

Szczegółowe warunki techniczne prac geodezyjnych i kartograficznych dla obrębu Parcice gmina Czastary

I. Ogólne wymagania techniczne wykonania prac

1. Wykonawca przeprowadzi prace w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454) zwanym dalej rozporządzeniem, innymi obowiązującymi przepisami, instrukcjami technicznymi i wytycznymi technicznymi, oraz postanowieniami niniejszych Warunków Technicznych.
2. Podanie do publicznej wiadomości informacji o rozpoczęciu prac geodezyjnych związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków.
3. Przeprowadzenie niezbędnych modyfikacji istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w rozporządzeniu.
4. Zebranie informacji do baz danych ewidencyjnych pozwalających na utworzenie podstawowych raportów, o których mowa w § 22 rozporządzenia tj. rejestr gruntów, rejestr budynków, rejestr lokali, kartoteka budynków, kartoteka lokali.
5. Utworzenie operatu ewidencyjnego, który zgodnie z § 20 rozporządzenia składa się z części geodezyjno-prawnej i opisowo-kartograficznej.
6. Kontrola techniczna operatu ewidencyjnego przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wieruszowie.
7. Wyłożenie operatu opisowo-kartograficznego do wglądu osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, rozpatrzenie uwag przy udziale pracownika Starostwa Powiatowego w Wieruszowie posiadającego uprawnienia, o których mowa a art. 43 pkt 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne do danych ewidencyjnych przedstawionych w projekcie operatu opisowo - kartograficznego oraz poinformowanie zgłaszającego uwagi o sposobie rozpatrzenia uwag.
8. Operat ewidencyjny, składający się z części geodezyjno - prawnej oraz opisowo - kartograficznej, Wykonawca jest zobowiązany skompletować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Przyjęcie operatu do ewidencji gruntów i budynków i jego wdrożenie
10. Obiekty przestrzenne wektorowej mapy ewidencyjnej przedstawione zostaną w układzie „2000” w odpowiednich pasach odwzorowania. Powiat wieruszowski przyporządkowany jest do strefy „6” i pasa odwzorowania nr „18”.
11. Efektem końcowym wykonania umowy są pliki w formacie programu EWMAPA dla części kartograficznej oraz EWOPIS dla części opisowej, zawierające dane ewidencyjne o, których mowa w §22 rozporządzenia oraz pliki w formacie SWDE.
12. Do opracowania zostaną wykorzystane wszystkie materiały geodezyjne i kartograficzne wydane Wykonawcy przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wieruszowie.
13. Wymagania dotyczące topologii obiektów obszarowych ewidencji gruntów i budynków zostaną sprawdzone przez programy komputerowe udostępnione przez GUGiK i stanowić będą podstawę weryfikacji rezultatów prac wykonanych przez Wykonawcę w ramach niniejszego zamówienia.
14. Wykonawca zapewni ładowanie danych do systemu EWOPIS w celu uruchamiania obsługi bazy danych ewidencyjnych (§ 43 punkt 3 rozporządzenia). Opisane wyżej przenoszenie danych Wykonawca przeprowadzi niezwłocznie po ogłoszeniu projektu w dzienniku urzędowym województwa, w terminie niezależnym od terminu obowiązywania umowy na wykonanie przedmiotowych prac.
15. Wszelkie wątpliwości wykonawcy uzgadnia w PODGiK

Szczegółowe wymagania techniczne dotyczące gruntów

1. Wektorowa mapa ewidencyjna w swej treści powinna zawierać następujące elementy:

- 1) granice: państwa, jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa, jednostek ewidencyjnych, obrębów ewidencyjnych, działek ewidencyjnych
- 2) numery działek ewidencyjnych
- 3) oznaczenia punktów granicznych, z wyróżnieniem punktów, których położenie określone zostało w trybie i z dokładnością określoną w rozporządzeniu, a spośród nich - punktów trwale stabilizowanych w terenie, jeżeli materiały wyjściowe zawierają odpowiednie informacje w tym zakresie,
- 4) oznaczenie punktów podstawowej i szczegółowej poziomej osnowy geodezyjnej, z podaniem ich numerów
- 5) kontury użytków gruntowych i ich oznaczenia,
- 6) kontury klas gleboznawczych i ich oznaczenia,
- 7) kontury budynków,
- 8) dane opisowo-informacyjne:
 - nazwy jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa,
 - oznaczenie jednostek i obrębów ewidencyjnych, nazwy ulic, placów, cieków, zbiorników wodnych i innych obiektów fizjograficznych, oznaczenia dróg publicznych nadane na podstawie przepisów o drogach publicznych,
 - numery porządkowe nieruchomości,
 - numery ewidencyjne budynków.

2. Dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych pozyskuje się według następujących zasad:

- 1) Jako generalną zasadę przyjmuje się, że wykorzystuje się współrzędne punktów granicznych istniejące już w bazie numerycznej. Punktom granicznym, o których mowa wyżej zostały przypisane atrybuty, określone w ust. 29 - 31 oraz w ust. 33 aneksu nr 2 do Instrukcji G-5 przez wykonawcę projektu, o którym mowa w projekcie modernizacji ewidencji gruntów i budynków tj. PHARE 2003 „Zintegrowany System Katastralny – faza III – Konwersja i dostosowanie powiatowych baz danych ewidencji gruntów i budynków do wymagań zintegrowanego Systemu Katastralnego oraz włączenie tych baz do systemu IPE”
- 2) Wykonać w terenie pomiar kontrolny wszystkich pkt. granicznych, celem porównania współrzędnych z danymi mapy wektorowej oraz sprawdzenie dopuszczalnych odchyłek pomiędzy współrzędnymi punktów granicznych pozyskanych z pomiaru bezpośredniego na gruncie a danymi z mapy wektorowej
- 3) W wypadku rozbieżności powierzchni działek pomiędzy danymi z bezpośredniego pomiaru a danymi wektorowymi i ewidencyjnymi (poza dopuszczalnymi odchyłkami) wymaga się dokonania pomiaru kontrolnego na gruncie.
- 4) Wykonawca opracuje poprawne topologicznie tzw. bazy działek ewidencyjnych, bazę konturów oraz warstwy: obrębów ewidencyjnych, działek ewidencyjnych, konturów użytków gruntowych, klas gleboznawczych oraz budynków zintegrowane z odpowiednimi ewidencyjnymi danymi opisowymi. W przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę, że w części opisowej operatu ewidencyjnego występują działki ewidencyjne nie posiadające swoich odpowiedników w części geometrycznej lub, że istnieją inne rozbieżności pomiędzy częścią opisową i geometryczną w zakresie granic działek ewidencyjnych, konturów użytków gruntowych lub klas gleboznawczych Wykonawca zgłasza te rozbieżności Zamawiającemu z propozycją rozwiązania problemu. Stanowisko Zamawiającego zostanie uwidocznione w dzienniku robót geodezyjnych.
- 5) Źródłem danych dotyczących konturów użytków gruntowych jest mapa ewidencyjna. W ramach zamówienia Wykonawca zweryfikuje kontury użytków gruntowych, polegającej na porównaniu przebiegu konturów użytków gruntowych wykazywanych na rastrze mapy ewidencyjnej z obrazem tych użytków przedstawionych w bazie numerycznej. Weryfikacja, o której mowa wyżej powinna dotyczyć w szczególności terenów zabudowanych. Do obowiązków Wykonawcy nie należy ustalenie klas gleboznawczych zmienionych użytków gruntowych.

- 6) Kontury klasyfikacyjne pozyskiwane są z mapy ewidencyjnej, a jeżeli brak jest danych o konturach klasyfikacyjnych na mapie ewidencyjnej należy przyjąć przebieg konturów z mapy klasyfikacyjnej. Przebieg konturów klasyfikacyjnych należy synchronizować z przebiegiem granic działek i konturami użytków gruntowych wykorzystując do tego analogowe mapy ewidencyjne i mapy klasyfikacyjne.
- 7) Wykonawca w oparciu o dane wektorowe granic działek ewidencyjnych, konturów użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych określi użytki gruntowe i klasy gleboznawcze w granicach poszczególnych działek, wyrównując pola powierzchni tych elementów do ewidencyjnej powierzchni działek ewidencyjnych. Przyjmuje się, że atrybut PEW dla działki ewidencyjnej otrzyma wartość równą geodezyjnej powierzchni działki. Wyrównania tego dokonuje się do powierzchni geodezyjnej działki ewidencyjnej.
- 8) Wykonawca dokona badania wszystkich ksiąg wieczystych dotyczących zarówno nieruchomości gruntowych jak i nieruchomości budynkowych i lokalowych. Na tej podstawie dokona weryfikacji rejestru gruntów w zakresie prawidłowości prowadzenia jednostek rejestrowych jak i grup rejestrowych przyjmując zasady określone w §13 i 17 rozporządzenia oraz uzupełni dane ewidencyjne o informacje dotyczące rejestru zabytków i rejonów statystycznych.
- 9) Wykonawca zapewni zgodność wprowadzanych danych z danymi baz istniejących tj. kartoteki osobowe i PESEL, REGON (i ewentualnie dodatkowo NIP) oraz ADRES, odpowiednio dokumentując w formie raportu sprawdzenie tej zgodności. W przypadku zaistnienia rozbieżności niemożliwych do usunięcia przez Wykonawcę, jest on zobowiązany jedynie do pisemnego odnotowania przyczyny rozbieżności.
- 10) Dla zapewnienia zgodności danych EWOPIS-u z danymi kartotek osobowych i PESEL-a, o czym mowa w punkcie 7, Wykonawca jest zobowiązany uzupełnić braki i skorygować błędne wpisy w systemie EWOPIS. Powyższe korekty i uzupełnienia Wykonawca może ograniczyć do osób zameldowanych na terenie gminy Czystary .
- 11) Dla zapewnienia zgodności danych EWOPIS-u z danymi REGON, o czym mowa w punkcie 7, Wykonawca jest zobowiązany uzupełnić braki i skorygować błędne wpisy w systemie EWOPIS.
- 12) Po dokonanej weryfikacji Wykonawca sporządzi rejestr gruntów uwzględniając nowe powierzchnie działek, użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych oraz rejestr budynków i lokali.

II. Zakres przedmiotowy ewidencji budynków

Budynek jest to obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach (art.3 pkt.2), Budynkiem, w ewidencji gruntów i budynków, jest budynek - obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu standardowej klasyfikacji i nomenklatury, wprowadzonych na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 1995r. o statystyce publicznej (Dz. U. Nr 88, poz.439 z późn. zm.).

Budynki, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, położone w granicach jednego obrębu i należące do tego samego właściciela, tworzą jednostkę rejestrową budynków. Odrębną jednostkę rejestrową budynków tworzą również budynki, o których mowa wyżej, z którymi związane jest inne prawo rzeczowe niż własność. Lokale, stanowiące odrębną nieruchomość, znajdujące się w budynkach położonych w granicach jednego obrębu, należącego do tego samego właściciela, tworzą jednostkę rejestrową lokali. Odrębną jednostkę rejestrową tworzą również lokale, o których mowa wyżej, z którymi związane jest inne prawo rzeczowe niż własność i inny władający oprócz właściciela.

2.1. Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku stanowiącego część składowa gruntu są:

- 1) numer ewidencyjny budynku stanowiący część składową identyfikatora budynku,
- 2) numer porządkowy, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji nieruchomości,
- 3) 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 - zwanego dalej konturem budynku,

- 4) numery działek ewidencyjnych, na których usytuowany jest budynek,
- 5) oznaczenie funkcji podstawowej budynku,
- 6) wartość budynku oraz data określenia tej wartości,
- 7) rok zakończenia budowy,
- 8) pole powierzchni zabudowy w m²,
- 9) liczba kondygnacji nadziemnych oraz liczba kondygnacji podziemnych,
- 10) informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku,
- 11) liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe,
- 12) liczba i numery lokali innych niż wymienione w pkt, 11,
- 13) łączne, wyrażone w m², pole powierzchni użytkowej:
- 14) wszystkich lokali w budynku,
- 15) pomieszczeń - przynależnych do lokali,
- 16) numer rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.

2. Przez powierzchnię zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur, o którym mowa § 63 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia

3. Powierzchnię użytkową lokalu ustala się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, póź. 733 z późn. zm.)

4. W ewidencji wykazuje się następujące materiały budowlane, o których mowa w § 63 ust. 1 pkt. 10 rozporządzenia:

1. mur,
2. drewno,
3. inne materiały.

5. Dane ewidencyjne określające rok zakończenia budowy poszczególnych budynków przyjmuje się z ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych prowadzonej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego na podstawie przepisów prawa budowlanego lub, jeżeli ewidencja ta nie zawiera odpowiednich danych, przyjmuje się przybliżoną datę zakończenia budowy ustaloną na podstawie innych miarodajnych informacji,

Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oprócz danych wymienionych w punkcie 2.1 są:

- a) oznaczenie księgi wieczystej lub innych dokumentów określających własność budynku,
- b) oznaczenie dokumentów określających inne prawa do budynku niż własność,
- c) numer jednostki rejestrowej budynków, do której przyporządkowany został budynek stanowiący część składową identyfikatora tej jednostki,

2.2 Ze względu na podstawową funkcję użytkową budynki dzielą się na następujące rodzaje:

1. budynki mieszkalne,
2. budynki przemysłowe,
3. budynki transportu i łączności,
4. budynki handlowo-usługowe,
5. zbiorniki, silosy i budynki magazynowe,
6. budynki biurowe,
7. budynki szpitali i zakładów opieki medycznej,
8. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
9. budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,
10. inne budynki niemieszkalne.

Przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju ustala się zgodnie z zasadami Klasyfikacji Środków Trwałych wprowadzonej na podstawie przepisów o statystyce publicznej.

2.3 Wykonawca jest zobowiązany do pobrania danych z następujących źródeł:

- a) jednostek administrujących budynkami i lokalami,
- b) z Wydziałów i komórek organizacyjnych Urzędu Gminy właściwych w sprawach:
 - podatków i opłat lokalnych
 - majątku gminy
 - obywatelskich
- c) z Wydziałów i komórek organizacyjnych Starostwa Powiatowego w Wieruszowie właściwych w sprawach:

- prowadzenia ewidencji gruntów i budynków
- architektury i budownictwa
- nadzoru budowlanego
- d) z Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Łodzi,
- e) z Urzędu Statystycznego w Łodzi, Oddziału w Sieradzu,
- f) z Sądu Rejonowego w Wieluniu Wydział Ksiąg Wieczystych (Księgi Wieczyste oraz rejestr osób prawnych).

2.4 Wykonawca jest zobowiązany do posługiwania się identyfikatorami budynków zgodnie z zapisami rozporządzenia. W przypadku stwierdzenia w wyniku prac, że:

- a) budynek oznaczony na mapie numerycznej jako jeden obiekt faktycznie składa się z dwóch lub z większej liczby obiektów, to dla tych nowych obiektów należy nadać kolejne, nie wykorzystane numery zgodnie z zasadą numeracji przyjętą dla tej jednostki ewidencyjnej.
- b) budynek, który faktycznie stanowi jeden obiekt, na mapie numerycznej wykazano jako więcej niż jeden obiekt, należy te obiekty połączyć w jeden obiekt, nadając mu numer wg zasady podanej wyżej kolejny, nie wykorzystany identyfikator.

Wykonawca zobowiązany jest sprawdzić, czy obszary zajęte pod budynki oznaczone są jednym z symboli:
B-R, B-Ł, B-Ps, B, Ba, Bi, Bz.

Budynkibrakujące należy pomierzyć zgodnie z przepisami dotyczącymi pomiarów sytuacyjnych.

III. Geodezyjne prace pomiarowe w zakresie usytuowania budynków.

3.1 Wywiad terenowy porównanie treści mapy zasadniczej w zakresie usytuowania budynków

Do policzenia współrzędnych punktów narożników budynków należy pomierzyć wszystkie budynki w terenie .

Należy przyjąć jako generalną zasadę, iż wszystkie budynki zostaną policzone ponownie na podstawie nowego pomiaru ewentualnie na podstawie operatów jednostkowych znajdujących się w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Usytuowanie oraz prawidłowa redakcji konturów budynków wykonywane będzie o istniejące szkice polowe pomiaru budynków.

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

- a) zakwalifikowanie obiektów budowlanych do grupy budynków według definicji podanej w pkt 2.2
- b) wykreślenie kolorem czerwonym na kopii mapy zasadniczej brakujących budynków,
- c) zakwalifikowanie budynków do ponownego pomiaru na tle zaobserwowanych rozbieżności ich usytuowania na mapie oraz faktycznej lokalizacji w terenie,
- d) wykreślenie z treści mapy ewidencyjnej obiektów budowlanych nie będących budynkami, pozostawiając je jako składowe treści mapy zasadniczej,
- e) jednoznaczne określenie figur geometrycznych budynków oraz ewentualnych ich części, jako podstawy utworzenia obiektów w bazie danych mapy numerycznej,
- f) zanumerowanie budynków oraz ich części (według zasady podanej w pkt 2.4 pkt a)
- g) uzupełnienie nie przestrzennych danych ewidencyjnych wchodzących w skład treści numerycznej mapy ewidencyjnej (liczby kondygnacji, nr porządkowych nieruchomości, nazw ulic, miejscowości, itp.),

3.2 Zakres stosowania terenowych pomiarów sytuacyjnych

Uzupełniające prace pomiarowe w zakresie usytuowania budynków oraz zasięgu konturów zabudowy należy wykonać na całości obszaru opracowania. Prace pomiarowe należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz instrukcjami technicznymi.

IV.1 Pozyskanie ewidencyjnych danych opisowych w zakresie budynków.

Dane ewidencyjne i opisowe budynków stanowią:

- a) identyfikator budynku, którego elementem jest numer ewidencyjny budynku:
WWWPPGG_R.XXXX.NDZ.Nr_BUD,

- b) numer porządkowy, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji nieruchomości, źródłem tych informacji jest Urząd Gminy w Czastarach oraz wywiad terenowy,
- c) numeryczny opis konturu wyznaczonego przez prostokąty rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynków, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach,
- d) numery działek, na których usytuowany jest budynek,
- e) oznaczenie funkcji podstawowej budynku według wykazu kodów (Klasyfikacja Środków Trwałych),
- f) rok zakończenia budowy (zbiór informacyjny nadzoru budowlanego oraz wywiad terenowy),
- g) pole powierzchni zabudowy w metrach kwadratowych, pozyskana z dokumentacji powykonawczej budynku lub obliczona w środowisku systemu EWMAPA,
- h) liczba pełnych kondygnacji nadziemnych oraz liczba pełnych kondygnacji podziemnych pozyskana w trakcie wywiadu terenowego,
- i) informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku, pozyskana w trakcie wywiadu terenowego,
- j) liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe (dane mają źródło w Urzędzie Gminy w Czastarach oraz wywiadu terenowego),
- k) liczba i numery innych niż, wymienione powyżej lokali,
- l) łączne, wyrażone w m², pole powierzchni użytkowej, wszystkich lokali w budynku, pomieszczeń przynależnych do lokali,
- m) numer i data wpisu do rejestru zabytków, dane te należy pozyskać z państwowej Służby Ochrony Zabytków - Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi,
- n) data i zegarowy czas wpisania danych do bazy danych.

„Arkusze spisowe budynków” stanowić będzie podstawę kompletowania danych ewidencyjnych i opisowych budynków.

IV.2 Pozyskiwanie ewidencyjnych danych opisowych w zakresie lokali,

Dane ewidencyjne i opisowe lokalu stanowią:

- a) identyfikator lokalu, którego częścią składową jest numer lokalu w budynku: [identyfikator budynku].NR_LOK
- b) oznaczenie funkcji użytkowej lokalu; lokale :mieszkalne, lokale użytkowe, garaże,
- c) liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu
- d) wyrażone w m² pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu.

Do lokali stanowiących odrębną nieruchomość podaje się ponadto:

- a) oznaczenie księgi wieczystej lub innego dokumentu określającego własność lokalu,
- b) oznaczenie dokumentów określających inne prawo do lokalu niż prawo własności,
- c) identyfikator jednostki rejestrowej lokali, do której przyporządkowany został lokal.

„Arkusze spisowe lokali” - stanowić będzie podstawę kompletowania danych ewidencyjnych i opisowych lokali.

IV.3. Pozyskanie podmiotowych danych uzupełniających.

Pozyskanie podmiotowych danych uzupełniających w zakresie ewidencji budynków dotyczy osób, będących właścicielem nieruchomości budynków oraz lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności odbywać się będzie w trakcie ustalenia stanów prawnych nieruchomości dla ewidencji gruntów i budynków.