

**Projekt modernizacji
ewidencji gruntów i budynków**

obręb Komorów

(0012)

obręb Kwiatkówek

(0014)

gmina Kampinos

(143203_2)

w powiecie warszawskim zachodnim

Ożarów Mazowiecki, listopad-grudzień 2020 r.

I. Wprowadzenie

1. Niniejszy projekt modernizacji ewidencji gruntów i budynków opracowany został zgodnie z postanowieniami § 33 ust. 1 w związku z § 56 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 393 z późn. zm.) w celu wykonania postanowień § 55 tego rozporządzenia.
2. Modernizację ewidencji gruntów i budynków należy przeprowadzić w zgodzie z aktualnymi, powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności, z przepisami ustalonymi w:
 - 1) ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 782 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”;
 - 2) rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 393 z późn. zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem”.
 - 3) rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 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. z 2020 r. poz. 1429), zwanego dalej „standardami”.

Projekt operatu opisowo-kartograficznego, w tym dane w nim zawarte, należy opracować z uwzględnieniem wszelkich zmian przepisów, które zostaną opublikowane nie później niż 30 dni przed terminem wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego, a wejdą w życie przed terminem, w którym dane zawarte w projekcie staną się danymi ewidencyjnymi. W przypadku zakończenia czynności częściowych, wykonywanych w trakcie realizacji prac przed zmianą przepisów dotyczących wykonywania tych czynności, dalszy sposób postępowania Wykonawcy, zostanie ustalony z Zamawiającym.

3. Celem niniejszego projektu jest modernizacja ewidencji gruntów i budynków w granicach obrębów ewidencyjnych Komorów oraz Kwiatkówek w gminie Kampinos w zakresie:
 - a) dostosowania geodezyjnego oznaczenia granic działek do zgodności z wymogami rozporządzenia, uwzględniając zgodność ze stanem prawnym, z wykorzystaniem dokumentacji znajdującej się w PZGiK, w tym operatów założenia ewidencji gruntów, dokumentów z regulowania własności gospodarstw rolnych, planów parcelacyjnych, planów hipotecznych, w zależności od stwierdzonego stanu

prawnego granic oraz dokumentów, o których mowa w rozdziale 2 rozporządzenia Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz. U. z 1999 r. Nr 45, poz. 453),

- b) aktualizacji użytków gruntowych,
 - c) przeprowadzenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów,
 - d) aktualizacji danych dotyczących budynków
 - e) aktualizacji danych adresowych ujawnionych w ewidencji lokali,
 - f) aktualizacja danych podmiotowych,
 - g) uspoźnienia danych opisowych i geometrycznych dotyczących działek, budynków, konturów użytków oraz konturów klasyfikacyjnych.
4. Modernizacja ewidencji gruntów i budynków, która jest przedmiotem niniejszego projektu, prowadzona będzie zgodnie z zasadami określonymi w art. 24a ustawy oraz przepisami rozporządzenia.

II. Charakterystyka obiektu objętego projektem

1. Lokalizacja obiektu:

- województwo: mazowieckie 14;
- powiat: warszawski zachodni 1432;
- jednostka ewidencyjna: gmina Kampinos 143203_2;
- obręb: Komorów 143203_2.0012
oraz
- obręb: Kwiatkówek 143203_2.0014.

2. Powierzchnia ogólna: 551,0017 ha (Komorów – 419.4435 ha; Kwiatkówek – 131,5582 ha).

3. Ogólna informacja na temat aktualnego stanu państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (osnowa, mapa zasadnicza, operaty jednostkowe) ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących ewidencji gruntów:

Współrzędne punktów osnowy poziomej na układ „**PL-2000**” dla obszaru całego powiatu przeliczono w 2009 r.

Ewidencja gruntów dla obrębu **Komorów** była zakładana w latach 1960 i 1968. Odnowienie ewidencji gruntów przeprowadzono w 1972 r. a kontrole przeprowadzono w 1985 i 1998 r. Geodezyjna dokumentacja z regulowania własności gospodarstw rolnych nie została skompletowana w odrębny operat a dane dotyczące uwłaszczeń

zawarte są w odnowieniu ewidencji gruntów z 1972 r. oraz w spisanych protokołach do celów uwłaszczeń.

Ewidencja gruntów obrębu Komorów zakładana była na podkładzie fotogrametrycznym. W zasobie Powiatu Warszawskiego Zachodniego nie ma jednak zwymiarowanych zdjęć lotniczych a linie pomiarowe oraz zwymiarowane do nich granice przedstawione są na zarysie pomiarowym. Operat założenia ewidencji gruntów zawiera także uzupełniające szkice pomiaru bezpośredniego do założenia ewidencji gruntów, które stanowią podstawową informację o położeniu punktów granicznych. Pomiar granic oparto na ciągach sytuacyjnych dowiązanych do osnowy wyższego rzędu. Współrzędne punktów węzłowych obliczono w układzie „1942”, punkty te były stabilizowane. Stabilizowane były także granice zewnętrzne obrębu. W operacie 1968 r. zawarte są opisy topograficzne oraz wykazy współrzędnych punktów osnowy pomiarowej w układzie lokalnym, a także szkice pomiaru bezpośredniego granic zewnętrznych obrębu Komorów oraz granic trasy Warszawa – Sochaczew. Protokoły z regulowania własności gospodarstw rolnych mogą zawierać dodatkowe informacje oraz szkice dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych. Na terenie obrębu Komorów nie można wykluczyć jednostkowych planów hipotecznych czy parcelacyjnych, które mogą stanowić o stanie prawnym nieruchomości oraz o położeniu punktów granicznych części działek ewidencyjnych. Informacje o istnieniu takich dokumentów wykonawca winien pozyskać w wyniku szczegółowego badania ksiąg wieczystych oraz innych dokumentów stanowiących o stanie prawnym nieruchomości. Dodatkowo przydatne informacje mogą być zawarte w operatach ewidencji gruntów obrębów sąsiednich: Granica, Kampinos, Kwiatkówek, Zawady, Pasikonie, Łazy, Łazy Kolonia Ludwików, Grabnik. Dodatkowo istotne informacje zawierają operaty archiwalne dotyczące granic Kampinoskiego Parku Narodowego a także operaty dotyczące granic trasy Żelazowa Wola – Kampinos z 1968 r.

Ewidencja gruntów dla obrębu **Kwiatkówek** została założona w roku 1959 r. Kontrole ewidencji gruntów przeprowadzono w 1987 i 1990 r. Geodezyjna dokumentacja z regulowania własności gospodarstw rolnych powstała w roku 1973 r.

Ewidencja gruntów obrębu Kwiatkówek zakładana była na oparciu o stabilizowaną osnowę, na której oparte były linie pomiarowe. Stabilizowane były także granice zewnętrzne obrębu. Operat założenia ewidencji gruntów zawiera szkice osnowy, która była stabilizowana znakami betonowymi, stanowiącymi jednocześnie znaki graniczne a także dzienniki pomiaru, obliczenie współrzędnych punktów węzłowych oraz szkice pomiaru bezpośredniego. Geodezyjna dokumentacja z regulowania własności gospodarstw rolnych może zawierać dodatkowe informacje, szkice dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych. Na terenie obrębu Kwiatkówek nie można wykluczyć jednostkowych planów hipotecznych czy parcelacyjnych, które mogą stanowić o stanie prawnym nieruchomości oraz o położeniu punktów granicznych

części działek ewidencyjnych. Informacje o istnieniu takich dokumentów wykonawca winien pozyskać w wyniku szczegółowego badania ksiąg wieczystych oraz innych dokumentów stanowiących o stanie prawnym nieruchomości. Dodatkowo przydatne informacje mogą być zawarte w operatach ewidencji gruntów obrębów sąsiednich: Komorów, Kampinos, Podkampinos, Prusy, Zawady. Dla obrębu Prusy w 2015 r. została przeprowadzona modernizacja ewidencji gruntów i budynków (P.1432.2015.4766)

Obręby Komorów i Kwiatkówek są położone w gminie Kampinos, stanowią obręby wewnętrzne. Przy określaniu granic zewnętrznych obrębów należy uwzględnić dane z obrębów sąsiednich. Współrzędne punktów granicznych na wspólnej granicy w efekcie przeprowadzonych prac powinny być jednolite.

Przy realizacji niniejszego Projektu, należy zwrócić uwagę na zagadnienia, które będą wymagały szczególnego wyjaśnienia.

- 1) Występowanie użytku gruntowego oznaczonego jako „dr-R”, nie mającego swojego uzasadnienia w przepisach o ewidencji gruntów. Zagadnienie to wymaga przeprowadzenia jednostkowych analiz, mających na uwadze przepisy o drogach publicznych, a w razie wątpliwości ustalenia sposobu działania z Zamawiającym.
- 2) Użytki ujawnione w bazie EGiB jako Lz, należy przeanalizować pod kątem poprawności ich oznaczenia. Analiza powinna rozstrzygnąć kwalifikację tych użytków do gruntów rolnych – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr), bądź leśnych – grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz).
- 3) Użytki, które zgodnie z obowiązującymi przepisami powinny mieć określoną klasę gruntu (atrybut OZU i OZK) a w bazie EGiB jest ujawniony tylko ich rodzaj (atrybut OFU). Są to w przeważającej części grunty pod rowami (W) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr). Zasadę ustalenia atrybutów OZU i OZK, należy ustalić z Zamawiającym.
- 4) Poprawne ustalenie atrybutów opisowych punktów granicznych (ZRD, BPP, STB, RZG). Wymaga to przeprowadzenia analizy opracowań archiwalnych i innych dokumentów, mającej na celu weryfikację danych ujawnionych w bazie EGiB. Dla atrybutu STB należy wziąć pod uwagę także wyniki wywiadu w terenie oraz pomiaru szczegółów sytuacyjnych, takich jak znaki graniczne, a także szczegóły pierwszej grupy dokładności, mogące stanowić o stabilizacji trwałej punktu granicznego.
- 5) Sprawdzenie poprawności wykazania w EGiB *Kanału Olszowieckiego*, dla którego określono użytek jako Wp. Należy zbadać poprawność wykazania go w EGiB, pod kątem przecinania się z drogami, zgodnie z § 9 p.3 rozporządzenia. Jeżeli zajdzie potrzeba ustalania linii brzegowej, należy skorzystać z przepisów § 82a rozporządzenia.

Współrzędne punktów granicznych działek w obydwu obrębach pochodzą z digitalizacji mapy ewidencyjnej w skali 1:5000 oraz z operatów jednostkowych. Wektorowa obiektowa mapa ewidencyjna oparta o tak pozyskane współrzędne została uruchomiona w roku 2002. Od 2006 roku całą treść mapy zasadniczej gminy Kampinos prowadzono w formie hybrydowej, zbudowanej na bazie skalibrowanych rastrów mapy analogowej z wektorową treścią obejmującą granice i numery działek ewidencyjnych. Treść rastrowa zastępowana była podczas bieżącej aktualizacji obiektami wektorowymi. W marcu 2013 roku przekształcono pozostałą treść rastrową mapy zasadniczej do postaci wektorowej obiektowej na podstawie danych pochodzących z pomiarów terenowych zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym i uzupełniono o treść pozyskaną w wyniku digitalizacji rastra mapy. Dane geometryczne budynków ujawnionych w bazie danych EGiB pozyskane są, co do zasady z pomiarów bezpośrednich. W bazie danych ewidencyjnych, między danymi opisowymi i geometrycznymi występują przypadki rozbieżności w oznaczeniu rodzajów i powierzchni użytków gruntowych. Położenie punktów załamania konturów użytków gruntowych oraz klas bonitacyjnych wykazane w bazie danych EGiB zazwyczaj pochodzi z digitalizacji pierworysów mapy ewidencyjnej. Po pozyskaniu danych w procesie digitalizacji, występują błędy i różnice w określeniu klasoużytków i przebiegu ich konturów. Materiałem źródłowym, który odzwierciedla stan użytków gruntowych oraz klas bonitacyjnych są mapy klasyfikacyjne, wchodzące w skład operatów klasyfikacji gruntów, uzupełnianych o wyniki prac aktualizacyjnych oraz mapy ewidencyjne. Dlatego materiały te powinny stanowić podstawę do określenia położenia granic użytków, w przypadkach, gdy nie zachodzi konieczność ich aktualizacji na podstawie pomiaru na gruncie.

Bazy danych są aktualizowane na bieżąco na podstawie wpływających dokumentów i opracowań geodezyjnych i kartograficznych.

Podstawowe informacje charakteryzujące poszczególne obręby zawiera tabela nr 1.

Podstawowe informacje charakteryzujące sposób założenia i prowadzenia egib zawiera tabela nr 2 oraz 3.

W 2014 r. rozpoczęto prace modernizacyjne w ramach zadania projektowego *„Wsparcie prac związanych z przekształceniem ewidencji gruntów i budynków (EGiB) do postaci cyfrowej, uzupełnienie danych dot. budynków oraz modernizacja tego rejestru, przekształcenie mapy zasadniczej do postaci numerycznej, prace związane z przekształceniem do postaci cyfrowej innych danych przestrzennych, skanowanie dokumentów uzasadniających wpisy w EGiB”*, które obejmowały:

- terenową weryfikację i uzupełnienie bazy danych egib danymi dotyczącymi wszystkich budynków,

- uzupełnienie bazy danych egib danymi dotyczącymi rejonów statystycznych, identyfikatorów PESEL i REGON,
- wprowadzenie do bazy danych egib identyfikatorów ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym,
- terenową weryfikację danych ewidencyjnych w zakresie konturów i oznaczeń użytków gruntowych na terenach rolnych zabudowanych (Br) oraz zabudowanych i zurbanizowanych oznaczonych jako B, Bp, Ba, Bi, dr i wprowadzenie zmian wynikających z tej weryfikacji do bazy danych egib.

Powyższe prace zostały zakończone w 2015 roku. Dokumentacja z tych prac została przyjęta do PZGiK pod numerem P.1432.2015.798 w dniu 23 lutego 2015 r.

W 2016 r. dane PZGiK, w tym dane ewidencji gruntów i budynków, przekonwertowano do obecnie wykorzystywanego systemu **EWID2007** firmy GEOMATYKA-Kraków s.c. Baza danych działa w oparciu o silnik bazy danych ORACLE i prowadzona jest w układzie współrzędnych PL-2000. Wykorzystywany system pozwala na eksport i import danych w formacie plików GML i charakterystycznym dla systemu EWID 2007 formacie KCD. **Ewidencja gruntów i budynków po realizacji projektu będzie prowadzona w obecnie wykorzystywanym systemie.**

4. Obszar przedmiotu projektu modernizacji ewidencji gruntów i budynków przedstawia **mapa przeglądowa w skali 1:10 000, stanowiąca Załącznik do niniejszego Projektu.**

Tabela nr 1 - Podstawowe informacje o obrębach ewidencyjnych objętych projektem modernizacji (dane na listopad 2020 r.)

Lp.	Obręb ewidencyjny		Informacje o obrębie ewidencyjnym				Przybliżona powierzchnia użytków gruntowych w obrębie ewidencyjnym [ha]								Rowy bez klasyfikacji		
	Identyfikator obrębu	Nazwa obrębu	Pow. obrębu w ha	Liczba działek	Liczba jedn. rej.	Liczba budynków ujawnionych w EGiB- dane opisowe i geometryczne	grunty rolne:			tereny zurbanizowane i zabudowane		Wp oraz Ws	inne użytki gruntowe				
										ogółem	w tym Br			Objęte niniejszym projektem modernizacji	ogółem	Objęte niniejszym projektem modernizacji	
							Ogółem *1	w tym Tk	Grunty zmelioro- wane do sprawdzenia /ustalenia klasyfikacji [ha]							Liczba działek	Powierzcz nia działek [ha]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	143203_2.0012	Komorów	419	729	355	344	367	13	367	23	23	-	1	Grunty leśne około 26 ha w tym Lzr (oznaczone jako Lz) - do sprawdzenia /ustalenia klasyfikacjiok.2 ha w 35 dz.ew.	4	125	167
2.	143203_2.0014	Kwiatków	132	242	150	114	116	4	116	10	10	-	-	Grunty leśne około 6 ha w tym Lzr (oznaczone jako Lz) - do sprawdzenia /ustalenia klasyfikacjiok.1 ha w 5 dz.ew.	1	17	52
RAZEM			551	971	505	458	483	17	483	33	33	-	1		5	142	219

*1 W 2015 r. wykonana była modernizacja ewidencji gruntów i budynków w zakresie weryfikacji gruntów zabudowanych i zurbanizowanych. Prognozowane są nieznaczne zmiany w zagospodarowaniu terenu na tych gruntach.

Tabela nr 2 - Podstawowe informacje charakteryzujące sposób założenia i prowadzenia EGiB (dane na listopad 2020 r.)

Lp.	Obręb		Materiały źródłowe wykorzystane do założenia/ odnowienia EGiB (patrz także tabela 3)	Przybliżona liczba punktów granicznych ogółem*	Przybliżona liczba punktów granicznych z wykazanymi w bazach danych metodami pozyskania*/**:					Mapa ewidencyjna.			Informacje o podstawie geodezyjnej wykorzystanej do założenia EGiB	Liczba operatów tech. (opr. geod. – prawne)
	Id	Nazwa			Pomiar z ustaleniem granic	Pomiar bez ustalenia granic	Projekty podziału i inne projekty	Digitalizacja lub wektoryzacja	Inne	Postać mapy	Skala	Układ współrz.		
1	143203_2.0012	Komorów	Operaty ewidencyjne z 1960, 1968, 1972, 1985 i 1998, zarys pomiarowy oraz szkice uzupełniające z pomiaru bezpośredniego granic, plany jednostkowe.	1806	327	46	1034	395	4	Wektorowa obiektowa	-	PL-2000	Współrzędne osnowy w układzie lokalnym	254 (stan na 20.11.2020)
2.	143203_2.0014	Kwiatkówek	Operaty ewidencyjne z 1959, 1973, 1987, 1990 r. szkice z pomiaru bezpośredniego granic, plany jednostkowe.	783	199	12	510	49	13	Wektorowa obiektowa	-	PL-2000	Współrzędne osnowy w układzie lokalnym	97 (stan na 20.11.2020)
	RAZEM			2589	526	58	1544	444	17					351

*Uwaga! Punkty na granicach pomiędzy obrębami są policzone dwukrotnie w sumie ogólnej

** Uwaga! Wykazane w bezie EGiB dane dotyczące atrybutów punktów granicznych mogą być błędne. Analizie należy poddać wszystkie punkty graniczne.

Tabela nr 3. Materiały źródłowe wykorzystane do założenia/ odnowienia EGiB

OBRĘB	założenie ewidencji gruntów		klasyfikacja gruntów		dokumentacja do regulacji własności gospodarstw rolnych			kontrole ewidencji gruntów				Inne operaty istotne do określenia przebiegu granic
					część geodezyjna		AWZ protokół					
	rok	Nr operatu	rok	Nr operatu	rok	Nr operatu		rok	Nr operatu	rok	Nr operatu	
143203_2.0012 Komorów	1960	KAM-E-28/60 P.1432.1960.87	1972	KAM.K-118/1995 P.1432.1995.1083	1972	KAM-E-59/72 P.1432.1972.73 Zatytułowane „operat z odnowienia ew. gruntów”	jest	1985	KAM-E-86/85 P.1432.1985.329	1998	KAM-E-147/98 P.1432.1998.634	<u>Operaty techniczne Kampinoskiego Parku Narodowego :</u> - KAM-M-159/67/77, P.1432.1977.35 – Nadleśnictwo Kampinos - KAM-M-172/68, P.1432.1968.18 – Nadleśnictwo Komorów (obejmuje grunty pow. sochaczewskiego i nowodworskiego, ale nie można wykluczyć jego przydatności) <u>Operat pomiarowy drogi państwowej Żelazowa Wola – Kampinos</u> - KAM-T-2/68, P.1432.1963.193 – odc. Wiejca - Komorów – KAM-T-3/68, P.1432.1968.59 -
	1966	KAM-E-41/68 P.1432.1968.55										
143203_2.0014 Kwiatków	1959	KAM-E-147/98 P.1432.1998.634	1972	KAM.K-119/1995 P.1432.1995.1084	1973	KAM-E-176/73 P.1432.1973.61	jest	1987	KAM-E-103/87 P.1432.1987.349	1990	KAM-E-103/87 P.1432.1987.349	<u>Operaty techniczne Kampinoskiego Parku Narodowego :</u> - KAM-M-159/67/77, P.1432.1977.35 – Nadleśnictwo Kampinos - KAM-M-172/68 – Nadleśnictwo Komorów (obejmuje grunty pow. sochaczewskiego i nowodworskiego, ale nie można wykluczyć jego przydatności)

III. Zakres przewidywanych prac do wykonania

1. Modernizacja egib przeprowadzana na podstawie niniejszego projektu dotyczy:
 - 1) gruntów, w tym:
 - a) granic obrębów ewidencyjnych,
 - b) granic działek ewidencyjnych,
 - c) użytków gruntowych, w tym weryfikację ich aktualności i oznaczeń, a także poprawność określenia ich punktów załamania w stosunku do materiałów źródłowych,
 - d) klasyfikacji gleboznawczej zmienionych użytków gruntowych, podlegających gleboznawczej klasyfikacji (możliwa nieznaczna ilość zmienionych trwale użytków rolnych) oraz ustalenie klas bonitacyjnych dla użytków dotychczas nieobjętych klasyfikacją, które na podstawie obowiązujących przepisów jej podlegają (grunty pod rowami (W), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr)),
 - e) praw do nieruchomości gruntowych;
 - 2) budynków
 - 3) podmiotów ujawnionych w ewidencji.
2. Działania modernizacyjne dotyczące przedmiotów ewidencji obejmować będą czynności, w szczególności mające na celu:
 - 1) doprowadzenie danych ewidencji gruntów dotyczących działek do zgodności ze stanem prawnym nieruchomości, podwyższenie jakości i modyfikację zbiorów danych dotyczących punktów granicznych oraz uzupełnienie ich o atrybuty wynikające z przepisów prawa, ze szczególnym uwzględnieniem stanu prawnego nieruchomości, z wykorzystaniem istniejących w PZGiK operatów jednostkowych (po uprzednim sprawdzeniu poprawności ich wykonania), operatów założenia, kontroli i odnowienia ewidencji, a także wyników badań ksiąg wieczystych i innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości oraz dokumentacji pozyskanej w wyniku tych badań, z innych niż PZGiK źródeł (m.in. takich jak wydziały ksiąg wieczystych sądów rejonowych czy archiwach państwowych). W przypadku, gdy zachodzą okoliczności, o których mowa w § 37 rozporządzenia, należy ustalić położenie granic na gruncie na zasadach określonych w § 38 i 39 rozporządzenia w sprawie EGIB, a także opracować w oparciu o wyniki tych pomiarów i ustaleń, dane objęte ewidencją gruntów i budynków, w tym dane określające położenie punktów granicznych oraz przebieg granic działek ewidencyjnych z dokładnością, o której mowa w obowiązujących przepisach;
 - 2) weryfikację i modyfikację zbiorów danych dotyczących konturów użytków gruntowych oraz konturów klasyfikacyjnych, zgodnie z aktualnym

- zagospodarowaniem terenu, a także na podstawie analizy materiałów źródłowych (mapy klasyfikacyjne i ewidencyjne, uproszczony plan urządzania lasu);
- 3) obliczenie pól powierzchni działek ewidencyjnych;
 - 4) obliczenie pól powierzchni klasoużytków w działkach, w szczególności w tych, w których pola powierzchni ulegną zmianie, lub które obejmują zmienione użytki gruntowe lub klasy bonitacyjne oraz tych, w których dane geometryczne i opisowe w bazie danych EGiB były niespójne;
 - 5) uzupełnienie bazy danych EGiB odpowiednimi wartościami brakujących atrybutów dotyczących działek;
 - 6) uzupełnienie baz danych EGiB odpowiednimi wartościami atrybutów punktów granicznych;
 - 7) weryfikację danych ewidencyjnych dotyczących praw do gruntów z danymi zawartymi w księgach wieczystych i wyeliminowanie istniejących niezgodności;
 - 8) przeprowadzenie gleboznawczej klasyfikacji gruntów zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. z 2012 r. poz. 1246) w przypadkach stwierdzenia zmian w przebiegu klasyfikowanych użytków wykazanych w egib lub użytków dotychczas niesklasyfikowanych. Wykonawca przedstawi kandydaturę osoby wraz z dokumentami potwierdzającymi przygotowanie do prowadzenia prac gleboznawczych i doświadczenie w wykonywaniu tych prac, w celu uzyskania stosownego upoważnienia Starosty;
 - 9) aktualizację bazy danych o zmiany dotyczące budynków;
 - 10) aktualizację danych adresowych ujawnionych w ewidencji lokali.
3. Działania modernizacyjne dotyczące podmiotów ujawnionych w ewidencji mają na celu:
- 1) sprawdzenie, czy ujawnione w EGiB osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, jako władający gruntami, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli, faktycznie władają tymi gruntami oraz ustalenie podmiotów, które aktualnie tymi gruntami władają, w przypadku stwierdzenia, że dotychczasowe wpisy w tym zakresie są niezgodne ze stanem faktycznym, a także ustalenie aktualnych władających takimi gruntami, w przypadku stwierdzenia, że osoby fizyczne ujawnione w takiej roli w bazie danych EGiB nie żyją;
 - 2) uzupełnienie brakujących danych dotyczących podmiotów ujawnionych w bazie danych EGiB danymi pozyskanymi z rejestrów:
 - a. PESEL – w odniesieniu do osób fizycznych, w zakresie pozyskania brakujących imion rodziców i danych adresowych,
 - b. REGON i KRS – w odniesieniu do osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych, w zakresie pozyskania brakujących danych dotyczących adresu siedziby i aktualizacji nazw podmiotów;

- 3) przyporządkowanie i ujawnienie w ewidencji właściwych grup rejestrowych;
 - 4) wykazanie prawidłowych udziałów w prawach do nieruchomości na podstawie badań ksiąg wieczystych i dokumentów źródłowych będących podstawą wpisów do bazy danych EGiB.
4. W ramach prac modernizacyjnych do Wykonawcy należeć będzie:
- 1) opracowanie, na podstawie źródeł danych i w zakresie przewidzianym niniejszym projektem modernizacji, projektu operatu opisowo-kartograficznego, o którym mowa w art. 24a ust. 4 ustawy stosownie do przepisów Rozdziału 2 rozporządzenia wraz z niezbędnymi raportami, celem jego wyłożenia do wglądu;
 - 2) udział w czynnościach związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków, o których mowa w art. 24a, ust. 7 ustawy;
 - 3) przygotowanie danych w plikach w formacie ustalonym z Geodetą Powiatowym, które udostępni do kontroli i załaduje dane do bazy po rozpatrzeniu uwag zgłoszonych podczas wyłożenia projektu modernizacji;
 - 4) przygotowanie w uzgodnieniu ze zlecającym zawiadomień o zmianach danych ewidencyjnych do wydziałów ksiąg wieczystych, a także wypisów z rejestru gruntów oraz wyrysów z mapy ewidencyjnej z zamieszczonymi uwagami synchronizacyjnymi dotyczącymi różnic w numeracji działek i powierzchni pomiędzy danymi ujawnionymi w bazie danych EGiB oraz w księgach wieczystych, z uwzględnieniem postanowień § 49 rozporządzenia;
 - 5) skompletowanie całości dokumentacji opracowanej w ramach zamówienia i przekazanie jej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Dokumentacja powinna być skompletowana zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W ramach analizy i przedstawienia jej wyników Wykonawca powinien załączyć dodatkowo dokumenty nie wynikające wprost z powyższych przepisów prawnych, takie jak:
 - protokół badania ksiąg wieczystych lub innych dokumentów dla każdej nieruchomości, z podaniem pierwotnego dokumentu stanowiącego o stanie prawnym granic (AWZ, bądź inny dokument określający pierwotny stan prawny granic), a w przypadku wykorzystania dokumentacji ze zbioru dokumentu księgi wieczystej nie znajdującej się w PZGiK, dołączenie kopii dokumentów;
 - wykazy synchronizacyjne, przedstawiające różnice w numeracji oraz powierzchni pomiędzy danymi projektowanymi w bazie EGiB, a ujawnionymi w księgach wieczystych, bądź innych dokumentach określających stan prawny nieruchomości, a także uwagi synchronizacyjne opisujące ten stan;
 - szczegółowa analiza materiałów z PZGiK oraz innych materiałów

wykorzystanych w pracy, zawierająca ocenę wiarygodności i przydatności dokumentu, a w razie negatywnego wyniku tej oceny uzasadnienie poparte analizą graficzną, matematyczną lub inną potwierdzającą jej zasadność. Forma dokumentów z analizą materiałów z PZGiK zostanie ustalona z zamawiającym. W przypadku wykorzystania materiałów nie znajdujących się w PZGiK, należy dołączyć kopię tych dokumentów.

Koniecznym jest podkreślenie, że jeżeli w wyniku przeprowadzonych analiz wykonawca stwierdzi niewiarygodność jednostkowego opracowania archiwalnego oraz niezgodność danych w nim zawartych z opracowaniem źródłowym, jakim jest operat założenia ewidencji gruntów, materiały geodezyjnej dokumentacji z regulowania własności gospodarstw rolnych, a w szczególnych przypadkach plany hipoteczne, sprzed założenia ewidencji gruntów, ewentualnie decyzje o rozgraniczeniu nieruchomości, granice ewidencyjne przyjęte na ich podstawie powinny podlegać ponownemu odtworzeniu na podstawie danych źródłowych, zgodnie z zasadami §35-39 rozporządzenia;

- szkic podstawowy, wykazujący analizę stanu prawnego granic nieruchomości, zarówno ujętych w jednostkowych opracowaniach archiwalnych, jak i wcześniej nie opracowanych (pochodzących z digitalizacji mapy ewidencyjnej), mający na celu wykazanie sposobu odtworzenia granic w przedmiotowej modernizacji, jak i analizę poprawności odtworzenia tych granic w jednostkowych opracowaniach archiwalnych, gdzie:
 - dla gruntów objętych pomiarem do założenia ewidencji gruntów zostaną wykazane linie pomiarowe z porównaniem miar nominalnych z przyjętymi dla poszczególnych działek oraz podaniem współrzędnych X i Y punktów węzłowych tych linii, omówienie rozbieżności w miarach, uzasadnienie dla przyjęcia miar niezgodnych z dokumentami źródłowymi, pomierzone szczegóły terenowe wykorzystane do analizy i odtworzenia punktów granicznych (miedze, drzewa, karpy, budynki, ogrodzenia, znaki graniczne, inne szczegóły zagospodarowania terenu świadczące o przebiegu granic, czy mające swoje odzwierciedlenie w dokumentacji źródłowej), legendę;
 - dla gruntów objętych planami hipotecznymi wykazane linie pomiarowe z porównaniem miar nominalnych z przyjętymi dla poszczególnych działek oraz podaniem współrzędnych X i Y punktów węzłowych tych linii, omówienie rozbieżności w miarach, uzasadnienie dla przyjęcia miar niezgodnych z dokumentami źródłowymi, pomierzone szczegóły terenowe wykorzystane do analizy i odtworzenia punktów granicznych (miedze, drzewa, karpy, budynki, ogrodzenia, znaki graniczne, inne szczegóły zagospodarowania terenu świadczące o przebiegu granic, czy mające swoje odzwierciedlenie w dokumentacji źródłowej), legendę.

- zestawienie powierzchni działek przed i po modernizacji z wykazaniem ich zmian;
- szkic do obliczeń, zawierający numer działki ewidencyjnej, pole powierzchni, punkty obwodnicy każdej z działek oraz miary czołowe;
- wykaz współrzędnych punktów granicznych z podaniem operatu źródłowego jego pochodzenia oraz wykazaniem zmian we współrzędnych i atrybutach;
- wykaz współrzędnych załamania konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych;
- w przypadku konieczności wykonywania w terenie czynności ustalenia przebiegu granic działki ewidencyjnej, w protokole w kolumnie „sposób ustalenia przebiegu granicy” należy przywołać szczegółową podstawę prawną wykonywanych czynności, a w przypadku wykorzystania materiałów archiwalnych przywołać numer operatu bądź innego dokumentu; formularz protokołu oraz treść szkicu granicznego, bezwzględnie powinny być zgodne z wymogami rozporządzenia.

W harmonogramie prac zostanie ustalony termin, w którym wykonawca przedstawi zamawiającemu wyniki analizy zawierające część w/w dokumentów, t.j.:

- protokoły badania ksiąg wieczystych
- wyniki analizy materiałów
- szkic podstawowy.

Od pozytywnego wyniku oceny tych dokumentów przez zamawiającego, uzależnione będzie przystąpienie do prac związanych z czynnościami ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych w terenie, w tym ustalenie terminów tych czynności.

W przypadku stwierdzenia przez wykonawcę o konieczności przeprowadzenia głęboznawczej klasyfikacji gruntów, zamawiający zostanie poinformowany niezwłocznie o tym fakcie, a projekt tejże klasyfikacji zostanie przedłożony zamawiającemu w terminie ustalonym w harmonogramie prac.

IV. Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania

1. Podstawowymi źródłami danych EGiB dotyczących punktów granicznych, przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych dla obszaru opracowania, przedstawionego na kopii mapy ewidencyjnej stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszego projektu, będą materiały PZGiK, po przetworzeniu zawartych w nich danych:
 - 1) stanowiące podstawę założenia EGiB;

- 2) stanowiące podstawę kontroli ewidencji gruntów;
- 3) operaty techniczne, zawierające wyniki prac geodezyjnych i kartograficznych wykonywanych na potrzeby postępowań administracyjnych i sądowych oraz czynności cywilno-prawnych, dotyczące głównie: podziałów nieruchomości, rozgraniczeń nieruchomości, scaleń gruntów, wymiany gruntów, scaleń i podziałów nieruchomości, wznowienia znaków granicznych oraz plany hipoteczne i inne dokumenty będące w zakresie opracowania, które wykonawca pozyska z PZGiK lub w wyniku badań dokumentacji ksiąg wieczystych lub innych dokumentów określających stan prawny granic poszczególnych nieruchomości, pozyskane z innych niż PZGiK źródeł (m.in. takich jak wydziały ksiąg wieczystych sądów rejonowych czy archiwa państwowe);
- 4) operaty klasyfikacji gleboznawczej;
- 5) baza danych ewidencji gruntów i budynków w systemie EWID 2007;
- 6) baza danych szczegółowej osnowy geodezyjnej.

Wszystkie materiały źródłowe PZGiK w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej są scyfryzowane.

2. Uzupełniającym źródłem danych dotyczących punktów granicznych oraz przebiegu granic działek ewidencyjnych, o których mowa w ust. 1, będą wyniki geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych (poprzedzonych ustaleniem przebiegu granic działek ewidencyjnych) wykonanych w procesie modernizacji EGiB w odniesieniu do granic działek ewidencyjnych, dla których brak jest odpowiednich materiałów PZGiK lub materiały te nie pozwalają na określenie położenia punktów granicznych w sposób wiarygodny lub z wymaganą dokładnością.
3. Uzupełniającym źródłem danych dotyczących użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych będzie wywiad terenowy, ustalenie sposobu użytkowania gruntu, ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów oraz geodezyjny pomiar terenowy.
4. Uzupełniającym źródłem danych dotyczących podmiotów ujawnionych w bazie danych EGiB będą dane z rejestrów KRS, REGON i PESEL.

V. Postanowienia końcowe

1. Pozostałe szczegóły techniczne wykonania prac określi dokumentacja przedmiotu zamówienia.
2. Wykonawca prac wyłoniony zostanie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 października 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, w trybie podstawowym bez negocjacji.
3. Przewidywane terminy:

- rozpoczęcia prac objętych projektem – luty 2021 r.
 - zakończenia prac objętych projektem – listopad 2021 r.
4. Przewidywany koszt przedsięwzięcia szacuje się na kwotę około 200 000 zł brutto.
5. Źródła finansowania – dotacja rządowa i środki własne, Dział 710, Rozdział 71012, § 4300.

Załącznik:

- mapa przeglądowa obszaru objętego projektem modernizacji

Opracował wraz z zespołem

Ożarów Mazowiecki,
dnia 30 grudnia 2020 r.

Uzgodniono dnia