

**Projekt modernizacji  
ewidencji gruntów i budynków  
obręb Stanisławów  
(0023)  
gmina Stare Babice  
(143207\_2)**

w powiecie warszawskim zachodnim

Ożarów Mazowiecki, styczeń 2023 r.

<b>SPIS TREŚCI</b>	<b>Nr strony</b>
I. Podstawy prawne	3
II. Podstawowe informacje	3
1. Cel projektu	3
2. Charakterystyka obiektu objętego projektem	4
3. Źródła danych w ewidencji i metody ich pozyskania	4
4. Charakterystyka opisowa obrębów i metody pozyskania danych	7
5. Metody pozyskania danych geometrycznych w prowadzonej bazie danych EGiB	8
6. Uzupełnienie bazy danych EGiB w projekcie Bazy Wiedzy	9
7. Informacje o systemie do prowadzenia bazy danych EGiB	9
III. Warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia	12
IV. Zakres przewidywanych prac do wykonania	13
V. Podział na etapy i przewidywane terminy wykonania prac	15
VI. Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania	16
VII. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac	16
VIII. Postanowienia końcowe	16
Załączniki mapowe	

Niniejszy projekt modernizacji ewidencji gruntów i budynków opracowany został zgodnie z postanowieniami § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 1390, z późn. zm.).

## **I. Podstawy prawne**

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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”;
- 2) rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2021 r. poz.1390, ze 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 2022 poz. 1670), zwanego dalej „standardami”;
- 4) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. z 2012 r. poz. 1246);
- 5) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz.U. z 2012 r. poz. 1247 ze zm.);
- 6) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.);
- 7) ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 672 ze zm.);
- 8) ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625);
- 9) ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.).

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 i 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 ze Starostą.

## **II. Podstawowe informacje**

### **1. Cel projektu**

Celem niniejszego projektu jest modernizacja ewidencji gruntów i budynków w granicach obrębu ewidencyjnego Stanisławów w gminie Stare Babice w zakresie:

- a) dostosowania danych dotyczących działek do warunku jednorodności pod względem prawnym oraz danych o punktach granicznych, w tym dokładności określenia ich położenia i atrybutów do zgodności z rozporządzeniem z wykorzystaniem dokumentacji znajdującej się w PZGiK, w tym operatu scalenia gruntów, operatów założenia ewidencji gruntów, dokumentów z regulowania własności gospodarstw rolnych, planów parcelacyjnych, planów hipotecznych, w zależności od stwierdzonego stanu prawnego granic oraz innych 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) uzupełnienia informacji dotyczących klasyfikacji gleboznawczej gruntów na podstawie materiałów źródłowych,
- d) aktualizacji danych dotyczących budynków,
- e) aktualizacja danych podmiotowych,
- f) uspoźnienie danych opisowych i geometrycznych dotyczących działek, budynków, konturów użytków oraz konturów klasyfikacyjnych.

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków, która jest przedmiotem niniejszego projektu, prowadzona będzie zgodnie z zasadami określonymi w art. 24a ustawy oraz przepisami rozporządzenia.

## **2. Charakterystyka obiektu objętego projektem**

Lokalizacja obiektu **Stanisławów**:

- województwo: mazowieckie 14;
- powiat: warszawski zachodni 1432;
- jednostka ewidencyjna: gmina Stare Babice 143207\_2;
- obręb: Stanisławów 143207\_2.0023

Powierzchnia ogólna: 179,89 ha.

Liczba działek: 317.

Szacunkowa liczba budynków: 136, w tym 133 budynki ujawnione w bazie danych EGiB.

Szacunkowa liczba lokali: brak.

Struktura użytków:

- a) grunty rolne – 69,95 ha,
- b) lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione – 100,38 ha,
- c) tereny zabudowane i zurbanizowane – 5,99 ha,
- d) drogi – 3,45 ha,
- e) wody płynące (Wp) – brak
- f) wody stojące (Ws) – 0,12 ha
- g) pozostałe – brak.

**Podstawowe informacje charakteryzujące obręb ewidencyjny zawiera tabela nr 1.**

## **3. Źródła danych w ewidencji i metody ich pozyskania**

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

- 1) współrzędne punktów osnowy poziomej 1, 2 i 3 klasy z układu **Warszawa'75** na układ „**PL-2000**” dla obszaru całego powiatu przeliczono w 2009 r.,
- 2) operat scalenia gruntów obrębu Stanisławów z 1990 r.
- 3) operaty techniczne z założenia ewidencji gruntów opracowane w oparciu o zdjęcia lotnicze – dla granic nie objętych decyzją scaleniową,
- 4) aktualizowana na bieżąco wektorowa obiektowa mapa ewidencyjna, uzyskana metodą wektoryzacji po uprzedniej kalibracji rastrów mapy ewidencyjnej i uzupełniona o dane z opracowań jednostkowych,
- 5) aktualizowana na bieżąco wektorowa obiektowa mapa zasadnicza w układzie PL-2000, wykonana na podstawie danych z pomiaru bezpośredniego uzupełniona obiektami

zdigitalizowanymi z obrazu rastrowego,

- 6) dokumentacja w zakresie gleboznawczej klasyfikacji gruntów, którą stanowią operaty klasyfikacyjne dla obrębu, opracowane w okresie założenia ewidencji gruntów oraz późniejsze opracowania jednostkowe zmienionych użytków gruntowych, znajdujące się w PZGiK,
- 7) opracowania jednostkowe dotyczące:
  - a) podziału nieruchomości: 108
  - b) rozgraniczeń: 1
  - c) wznowienia znaków/wyznaczenia punktów granicznych/ustalenia granic działek ewidencyjnych: 2
  - d) inne opracowania dotyczące granic: 63.

Opracowania geodezyjne zgłoszone po 1 listopada 2009 r. wykonywane są w układzie współrzędnych PL-2000, wcześniejsze opracowania z reguły wykonywano w układzie współrzędnych Warszawa'75, jednakże mogą zaistnieć przypadki zastosowania innego układu lokalnego. Wszystkie geodezyjne operaty techniczne posiadają postać elektroniczną.

**Tabela nr 1 - Podstawowe informacje o obrębie ewidencyjnym objętym projektem modernizacji (dane na styczeń 2023 r.)**

Lp.	Obręb ewidencyjny	Informacje o obrębie ewidencyjnym				Przybliżona powierzchnia użytków gruntowych w obrębie ewidencyjnym [ha]						Grunty pod rowami bez klasyfikacji	
	Identyfikator i nazwa obrębu	Powierzchnia obrębu [ha]	Liczba działek	Liczba jedn. rej.	Liczba budynków ujawnionych w EGiB- dane opisowe i geometr.	grunty rolne:			tereny zurbanizowane i zabudowane oraz drogi *	Wp oraz Ws	inne użytki gruntowe	Grunty zmeliorowane do sprawdzenia /ustalenia klasyfikacji [ha]	Liczba działek
						ogółem	w tym Br	objęte niniejszym projektem modernizacji					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	143207_2.0023 Stanisławów	180	317 (w tym 104 działki z dokładnością zapisu powierzchni do 0,01 ha**)	195	133	70	5	70	9	0,1 (Ws)	Grunty leśne około 100 ha w tym Lzr (oznaczone jako Lz) - do sprawdzenia /ustalenia klasyfikacji ok.1,83 ha w 11 działkach	1	16

\* 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.

\*\* Działki z dokładnością zapisu do 0,01 ha wyróżniono kolorem w Załączniku nr 2 do Projektu. Wśród tych działek, znajdują się działki objęte scaleniem o ustalonych granicach, wymagające przeliczenia danych dotyczących współrzędnych i określenia powierzchni z dokładnością zapisu do 1m<sup>2</sup>. Przewidywana ilość działek do ustalenia przebiegu granic wykazanych dotychczas z ostrością zapisu do 1 ara – 33.

#### **4. Charakterystyka opisowa obrębu:**

Ewidencja gruntów dla obrębu **Stanisławów** jest oparta na operacie scalenia gruntów z 1990 r. wykonanego dla trzech obrębów Stanisławów, Mariew i Zalesie, nazwanych wspólnie, jako obiekt „Mariew”. Część archiwalna dla obrębu Stanisławów została przyjęta do pzgik pod numerem P.1432.1990.367 (S.BAB-E-42/1990), część ewidencyjna, akta postępowania oraz operat osnowy geodezyjnej (zasób bazowy i użytkowy) została skompletowana łącznie dla trzech ww. obrębów wchodzi w skład operatu technicznego P.1432.1990.366 (S.BAB-E-43/1990) i dołączono ją do części archiwalnej dla obrębu Mariew. Drugi z operatów zawiera szkice pomiaru bezpośredniego oraz dane dotyczące osnowy pomiarowej w tym wykaz współrzędnych w układzie W'75 oraz opisy topograficzne. Osnowa pomiarowa podlegała stabilizacji. W celu odtworzenia położenia punktów granicznych niezbędnym będzie odnalezienie, pomiar tych punktów i wykorzystanie wyników pomiaru do dalszych analiz i obliczeń.

Opracowania dotyczące założenia ewidencji gruntów powstały w latach 1962 i 1965, skatalogowane w pzgik pod numerami P.1432.1963.79 (S.BAB-E-24/62) i P.1432.1965.70 (S.BAB-E-24/65) w obecnym porządku ewidencyjnym stanowią informację o położeniu granic obrębu. Założenie ewidencji gruntów było wykonane na podkładzie fotogrametrycznym. Sytuację terenową pomierzono i uczytelniono na fotoszkicach. Na ich podstawie sporządzono zarys pomiarowy. Operat założenia ewidencji gruntów zawiera także uzupełniające szkice pomiaru bezpośredniego do założenia ewidencji gruntów, gdzie na linii pomiarowe zostały zwymiarowane budynki. Pomiar granic oparto na liniach pomiarowych, dla których osnowę stanowiły fotopunkty lub trwałe elementy sytuacji terenowej mające swoje zobrazowanie na fotoszkicach. Brak informacji o stabilizacji powyższych punktów.

Uzupełniać te dane mogą dokumentacja z regulowania własności gospodarstw rolnych z 1975 r. - P.1432.1975.95 (S.BAB-E-24/1975), a także poszczególne protokoły do uwłaszczeń oraz dane ewidencyjne zawarte w operacie kontroli ewidencji z 1983 r. P.1432.1983.254 (S.BAB-E-24/83). Dodatkowo istotne informacje w kwestii granic obrębu zawierają operaty archiwalne dotyczące granic Kampinoskiego Parku Narodowego - P.1432.1956.16 (S.BAB-E-32/56); P.1432.1968.51 (S.BAB-E-32/68) – operat rozgraniczeniowy Nadleśnictwa Państwowego LASKI.

Stan prawny a zarazem ewidencyjny obrębu Stanisławów zmienił się na podstawie decyzji Naczelnika Gminy Stare Babice Nr 420/89 z dnia 13.09.1989 r. zatwierdzającej projekt scalenia gruntów obiektu „Mariew”, w skład którego wchodziły wsie Mariew, Stanisławów i Zalesie w gm. Stare Babice.

Należy tu zaznaczyć, że decyzja została uznana za nieważną na mocy decyzji Ministra Rolnictwa Rozwoju Wsi z dnia 31.07.2008 r. w części dotyczącej przebiegu granicy między działkami położonymi we wsi Stanisławów, gm. Stare Babice, oznaczonymi jako 43/6 i 44 (numeracja działek na chwilę wydania decyzji unieważniającej). Pomimo kolejnych przewidzianych przepisami oraz rozstrzygnięciami organów wyższej instancji działań w zakresie usankcjonowania prawnego spornej granicy, sprawa nadal pozostaje nierozstrzygnięta. W 2010 r. sporządzono operat techniczny P.1432.2010.4970 (072-947/2010) – zatytułowany „Zmiana projektu scalenia Mariew, obrębu Stanisławów, gminy Stare Babice, na odcinku granicy pomiędzy uprzednio zaprojektowanymi działkami o numerach 43 i 44, a według obecnego stanu ewidencji gruntów 43/9 i 44”. Opracowanie zostało zatwierdzone decyzją nr 24/2011 wydaną 16 lutego przez Starostę Warszawskiego Zachodniego. Na skutek odwołania jednej ze stron, decyzja została

uchylona w całości, a sprawa przekazana do ponownego rozpatrzenia na mocy decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 13 stycznia 2012 r.

W rezultacie w latach 2011 – 2013 Starosta Warszawski Zachodni wydał trzy decyzje zatwierdzające projekt scalenia w części dotyczącej przebiegu granicy dzielącej ówczesne działki 43/9 i 44. Od każdej z decyzji jedna ze stron składała odwołanie, a Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie uchylało decyzje z przyczyn proceduralnych.

15 lipca 2014 r. została wydana decyzja Starosty Warszawskiego zachodniego Nr GT/12/2014 o umorzeniu postępowania scaleniowego, z uwagi na jego bezprzedmiotowość, wynikającą z wycofania zgody jednej ze stron na objęcie scaleniem gruntów pod zabudowaniami. Po wniesieniu odwołania przez jedną ze stron Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie utrzymało ww. decyzję w mocy.

Przebieg powyższych granic nie jest nadal ustalony. Dlatego też, w modernizacji ewidencji gruntów dla omawianej granicy może okazać się zasadnym zastosowanie procedur przewidzianych w § 31-33 *rozporządzenia*, w oparciu o dane ewidencji gruntów obowiązujące przed scaleniem gruntów.

Czynności ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych, będą mogły mieć także zastosowanie w przypadkach błędów czy braków w dokumentacji zawartej w operacie P.1432.1990.367 (S.BAB-E-42/1990).

Obręb Stanisławów od północy graniczy z gruntami Kampinoskiego Parku Narodowego, którego grunty podlegały Dekretowi z dnia 21 września 1950 r. o rozgraniczeniu nieruchomości Skarbu państwa lub nieruchomości nabywanych dla realizacji narodowych planów gospodarczych. Prace rozgraniczeniowe Nadleśnictwa Łaski przeprowadzono w 1956 r. a dokumentację skompletowano w operatach technicznych P.1432.1956.16 (S.BAB-E-32/1956), P.1432.1968.51 (S.BAB-E-32/1968), P.1432.1965.57 (S.BAB-M-152/1965). W roku 1998 r. miała miejsce wymiana gruntów z KPN – operat P.1432.1998.624 (S.BAB-E-62-68/1998). W trakcie prac wykonano pomiar bezpośredni granic, oparty na osnowie założonej w układzie lokalnym. Pomiar udokumentowano w dziennikach i szkicach pomiaru osnowy pomiarowej oraz szkicach połowych pomiaru granic. Granice KPN podlegały stabilizacji.

Dodatkowo przydatne informacje mogą być zawarte w operatach ewidencji gruntów obrębów sąsiednich Mariew, Buda, Wojcieszyn, Zalesie, Borzęcin Duży w gminie Stare Babice, a także obrębu Truskaw, gmina Izabelin.

## **5. Metody pozyskania danych geometrycznych w prowadzonej bazie danych EGİB**

Współrzędne punktów granicznych działek w obrębie 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 Stare Babice 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 EGİB 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 nieliczne 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.

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

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

#### **6. Uzupełnienie bazy danych EGiB w projekcie Bazy Wiedzy**

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.

#### **7. Informacje o systemie do prowadzenia bazy danych EGiB**

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.**

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

**Tabela nr 2 - Podstawowe informacje charakteryzujące sposób założenia i prowadzenia ewidencji gruntów i budynków (dane na styczeń 2023 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 przy scaleniu gruntów	Liczba operatów tech. (opr. geod. – prawne)
	Id	Nazwa			ustalony	nieustalony	Postać mapy	Skala	Układ współrz.		
1	143207_2.0023	Stanisławów	<p><b>P.1432.1990.367 (S.BAB-E-42/1990)</b> – scalenie gruntów obrębu Stanisławów – część archiwalna oraz <b>P.1432.1990.366 (S.BAB-E-43/1990)</b> – część ewidencyjna zawarta razem z pozostałymi obrębami obiektu „Mariew”,</p> <p><b>P.1432.1963.79 (S.BAB-E-24/62)</b> i <b>P.1432.1965.70 (S.BAB-E-24/65)</b> – operaty założenia ewidencji gruntów, <b>P.1432.1975.95 (S.BAB-E-24/1975)</b> – regulacja własności gospodarstw rolnych, <b>P.1432.1983.254 (S.BAB-E-24/83)</b> – kontrola ewidencji gruntów – w zakresie granic obrębu oraz granic, dla których została uchylona decyzja o scaleniu gruntów.</p>	852	815	37	Wektorowa obiektowa	-	PL-2000	Osnowa stabilizowana	174 (stan na 3.01.2023)

\*\* Uwaga! Wykazane w bazie danych EGiB atrybuty punktów granicznych mogą zawierać błędy. Analizie należy poddać wszystkie punkty graniczne.

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

OBRĘB	Obowiązujący operat ewidencji gruntów		Operaty ewidencji gruntów wykonane przed scaleniem						klasyfikacja gruntów		dokumentacja do regulacji własności gospodarstw rolnych			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	rok	Nr operatu		
143207_2.0023 Stanisławów	1990	P.1432.1990.367 (S.BAB-E-42/1990) oraz P.1432.1990.366 (S.BAB-E-43/1990)	1962	P.1432.1963.79 (S.BAB-E-24/62)	1965	P.1432.1965.70 (S.BAB-E-24/65)	1983	P.1432.1983.254 (S.BAB-E-24/83) – kontrola ew. gruntów	1963	S.BAB.K-24/63 P.1432.1963.186	1975	P.1432.1975.95 (S.BAB-E-24/1975)	jest	P.1432.1956.16 (S.BAB-E-32/1956), P.1432.1968.51 (S.BAB-E-32/1968), P.1432.1965.57 (S.BAB-M-152/1965) – operaty dotyczące rozgraniczenia Lasów Państwowych (KPN)  P.1432.1998.624 (S.BAB-E-62-68/1998) – wymiana gruntów z KPN
									2001	S.BAB.K-79/01 P.1432.2001.650				
									2003	S.BAB.K-104/03 P.1432.2003.6168				
									2005	S.BAB.K--106/05 P.1432.2005.11876				

### III. Warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia

#### 1. Warunki ogólne

- 1) W pracach dotyczących przedmiotu zamówienia stosuje się układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000.
- 2) W przypadku wystąpienia wątpliwości dotyczących wykorzystania materiałów zasobu, Starosta podejmie decyzję, co do zakresu i sposobu wykorzystania konkretnego materiału zasobu.
- 3) Przedmiot zamówienia jest podzielony na etapy opisane w rozdziale V.
- 4) Prace wykonane w ramach każdego z etapów wymienionych w rozdziale V podlegają kontroli przez Starostę.

#### 2. Źródła danych

- 1) Podstawowymi źródłami danych EGiB dotyczących punktów granicznych, przebiegu granic działek ewidencyjnych, budynków oraz użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych dla obszaru opracowania będą materiały PZGiK, po przetworzeniu zawartych w nich danych:
  - a) stanowiące podstawę scalenia gruntów, gdzie do analizy i przetworzenia danych należy uwzględnić wywiad terenowy, odnalezienie i pomiar punktów osnowy;
  - b) stanowiące podstawę założenia EGiB;
  - c) stanowiące podstawę kontroli ewidencji gruntów;
  - d) 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 inne dokumenty będące w zakresie opracowania;
  - e) operaty klasyfikacji gleboznawczej gruntów;
  - f) baza danych ewidencji gruntów i budynków;
  - g) baza danych szczegółowej osnowy geodezyjnej.

**Wszystkie materiały źródłowe PZGiK w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej są scyfryzowane. Po podpisaniu umowy na realizację prac i wskazaniu kierownika prac geodezyjnych Wykonawca uzyska bezzwłocznie stały dostęp do materiałów źródłowych PZGiK poprzez Portal Geodety utrzymywany przez Zamawiającego. Kopia bazy danych EGiB zostanie przekazana bezzwłocznie Wykonawcy na każde jego żądanie.**

- 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 z wymaganą dokładnością. Jeśli okaże się to niezbędne przy czynnościach związanych z ustaleniem przebiegu granic działek ewidencyjnych Wykonawca wykorzysta pozyskane z innych niż PZGiK źródeł (m.in. takich jak wydziały ksiąg wieczystych czy archiwa państwowe) dokumenty określające dane dotyczące przebiegu granic nieruchomości. Obręb Stanisławów objęty został scaleniem gruntów i większość granic ujęta w projekcie scalenia gruntów obiektu „Mariew” została zatwierdzona decyzją. Granice, które mogą wymagać przeprowadzenia czynności ustalenia to granice, których decyzja ta nie dotyczyła,

czyli granice obrębu ewidencyjnego oraz granica, dla której decyzję uchylono. **Szacowana liczba działek ewidencyjnych, dla których konieczne będzie przeprowadzenie czynności ustalenia przebiegu granic wynosi 50.** Na liczbę tę składają się działki ewidencyjne, dla której uchylono decyzję scaleniową – 8, działki dla których jedna z granic stanowi granicę z obrębem sąsiednim a ich powierzchnia wyrażona jest z ostrością zapisu do 1 ara - 33 oraz inne działki ewidencyjne, dla których w wyniku analizy opracowań archiwalnych, Wykonawca stwierdzi występowanie punktów niespełniających kryteriów dokładnościowych;

- 3) Uzupełniającym źródłem danych dotyczących użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych będzie wywiad terenowy, ustalenie sposobu użytkowania gruntu oraz geodezyjny pomiar terenowy. W przypadkach, gdy nie zachodzi konieczność ich aktualizacji na podstawie pomiaru na gruncie, podstawę do uzupełnienia danych o przebiegu granic użytków będą stanowiły mapy klasyfikacyjne.

### **3. Zagadnienia wymagające szczególnego uwzględnienia przy realizacji Projektu**

- 1) 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).
- 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). Są to w przeważającej części grunty pod rowami (W) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr). W przypadkach wątpliwych, sposób określenia atrybutów OZU i OZK, należy ustalić ze Starostą.
- 3) Poprawne ustalenie atrybutów punktów granicznych wymaga 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. Ze względu na przepisy przejściowe, obligujące do dostosowania do końca roku 2023 bazy danych do przepisów wprowadzonych w lipcu 2021 r., projekt operatu opisowo-kartograficznego powinien zawierać atrybuty punktów granicznych zgodne z przepisami obowiązującymi do lipca 2021 r. oraz przepisami obowiązującymi po nowelizacji.
- 4) Obręb Stanisławów jest położony w gminie Stare Babice. Przy wykonywaniu prac i ustalaniu danych określających przebieg granic należy uwzględnić dane z obrębów sąsiednich. Przebieg granic obrębów powinien być spójny a wszelkie nieścisłości powinny zostać wyjaśnione i opracowane w stosownej dokumentacji, umożliwiającej wprowadzenie zmian w bazach danych. Dlatego przy określaniu przebiegu granic należy wziąć pod uwagę dokumentację obrębów sąsiednich.

## **IV. 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 - w 2015 r. wykonana została modernizacja ewidencji gruntów i budynków w zakresie identyfikacji granic gruntów zabudowanych i zurbanizowanych - przewidywane są jedynie nieznaczne zmiany w wykazanym w ewidencji gruntów i budynków sposobie użytkowania gruntów, które wykonawca zidentyfikuje w wyniku wywiadu terenowego,
- d) uzupełnienie na podstawie materiałów źródłowych klas bonitacyjnych dla gruntów pod rowami (W) oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych (Lzr) – przewidywane parametry danych do uzupełnienia zawiera Tabela nr 1,
- e) praw do nieruchomości gruntowych;
- 2) budynków - w 2015 r. wykonana została modernizacja ewidencji gruntów i budynków w zakresie systemowego założenia ewidencji budynków na obszarze Powiatu - przewidywana jest możliwość istnienia szczątkowej ilości budynków wymagających aktualizacji danych, które wykonawca zidentyfikuje w wyniku wywiadu terenowego,
- 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 granic działek ewidencyjnych do zgodności z zasadą jednorodności pod względem prawnym, podwyższenie jakości i modyfikację zbiorów danych dotyczących punktów granicznych oraz uzupełnienie ich o atrybuty wynikające z przepisów prawa, z wykorzystaniem istniejących w PZGiK operatów jednostkowych, operatów ewidencji gruntów – głównie scalenia gruntów, a także wyników badań ksiąg wieczystych i innych dokumentów określających przebieg granic nieruchomości oraz dokumentacji pozyskanej w wyniku tych badań. W przypadku, gdy zachodzą okoliczności, o których mowa w § 31 rozporządzenia, należy ustalić przebieg granic na gruncie na zasadach określonych w § 32 i 33 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 zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem terenu, a także na podstawie analizy materiałów źródłowych (mapy klasyfikacyjne i ewidencyjne, uproszczony plan urządzania lasu) oraz uzupełnienie klas bonitacyjnych na podstawie materiałów źródłowych dla użytków, dla których jest to obecnie wymagane (np. Lzr, W). **W przypadku braku informacji o klasach bonitacyjnych w materiałach źródłowych lub gdy klasyfikacja nie była dotychczas zatwierdzona decyzją administracyjną Wykonawca przedstawi te przypadki Zamawiającemu, który przeprowadzi dla tych użytków gruntowych procedurę ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów w odrębnym postępowaniu;**
- 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 atrybutów dotyczących działek;
- 6) uzupełnienie baz danych EGiB odpowiednimi wartościami atrybutów punktów granicznych;
- 7) aktualizację bazy danych o zmiany dotyczące budynków.

### **3. Działania modernizacyjne dotyczące podmiotów ujawnionych w ewidencji mają na celu**

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;

### **4. W ramach prac modernizacyjnych do Wykonawcy należeć będzie:**

- 1) uczestniczenie w spotkaniu informacyjnym z posiadaczami nieruchomości zorganizowanym przez Starostę;
- 2) wykonanie analiz materiałów źródłowych, wywiad terenowy i wykonanie prac pomiarowych;
- 3) 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 3 rozporządzenia wraz z niezbędnymi raportami, celem jego wyłożenia do wglądu – projekt operatu powinien przyjąć formę cyfrową;
- 4) opracowanie operatu technicznego, zawierającego dokumenty wynikające ze standardów;
- 5) udział w czynnościach związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków, o których mowa w art. 24a, ust. 7 ustawy;
- 6) przygotowanie danych projektowanych w pliku GML w celu ich ujawnienia w bazie danych EGiB;
- 7) skompletowanie całości dokumentacji technicznej opracowanej w ramach zamówienia i przekazanie jej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w formie operatu technicznego. 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.

## **V. Podział na etapy i przewidywane terminy wykonania prac**

Wyszczególnione w rozdziale IV prace, zostaną wykonane w etapach.

**Etap I** – udział w spotkaniu informacyjnym, przeprowadzenie analiz i przedstawienie jej wyników – w terminie około 3 miesięcy od dnia podpisania umowy;

**Etap II** – opracowanie i przedłożenie projektu operatu opisowo – kartograficznego oraz operatu technicznego wraz z plikiem do aktualizacji bazy danych w formacie GML – w terminie około 6 miesięcy od dnia podpisania umowy;

**Etap III** – udział w wyłożeniu i udostępnianiu projektu operatu opisowo-kartograficznego, rozpatrywaniu złożonych uwag oraz skompletowanie dokumentacji – zakończenie w terminie około 9 miesięcy od dnia podpisania umowy.

## **VI. Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania**

1. Przewidywane terminy:
  - rozpoczęcia prac objętych projektem – marzec 2023 r.
  - zakończenia prac objętych projektem – do końca listopada 2023 r.
2. Przewidywany koszt przedsięwzięcia szacuje się na kwotę około 95 000 zł brutto.
3. Źródła finansowania – środki dotacji budżetowej Dział 710, Rozdział 71012.
4. Sposób finansowania – przedsięwzięcie finansowane będzie jednorazowo po odbiorze całości prac.

## **VII. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac**

Wykonawca prac wyłoniony zostanie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, w trybie podstawowym bez negocjacji.

## **VIII. Postanowienia końcowe**

Harmonogram prac, pozostałe szczegóły techniczne ich wykonania wraz ze specyfikacją dokumentów operatu technicznego określą Warunki techniczne.

### **Załączniki:**

- mapa przeglądowa obszaru objętego projektem modernizacji,
- mapa z wyróżnionymi działkami z dokładnością zapisu do 0.01 ha.

Opracował wraz z zespołem  
Geodeta Powiatowy

Uzgodniono dnia .....



MAPA PRZEGLĄDOWA  
SKALA 1:10000

Buda

Truskaw

Mariew

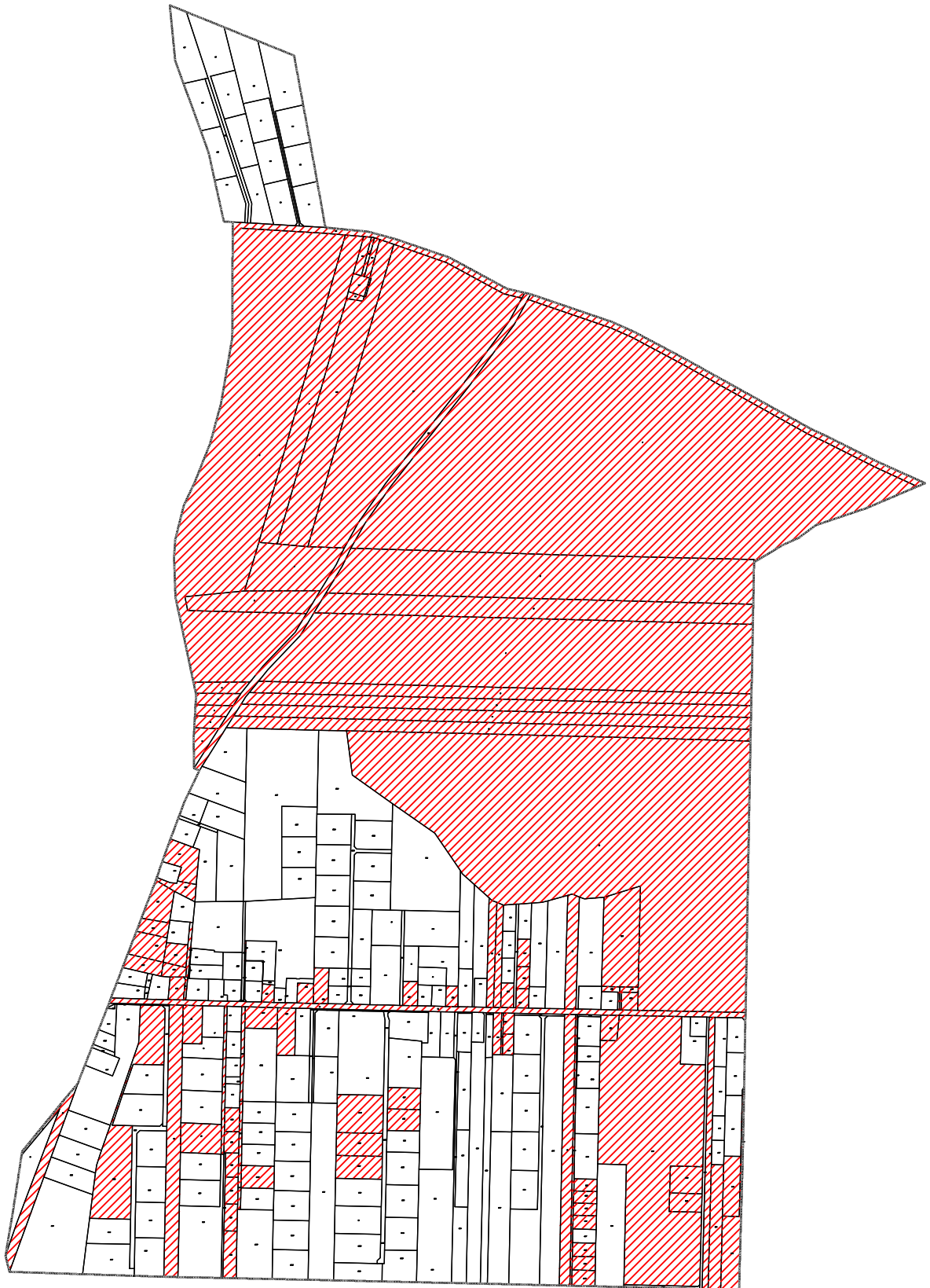
Stanisławów

Wojcieszyn

Borzęcin Duży

Zalesie

Stanisławów



Działki z dokładnością zapisu do 0.01 ha wyróżniono kolorem czerwonym.