



STAROSTA POWIATU OTWOCKIEGO
05- 440 Otwock , ul. Górna 13 tel./fax. (0-22) 600 7 100
e-mail: kacelaria@powiat-otwocki.pl
<https://www.powiat-otwocki.pl>

**PROJEKT
MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW**

dla jednostki ewidencyjnej 141704_4- Miasto Karczew

numery obrębów ewidencyjnych:

0001	0002	0003	0004	0005	0006	0007	0008	0009	0010
0011	0012	0013	0014	0015	0016	0017	0018	0019	0020
0021	0022	0023	0024	0025	0026	0027	0028	0029	0030
0031	0032	0033	0034	0035	0036	0037	0038	0039	0040
0041	0042	0043	0044	0045	0046				

powiat: 1417 - otwocki

województwo: 14 - mazowieckie

Spis treści	
I. Podstawy prawne	3
II. Podstawowe informacje.....	3-5
II.1 Charakterystyka modernizowanego obiektu.....	3-4
II.2 Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania	4
II.3 System do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków	5
III. Ogólne warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia	5
IV. Zakres prac przewidywany do wykonania przez Wykonawcę.....	5-8
V. Podział na etapy i przewidywane terminy wykonania prac	8
VI. Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania.....	9
VII. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac.....	9
VIII. Inne uwagi.....	9

I. Podstawy prawne

Modernizację ewidencji gruntów i budynków należy przeprowadzić w oparciu o następujące przepisy prawa:

1. ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752,1615,1688,1762.)
2. rozporządzenie 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.),
3. rozporządzenie 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 r. poz. 1670),
4. ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356,1688,1933.),
5. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. z 2012 r. poz. 1247, z późn. zm.),
6. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. z 2012 r. poz. 1246),
7. rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 lipca 2021r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1385),
8. ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605,1720).

Wykonawca jest zobowiązany stosować przepisy prawa, które obowiązują w trakcie realizacji zamówienia.

II. Podstawowe informacje

Celem przeprowadzanej modernizacji jest poprawa jakości danych ewidencyjnych polegająca na doprowadzeniu do zgodności części opisowej i graficznej operatu ewidencji gruntów i budynków.

Na przedmiotowej jednostce ewidencyjnej granice wszystkich działek są ustalone i wszystkie punkty graniczne spełniają standardy dokładnościowe.

II.1 Charakterystyka modernizowanego obiektu

Województwo: mazowieckie – 14

Powiat: otwocki– 1417

Jednostka ewidencyjna: Miasto Karczew – 141704_4

Mapa miasta Karczew z podziałem na obręby ewidencyjne -załącznik nr 1

Powierzchnia opracowania -2812,3786 ha

Liczba działek- 8107

Szacunkowa liczba budynków- 8990, w tym ujawnionych w bazie danych EGiB-8980

Szacowana liczba budynków, dla których należy uzupełnić dane opisowe -8980

Szacowana liczba budynków, dla których należy pozyskać dane geometryczne-10

Szacowana liczba działek do weryfikacji położenia budynku względem granic działki -3

Pomiarem zostaną objęte budynki znajdujące się w obrębach niżej wymienionych:

0Jednostka ewidencyjna Miasto Karczew o identyfikatorze 141704_4	Szacowana liczba budynków dla których należy pozyskać
Numer ewidencyjny obręb	dane geometryczne (w drodze pomiaru terenowego)
0005	1
0013	1
0019	3
0022	2
0024	3
Razem	10

Powyższe informacje zostały przygotowane wg stanu na dzień 28.12.2023 r.
Niedoszacowanie wartości wykazanych w niniejszym projekcie wynosi 5%.

II.2 Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania

Wykaz materiałów do wykorzystania

1. Operat założenia i modernizacji ewidencji gruntów- KAR-E-3/83.
2. Operat modernizacji ewidencji gruntów miasta Karczew w tym:
 - operat geodezyjno- prawny,
 - operat opisowo- kartograficzny,Operat przyjęty do zasobu w dniu 25.01.1994r pod numerem DER-12/90. Pomiar wykonano metodą fotogrametryczną z wykorzystaniem przestrzennego modelu terenu.
3. Opracowanie mapy ewidencyjnej w postaci numerycznej – operat DER 1873/03
4. Operat modernizacji ewidencji gruntów i budynków miasta Karczew sporządzony według zasad rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 w sprawie ewidencji gruntów i budynków, w tym:
 - operat geodezyjno- prawny
 - operat opisowo- kartograficzny,Operat przyjęty do zasobu w dniu 29.08.2007r pod numerem E-1/2007.
5. Numeryczna mapa zasadnicza dla miasta Karczewa założona została w 2008r w postaci wektorowej.
W 2018r. utworzono obiektową mapę zasadniczą.
W 2022r. obiektowa mapa zasadnicza została dostosowana do obowiązujących przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 lipca 2021r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej.

Materiały PZGiK niezbędne do wykonania modernizacji EGiB, zostaną udostępnione Wykonawcy w postaci elektronicznej na wskazany przez Wykonawcę serwer FTP w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy.

II.3 System do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków

Część opisowa ewidencji gruntów miasta Karczew jest prowadzona w systemie EWOPIS 9.04 a część kartograficzna w programie EWMAPA FB14.15 (Firebird v.3.0). Wersje oprogramowania mogą ulec zmianie. Część opisowa i geometryczna nie są ze sobą zintegrowane.

III. Ogólne warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia

1. W pracach dotyczących przedmiotu zamówienia stosuje się układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, o którym mowa w § 13 rozporządzenia [5].
2. W trakcie realizacji zamówienia Wykonawca założy roboczą bazę danych geometrycznych, którą będzie na bieżąco aktualizował. Wykonawca ma obowiązek udostępnienia roboczej bazy danych Zamawiającemu na dowolnym etapie realizacji zamówienia.

IV. Zakres prac przewidywany do wykonania przez Wykonawcę

Pozyskanie danych geometrycznych i opisowych dotyczących budynków dla 46 obrębów jednostki ewidencyjnej miasta Karczew.

1. Analiza istniejących materiałów zasobu i ocena ich przydatności w zakresie możliwości wykorzystania do realizacji prac modernizacyjnych.
2. Wykonanie czynności w celu uzupełnienia i zaktualizowania baz danych ewidencji gruntów i budynków w zakresie budynków:
 - a) geodezyjne pomiary terenowe budynków, dla których brak jest dokumentacji w PZGiK. Wykonawca przeprowadzi wywiad terenowy dla 10 działek z obrębów wymienionych w rozdziale II i w przypadku stwierdzenia istnienia budynku na działce pozyska numeryczny opis konturów budynków, bloków budynków oraz obiektów trwale związanych na podstawie terenowych pomiarów bezpośrednich. Pomiar tych budynków ma być wykonany w sposób umożliwiający ujawnienie nowego obiektu w zmodernizowanej bazie numerycznej zgodnie z zasadami wynikającymi z rozporządzenia w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz rozporządzenia EGiB. Wykonawca sporządzi z tych czynności mapę porównania na kopii mapy zasadniczej w skali zapewniającej jej czytelność.
 - b) aktualizacja opisowych danych ewidencyjnych dla budynków gospodarczych położonych na gruntach zabudowanych i zurbanizowanych (ok.19 budynków) na podstawie dokumentacji architektoniczno-budowlanej, a w przypadku jej braku na podstawie danych z PZGiK.

Budynki wolnostojące znajdujące się przy budynkach mieszkalnych, wykazywane na obowiązującej mapie zasadniczej jako gospodarcze (oznaczenie „g”) należy zweryfikować. W rozumieniu bowiem KŚT budynki gospodarcze (rodzaj 108) to

budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa. Zatem, jeśli budynki te nie wchodzą w skład gospodarstwa rolnego lub nie służą produkcji rolniczej, to należy je wykazywać jako „Pozostałe budynki niemieszkalne” (rodzaj budynku wg KŚT).

c) Wykonawca zaktualizuje dane EGiB dotyczące budynków zgodnie z § 18 rozporządzenia EGiB w zakresie:

- 1) identyfikatorów budynków;
- 2) numerycznego opisu konturów budynków określonych zgodnie z zasadami przewidzianymi dla wyznaczenia powierzchni zabudowy budynku;
- 3) rodzajów budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT), o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej;
- 4) liczby kondygnacji nadziemnych;
- 5) liczby kondygnacji podziemnych;
- 6) pola powierzchni zabudowy;

d) Wykonawca dokona terenowej weryfikacji wzajemnego usytuowania granic działek i budynków przeznaczonych do pomiaru, jeśli wykazanie tych obiektów na mapie wskazuje na kolizję. W sytuacji, gdy kontur budynku przecina granice wykazane w EGiB lub kontur budynku znajduje się w odległości od granicy mniejszej niż dopuszczalny błąd położenia punktu przewidziany dla szczegółów terenowych I grupy dokładnościowej należy dokonać szczegółowej analizy dokumentacji stanowiącej podstawę ujawnienia tej granicy w EGiB.

W przypadku, gdy zachodzą okoliczności, o których mowa w § 31 rozporządzenia Ministra Rozwoju Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U.2021.1390 z późn. zm.), należy ustalić położenie granic na gruncie na zasadach określonych w § 32 i 33 w/w rozporządzenia, 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.

e) Wykonawca dokona pomiaru i zaktualizuje dane EGiB zgodnie z § 19 rozporządzenia EGiB.

f) Bloki budynków oraz obiekty trwale związane z budynkami np. taras, weranda, wiatrołap, schody, podpora, rampa, wjazd do podziemia, podjazd dla osób niepełnosprawnych muszą zachować poprawność topologiczną. Wykonawca odpowiednio dostosuje ww. obiekty do zgodności z przepisami.

- g) Garażom stanowiącym integralną część budynku mieszkalnego należy przypisywać funkcję mieszkalną. Zgodnie bowiem z Rozporządzeniem w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych budynki mieszkalne to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. Jeśli konstrukcyjnie garaż stanowi przybudówkę do zasadniczego budynku mieszkalnego, to na szkicu polowym należy zaznaczyć ten stan cienką przerywaną linią (blok budynku). W kartotece budynków oraz części graficznej EGiB będzie to jeden budynek o jednym numerze ewidencyjnym z zaznaczeniem, tam gdzie to uzasadnione, miejsca zmiany liczby kondygnacji. Zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KŚT) samodzielnym środkiem trwałym w ramach grupy 1 (budynki i lokale) jest budynek posadowiony na stałym fundamencie wraz z przynależnymi do niego przybudówkami i pomieszczeniami pomocniczymi.
- h) W przypadkach wystąpienia wątpliwości w zakresie odpowiedniego sklasyfikowania budynków lub określenia ich atrybutów, należy te dane pozyskać z dokumentacji architektoniczno-budowlanej prowadzonej przez odpowiednie organy lub z dokumentacji będącej w posiadaniu właścicieli lub zarządców nieruchomości.
- i) Dane opisowe dotyczące budynków przed ich wpisaniem do bazy danych ewidencji gruntów i budynków Wykonawca zestawia w wykazy zmian danych ewidencyjnych.
- j) Wykonawca w części graficznej bazy EGiB uzupełni oznaczenie identyfikatora oraz rodzaju budynku zgodnie z rozporządzeniem EGiB oraz rozporządzeniem w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej. Wynikiem prac będzie zgodność części opisowej i graficznej ewidencji gruntów i budynków.
3. Sporządzenie wykazów zmian danych ewidencyjnych, o których mowa w § 34 rozporządzenia [2].
 4. Przygotowanie roboczej bazy danych ewidencji gruntów i budynków, zaktualizowanej o wyniki prac wyszczególnionych w pkt 2
 5. Projekt operatu opisowo-kartograficznego, który będzie podlegał wyłożeniu do wglądu zainteresowanych podmiotów należy przygotować zgodnie z art. 24a ust.4 ustawy [1].
 6. Wykonawca będzie uczestniczył w wyłożeniu projektu operatu opisowo-kartograficznego do publicznego wglądu, oraz zbierze i przekaże Zamawiającemu uwagi zainteresowanych podmiotów do tych danych, w formie stosownego protokołu.

7. Wykonawca weźmie udział w rozstrzygnięciu zgłoszonych do projektu operatu opisowo- kartograficznego uwag.
8. Wykonawca przygotuje i przekaze Zamawiającemu utworzone ostateczne pliki, umożliwiające zasilenie bazy danych ewidencji gruntów i budynków rezultatami prac modernizacyjnych, zawierającymi w szczególności zmiany wynikające z uznania za zasadne uwag zgłoszonych do projektu operatu opisowo-kartograficznego.
9. Wykonawca utworzy na podstawie zaktualizowanych baz EGiB -opisowej(baza EWOPIS) i graficznej(baza EWMAPA) – jedną zintegrowaną bazę ewidencji gruntów i budynków.

Zadania w zakresie użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych:

Opisane poniżej działania dotyczą postępowania w przypadkach stwierdzenia zmiany sposobu użytkowania na grunty niepodlegające klasyfikacji gleboznawczej.

- 1) Wykonawca wykona porównanie treści mapy ewidencyjnej w zakresie konturów użytków gruntowych ze stanem faktycznym w terenie stwierdzonym w trakcie wywiadu terenowego. Wyżej wymienione czynności należy wykonać dla działek, na których posadowione są budynki będące przedmiotem pomiaru bezpośredniego. Wyniki porównania Wykonawca dokumentuje na kopii mapy ewidencyjnej w skali zapewniającej jej czytelność.
- 2) Wykonawca przy aktualizacji użytków gruntowych uwzględni Uproszczonego Plan Urządzenia Lasu dla jednostki ewidencyjnej Miasta Karczew oraz decyzje o wyłączeniu z produkcji rolnej lub leśnej. Zamawiający udostępni decyzje wraz z załącznikami graficznymi do wglądu w wersji analogowej. W przypadkach braku decyzji o wyłączeniu z produkcji leśnej użytki pozostaje bez zmian.
- 3) Wykonawca dokona rozliczenia użytków i klas bonitacyjnych dla każdej działki ewidencyjnej. Pola powierzchni klasoużytków w działkach Wykonawca ustali na podstawie danych geometrycznych działek ewidencyjnych, konturów użytków gruntowych oraz konturów klasyfikacyjnych, wyrówna wyniki tych obliczeń do pól powierzchni działek ewidencyjnych i wykaże z taką samą precyzją zapisu jak pole powierzchni działki ewidencyjnej.
- 4) Dla działek, dla których w wyniku prac modernizacyjnych zostaną stwierdzone zmiany w zakresie użytków na użytki nie wymagające klasyfikacji gleboznawczej, Wykonawca sporządzi wykaz zmian danych ewidencyjnych.

V. Podział na etapy i przewidywane terminy wykonania prac

Prace nie będą etapowane. Termin zakończenia realizacji zaplanowano na 15.11.2024r.

VI. Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania

Przewidywany koszt modernizacji wynosi 45000,00 zł (płatne z dotacji z działu 710 rozdz.71012)

VII. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac

Wykonawca prac zostanie wybrany w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego zgodnie z regulaminem udzielania zamówień publicznych poniżej wartości 130.000 zł netto w Starostwie Powiatowym w Otwocku.

VIII. Inne uwagi

Zamawiający nie przewiduje przeprowadzania spotkania informacyjnego z mieszkańcami ze względu na ograniczony zakres przeprowadzanej modernizacji ewidencji gruntów i budynków.

z up. Starosty

Geodeta Powiatowy
Mieczysław Mazek
(podpisano elektronicznie)

Sporządził:
Rafał Pyza – główny specjalista

Załącznik nr 1

Mapa miasta Karczewa z podziałem na obręby

