

WARUNKI TECHNICZNE
MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW
I BUDYNKÓW

dla jednostki ewidencyjnej 141703_2- Gmina Celestynów

numery i nazwy obrębów ewidencyjnych:

0001 Celestynów	0002 Dąbrówka	0003 Dyzin	0004 Glina	0005 Jatne	0006 Lasek
0007 Ostrowik	0008 Ostrów	0009 Podbiel	0010 Pogorzel Warszawska	0011 Regut	0012 Stara Wieś
0013 Tabor	0014 Zabieźki	0015 Ponurzyca			

powiat: 1417 - otwocki
województwo: 14 - mazowieckie

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 2024 r. poz. 1151 t.j.),
2. rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz.1954.),
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 t.j.),
4. ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530 t.j.),
5. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. z 2024 r. poz.342 t.j.),
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 2024 r. poz. 1320t.j.).
9. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. z 2016 r. poz. 1864),

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

II. Podstawowe informacje

II.1 Charakterystyka modernizowanego obiektu

Województwo: mazowieckie – 14

Powiat: otwocki– 1417

Jednostka ewidencyjna: Gmina Celestynów– 141703_2

Mapa gminy Celestynów z podziałem na obręby ewidencyjne -załącznik nr 1

Powierzchnia ewidencyjna obrębu ewidencyjnego gminy Celestynów -**8886,9267 ha**

Liczba działek- **21653**

Szacunkowa liczba budynków- **7595**, w tym ujawnionych w bazie danych EGiB-**7585**

Szacowana liczba budynków, dla których należy uzupełnić dane opisowe -**43**

Szacowana liczba budynków, dla których należy pozyskać dane geometryczne-**30**

Szacowana liczba działek do weryfikacji położenia budynku względem granic działki-**10**

Szacowana liczba działek wymagających zmiany użytku gruntowego -**540**

Pomiarem zostaną objęte budynki wymienione poniżej:

141703_2	1	125;2
141703_2	1	1391;1
141703_2	1	512/4;2
141703_2	1	612/1;1
141703_2	1	693/2;1
141703_2	1	741;1
141703_2	1	882/4;4
141703_2	2	606/1;2
141703_2	4	153/5;1
141703_2	4	180/2;1
141703_2	4	84;4
141703_2	6	169;1
141703_2	7	238/39;1
141703_2	7	273/1;1
141703_2	7	274/1;1
141703_2	7	338/2;1
141703_2	8	192;4
141703_2	8	202/4;3
141703_2	9	234;1
141703_2	9	234;2
141703_2	9	451;1
141703_2	11	1658;2
141703_2	11	625;3
141703_2	12	706;2
141703_2	13	607;4
141703_2	14	930;1
141703_2	15	1131;1
141703_2	1	1031/5;1
141703_2	1	451/2;1
141703_2	9	23

Powyższe informacje zostały przygotowane wg stanu na dzień 23.01.2025 r.
Niedoszacowanie wartości wykazanych w niniejszym projekcie wynosi 5%.

II.2 Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania

Wykaz materiałów do wykorzystania

1. Operaty założenia i modernizacji ewidencji gruntów:

Obręb Celestynów- CEL-E-1/1963
Obręb Dąbrówka- CEL-E-2/1966
Obręb Dyżin- CEL-E-3/1964
Obręb Głina- CEL-E-4/1963
Obręb Jatne- CEL-E-5/1961
Obręb Lasek- CEL-E-6/1961
Obręb Ostrowik- CEL-E-7/1964
Obręb Ostrów- CEL-E-8/1964
Obręb Podbiel- CEL-E-9/1963
Obręb Pogorzel Warszawska- CEL-E-10/1963
Obręb Regut - CEL-E-11/1967
Obręb Stara Wieś- CEL-E-12/1976
Obręb Tabor- CEL-E-/1963
Obręb Zabieźki- CEL-E-14/1962
Obręb Ponurzyca- 152/16/1/77

Operaty scalenia gruntów:

Obręb Dąbrówka CEL-1060/1999
Obręb Regut P.1417.2018.2228
Obręb Podbiel CEL-E-9/1993
Obręb Pogorzel Warszawska CEL-1061/1999
Obręb Zabieźki CEL-1390/2003
Obręb Tabor CEL-94/1988

2. Opracowanie mapy ewidencyjnej w postaci numerycznej – operat DER 442/04
3. Operat modernizacji ewidencji gruntów i budynków oraz założenie numerycznej mapy zasadniczej dla gminy Celestynów w postaci wektorowej- operat P.1417.2012.204.
4. W 2015r. utworzono obiektową mapę zasadniczą.
5. 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.
6. W PODGiK w Otwocku znajduje się 2489 operatów jednostkowych w postaci elektronicznej, które należy wykorzystać w procesie modernizacji ewidencji gruntów i budynków.
W tym :
 - a) 1890 operatów podziałów działek,
 - b) 24 operaty rozgraniczeń nieruchomości,
 - c) 231 operatów wznowień znaków/wyznaczeń punktów granicznych, ustaleń granic działek ewidencyjnych.
 - d) 305 operatów inna mapa celów prawnych
 - e) 39 operatów scalenia i podziału nieruchomości

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 gminy Celestynów jest prowadzona w systemie EWOPIS 9.08, a część kartograficzna w programie EWMAPA FB15.01 (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 działek, użytków i budynków

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 działek, użytków i budynków:
 - a) geodezyjne pomiary terenowe budynków, dla których brak jest dokumentacji w PZGiK. Wykonawca przeprowadzi wywiad terenowy dla 30 budynków 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 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 porówna część opisową i graficzną bazy EGiB i zaktualizuje dane 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) 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.
 - h) Wykonawca przeniesie do archiwum programu EWOPIS budynki projektowane oraz budynki w budowie.
 - i) Wykonawca przenumeroje istniejące budynki w bazie opisowej i graficznej EGiB nadając im identyfikator zgodnie z rozporządzeniem w sprawie EGiB.
 - j) Dane opisowe dotyczące budynków przed ich wpisaniem do bazy danych ewidencji gruntów i budynków Wykonawca zestawia w wykazy zmian danych ewidencyjnych.
 - k) Wykonawca podejmie co najmniej dwukrotną próbę pomiaru geodezyjnego budynków wymagających aktualizacji, wraz z pozostawianiem w widocznym miejscu informacji z numerem kontaktowym. Wykonawca sporządzi listę budynków (id budynku, nr działki) których nie pomierzono.
3. Wykonawca w części graficznej bazy EGiB uzupełni oznaczenie identyfikatora oraz funkcji 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 w zakresie budynków.
 4. Sporządzenie wykazów zmian danych ewidencyjnych, o których mowa w § 34 rozporządzenia [2].
 5. Przygotowanie roboczej bazy danych ewidencji gruntów i budynków, zaktualizowanej o wyniki prac wyszczególnionych w pkt 2
 6. Przygotowanie przez Wykonawcę projektu operatu opisowo – kartograficznego, o którym mowa w art.24a ust.4 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, który będzie podlegał wyłożeniu do wglądu zainteresowanych podmiotów. Sporządzenie wydruku z mapy ewidencji gruntów i budynków (do wglądu podczas wyłożenia)
 7. Projekt operatu opisowo-kartograficznego, który będzie podlegał wyłożeniu do wglądu zainteresowanych podmiotów należy przygotować zgodnie z art. 24a ust.4 ustawy [1].
 8. Wykonawca zapewni udział co najmniej jednej osoby, posiadającej uprawnienia geodezyjne z zakresu 1 i 2 (określone w art. 43 ust. 1 i 2 ustawy PGiK) w czynnościach wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego w siedzibie starostwa powiatowego na okres co najmniej 15 dni roboczych.

Wykonawca zapewni również co najmniej jedno stanowisko komputerowe potrzebne do przeprowadzenia czynności wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego przez osobę i w terminie, o którym mowa wyżej.

9. Poprzez udział, rozumie się pisemne opracowanie stanowiska Wykonawcy prac do zgłoszonych uwag, w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania uwagi przez Wykonawcę prac od Zamawiającego. Jeśli upoważniony pracownik starostwa i przedstawiciel Wykonawcy zdecydują o zasadności wniesionych uwag, Wykonawca dokona zmian w roboczej bazie danych, zgodnie z wniesioną uwagą strony oraz sporządzi odpowiednią dokumentację, wykazy i szkice niezbędne do wprowadzenia zmiany w ewidencji gruntów i budynków.
10. Wykonawca weźmie udział w rozpatrywaniu zarzutów do danych ujawnionych w operacie opisowo – kartograficznym, zgłoszonych po ogłoszeniu w dzienniku urzędowym województwa informacji, o której mowa w art. 24a ust.8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.
11. 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.
12. Wykonawca przygotuje zawiadomienia o dokonanych zmianach wraz z wypisami i wyrysami służące aktualizacji działu I księgi wieczystej w oparciu o dane wynikowe modernizacji ewidencji gruntów i budynków (dotyczy działek i lokali).
13. Wykonawca utworzy zintegrowaną bazę danych zawierającą część opisową i graficzną ewidencji gruntów i budynków w jednym pliku FDB.
14. Wykonawca zobowiązany jest do wprowadzenia utworzonych zbiorów danych EGİB do systemu teleinformatycznego wskazanego przez Zamawiającego.
15. Do plików danych służących do zasilenia Wykonawca załączy raporty kontroli wewnętrznej z wykonanych weryfikacji przed zasileniem bazy danych ewidencji gruntów i budynków rezultatami prac modernizacyjnych. Raporty kontroli wewnętrznych powinny uwzględniać również kontrole poprawności i spójności między częścią opisową i graficzną (kontrola w programie EWOPIS- porównanie z EWMAPA-Porównaj budynki).

Zadania w zakresie użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych:

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

- 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 przeprowadzi analizę oznaczenia użytków gruntowych w zależności od rodzaju budynku, który na danym użytku się znajduje. W przypadku stwierdzenia konfliktu zmieni rodzaj użytku. Dotyczy jedynie zmiany na użytki nieklasyfikowane.
- 3) Wykonawca przy aktualizacji użytków gruntowych uwzględni Uproszczony Plan Urządzenia Lasu dla jednostki ewidencyjnej Celestynów 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 użytk pozostaje bez zmian.
- 4) 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.
- 5) Dla działek, dla których w wyniku prac modernizacyjnych zostaną stwierdzone zmiany w zakresie użytków na użytki nie wymagające klasyfikacji, Wykonawca sporządzi wykaz zmian danych ewidencyjnych.
- 6) Wykonawca rozdzieli istniejącą bazę konturów na dwie oddzielne bazy: użytki gruntowe i kontury klasyfikacyjne zgodnie z rozporządzeniem w sprawie EGiB.

V. Podział na etapy i przewidywane terminy wykonania prac

Prace nie będą etapowane. Termin zakończenia realizacji zaplanowano na 15.10.2025r.

*Sporządził:
Rafał Pyza – główny specjalista*

Załącznik nr 1

