

**Projekt modernizacji
ewidencji gruntów i budynków**

obręb Strzyżew Parcele

(0025)

obręb Strzyżew Wieś

(0026)

gmina Kampinos

(143203_2)

w powiecie warszawskim zachodnim

Ożarów Mazowiecki, grudzień 2022 r.

SPIS TREŚCI	Nr strony
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	5
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	14
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, ze 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) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.);
- 6) ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 672 ze zm.);
- 7) ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625).

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 obrębów ewidencyjnych Strzyżew Parcele i Strzyżew Wieś w gminie Kampinos w zakresie:

- a) połączenia tych obrębów w jeden obręb ewidencyjny "Strzyżew" - na podstawie §6 ust. 5 rozporządzenia Starosta Warszawski Zachodni uzyskał w wyżej wymienionym zakresie opinię Urzędu Statystycznego w Warszawie oraz dokonał uzgodnienia przebiegu granic z Głównym Geodetą Kraju,
- b) 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 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),
- c) aktualizacji użytków gruntowych,

- d) uzupełnienia informacji dotyczących klasyfikacji gleboznawczej gruntów na podstawie materiałów źródłowych,
- e) aktualizacji danych dotyczących budynków,
- f) aktualizacja danych podmiotowych,
- g) 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 **Strzyżew Parcele**:

- województwo: mazowieckie 14;
- powiat: warszawski zachodni 1432;
- jednostka ewidencyjna: gmina Kampinos 143203_2;
- obręb: Strzyżew Parcele 143203_2.0025

Powierzchnia ogólna: 182,85 ha.

Liczba działek: 211.

Szacunkowa liczba budynków: 123, w tym 123 budynków ujawnionych w bazie danych EGiB.

Szacunkowa liczba lokali: brak.

Struktura użytków:

- a) grunty rolne – 167,53 ha,
- b) lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione – 2,90 ha,
- c) tereny zabudowane i zurbanizowane – 4,77 ha,
- d) drogi – 6,52 ha,
- e) wody płynące (Wp) – 1,13 ha
- f) pozostałe – brak.

Lokalizacja obiektu **Strzyżew Wieś**:

- województwo: mazowieckie 14;
- powiat: warszawski zachodni 1432;
- jednostka ewidencyjna: gmina Kampinos 143203_2;
- obręb: Strzyżew Wieś 143203_2.0026

Powierzchnia ogólna: 111,54 ha.

Liczba działek: 108.

Szacunkowa liczba budynków: 84, w tym 84 budynków ujawnionych w bazie danych EGiB.

Szacunkowa liczba lokali: brak.

Struktura użytków:

- g) grunty rolne – 103,96 ha,
- h) lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione – 2,04 ha,
- i) tereny zabudowane i zurbanizowane – 1,19 ha,

- j) drogi – 3,37 ha,
- k) grunty przeznaczone pod budowę dróg – 0,05
- l) wody płynące (Wp) – 0,93 ha
- m) pozostałe – brak.

Podstawowe informacje charakteryzujące poszczególne obręby 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) operaty techniczne z założenia ewidencji gruntów z lat 1958 (Strzyżew Parcele) i 1959 (Strzyżew Wieś) opracowane w oparciu o terenowe pomiary bezpośrednie,
- 3) aktualizowana na bieżąco wektorowa obiektowa mapa ewidencyjna, uzyskana metodą wektoryzacji po uprzedniej kalibracji rastrów mapy ewidencyjnej i uzupełniona o dane z opracowań jednostkowych,
- 4) aktualizowana na bieżąco wektorowa obiektowa mapa zasadnicza w układzie PL-2000, wykonana na podstawie danych z pomiaru bezpośredniego uzupełniona obiektami zdigitalizowanymi z obrazu rastrowego,
- 5) dokumentacja w zakresie gleboznawczej klasyfikacji gruntów, którą stanowią operaty klasyfikacyjne dla poszczególnych obrębów, opracowane w okresie założenia ewidencji gruntów oraz późniejsze opracowania jednostkowe zmienionych użytków gruntowych, znajdujące się w PZGiK,
- 6) opracowania jednostkowe dotyczące:

Strzyżew Parcele:

- a) podziału nieruchomości: 61
- b) rozgraniczeń: 3
- c) wznowienia znaków/wyznaczenia punktów granicznych/ustalenia granic działek ewidencyjnych: 6
- d) inne opracowania dotyczące granic: 21

Strzyżew Wieś:

- a) podziału nieruchomości: 64
- b) rozgraniczeń: 2
- c) wznowienia znaków/wyznaczenia punktów granicznych/ustalenia granic działek ewidencyjnych: 8
- d) inne opracowania dotyczące granic: 25

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 obrębach ewidencyjnych objętych projektem modernizacji (dane na październik 2022 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	Powierzchnia [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	143203_2.0025 Strzyżew Parcele	183	211 (w tym 72 działki z dokładnością zapisu powierzchni do 0,01 ha**)	123	123	168	8	168	11	1 (Wp)	Grunty leśne około 3 ha w tym Lzr (oznaczone jako Lz) - do uzupełnienia klasyfikacji ok.1,3 ha w 6 działkach	1,3	20
2.	143203_2.0026 Strzyżew Wieś	112	108 (w tym 52 działki z dokładnością zapisu powierzchni do 0,01 ha**)	59	84	104	7	104	5	1 (Wp)	Grunty leśne około 2 ha w tym Lzr (oznaczone jako Lz) - do uzupełnienia klasyfikacji ok.1,8 ha w 16 działkach	0,8	17
RAZEM		295	319	182	207	272	15	272	16	2	5	2,1	37

* W 2015 r. wykonana została 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.

4. Charakterystyka opisowa obrębów:

a) Ewidencja gruntów dla obrębu **Strzyżew Parcele** prawdopodobnie została oparta na planie parcelacyjnym *gruntów nieruchomości ziemskiej Dobra Strzyżew* z 1939 r. (*Plan gruntów nieruchomości ziemskiej Dobra Strzyżew* sporządzony w 1939 r przez mierniczego przysięgłego Kazimierza Andersa). Plan przedstawia rozmieszczenie osnowy pomiarowej oraz dane obserwacyjne (kąty, czwartaki, boki). Osnowa pomiarowa podlegała stabilizacji.

W 1958 r powstało opracowanie zawierające dokumentację do założenia ewidencji gruntów. Zachowane dokumenty nie obejmują całego obrębu. W zachowanym operacie zawarte są m.in. szkice z pomiaru bezpośredniego granic działek ewidencyjnych.

Kontrole ewidencji gruntów przeprowadzono w 1975, 1984 i 1998 r. Geodezyjna dokumentacja z regulowania własności gospodarstw rolnych została skompletowana w 1975 r.

Założenie ewidencji gruntów było wykonane na podstawie pomiaru bezpośredniego. Operat z 1958 r. zawiera szkice pomiaru bezpośredniego granic, jednakże nie zawiera informacji o wykorzystaniu osnowy z planu hipotecznego z 1939 r. Nie można jednak takiej tezy odrzucić, gdyż na terenach obecnej gminy Kampinos osnowa z planów parcelacyjnych wykorzystywana była do pomiarów założenia ewidencji gruntów. Powyższe dokumenty stanowią podstawową informację o położeniu punktów granicznych. Dokumentacja z regulowania własności gospodarstw, a także poszczególne protokoły do uwłaszczeń mogą zawierać dodatkowe informacje oraz szkice dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych.

Na terenie obrębu Strzyżew Parcele 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 Rzęszyce, Strzyżew Wieś, Strojec, Szczytno w gminie Kampinos, a także obrębów Mokas, Dzięglewo, Nowe Mostki gmina Sochaczew, powiat sochaczewski. Od południa obręb Strzyżew Parcele jest ograniczony rzeką Utrąą, której to środek stanowi granicę z obrębem Szczytno.

Obręb Strzyżew Parcele graniczy z powiatem sochaczewskim. Współrzędne punktów granicznych na wspólnej granicy powinny być jednolite dla tych dwóch jednostek administracyjnych. Dlatego przy określeniu przebiegu granic, konieczna będzie analiza dokumentacji archiwalnej z ODGIK w Sochaczewie.

b) Ewidencja gruntów dla obrębu **Strzyżew Wieś** była zakładana w roku 1959. Kontrole ewidencji gruntów przeprowadzono w 1985 i 1998 r. Geodezyjna dokumentacja z regulowania własności gospodarstw rolnych została skompletowana w 1975 r. Dodatkowo dla gruntów obejmujących obręb Strzyżew Wieś sporządzono plan parcelacyjny *gruntów nieruchomości ziemskiej Dobra Strzyżew* z 1939 r. (*Plan gruntów nieruchomości ziemskiej Dobra Strzyżew* sporządzony w 1939 r przez mierniczego przysięgłego Kazimierza Andersa). Plan przedstawia rozmieszczenie osnowy pomiarowej oraz dane obserwacyjne (kąty, czwartaki, boki). Osnowa pomiarowa podlegała stabilizacji.

Założenie ewidencji gruntów było wykonane na podstawie pomiaru bezpośredniego opartego na osnowie pomiarowej. Osnowa pomiarowa podlegała stabilizacji. Pomiarowi podlegały granice oraz część sytuacji terenowej, co udokumentowano na szkicach. Dokumenty te stanowią podstawową informację o położeniu punktów granicznych. Dokumentacja z regulowania

własności gospodarstw, a także poszczególne protokoły do uwłaszczeń mogą zawierać dodatkowe informacje oraz szkice dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych.

Na terenie obrębu Strzyżew Wieś 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 Stojec, Rzęszyce, Wola Pasikońska, Szczytno, Strzyżew Parcele w gminie Kampinos, a także obręby Dziegłewo i Nowe Mostki, gmina Sochaczew, powiat sochaczewski. Od południa obręb Strzyżew Wieś jest ograniczony rzeką Utratą, której to środek stanowi granicę z obrębem Szczytno.

Obręb Strzyżew Wieś nie stanowi spójnego obszaru, a składa się z czterech nieprzylegających do siebie części. Przedmiotem niniejszych prac modernizacyjnych jest między innymi połączenie obrębu Strzyżew Wieś z obrębem Strzyżew Parcele w obręb ewidencyjny Strzyżew.

Obręb Strzyżew Wieś graniczy z powiatem sochaczewskim. Współrzędne punktów granicznych na wspólnej granicy powinny być jednolite dla tych dwóch jednostek administracyjnych. Dlatego przy określeniu przebiegu granic, konieczna będzie analiza dokumentacji archiwalnej z ODGiK w Sochaczewie.

5. Metody pozyskania danych geometrycznych w prowadzonej bazie danych EGiB

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 rastrow 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 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 październik 2022 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			ustalony	nieustalony	Postać mapy	Skala	Układ współrz.		
1	143203_2.0025	Strzyżew Parcele	Strzyżew Parcele: Operaty ewidencyjne z 1958, 1975, 1984, 1998 r., dokumentacja z pomiaru bezpośredniego, plany jednostkowe. Geodezyjna dokumentacja z regulowania własności gospodarstw rolnych została skompletowana w 1975 r.	709	573	136	Wektorowa obiektowa	-	PL-2000	Osnowa stabilizowana.	91 (stan na 18.10.2022)
2	143203_2.0026	Strzyżew Wieś	Strzyżew Parcele: Operaty ewidencyjne z 1959, 1985, 1998 r., dokumentacja z pomiaru bezpośredniego, plany jednostkowe. Geodezyjna dokumentacja z regulowania własności gospodarstw rolnych została skompletowana w 1975 r.	468	342	126	Wektorowa obiektowa	-	PL-2000	Osnowa stabilizowana.	99 (stan na 18.10.2022)

** 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	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_2.0025 Strzyżew Parcele	1958	P.1432.1958.58 (KAM-R-2/58)	1995	P.1432.1995.1097 (KAM.K-134/95)	1975	P.1432.197104(KAM-E-172/1953)	jest	1975	P.1432.1975.105 (KAM-E-71/75)	1984	P.1432.1984.294 KAM-E-79/84	1998	P.1432.1998.642 KAM-E-148/98	P.1432.1939.5 (Plan gruntów nieruchomości ziemskiej – Dobra Strzyżew w gminie Chodaków, powiecie sochaczewskim, województwie warszawskim sporządzony przez mierniczego przysięgłego Kazimierza Andersa w dniu 15 kwietnia 1939 r.)
			1998	P.1432.1998.642 (KAM.K-148/98)										
143203_2.0026 Strzyżew Wieś	1959	P.1432.1959.68 (KAM-E-16/59)	1995	P.1432.1995.109 (KAM.K-133/95)	1975	P.1432.1975.150 KAM-E-171/75	jest	1985	P.1432.1985.334 (KAM-E-93/85)	1998	P.1432.1998.641 (KAM-E-156/98)			

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 założenia EGiB;
 - b) stanowiące podstawę kontroli ewidencji gruntów;
 - c) 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;
 - d) operaty klasyfikacji gleboznawczej gruntów;
 - e) baza danych ewidencji gruntów i budynków;
 - f) 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 źródła (m.in. takich jak wydziały ksiąg wieczystych czy archiwa państwowe) dokumenty określające dane dotyczące przebiegu granic nieruchomości. Szacowana liczba działek ewidencyjnych, dla których konieczne będzie przeprowadzenie czynności ustalenia przebiegu granic wynosi 150. Na liczbę tę składają się działki ewidencyjne, dla których do tej pory nie ustalono przebiegu granic i ich powierzchnia wyrażona jest z ostrością zapisu do 1 ara (123 działki wyróżnione kolorem na załączniku do projektu) 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) Obręby Strzyżew Parcele i Strzyżew Wieś są położone w gminie Kampinos i graniczą z powiatem sochaczewskim - obrębami ewidencyjnymi Mokas, Dzieglewo, Nowe Mostki w gminie Sochaczew. Przy wykonywaniu prac i ustalaniu danych określających przebieg granic należy uwzględnić dane zarówno z obrębów sąsiednich powiatu warszawskiego zachodniego, jak i z powiatu sochaczewskiego. 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. Konieczna, zatem będzie analiza dokumentacji archiwalnej z obrębów sąsiednich, jak i analiza dokumentacji archiwalnej znajdującej się w PZGiK powiatu sochaczewskiego.
- 5) Z uwagi na to, że jednym z celów modernizacji jest połączenie obrębów Strzyżew Parcele i Strzyżew Wieś w jeden obręb ewidencyjny Strzyżew, konieczne będzie przenieśnięcie wszystkich działek na modernizowanym obszarze. Zasada przenieśnięcia zostanie zawarta w warunkach technicznych.

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 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 założenia, kontroli i odnowienia ewidencji, 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) doprowadzenie do spójności obszarowej i funkcjonalnej, poprzez połączenie obrębów Strzyżew Parcele i Strzyżew Wieś w jeden obręb ewidencyjny Strzyżew;
- 3) 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), a także 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, Wykonawca przedstawi te przypadki

Zamawiającemu, który przeprowadzi dla tych użytków gruntowych procedurę ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów w odrębnym postępowaniu;

- 4) obliczenie pól powierzchni działek ewidencyjnych;
- 5) 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;
- 6) uzupełnienie bazy danych EGiB odpowiednimi wartościami atrybutów dotyczących działek;
- 7) uzupełnienie baz danych EGiB odpowiednimi wartościami atrybutów punktów granicznych;
- 8) 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 – luty/marzec 2023 r.
- zakończenia prac objętych projektem – do końca listopada 2023 r.

2. Przewidywany koszt przedsięwzięcia szacuje się na kwotę około 160 000 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

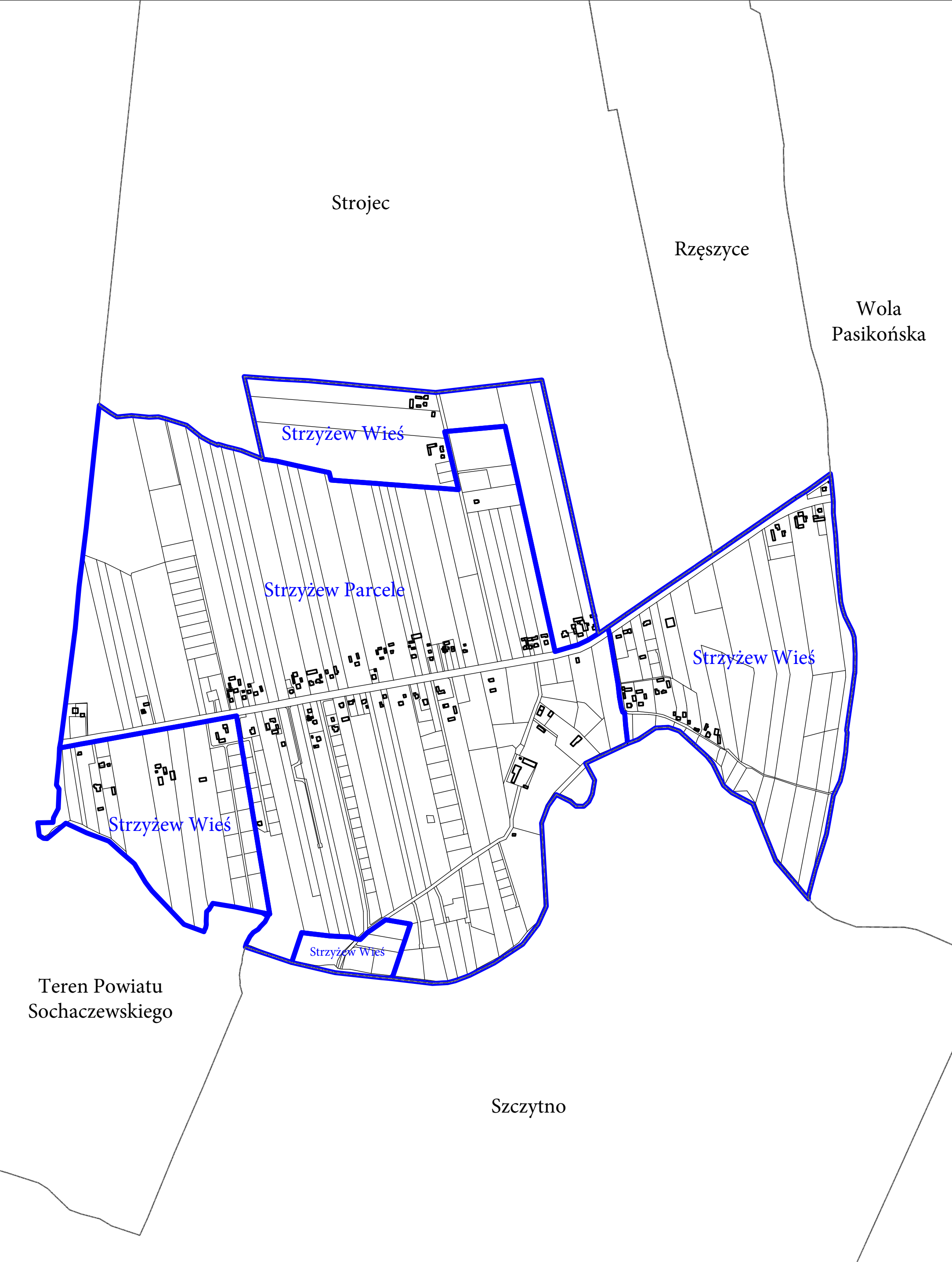
Harmonogram prac, pozostałe szczegóły techniczne ich wykonania wraz ze specyfikacją dokumentów operatu technicznego określą Warunki techniczne.

Załączniki:

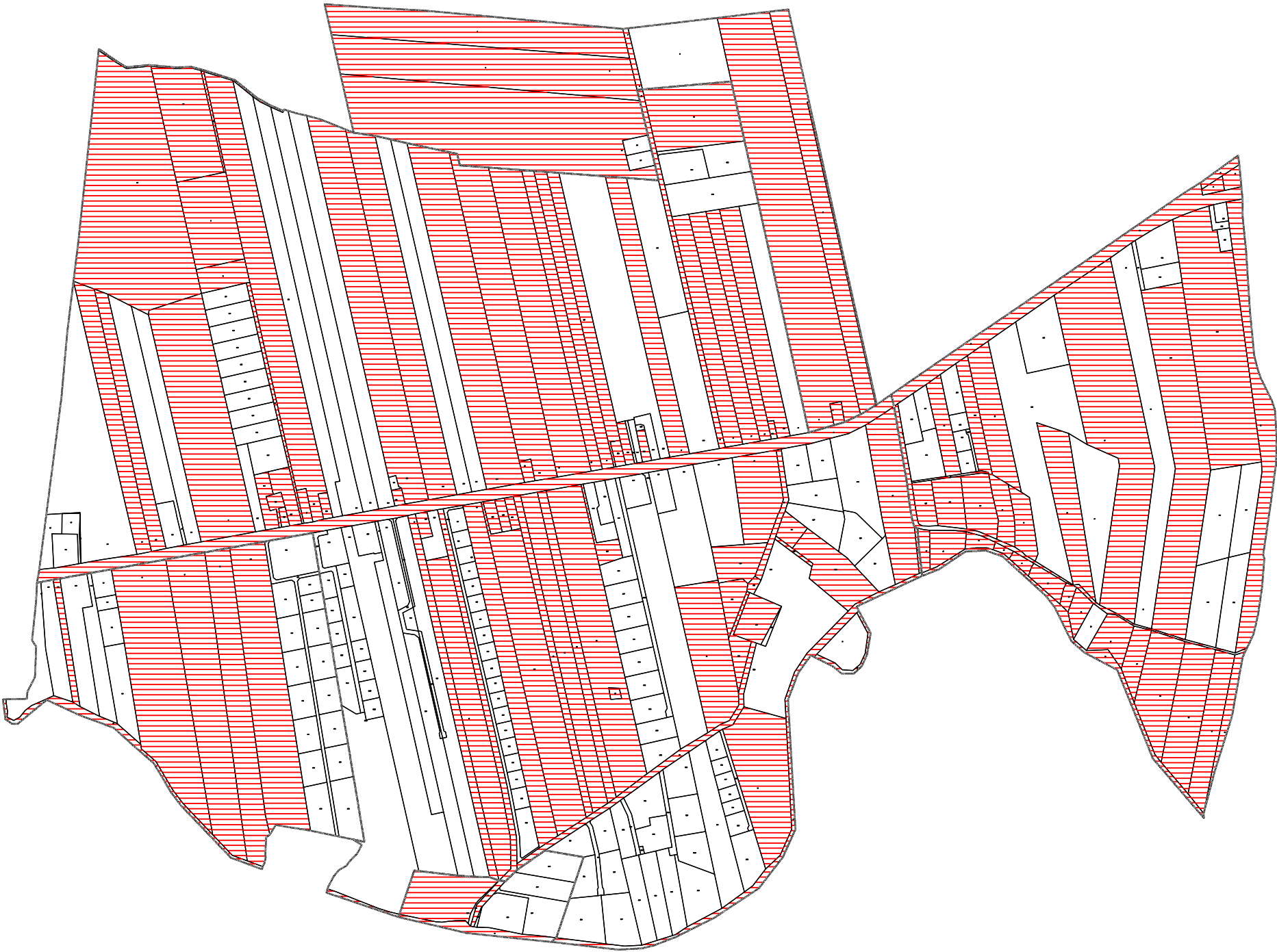
- mapa przeglądowa obszaru objętego projektem modernizacji,
- mapa z wyróżnionymi działkami z dokładnością zapisu do 0.01 ha,
- mapa z proponowanym przebiegiem granicy obrębu ewidencyjnego Strzyżew.

Opracował wraz z zespołem
Geodeta Powiatowy

Uzgodniono dnia



Strzyżew Wieś, Strzyżew Parcele



Działki z dokładnością zapisu do 0,01 ha wyróżniono kolorem czerwonym.

ZAŁĄCZNIK MAPOWY - PROPONOWANY PRZEBIEG GRANICY OBRĘBU EWIDENCYJNEGO STRYŻEW

