawę zawiadomienia sądu o zmianie oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej.

#### **V.5. Aktualizacja i uzupełnienie danych ewidencji gruntów.**

Prace związane z aktualizacją ewidencji gruntów polegać będą na uzupełnieniu brakujących danych stanowiących zgodnie z § 59 i 60 rozporządzenia dane ewidencyjne dot. gruntów i działek, które pozyskane zostaną w trakcie prac związanych z zakładaniem ewidencji budynków i lokali.

Podstawę do aktualizacji danych o osobach mających prawa do gruntu stanowiąc będzie dotychczasowy rejestr ewidencji gruntów prowadzony w systemie informatycznym GeoInfo Integra, księgi wieczyste oraz dane z bazy PESEL udostępnione przez Burmistrza Dobrodzienia. Istniejące w bazie opisowej dane oraz mapę numeryczną o treści ewidencji gruntów i budynków prowadzoną w systemie Geo-Info Mapa 7 należy uzupełnić dla całego obiektu w części dotyczącej danych opisujących przedmiot o następujące informacje:

- informacje w dyspozycji Urzędu Gminy w Dobrodzieniu w zakresie dróg gminnych,
- Powiatowego Zarządu Dróg w Oleśnie, w zakresie dróg powiatowych
- Wojewódzkiego Zarządu Dróg w Opolu, w zakresie dróg wojewódzkich,
- Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych i Autostrad Oddział w Opolu w zakresie dróg krajowych,
- numery ewidencyjne budynków;
- numery rejestru zabytków - informacje w dyspozycji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Istniejące dane o podmiocie ewidencji należy uzupełnić danymi:

- brakujące imiona, imiona rodziców,

- identyfikator PESEL lub NIP, a w przypadku braku - numer dowodu osobistego lub paszportu dla osób zagranicznych,
- identyfikator REGON nadawany na podstawie przepisów o statystyce publicznej,
- informację czy osoba fizyczna lub prawna jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245 z późn. zm.),
- aktualny adres.

Należy weryfikować także istniejące dane pod względem:

- poprawności nazwiska, nazwy podmiotu dotyczy zwłaszcza osób prawnych,
- określenia ich statusu prawnego pod względem zakwalifikowania do grup rejestrowych, określenia rodzajów, np. współwłasności, wielkości udziałów,
- czy właściciel żyje (podając datę zgonu), czy jest prowadzone postępowanie spadkowe, kto faktycznie zarządza nieruchomością (jeżeli sprawy spadkowe nie są uregulowane).

Zmiany te są przedmiotem akceptacji przez osoby zainteresowane w trakcie wyłożenia projektu opisowo-kartograficznego. W przypadku pozyskiwania danych osób fizycznych, nie bezpośrednio od zainteresowanych osób lecz od różnych instytucji mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie danych osobowych .

W odniesieniu do osób, dla których nie zostanie ustalony PESEL lub REGON dane te będą pozyskane przez organ prowadzący ewidencję w trybie bieżącej aktualizacji operatu ewidencyjnego. W ramach niniejszego opracowania należy przeprowadzić postępowanie mające na celu sprawdzenie prawidłowości przebiegu granic wszystkich działek zabudowanych oraz położenia budynków w przypadku gdy budynki przecinają granice działek (o ile takie przypadki zostaną stwierdzone w trakcie opracowania). Należy wtedy przeprowadzić analizę istniejących w PODGiK w Oleśnie dokumentów, niezbędną do stwierdzenia stopnia przydatności opracowań geodezyjno-kartograficznych do wyznaczenia współrzędnych punktów granicznych działek przecinających budynki z wymaganą dokładnością. Dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych należy pozyskać w oparciu o materiały pomiarowe znajdujące się w zasobie PODGiK w Oleśnie.

W przypadku, gdy dla granic działek przecinających budynki, w PODGiK w Oleśnie brak jest danych pozwalających na ustalenie położenia punktów granicznych lub jakość tych danych nie odpowiada obowiązującym standardom, granice działek należy ustalić w trakcie terenowych pomiarów geodezyjnych, stosując zasady określone § 37 - § 39 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

## **VI. Pozyskanie danych źródłowych ewidencji budynków i lokali**

### **VI.1.1. Zakres przedmiotowy ewidencji budynków.**

Definicję budynku podaje § 2 ust 1 pkt. 4 rozporządzenia i na jej podstawie, zakres przedmiotowy ewidencji obejmuje wszystkie budynki w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) z wyjątkiem obiektów wymienionych w § 78 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

### **VI.1.2. Zakres przedmiotowy ewidencji lokali .**

Ewidencją należy objąć jedynie samodzielne lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W związku z powyższym procesem pozyskiwania danych o lokalach oraz ich właścicielach, w wyniku którego powstanie ewidencja lokali, należy objąć samodzielne lokale mieszkalne i niemieszkalne, stanowiące odrębne nieruchomości, których własność została ustalona w wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności w trybie i na zasadach wyżej wymienionej ustawy.

Zgodnie z § 79 rozporządzenia, w ewidencji nie wykazuje się lokali do których nie zostało wydane zaświadczenie, o którym mowa w art.2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

### **VI.1.3. Ustalenie stanów prawnych nieruchomości budynkowych i lokalowych**

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

Budynki są nieruchomościami (nieruchomości budynkowe) w rozumieniu prawa, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Ustalenie stanów prawnych nieruchomości budynkowych i lokalowych winno być wykonane łącznie z badaniem stanów prawnych nieruchomości gruntowych, zgodnie z zasadami pkt. V. i V.3. W obecnym operacie ewidencji gruntów i budynków, prowadzonym przez tutejszy organ, brak jest jakichkolwiek zbiorów danych rejestrujących stany prawne nieruchomości budynkowych. W zakresie nieruchomości lokalowych, w prowadzonym operacie ewidencji gruntów dane odnoszące się do samodzielnych lokali, stanowiących odrębne nieruchomości zawarte są pośrednio w dowodach zmian oraz w rekordach danych podmiotowych jednostek rejestrowych, w których zarejestrowano

współwłasność nieruchomości wspólnej, powstałej w wyniku wyodrębnienia i ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Ustalenie stanów prawnych nieruchomości budynkowych i lokalowych stanowić będzie podstawę utworzenia zbioru, umożliwiającego utworzenie podstawowego raportu o nazwie REJESTR BUDYNKÓW oraz REJESTR LOKALI.

## **VI.2. Geodezyjne prace pomiarowe w zakresie usytuowania budynków**

### **VI.2.1. Wywiad terenowy, pozyskanie danych ewidencyjnych w zakresie budynków**

Należy dokonać porównania treści w zakresie budynków z istniejącą rastrową mapą zasadniczą uzupełnioną o treść obiektowej mapy zasadniczej ze stanem w terenie. Pomiarom bezpośrednim należy objąć wszystkie budynki wykorzystywane dla potrzeb stałych w całości lub części, niezależnie czy został zakończony proces budowlany, których metoda pozyskania danych w prowadzonej przez PODGiK bazie danych jest inna niż „Pomiar na osnowę i obliczenia w tym pomiar GPS powiązany z osnową”. Szacowana liczba takich budynków wynosi ok. 5000.

W trakcie wywiadu terenowego należy dokonać także weryfikacji istniejących na mapie danych w zakresie:

- zakwalifikowania budynków do poszczególnych funkcji użytkowych,
- zakwalifikowania budynków do ponownego pomiaru ze względu na stwierdzone rozbieżności w ich usytuowaniu,
- zaznaczenia w treści mapy obiektów nie stanowiących budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia o ewidencji gruntów i budynków,
- jednoznacznego określenia figur geometrycznych budynków, oraz ewentualnych ich części, którym nadany zostanie odrębny numer ewidencyjny, przebiegu ściany przeciwpożarowej dzielącej budynek,
- danych dotyczących liczby kondygnacji,
- numerów porządkowych nieruchomości, nazw ulic,
- rodzajów oraz zasięgu użytków gruntowych stanowiących tereny mieszkaniowe i zurbanizowane tereny niezabudowane.

W/w dane należy przedstawić kolorem czerwonym na mapie wywiadu. Sporządzić należy również protokół rozbieżności w zakresie numerów porządkowych i nazw ulic, pomiędzy stanem w terenie a operatem nazewnictwa i numeracji nieruchomości (operat znajduje się w Urzędzie Gminy w Dobrodzieniu) i przekazać go w celu wyjaśnienia zleciodawcy prac. Pomiar uzupełniający budynków oraz zmienionych użytków gruntowych należy wykonać zgodnie z



zasadami rozporządzenia.

### **VI.3. Pozyskanie ewidencyjnych danych opisowych w zakresie budynków i lokali.**

**VI.3.1** Dane ewidencyjne dotyczące budynków, o których mowa w § 63-64 rozporządzenia winny być zgromadzone w wyniku procesu zakładania ewidencji budynków w oparciu o :

- wywiad terenowy i pomiary bezpośrednie w terenie w zakresie danych ujętych w punktach 3, 4, 5, 10, 12, 13, 18 § 63 ust.1 rozporządzenia,
- informację uzyskaną od właścicieli, zarządców bądź innych jednostek, których zadaniem jest zarządzanie bądź administrowanie zasobem mieszkaniowym oraz organów administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego w zakresie danych ujętych w punktach 2, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24 § 63 ust.1 rozporządzenia,
- informację uzyskaną od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie danych ujętych w punkcie 17 § 63 ust.1 rozporządzenia,
- proces generowania bazy danych dotyczącej budynków w zakresie danych ujętych w punkcie 1, 19 § 63 ust.1 rozporządzenia.

Dane, o których mowa powyżej należy zestawić w formie tabelarycznej.

**VI.3.2** Identyfikatory poszczególnych budynków należy wpisać na kopii mapy ewidencji gruntów i budynków. Stanowią one będą podstawę do ich identyfikacji w bazie danych mapy numerycznej.

**VI.3.3** Dane ewidencyjne i opisowe lokalu, o których mowa w § 70 rozporządzenia zgromadzić należy w wyniku procesu zakładania ewidencji budynków w oparciu o:

- informację uzyskaną od właścicieli, zarządców bądź innych jednostek, których zadaniem jest zarządzanie bądź administrowanie zasobem mieszkaniowym, na podstawie badania ksiąg wieczystych w zakresie danych ujętych w ust. 1 ust. 2 pkt. 1 § 70 rozporządzenia,
- proces generowania bazy danych dotyczącej budynków w zakresie danych ujętych w punkcie 2 § 70 ust. 2 rozporządzenia.

**VI.3.4.** Dane ewidencyjne, dotyczące budynków, wymienione § 63 ust. 1 pkt. 15 oraz dane ewidencyjne dotyczące lokali wymienione w § 70 ust. 1, o ile nie są zawarte w dokumentach, o których mowa w art. 23 ustawy, ujawnia się w ewidencji na wniosek właściwych podmiotów ewidencyjnych lub osób, jednostek organizacyjnych i organów, o których mowa w § 11 ust.1 pkt. 1, na podstawie doręczonej przez nich dokumentacji opracowanej przez osobę legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi.

#### **VI.4 Zaliczanie budynków do poszczególnych rodzajów**

Przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju ustala się zgodnie z zasadami Klasyfikacji Środków Trwałych, a klasę budynku określa się wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych.

### **VII. Zakładanie zbiorów ewidencji budynków i lokali w zakresie danych opisowych**

#### **VII.1. Arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali.**

Podstawą do założenia części opisowej ewidencji budynków i lokali - rejestru budynków, kartoteki budynków, rejestru lokali, kartoteki lokali - będą arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali.

Źródłem danych do wyżej wymienionych arkuszy danych będą: informacje zawarte w części opisowej operatu ewidencji gruntów (GeoInfo Integra, dowody zmian), baza mapy numerycznej o treści ewidencji gruntów i budynków (Geo-Info Mapa 7), rastrowa mapa zasadnicza uzupełniona o treść obiektowej mapy zasadniczej, KW, dostępna dokumentacja architektoniczno-budowlana, informacje uzyskane bezpośrednio od właścicieli i władających, zarządców budynkami i lokalami komunalnymi, ustalenia dokonane podczas bezpośredniej wizji terenowej, dane GUS oraz uzyskane w organie administracji architektoniczno-budowlanej. Szczególny nacisk należy położyć na pozyskanie informacji bezpośrednio od właściciela lub władającego budynkiem, lokalem oraz w wyniku bezpośrednich oględzin. Jako dodatkowe źródła informacji w zakresie identyfikacji podmiotów ewidencji należy wykorzystać:

- kartoteki osobowe mieszkańców, prowadzone przez Urząd Gminy w Dobrodzieniu (ewidencja ludności),
- Krajowy Rejestr Urzędowy podmiotów gospodarki narodowej, prowadzony przez GUS,
- rejestr osób prawnych, prowadzony przez Sądy Rejestrowe,
- wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków prowadzony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- dowody osobiste właścicieli,
- inne dokumenty urzędowe, powołujące się na rejestry wymienione powyżej.

Arkusze danych ewidencyjnych budynku zawiera:

1. Nazwę jednostki ewidencyjnej i obrębu, identyfikator terytorialny, np. Dobrodzień - Obszar Wiejski , Bzinica Stara Nr 160801\_5. 0006
2. Numer ewidencyjny działki, na której aktualnie znajduje się budynek. Jeżeli budynek znajduje się na kilku działkach podać numer działki, która jest we wspólnym z nim władaniu, a jeśli dotyczy to kilku działek podać numer tej, na której znajduje się przeważająca część powierzchni budynku.
3. Numer jednostki rejestrowej gruntów, do której jest przyporządkowana zabudowana działka, numer jednostki rejestrowej budynków, do której przyporządkowano budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności.
4. Numer ewidencyjny budynku stanowiący część składową identyfikatora budynku, o postaci WWPPGG\_R.XXXX.Nr\_BUD gdzie: WW - kod województwa (16), PP - kod powiatu (08), GG - kod gminy (03), R - typ gminy (4), XXXX - numer obrębu, Nr\_BUD numer ewidencyjny budynku ustalony jako liczba naturalna. Numer ewidencyjny budynku ma być tożsamy z "nowym numerem" budynku.
5. Adres budynku - nazwa ulicy w brzmieniu zgodnym z operatem nazewnictwa ulic, numer porządkowy budynku nadany według przepisów o numeracji nieruchomości.
6. Właściciel lub władający - nazwisko, imiona, imiona rodziców lub pełna nazwa osób prawnych działki, na której jest budynek, jego dane: PESEL, NIP, REGON (lub inny dokument np. dowód osobisty).
7. Adres zamieszkania właściciela, władającego - należy wypełnić jeżeli jest inny niż adres budynku.
8. Numer KW lub numer i data wydania innych dokumentów określających własność i inne niż własność prawa do budynku, przedłożone przez właściciela, władającego.
9. Oznaczenie funkcji podstawowej budynku (§ 65 i KŚT - należy wpisać kod, np. 110 oraz opis słowny, np. budynek mieszkalny jednorodzinny, magazyn, stacja paliw).
10. Rok zakończenia budowy - dane należy przyjąć z ewidencji rozpoczynanych oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych prowadzonej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego lub jeżeli brak w/w danych przyjmuje się przybliżoną datę zakończenia budowy ustaloną na podstawie innych miarodajnych informacji. Dla budynków, których budowa jest nie zakończona, pole bazy danych przeznaczone dla informacji rok zakończenia budowy pozostawia się puste.
11. Pole powierzchni zabudowy w m<sup>2</sup> - pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez

rzut prostokątny na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach, dane należy pozyskać z bazy mapy numerycznej Geo-Info Mapa 7 lub z dokumentacji powykonawczej budynku.

Zgodnie z PN ISO 9836/97 do powierzchni zabudowy nie wlicza się :

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany, szopy.

12. Liczbę kondygnacji nadziemnych oraz podziemnych - rozumie się tu liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem piwnic, suterren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych.

13. Informację o materiale, z którego zbudowane są ściany zewnętrzne budynku - rozróżniamy: mur, drewno, inne materiały-§ 63.4

14. Liczbę i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe - wpisać ilość i numery lokali wyodrębnionych na podstawie ustawy o własności lokali

15. Liczbę i numery lokali innych niż wymienione wyżej - wpisać ilość i numery lokali nie stanowiących odrębnych nieruchomości lokalowych,

16. Łączne wyrażone w m<sup>2</sup> pole powierzchni użytkowej:

- a) wszystkich lokali w budynku,
- b) pomieszczeń przynależnych do lokali.

Powierzchnię użytkową ustala się zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

17. Numer rejestru zabytków - należy wpisać także numer i datę decyzji.

Wszystkie pola arkusza muszą być wypełnione. Jeżeli brak możliwości pozyskania poszczególnych danych – w pozycji wpisujemy „brak”.

Do arkuszy budynków należy dołączyć załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej przedstawiający rozmieszczenie budynków na działkach wraz z ich numerami ewidencyjnymi.

Arkusze danych ewidencyjnych lokalu zawiera:

1. Numer lokalu stanowiący część składową identyfikatora lokalu. Identyfikator lokalu przyjmuje postać [IDENTYFIKATOR BUDYNKU]. Nr\_LOK – pkt. 23 i 24 zał. Nr 1 rozporządzenia
2. Numer ewidencyjny budynku, w którym znajduje się lokal.
3. Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu.
4. Liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu.
5. Pole w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu, oraz dla lokali stanowiących odrębną nieruchomość
6. Numer ewidencyjny jednostki rejestrowej lokali, do której przyporządkowano lokal stanowiący odrębną nieruchomość.
7. Wartość lokalu i data ustalenia tej wartości, źródło danych o wartości.
8. Numer KW lub oznaczenie dokumentów określających inne niż własność prawa do lokalu.
9. Dane wymienione w pkt. 1, 2, 3, 5, 6, 7 arkusza.

W przypadku braku możliwości pozyskania jakiegokolwiek informacji wpisać w odpowiednim miejscu arkusza - "brak".

Wszystkie arkusze muszą być opatrzone datą oraz podpisem osoby sporządzającej.

## **VII.2. Prace kameralne**

Arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali należy uporządkować wg ulic alfabetycznie, a w ulicy wg wzrastającej numeracji porządkowej nieruchomości. Arkusze należy ponumerować kolejno dla każdej ulicy, sporządzić spis zawartości i zbroszować. Arkusze budynków przynależne do danej nieruchomości gruntowej należy kompletować łącznie. Arkusze lokali stanowiących odrębną własność należy skompletować łącznie z arkuszem budynku, w którym są wyodrębnione.

Na podstawie zebranych danych należy założyć w systemie informatycznym GeoInfo Integra bazę danych ewidencji budynków i lokali.

Wykonawca uzupełni tą bazę mapy numerycznej w zakresie zmian dotyczących budynków dotyczących geometrii budynku, o numer ewidencyjny budynku wpisując go w pozycji rekordu budynku o nazwie NEB, jak również pozostałe elementy uzyskane w wyniku wywiadu terenowego.

Zasięg i numery rejonów statystycznych oraz numery dróg publicznych wykonawca przedstawi na załączniku graficznym sporządzonym na kopii mapy ewidencyjnej oraz uzupełni bazę

mapy numerycznej.

Na podstawie wyników pomiarów bezpośrednich, obliczeń, wyników wywiadów terenowych oraz pozostałych informacji zebranych w procesie modernizacji operatu ewidencji gruntów i budynków, wykonawca przekaże w systemie informatycznym GeoInfo Integra, uzupełnioną o pozyskane dane, bazę danych ewidencji gruntów, budynków i lokali obejmującą :

- 1) rejestr gruntów,
- 2) rejestr budynków,
- 3) rejestr lokali,
- 4) kartotekę budynków,
- 5) kartotekę lokali,
- 6) mapę ewidencyjną.

Arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali opracować należy również w formie elektronicznej .

- Sporządzony operat ma zawierać stan aktualny na 30 dni przed terminem umownym zakończenia prac. Szczegółowe zasady kompletowania operatu podane są w rozporządzeniu *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)

Powyższa dokumentacja podlega odbiorowi przez Starostę Oleskiego w celu przeprowadzenia przez niego dalszego postępowania administracyjnego zgodnie z punktem IX.2. Operat techniczny podlega przedłożeniu w terminie 14 dni od planowanej daty odbioru.

## **VIII. Skład operatu ewidencyjnego**

Geodezyjna dokumentacja techniczną należy skompletować zgodnie z rozporządzeniem 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)

Wszystkie dokumenty muszą zawierać datę opracowania, nazwę jednostki i osoby je sporządzającej. Dokumenty należy kompletować w tomach posiadających spisy zawartości, trwale oprawionych, uniemożliwiających dekompletację zbioru.

## **IX. Postępowanie formalno - prawne**

Podstawą do podjęcia czynności związanych z modernizacją ewidencji w zakresie założenia ewidencji budynków i lokali oraz czynności związanych z wyłonieniem wykonawcy tych prac, jest projekt modernizacji uzgodniony z Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Opolu.

### **IX.1. Wszczęcie postępowania w sprawie modernizacji ewidencji gruntów w zakresie założenia ewidencji budynków i lokali**

Prace związane z modernizacją ewidencji w zakresie założenia ewidencji budynków i lokali zostaną poprzedzone, zgodnie z art. 24a ust.1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, zarządzeniem Starosty Oleskiego w sprawie przeprowadzenia modernizacji operatu ewidencji gruntów i budynków. Starosta Oleski poinformuje o rozpoczęciu prac geodezyjnych i trybie postępowania, poprzez wywieszenie informacji na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Oleśnie. Ponadto dodatkowo informacja zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Dobrodzieniu oraz ogłoszona w prasie lokalnej. Pracownicy wykonawcy przewidziani do wykonywania czynności wymagających kontaktów z właścicielami, władającymi, zarządcami itp. nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych wyposażeni zostaną przez Starostę Oleskiego w pisemne upoważnienie (zawierające dane personalne osoby upoważnionej) do pozyskania informacji o podmiotach i przedmiotach ewidencyjnych.

### **IX.2. Wyłożenie projektu operatu opisowo - kartograficznego do publicznego wglądu**

Czynność wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego do publicznego wglądu poprzedzona zostanie kontrolą techniczną opracowania, wykonaną przez przedstawiciela Starosty Oleskiego posiadającego uprawnienia zawodowe do wykonywania samodzielnych funkcji w dziedzinie geodezji i kartografii, o których mowa w art. 43 ustawy, w zakresach odpowiadających zakresom kontrolowanych opracowań, upoważnione przez organy, o których mowa w art. 40 ust. 3 ustawy.

Projekt operatu opisowo - kartograficznego z modernizacji ewidencji w zakresie założenia ewidencji budynków i lokali podlega wyłożeniu do wglądu zainteresowanych osób fizycznych, osób prawnych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej na okres 15 dni roboczych. Informacja o terminie i wyłożeniu projektu operatu opisowo-kartograficznego zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Oleśnie, Urzędu Miejskiego

w Dobrodzieniu oraz ogłoszona w prasie o zasięgu krajowym, na co najmniej 14 dni przed dniem wyłożenia.

W czynnościach wyłożenia projektu uczestniczyć będzie pracownik Starostwa Powiatowego w Oleśnie, posiadający uprawnienia, o których mowa w art. 43 pkt. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz wykonawca prac geodezyjnych, kartograficznych, związany z opracowaniem projektu operatu ewidencyjnego..

Fakt zapoznania się przez zainteresowanych z projektem operatu opisowo -kartograficznego dokumentuje się w formie adnotacji zamieszczonych w rejestrach i kartotekach tego operatu albo na wypisach z tych rejestrów i kartotek.

Upoważniony pracownik rozstrzyga o przyjęciu lub odrzuceniu uwag zgłoszonych do tego projektu. O sposobie rozpatrzenia uwag poinformuje się zgłaszającego uwagi oraz sporządzi się wzmiankę w protokole.

Z czynności wyłożenia operatu zostanie sporządzony protokół zgodnie z wymogami § 41 rozporządzenia.

### **IX.3. Zatwierdzenie projektu operatu opisowo - kartograficznego**

Projekt operatu opisowo-kartograficznego staje się operatem ewidencji gruntów i budynków po wyłożeniu tego projektu na okres 15 dni roboczych. Informację o tym Starosta Oleski ogłosi w dzienniku urzędowym województwa opolskiego.

Każdy, czyjzego interesu prawnego dotyczą dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków ujawnione w operacie opisowo-kartograficznym, może zgłaszać zarzuty do tych danych w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w/w informacji w dzienniku urzędowym województwa. O uwzględnieniu bądź odrzuceniu uwag Starosta Oleski rozstrzyga w drodze decyzji, która powinna spełniać wymogi art. 107 kpa.

Do czasu uprawomocnienia się w/w decyzji dotyczącej budynków lub lokali, do których kierowane są zarzuty, dane ujawnione w operacie ewidencji gruntów i budynków nie są wiążące.

Zarzuty zgłoszone po terminie 30 dni od dnia ogłoszenia informacji w dzienniku urzędowym województwa traktuje się jak wnioski o zmianę danych objętych ewidencją gruntów i budynków.



#### **IX.4. Forma dokumentacji**

Wszelkiego rodzaju raporty, zestawienia, protokoły oraz inne dokumenty, przewidziane do wykonania w procesie modernizacji, Wykonawca wykona w oparciu o wzory dokumentów, uzgodnione z zamawiającym. Fakt dokonania uzgodnienia powinien zostać odnotowany w dzienniku pracy, który będzie prowadzony przez Wykonawcę.

Wykonawca wygeneruje i prześle zamawiającemu wykazy zmian danych ewidencyjnych, o których mowa w pkt. V.4. Raporty obrazujące stan ewidencji gruntów i budynków po modernizacji, w tym rejestr gruntów, rejestr budynków i rejestr lokali, Wykonawca prześle w postaci elektronicznej w formie wielostronicowych plików komputerowych \*.pdf.

#### **X. Etapy oraz przewidywane terminy wykonania poszczególnych etapów prac związanych z modernizacją ewidencji gruntów :**

- X.1. Uzgodnienie z Opolskim Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego projektu modernizacji ewidencji gruntów i budynków.
- X.2. Ustalenie w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych wykonawcy prac przewidzianych w projekcie modernizacji
- X.3. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie modernizacji ewidencji, poprzez podanie do wiadomości w zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób ogłaszania oraz przez jego wywieszenie na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Oleśnie i Urzędu Gminy w Dobrodzieniu oraz przez ogłoszenie w prasie lokalnej.
- X.4. Realizacja prac geodezyjno-kartograficznych projektu modernizacji następować będzie w jednym etapie i obejmować będzie:
  1. Porządkowanie, aktualizację i założenie baz danych ewidencji gruntów, budynków i lokali w tym m.in.:
    - analizę istniejących opracowań geodezyjnych i kartograficznych,
    - analiza zapisów ksiąg wieczystych,
    - uzgodnienie, stabilizację i pomiar granic obrębu,
    - ustalenie danych niezbędnych do założenia ewidencji budynków i lokali,
    - sporządzenie raportów i wykazów z przeprowadzonych analiz,
    - wywiad terenowy,

- ustalenie i pomiar linii brzegowej powierzchniowych wód płynących oraz wydzielenie gruntów zajętych pod cieki naturalne w granicach linii brzegu, jako odrębne działki ewidencyjne, w trybie zgodnym z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne
  - pomiar uzupełniający budynków oraz zmienionych klasoużytków z grupy terenów zabudowanych (pkt VI.2.1),
  - pomiar uzupełniający punktów granicznych i działek
  - założenie baz danych w zakresie, budynków, lokali
  - sporządzenie raportów:
    - rejestr gruntów,
    - rejestr budynków,
    - rejestr lokali,
    - kartoteka budynków,
    - kartoteka lokali,
  - sporządzanie dokumentacji technicznej w formie operatu technicznego.
2. Wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego, opracowanego przez wykonawcę, w tym:
- zawiadomienie zainteresowanych o terminie i miejscu wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego oraz sporządzenie protokołu wyłożenia projektu,
  - sporządzenie wykazu uwag zgłoszonych do projektu operatu opisowo-kartograficznego.
3. Rozpatrzenie po okresie wyłożenia uwag zgłoszonych do projektu operatu opisowo-kartograficznego, wprowadzenie zmian wynikających z przyjętych uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia operatu i przyjęcie projektu modernizacji operatu opisowo-kartograficznego, w tym
- zawiadomienie zainteresowanych o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych do projektu operatu opisowo-kartograficznego uwag,
  - przeprowadzenie kontroli technicznej całości dokumentacji tworzącej operat ewidencji gruntów i budynków ,

**X.5.** Ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego informacji o przyjęciu zmodernizowanego operatu ewidencji gruntów i budynków.

X.6. Składanie zarzutów do operatu ewidencyjnego i ich rozpatrywanie w drodze decyzji starosty.

#### XI. Uwagi końcowe.

1. Przedmiot zamówienia będzie realizowany w jednym etapie, lecz w przypadku niewystarczających środków budżetowych opisanych w pkt. XI.3 zastrzega się możliwość jego realizacji w kilku etapach, obejmujących poszczególne obręby jednostki ewidencyjnej objętej modernizacją.
2. Wykonawca prac zobowiązany jest do prowadzenia dziennika robót, w którym będzie odnotowywać wszelkie uzgodnienia ze zleceniodawcą dotyczące realizowania prac.
3. Prace finansowane będą ze środków Powiatu Oleskiego oraz dotacji z budżetu Wojewody Opolskiego
4. Wykonawca prac wyłoniony zostanie w drodze przetargu nieograniczonego zgodnie z przepisami prawa zamówień publicznych.

Opracował: Mariusz Chlebowski  
Olesno, styczeń 2017 r.

Zatwierdził:

z up. STAROSTY  
*mgr inż. Mariusz Chlebowski*  
Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii  
Katastru i Gospodarki Mieniem  
Geodeta Powiatowy

z up. STAROSTY  
*mgr Roland Fabianek*  
WICESTAROSTA

Uzgodniono:

Opolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego

Opole, ..... r.