

**woj. 08 lubuskie**  
**pow. 09 zielonogórski**  
**gm. 10 Zielona Góra**  
**obr. 0012 Przylep.**

## **RAMOWE WARUNKI TECHNICZNE**

(Załącznik nr 1 do wzoru umowy)

Wykonania robót geodezyjno kartograficznych - modernizacja ewidencji gruntów i budynków w zakresie dotyczącym założenia ewidencji budynków i lokali **dla obrębu Przylep, w gminie Zielona Góra**. Powyższe należy wykonać w procesie modernizacji ewidencji, o której mowa w § 55 i 56 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 2778).

### **I. DANE FORMALNO PRAWNE.**

#### **1. Obowiązujące, podstawowe przepisy prawne:**

- Ustawa z dnia 21 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2010 roku Nr 193, poz. 1287, ze zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 roku Nr 38, poz. 454).
- Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1590 ze zmianami); o administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 12009 roku Nr 31, poz. 206 ze zmianami); o samorządzie powiatowym (Dz. U. Nr 91, poz. 578 ze zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 16 lipca 2001 r. w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych, rejestrowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających bazy danych systemu informacji o terenie, a także ogólnych warunków umów o udostępnienie tych baz (Dz. U. z 2001 roku, Nr 78, poz. 837).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 15 maja 2001 r. w sprawie określenia rodzajów map, materiałów fotogrametrycznych i teledetekcyjnych, stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, których rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz reprodukowanie w celu rozpowszechniania i rozprowadzania wymaga zezwolenia oraz trybu udzielania zezwoleń (Dz. U. z 2001 roku, Nr 56, poz. 588).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 października 2004 r. w sprawie numeracji porządkowej nieruchomości (Dz. U. z 2004 roku Nr 243, poz. 2432).
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 roku, Nr 19, poz. 115 ze zmianami).

- Ustawa z 6 czerwca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 124, poz. 1361 ze zmianami 2002/169 poz. 1383; 2003/42 poz. 363; 2004/172 poz. 1804).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz. U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122).
- Ustawa z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury i o muzeach (tekst jednolity Dz. U. z 1999 roku, Nr 98, poz. 1150).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2002 roku Nr 101, poz. 926 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 21 lutego 2005 roku Nr 31, poz. 266 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 roku a sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 ze zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 roku a sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KTŚ) (Dz. U. z 1999 roku Nr 112, poz. 1317, Dz. U. z 2004 Nr 260, poz. 2589).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 3 października 2011 roku w sprawie rodzajów kartograficznych opracowań tematycznych i specjalnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 222, poz. 1328).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 9 listopada 2011 roku w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2011 r. Nr 263, poz. 1572).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 17 listopada 2011 roku w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólnogeograficznych a także standardowych opracowań kartograficznych (Dz. U. z 2011 roku, Nr 279, poz. 1642).
- Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z 22 grudnia 2011 roku w sprawie rodzajów materiałów geodezyjnych i kartograficznych, które podlegają ochronie zgodnie z przepisami o ochronie informacji niejawnych (Dz. U. Nr 299, poz. 1772).

## **2. Obowiązujące, podstawowe przepisy techniczne.**

### **2.1. Instrukcje techniczne GUGiK.**

- O-1/O-2 Zarządzenie nr 1 prezesa GUGiK z dnia 23 lipca 1983 roku - Ogólne zasady wykonywania prac geodezyjnych i kartograficznych (Dz. Urz. GUGiK Nr 2, poz. 5).
- O-3 Zarządzenie nr 1 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 4 lutego 1992 roku - Zasady kompletowania dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej.

- O-4 Zasady prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (zarządzenie nr 5 Prezesa GUGiK z dnia 10 lipca 1987 r.).
- G-1 Pozioma osnowa geodezyjna [zarządzenie nr 4 Prezesa GUGiK z dnia 19 lutego 1979 r., zmieniona zarządzeniem nr 5 Prezesa GUGiK z dnia 23 lipca 1983 r.(Dz. Urz. GUGiK Nr 2, poz. 6)].
- G-4 Pomiary sytuacyjne i wysokościowe [zarządzenie nr 7 Prezesa GUGiK z dnia 28 czerwca 1979 r. zmienione zarządzeniem nr 7 Prezesa GUGiK z dnia 23 lipca 1983 roku (Dz. Urz. GUGiK Nr 2, poz. 8)].
- G-5 Wytyczne techniczno-organizacyjne dotyczące prowadzenia ewidencji gruntów i budynków „Instrukcja G5 - Ewidencja Gruntów i budynków” (Zarządzenie Głównego Geodety Kraju nr 16 z dnia 3 listopada 2003 roku).
- K-1 Mapa zasadnicza wydana przez Głównego Geodetę Kraju w 1998 roku.

## 2.2. Podstawowe dane o obiekcie.

Położenie obiektu **08 woj. lubuskie,  
09 pow. zielonogórski,  
gm. 10 Zielona Góra,  
obr. 0012 Przylep.**

Powierzchnia łączna 1488 ha,  
Ilość obrębów ewidencyjnych 1,  
Ilość działek łączna 2063 (na styczeń 2012),  
Ilość budynków łączna **2350**, w tym:

Dane dotyczące poszczególnych obrębów.

| Lp | Obręb                     | Teryt     | Pow.<br>(ha) | Il. dz. | M | G | I | P | Z | H  | S  | B  | K  | X  | Razem       |
|----|---------------------------|-----------|--------------|---------|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|-------------|
|    | 1                         | 2         | 3            | 4       | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15          |
|    | <b>Gmina Zielona Góra</b> | <b>10</b> |              |         |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |             |
| 1  | Przylep                   | 0012      | 1488         | 2063    | - | - | - | - | - | -  | -  | -  | -  | -  | 2350        |
|    | RAZEM                     |           | 1488         | 2063    | - | - | - | - | - | -  | -  | -  | -  | -  | <b>2350</b> |

Powyższe dane w zakresie dotyczącym ilości budynków mają charakter przybliżony. Zakres rzeczowy zadania dotyczy rzeczywistej ilości budynków w wymienionym obrębie.

## II. ZAKRES PRAC PRZEWIDZIANYCH DO WYKONANIA.

Szczegółowy zakres prac przewidziany do wykonania dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych w ogólnym zarysie przewiduje:

1. Przegląd, ocena i analiza materiałów archiwalnych istniejących w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, zbiorze dokumentów prowadzonym przez ewidencję gruntów Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze i innych źródeł. Analizę należy przeprowadzić pod kątem możliwości wykorzystania materiałów, które będą niezbędne w trakcie uzupełniania istniejącej mapy ewidencyjnej w wersji cyfrowej o budynki. Zakres analizy dotyczy treści mapy ewidencyjnej, w szczególności wybranych punktów załamania granic z zabudowanej części obrębu, wszystkich danych dotyczących pomiaru budynków. Analizę należy przeprowadzić również z innych źródeł pod kątem uzyskania danych o roku budowy, materiałów z jakich budynek został wzniesiony i innych danych nie ujawnionych w istniejącej ewidencji gruntów i budynków, jak brakujące nr PESEL, REGON, adresy, aktualne nazwy, imiona rodziców i in..
2. Porównanie treści:
  - a) istniejącej mapy numerycznej ewidencji gruntów i budynków z terenem w zakresie trwałych zmian użytków gruntowych, w części dotyczącej terenów zabudowanych - zasięgu konturów użytków gruntowych terenów zabudowanych.
  - b) mapy sytuacyjnej z terenem. W trakcie kontroli terenowej należy zwrócić uwagę na nowo powstałe budynki, na zgodność funkcji budynku z opisem użytku gruntowego. Określenie funkcji budynków zgodnie z § 65 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 2001 roku. Jednocześnie należy gromadzić wszelkie informacje niezbędne do opracowania kartoteki budynków i lokali jak: ilość kondygnacji, oznaczenie funkcji zgodnie z G-5 i inne niezbędne do dalszych prac jak np. wyszczególnione w punkcie 1.
  - c) wykonanie analizy stanu istniejącego części opisowej ewidencji gruntów i budynków, w zakresie dotyczącym budynków i konturów terenów zabudowanych, poprzez porównanie zaktualizowanej wynikami prac terenowych mapy numerycznej z rejestrem, sporządzenie wykazu rozbieżności, oraz wykonanie dokumentacji do ich usunięcia.
3. Określenie przynależności budynków zgodnie z § 65 do określonego rodzaju zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KTS) (Dz. U. z 1999 roku Nr 112, poz. 1317; Dz. U. z 2004 Nr 260, poz. 2589), oraz Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 ze zmianami) wprowadzone na podstawie przepisów o statystyce publicznej.
4. Pomiar uzupełniający w zakresie treści ewidencyjnej dotyczącej nie zamierzonych wcześniej oraz nowo wybudowanych i rozbudowanych budynków, uzupełnienie istniejącej mapy ewidencyjnej i mapy sytuacyjnej. Usunięcie z mapy ewidencyjnej i mapy sytuacyjnej treści nieaktualnej. **Nie przewiduje się możliwości przenoszenia treści z innych map przy pomocy technik cyfrowych (digitalizacji).**
5. Kontrolny pomiar i porównanie współrzędnych wybranych punktów załamania granic i narożników budynków, ze współrzędnymi z istniejących archiwalnych operatów pomiarowych, zakwalifikowanych do wykorzystania po analizie i ocenie. W szczególności dotyczy sytuacji, w której linia granicy, na istniejącej mapie numerycznej, przecina kontur budynku. Wyjaśnienie przyczyn kolizji, zwłaszcza wyjaśnienie, czy sytuacja jest wynikiem nieprawidłowej

- kalibracji w procesie tworzenia warstwy granic mapy numerycznej, czy też niedostateczną jakością danych archiwalnych.
6. Pozyskanie danych ewidencyjnych zgodnie z § 63 i 64 rozporządzenia (nie dotyczy § 63.1.6 - wartość budynków i § 63.1.13 - powierzchni użytkowej nie wydzielonych lokali). W trakcie pozyskiwania danych dotyczących właścicieli i władających należy uwzględnić przepisy § 26 do 30 instrukcji G-5.
  7. Wykonanie arkuszy danych ewidencyjnych budynków zgodnie z § 26 rozporządzenia, w zakresie wyszczególnionym w § 63 ust. 1 rozporządzenia (nie dotyczy § 63.1.6 - wartość budynków i § 63.1.13 - powierzchni użytkowej nie wydzielonych lokali) z uwzględnieniem § 18 ust. 1 i § 19 instrukcji technicznej G-5. Arkusze danych ewidencyjnych budynków i lokali wykonać rozdzielnie – wzory 23 i 24 Wytycznych technicznych - Instrukcji G-5.
  8. Wykonanie arkuszy danych ewidencyjnych lokali zgodnie z § 27 rozporządzenia, zawierającej dane ewidencyjne, wyszczególnione w § 70 ust. 1 i 2 rozporządzenia (nie dotyczy § 70.1.4 i 5 – liczby izb i powierzchni użytkowej nie wydzielonych lokali oraz § 70.2.4 - wartość lokali). Wzór 23 Wytycznych technicznych - instrukcji G-5.
  9. Uzgodnienie numeracji i podziału dróg publicznych na krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne (instytucje administrujące poszczególnymi drogami) oraz nazewnictwa ulic, placów i numeracji nieruchomości. Wprowadzenie danych do części opisowej i kartograficznej.
  10. Sporządzenie wykazów zmian danych ewidencyjnych do wprowadzenia w części opisowej ewidencji gruntów i budynków zmian ujawnionych w trakcie porównania mapy z terenem w zakresie konturów użytków gruntowych w terenach zabudowanych, oraz zmian wynikających z pomiaru uzupełniającego. Wprowadzenie do treści mapy numerycznej tych zmian.
  11. Określenie funkcji użytkowej lokali zgodnie z § 70 ust. 3 rozporządzenia z uwzględnieniem § 23 i 24 instrukcji G-5.
  12. Założenie bazy danych ewidencyjnych dotyczących budynków zgodnie z § 63 (nie dotyczy § 63.1.6 - wartość budynków i § 63.1.13 - powierzchni użytkowej budynków i lokali) i 64 rozporządzenia. Pod pojęciem budynku rozumieć należy obiekt przestrzenny, którego definicja zawarta jest w § 16 instrukcji G-5. W rejestrze budynków należy wykazać dane zgodnie z § 17 G-5. Jednostki rejestrowe budynków tworzy się zgodnie z § 36 G-5. Jednostki rejestrowe związane tworzy się zgodnie z § 38 G-5.
  13. Uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych dotyczących budynków o dane dotyczące lokali zgodnie z § 70 rozporządzenia (nie dotyczy § 70.1.4 i 5 – liczby izb i powierzchni użytkowej lokali oraz § 70.2.4 wartość lokali). Pod pojęciem lokalu należy rozumieć obiekt, którego definicja jest zawarta w § 20 instrukcji G-5. W rejestrze lokali należy wykazać dane zgodnie z § 21 G-5. Jednostki rejestrowe lokali tworzy się zgodnie z § 37 G-5.
  14. W przypadku występowania praw związanych z nieruchomością należy postępować zgodnie z § 25 G-5.
  15. Pozyskanie danych ewidencyjnych zgodnie z § 63 i 64 rozporządzenia. Ponadto należy wykonać aktualizację konturów terenów zabudowanych łącznie z rozliczeniem powierzchni użytków. Klasyfikacja dotyczy tylko gruntów wchodzących w skład gospodarstw rolnych, tak więc w przypadku występowania klasyfikacji gruntów zabudowanych, nie wchodzących w skład gospodarstw rolnych, należy sporządzić wykazy zmian danych ewidencyjnych do aktualizacji klasoużytków w części opisowej i wprowadzić odpowiednie zmiany na mapach.
  16. W ewidencji nie wykazuje się budynków, których budowa, w świetle przepisów prawa budowlanego, nie wymaga **pozwolenia lub zgłoszenia**. W ewidencji nie wykazuje się lokali wyodrębnionych w budynkach, o których mowa wyżej. Należy pamiętać, że naruszenie stanów prawnych przez nieuprawnioną zabudowę gruntów sąsiednich (przekroczenie granicy),

nie powoduje konieczności wyodrębnienia użytku gruntowego związanego z tą zabudową w nieruchomości (działce ewidencyjnej), której to naruszenie dotyczy.

17. Sporządzenie warstwy numerycznej mapy ewidencyjnej, zawierającej identyfikatory budynków. Wyplot warstwy wraz z nazwami i numerami placów, dróg i ulic dołączyć do operatu. Identyfikator przyjmuje postać zgodną z punktem 16 podpunkt 3 załącznika nr 1 do rozporządzenia.
18. Wyłożenie operatu opisowo kartograficznego do wglądu zainteresowanych stron zgodnie z art. 24a, ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 roku Nr 193, poz. 1287 ze zm.). Opracowanie protokołu wyłożenia projektu opisowo kartograficznego zgodnie z § 41 rozporządzenia MRRIb w sprawie egib.
19. Opracowanie materiałów końcowych (baza ewidencji gruntów, budynków i lokali) w postaci:
  - plików wsadowych na płytach CD/DVD, w formacie SWDE/SWDE SWING w postaci umożliwiającej aktualizację bazy ewidencyjnej w programie obowiązującym na dzień zakończenia prac.
  - wykazu współrzędnych kontrolnie zamierzonych punktów załamania granic w układzie odniesienia 2000.
  - wykazów zmian danych ewidencyjnych dotyczących aktualizacji użytków gruntowych, klasyfikacji i powierzchni tych użytków, nazw i numerów dróg publicznych.
20. Zakończenie postępowania w formie informacji Starosty Zielonogórskiego w sprawie założenia ewidencji budynków i lokali, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego, zgodnie z art. 24a, punkt 8 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Po wykonaniu prac i dokonaniu odbioru, do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zielonej Górze, należy przekazać:

1. Sprawozdanie techniczne.
2. Operat techniczny skompletowany zgodnie z instrukcją O-3. Operat skompletować w dwóch tomach z podziałem na część archiwalną i użytkową.
3. Pliki wsadowe - importowe bazy danych.

### III. ŹRÓDŁA DANYCH I METODY ICH POZYSKIWANIA.

Źródła danych są różne w zależności od rodzaju informacji:

1. Rok zakończenia budowy przyjmuje się z ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytku obiektów budowlanych, prowadzonej przez organy administracji architektoniczno budowlanej i nadzoru budowlanego, na podstawie przepisów prawa budowlanego. Jeżeli ewidencja ta nie zawiera odpowiednich danych, przyjmuje się przybliżoną datę zakończenia budowy, ustaloną na podstawie innych miarodajnych informacji, jak np.: dla budynków starych, dobrym źródłem danych o czasie budowy jest wykaz obiektów zabytkowych, lub znajdujących się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Należy również pozyskiwać dane pochodzące z wywiadu terenowego od właściciela lub administratora. Należy uwzględnić przepisy § 19 ust. 5 i 6 instrukcji technicznej G-5.
2. Pole powierzchni zabudowy określa się zgodnie z § 63, ust. 2 rozporządzenia. Numeryczne opisy konturów budynków sporządza się na podstawie wyników pomiarów terenowych, wchodzących w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Kontur budynku należy ustalić zgodnie z § 16 instrukcji technicznej G-5.
3. Liczbę kondygnacji należy określić na podstawie wywiadu terenowego lub dokumentacji budowlanej.
4. Dane dotyczące osób fizycznych pozyskuje się z dokumentów tożsamości, bazy danych systemu ewidencji ludności PESEL oraz dokumentów stanowiących podstawę aktualizacji operatu ewidencyjnego, jak: akty notarialne, prawomocne postanowienia sądowe, zaawdomienia o wpisach do ksiąg wieczystych, ostateczne decyzje administracyjne. Starostwo Powiatowe wystąpi do Urzędu Gminy o nieodpłatne udostępnienie brakujących numerów PESEL.
5. Źródłami danych dotyczących osób prawnych są: dokumenty udostępnione przez zainteresowanych, Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarki Narodowej (REGON), Krajowy Rejestr Sądowy.
6. W przypadku wspólnot gruntowych podstawę wpisu do ewidencji stanowią: zatwierdzony przez zarząd gminy statut spółki, ostateczna decyzja starosty, o której mowa w art. 8, ust 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.

Zielona Góra, 23 styczeń 2012 roku.

Opracował:  
Zenon Zieliński