

**Projekt modernizacji
ewidencji gruntów i budynków**

obręb PGR Szeligi

(0031)

obręb Ośrodek Doświadczalny Macierzysz

(0028)

gmina Ożarów Mazowiecki

(143206_5)

w powiecie warszawskim zachodnim

Ożarów Mazowiecki, styczeń 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) 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 2019 r. poz. 725 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), zwanego dalej „rozporządzeniem”.
3. Celem niniejszego projektu jest modernizacja ewidencji gruntów i budynków w granicach obrębów ewidencyjnych PGR Szeligi oraz OD Macierzysz w gminie Ożarów Mazowiecki 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) aktualizacja danych podmiotowych,
 - f) uzupełnienia 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 Ożarów Mazowiecki 143206_5;
- obręb: PGR Szeligi 143206_5.0031
- obręb: OD Macierzysz 143206_5.0028.

2. Powierzchnia ogólna: 215,0681 ha (PGR Szeligi – 133,8878 ha; OD Macierzysz – 81,1803 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 **PGR Szeligi** została założona w roku 1965. Kontrole ewidencji gruntów przeprowadzono w 1979, 1990 oraz 2000r. Geodezyjna dokumentacja z regulowania własności gospodarstw rolnych dla obrębu PGR Szeligi nie powstała z uwagi na to, że teren ten stanowił grunty Skarbu Państwa.

Operat założenia ewidencji gruntów zawiera odrisy szkiców pomiaru bezpośredniego z operatu pomiarowego z 1950 r., które stanowią podstawową informację o położeniu punktów granicznych. Opracowaniem tym jest operat **OŻA-M-44/1950**, który zawiera dane z pomiaru osnowy założonej w układzie lokalnym oraz szkice polowe, przedstawiające pomiar ortogonalny granic w oparciu o tę osnowę. Kolejnym, źródłem danych ewidencji gruntów jest operat OŻA-M-75/1957, w którym to wydzielono działkę z przeznaczeniem na nieruchomość zamienną. Pomiar granic w powyższych opracowaniach stanowił pomiar ortogonalny, oparty na osnowie w układzie lokalnym. Dlatego przy realizacji przedmiotowej pracy niezbędnym jest szczegółowy wywiad terenowy wraz z pomiarem odszukanych punktów osnowy z OŻA-M-44/1950, wykonanie jej transformacji do obowiązującego układu współrzędnych, a także ponowne wyrównanie osnowy.

Operat ewidencji gruntów przyjął wprost dane wynikające z powyższych opracowań. Kolejne działki oraz ich granice powstawały w wyniku opracowań jednostkowych znajdujących się w PZGiK lub w innych archiwach, zawierających dokumentację stanowiącą o stanie prawnym nieruchomości oraz o położeniu punktów granicznych 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: Lubiczów i Latchorzew (gmina Stare Babice), Macierzysz i Ośrodek Doświadczalny Macierzysz oraz 1301, 1303, położonych w mieście stołecznym Warszawa. Dla obrębu sąsiedniego Latchorzew w roku 2019 została przeprowadzona modernizacja ewidencji gruntów przyjęta do PZGiK pod numerem P.1432.2019.5576.

Ewidencja gruntów dla obrębu **Ośrodek Doświadczalny Macierzysz** została założona w roku 1965 jako PGR Macierzysz. Kontrole ewidencji gruntów przeprowadzono w 1979 i 1987 r. Geodezyjna dokumentacja z regulowania własności gospodarstw rolnych dla obrębu PGR Szeligi nie powstała z uwagi na to, że teren ten stanowił grunty Skarbu Państwa.

Operat założenia ewidencji gruntów zawiera odrisy szkiców pomiaru bezpośredniego z operatu pomiarowego z 1953 r., które stanowią podstawową informację o położeniu punktów granicznych. Opracowaniem tym jest operat **OŻA-M-70/1957**, który zawiera dane z pomiaru osnowy założonej w układzie lokalnym oraz szkice polowe, przedstawiające pomiar ortogonalny granic w oparciu o tę osnowę. Dlatego przy realizacji przedmiotowej pracy niezbędnym jest szczegółowy wywiad terenowy wraz z pomiarem odszukanych punktów osnowy z OŻA-M-70/1957 oraz, wykonanie jej transformacji do obowiązującego układu współrzędnych, a także ponowne wyrównanie osnowy. Do sporządzenia niniejszego opracowania wzięto pod uwagę szereg wcześniejszych planów, m.in. OŻA-M-60/1953 sporządzony dla części gruntów, które weszły w skład PGR Macierzysz.

Operat ewidencji gruntów przyjął wprost dane wynikające z powyższego opracowania. Kolejne działki oraz ich granice powstawały w wyniku opracowań jednostkowych znajdujących się w PZGiK lub w innych archiwach, zawierających dokumentację stanowiącą o stanie prawnym nieruchomości oraz o położeniu punktów granicznych działek ewidencyjnych. Informacje o istnieniu takich dokumentów wykonawca winien pozyskać w wyniku szczegółowego badania ksiąg wieczystych oraz innych dokumentów stanowiących o stanie prawnym nieruchomości.

W 2006 r. dla obrębu OD Macierzysz założono ewidencję budynków, operat przyjęto do PZGiK pod numerem 065-1590/2006 (P.1432.2004.403).

Dodatkowo przydatne informacje mogą być zawarte w operatach ewidencji gruntów obrębów sąsiednich: PGR Szeligi, Macierzysz, Mory oraz 1303, 1307, 1308 położonych w mieście stołecznym Warszawa. Dla obrębu sąsiedniego Mory w roku 2018 została przeprowadzona modernizacja ewidencji gruntów przyjęta do PZGiK pod numerem P.1432.2018.4577. Ponadto przez obręb OD Macierzysz przebiega trasa szybkiego ruchu – S8. W celu pozyskania i regulacji gruntów pod jej budowę wykonane zostały opracowania o szerokim zakresie: OŻA-M-1418/2004, 065-811/2010.

Obręby PGR Szeligi oraz OD Macierzysz graniczą z dzielnicą Bemowo m.st. Warszawy. Współrzędne punktów granicznych na wspólnej granicy powinny być jednolite dla tych

dwóch jednostek administracyjnych. Dlatego przy określeniu przebiegu granic, koniecznością będzie analiza dokumentacji archiwalnej z ODGiK Warszawa.

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. Temat wymaga przeprowadzenia jednostkowych analiz, mających na uwadze przepisy o drogach publicznych, a w razie wątpliwości dokonania ustaleń z Zamawiającym.
- 2) 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). Na opracowywanym obszarze zagadnienie dotyczy użytku „W”. Zasadę określenia atrybutów OZU i OZK, należy ustalić z Zamawiającym.
- 3) Poprawne ustalenie atrybutów opisowych punktów granicznych (ZRD, BPP, STB, RZG). Wymaga to 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.

Współrzędne punktów granicznych działek w dwóch 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 2005 roku całą treść mapy zasadniczej gminy Ożarów Mazowiecki 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 lipcu 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 i weryfikacji 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, 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 styczeń 2020 r.)

Lp.	Obręb ewidencyjny		Informacje o obrębie ewidencyjnym				Przybliżona powierzchnia użytków gruntowych w obrębie ewidencyjnym [ha]								Grunty zmeliorowane do ponownej klasyfikacji [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			Liczba działek	Powierzchnia [ha]
							ogółem	w tym Br	Objęte niniejszym projektem modernizacji	ogółem	Objęte niniejszym projektem modernizacji						
											Ogółem *1	w tym Tk					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	143206_5.0031	PGR Szeligi	134	306	237	216	101	-	101	33	33	-	-	-	-	-	-
2.	143206_5.0028	OD Macierzysz	81	100	48	69	69		69	24	24	-	-	-	-	1	0,0759
RAZEM			215	406	285	285	170		170	58	58	-	-	-	-	1	0,0759

*1 W 2015 r. wykonana była modernizacja ewidencji gruntów i budynków w zakresie m. in. 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 styczeń 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 osnowie 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	143206_5.0031	PGR Szeligi	Operaty ewidencyjne 1965. Kontrole ewidencji gruntów przeprowadzono w 1979, 1990., operat OŻA-M-44/1950, zawierający szkice pomiaru bezpośredniego granic, opracowania jednostkowe.	1004	55	1	166	7	775	Wektorowa obiektowa	-	PL-2000	Stabilizowana osnowa pomiarowa, współrzędne w układzie lokalnym (OŻA-M-44/1950)	75
2.	143206_5.0028	OD Macierzysz	Operaty ewidencyjne z roku 1965 jako PGR Macierzysz. Kontrole ewidencji gruntów przeprowadzono w 1979 i 1987 r., operat OŻA-M-70/1957, zawierający szkice pomiaru bezpośredniego granic, opracowania jednostkowe.	500	44	16	243	7	190	Wektorowa obiektowa	-	PL-2000	Stabilizowana osnowa pomiarowa, współrzędne w układzie lokalnym OŻA-M-70/1957.	127
	RAZEM			1504	99	17	409	14	965					202

*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	
143206_5.0031 PGR Szeligi	1965	OŻA-E-12/66 (P.1432.1963.108)	1963	OŻA-E-12/66 (P.1432.1963.108)	BRAK	BRAK	BRAK	1979	OŻA-E-12/79 (P.1432.1979.181)	1989	OŻA-E-12/90 (P.1432.1990.372)	- OŻA-M-44/1950 – operat ustalenia granic gruntów Państwowego Gospodarstwa Rolnego Szeligi - OŻA-E-61/2000, P.1432.2000.677 – operat dotyczący przenumerowania działek ewidencyjnych w obrębie PR Szeligi
143206_5.0028 OD Macierzysz	1965	OŻA-E-7/65 P.1432.1965.85	1963	OŻA-E-7/65 P.1432.1965.170	BRAK	BRAK	BRAK	1979	OŻA-E-7/79 P.1432.1979.190	1987	OŻA-E-7/87 P.1432.1987.372	- OŻA-M-70/1957 - operat ustalenia granic gruntów Państwowego Gospodarstwa Rolnego Macierzysz 065-1590/2006 (P.1432.2004.403) – założenie ewidencji budynków dla obrębu OD Macierzysz - P.1432.2020.116 – operat dotyczący rozliczenia Majątku „Dobra Macierzysz Ośrodek”

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 jej podlegają (grunty pod rowami (W), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr)),
 - e) praw do nieruchomości gruntowych;
 - 2) 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 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. W ramach analizy i przedstawienia jej wyników Wykonawca powinien załączyć 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 osnowy pomiarowej, 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 osnowy pomiarowej, 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.
- obliczenie powierzchni działek ewidencyjnych oraz 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
- zestawienie współrzędnych punktów granicznych wraz z atrybutami punktów oraz odchyleniami liniowymi, stanowiące porównanie danych pobranych z PZGiK z danymi ostatecznymi, będącymi wynikiem prac modernizacyjnych
- obliczenie powierzchni użytków gruntowych i klas bonitacyjnych w działkach
- 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 gleboznawczej klasyfikacji gruntów, zamawiający zostanie poinformowany niezwłocznie o tym fakcie. Ze względu na potrzebę zakończenia postępowań administracyjnych związanych z gleboznawczą klasyfikacją gruntów przed terminem rozpoczęcia procedury wyłożenia projektu operatu opisowo kartograficznego, zaleca się takie rozplanowanie prac, aby w pierwszej kolejności i w możliwie krótkim terminie opracować odpowiednie projekty gleboznawczej klasyfikacji gruntów.

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 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych w trybie przetargu nieograniczonego.
3. Przewidywane terminy:
 - rozpoczęcia prac objętych projektem – luty 2020 r.
 - zakończenia prac objętych projektem – listopad 2020 r.
4. Przewidywany koszt przedsięwzięcia szacuje się na kwotę około 100 000zł 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


ZŁ. STAROSTY
mgr inż. Mariusz Pręgosz
Geodeta Powiatowy

Ożarów Mazowiecki,
dnia 17 stycznia 2020 r.

2020-02-18
Uzgodniono dnia


MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
INSPEKTOR NADZORU
GEODEZJI I KARTOGRAFICZNEGO
Sebastian Bała

MAPA PRZEGLĄDOWA
SKALA 1:10000

