

WARUNKI TECHNICZNE

wykonania prac dotyczących

modernizacji ewidencji gruntów i budynków dla obrębów:

Matyldzin (0027), Zabagnie (0029), Kalinów – Gabrielów (0030)

gmina Stromiec (140105_2), w powiecie białobrzeskim

Białobrzegi, kwiecień 2023 r.

1. Niniejsze warunki techniczne stanowią uszczegółowienie oraz doprecyzowanie zapisów Umowy oraz Projektów modernizacji ewidencji gruntów i budynków dla obrębów ewidencyjnych: Matyldzin (0027), Zabagnie (0029), Kalinów-Gabrielów (0030), gmina Stromiec (140105_2), w powiecie białobrzeskim.
2. W celu sprawnej i terminowej realizacji przedmiotu Umowy ustala się poniższy harmonogram prac. Przekroczenie harmonogramu prac stanowi zagrożenie dla terminowości wykonania przedmiotu Umowy. Wszelkie zmiany harmonogramu wymagają obustronnej akceptacji pisemnej.

Zakres prac	czerwiec	lipiec	sierpień	wrzesień	październik	listopad
Częściowy odbiór prac – etap I: akceptacja wyników analiz	do 19.06					
Złożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego			do 31.08			
Częściowy odbiór prac – etap II: kontrola projektu operatu, ewentualna poprawa przez Wykonawcę, ponowna kontrola				1-14.09		
Ogłoszenie o terminie wyłożenia projektu operatu opisowo – kartograficznego				15-29.09		
Wyłożenie projektu operatu					02-20.10	
Rozpatrzenie uwag, aktualizacja projektu operatu					od 23.10	do 14.11
Ładowanie baz danych, kompletowanie operatu, przygotowanie do odbioru końcowego, odbiór końcowy						20-30.11

3. Wykonanie pomiaru kontrolnego (zalecana technika GNSS), istniejących punktów osnowy geodezyjnej z wyjątkiem terenów leśnych. Dla terenów leśnych sugerowane jest założenie osnowy pomiarowej dowiązanej do punktów osnowy geodezyjnej i wykonanie pomiarów metodą biegunową.
4. W przypadku nie wykazania w bazie danych informacji o klasie bonitacyjnej, w szczególności spowodowanej zmianą przepisów o ewidencji gruntów dla użytków, dla których atrybut OFU jest oznaczony jako W lub Lzr i nie istnieją szczególne przesłanki do przeprowadzenia postępowania administracyjnego związanego z klasyfikacją gruntów, atrybuty OZU i OZK należy ustalić zgodnie z istniejącymi operatami i mapami klasyfikacyjnymi. Należy przyjąć zasadę ustalania atrybutów OZU i OZK, zgodnie z klasyfikacją gruntów przyległych, a w przypadku gdy nieoznaczony klasyfikacyjnie użytek jest położony pomiędzy gruntami

o różnym oznaczeniu, należy przyjąć oznaczenie o niższej klasie gleboznawczej. Przypadki takie należy uzgodnić z Zamawiającym.

5. Wykonawca pomierzy zmienione w sposób trwały użytki gruntowe oraz wskaże działki i ich powierzchnie, dla których niezbędne jest przeprowadzenie gleboznawczej klasyfikacji gruntów zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. z 2012 r. poz. 1246), w przypadkach stwierdzenia zmian w przebiegu klasyfikowanych użytków wykazanych w egib lub użytków dotychczas niesklasyfikowanych, z uwagi na konieczność prowadzenia odrębnego postępowania w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów zostanie wykonane jako uzupełnienie niniejszej modernizacji a wykonawca zostanie wyłoniony w odrębnym postępowaniu.
6. Wykonawca wykona gleboznawczą klasyfikację gruntów zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. z 2012 r. poz. 1246) dla działki 211 w obrębie Kalinów-Gabrielów użytku Ls dotychczas niesklasyfikowanego. Wykonawca przedstawi kandydaturę osoby wraz z dokumentami potwierdzającymi przygotowanie do prowadzenia prac gleboznawczych i doświadczenie w wykonywaniu tych prac, w celu uzyskania stosownego upoważnienia Starosty;
7. Wykonawca w ramach analizy istniejących materiałów zasobu i oceny ich przydatności w zakresie możliwości wykorzystania do realizacji prac modernizacyjnych przedstawi jej wyniki w postaci dokumentów, takich jak:

- protokół badania ksiąg wieczystych lub innych dokumentów dla każdej nieruchomości, z podaniem pierwotnego dokumentu stanowiącego o stanie prawnym granic (AWZ, bądź inny dokument określający pierwotny stan prawny granic), a w przypadku wykorzystania dokumentacji ze zbioru dokumentu księgi wieczystej nie znajdującej się w PZGiK, dołączenie kopii dokumentów.
- szczegółowa analiza materiałów z PZGiK oraz innych materiałów wykorzystanych w pracy, zawierająca ocenę dokładności, wiarygodności i przydatności dokumentu, a w razie negatywnego wyniku tej oceny uzasadnienie poparte analizą graficzną, matematyczną lub inną potwierdzającą jej zasadność.

Forma dokumentów z analizą materiałów z PZGiK zostanie ustalona z Zamawiającym.

W przypadku wykorzystania materiałów nie znajdujących się w PZGiK, należy dołączyć kopię tych dokumentów.

Koniecznym jest podkreślenie, że jeżeli w wyniku przeprowadzonych analiz Wykonawca stwierdzi niewiarygodność jednostkowego opracowania archiwalnego oraz niezgodność danych w nim zawartych z opracowaniem źródłowym, jakim jest operat założenia ewidencji gruntów, materiały geodezyjnej dokumentacji z regulowania własności gospodarstw rolnych, a w szczególnych przypadkach plany hipoteczne, sprzed założenia ewidencji gruntów, ewentualnie decyzje o rozgraniczeniu nieruchomości, granice ewidencyjne przyjęte na ich podstawie powinny podlegać ponownemu odtworzeniu na podstawie danych źródłowych zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami.

- szkic wykazujący analizę stanu prawnego granic nieruchomości, zarówno ujętych w jednostkowych opracowaniach archiwalnych, jak i wcześniej nie opracowanych (pochodzących z digitalizacji mapy ewidencyjnej), mający na celu wykazanie sposobu odtworzenia granic w przedmiotowej modernizacji, jak i analizę poprawności odtworzenia tych granic w jednostkowych opracowaniach archiwalnych, gdzie:
 - dla gruntów objętych pomiarem do założenia ewidencji gruntów zostaną wykazane linie pomiarowe z porównaniem miar nominalnych z przyjętymi dla poszczególnych działek oraz podaniem współrzędnych X i Y punktów osnowy pomiarowej, omówienie rozbieżności w miarach, uzasadnienie dla przyjęcia miar niezgodnych z dokumentami źródłowymi, pomierzone szczegóły terenowe wykorzystane do analizy i odtworzenia punktów granicznych (miedze, drzewa, karpny, budynki, ogrodzenia, znaki graniczne, inne

szczegóły zagospodarowania terenu świadczące o przebiegu granic, czy mające swoje odzwierciedlenie w dokumentacji źródłowej), legendę.

- dla gruntów objętych planami hipotecznymi wykazane linie pomiarowe z porównaniem miar nominalnych z przyjętymi dla poszczególnych działek oraz podaniem współrzędnych X i Y osnowy pomiarowej, omówienie rozbieżności w miarach, uzasadnienie dla przyjęcia miar niezgodnych z dokumentami źródłowymi, pomierzone szczegóły terenowe wykorzystane do analizy i odtworzenia punktów granicznych (miedze, drzewa, karpy, budynki, ogrodzenia, znaki graniczne, inne szczegóły zagospodarowania terenu świadczące o przebiegu granic, czy mające swoje odzwierciedlenie w dokumentacji źródłowej), legendę.

8. Przy ustalaniu atrybutów opisowych punktów granicznych należy kierować się przepisami o EGiB.
9. Wykonawca w przypadku wykazywania lub modyfikacji danych dotyczących opisowych atrybutów budynków wykona analizę dokumentacji zarchiwizowanej w organach architektoniczno-budowlanych i w pierwszym rzędzie przyjmie dane w niej wykazane.
10. Wykonawca wykona badania ksiąg wieczystych oraz innych dokumentów określających stan prawny granic nieruchomości, a wyniki tych badań przedstawi w stosownym protokole. Dla każdej nieruchomości należy podać dokumenty określające stan prawny (taki jak: AWZ, decyzja, postanowienie, itp.) oraz numer ewidencyjny dokumentu geodezyjnego określającego przebieg granic. W przypadku odnalezienia dokumentacji archiwalnej nie znajdującej się w PZGiK dołączy jej poświadczone kopie.
11. W przypadku przedstawienia wyników pomiarów na kilku arkuszach dokumentów Wykonawca wykona szkice/ mapy przeglądowe dla tych dokumentów, a na arkuszach poda numery arkusza przyległego z każdego sąsiedniego kierunku.
12. W przypadku wykorzystania dokumentacji z powiatu sąsiedniego Wykonawca dołączy ich kopie.
13. Przy ustaleniu granicy dróg o nieuregulowanym stanie prawnym. Przebieg granic należy wykazać za pomocą danych ustalonych na podstawie wyników geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych oraz identyfikacji przebiegu tych granic należy dokonać zgodnie z przepisami art. 73 Ustawy z dnia 13 października 1998r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998r Nr 133 poz. 872 z późn.zm).
14. Wykonawca będzie na bieżąco uzgadniał z Zamawiającym wszelkie kwestie wymagające wyjaśnień i odnotowywał je w „ Dzienniku uzgodnień”.
15. Zamawiający określił wzory dokumentów wchodzących w skład operatu technicznego, stanowiące załączniki do niniejszych warunków.
16. Do odbioru końcowego Wykonawca w uzgodnieniu z Zamawiającym przygotowuje niezbędne dokumenty przeznaczone dla właściwego sądu prowadzącego księgi wieczyste, w tym wyrisy z mapy ewidencyjnej.
17. Zamawiający przekaze Wykonawcy kopie baz danych EGiB. Przekazanie nastąpi w dwóch terminach:
 - pierwsze w ciągu dwóch dni roboczych od podpisania umowy,
 - drugie nie wcześniej niż 14- dni przed planowanym terminem wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego.
18. Zamawiający zapewni Wykonawcy dostęp do cyfrowych zasobów pzgiK na zasadach wynikających z Ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.
19. Wykonawca przekaze Zamawiającemu, w terminie umożliwiającym dotrzymanie harmonogramu, wyniki przeprowadzonych analiz stanu prawnego granic oraz przewidywanych źródeł wykazania przebiegu granic w zmodernizowanej ewidencji. Wyniki analizy będą zawierały:
 - protokoły badania ksiąg wieczystych,
 - wyniki analizy materiałów,

- szkic wykazujący analizę stanu prawnego granic nieruchomości.

Zamawiający w terminie nie dłuższym niż 10 dni roboczych dokona kontroli kompletności i prawidłowości przeprowadzonej analizy oraz dokona odbioru częściowego I etapu. Zamawiający przekaże ewentualne uwagi co do dalszego sposobu prowadzenia prac, których uwzględnienie będzie obligatoryjne dla Wykonawcy.

20. Wykonawca prac, do rozpoczęcia II etapu odbioru częściowego, dostarczy projekt operatu opisowo-kartograficznego, zawierającego między innymi dokumenty stanowiące podstawę dokonania zmian w bazie opisowej EGiB, w szczególności wykazy zmian danych ewidencyjnych oraz inne dokumenty posiadające wartość dokumentalną i wymagane przepisami określającymi standardy wykonywania prac geodezyjnych.
21. W dniu roboczym poprzedzającym termin rozpoczęcia wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego do godz. 14.00 Wykonawca na własnym komputerze przygotuje stanowisko pracy z dostępem do roboczej bazy danych w siedzibie Zamawiającego, w udostępnionym przez niego odpowiednim pomieszczeniu.
22. Wykonawca przy udziale Zamawiającego w trakcie okresu wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego, będzie na bieżąco aktualizował roboczą bazę danych EGiB o rozstrzygnięte w tym okresie złożone uwagi do tego projektu.
23. Po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag po okresie wyłożenia, Wykonawca dokona do roboczej bazy danych zmiany wynikające z uznania uwag za uzasadnione.
24. Wykonawca bezpośrednio po rozpatrzeniu uwag złożonych podczas wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego wprowadzi do systemu informatycznego Starosty zmodernizowane dane EGiB zgodnie z obowiązującymi przepisami z zachowaniem ciągłości historii obiektów. Sposób zasilenia systemu zbiorami danych należy uzgodnić z Zamawiającym.
25. Baza danych EGiB prowadzona jest w systemie EWMAPA v. 14.11 i EWOPIS 8.18.
26. Ładowanie baz danych z innych formatów niż wykorzystywany przez Zamawiającego należy wykonać przy udziale autora oprogramowania. Zamawiający nie ponosi kosztów tej usługi.
27. Wykonawca w efekcie prac zapewni spójność danych zawartych w części opisowej i geometrycznej bazy danych EGiB w zakresie danych o działkach, klasoużytkach i budynkach. W przypadku stwierdzenia niespójności w określeniu użytków i klas bonitacyjnych w wydanej do prac bazie danych, Wykonawca w pierwszej kolejności będzie rozstrzygał o prawidłowości ich oznaczenia w oparciu o materiały źródłowe PZGiK.
28. Wykonawca przygotowuje i przekazuje Zamawiającemu:
 - a) wyniki prac modernizacyjnych opracowane w postaci elektronicznej, umożliwiające zasilenie bazy danych ewidencji gruntów i budynków. Wyniki te w szczególności będą zawierać zmiany wynikające z uznania za zasadne uwag zgłoszonych do projektu operatu opisowo-kartograficznego.
 - b) wypisy z rejestru gruntów oraz wyrisy z mapy ewidencyjnej z zamieszczonymi uwagami synchronizacyjnymi dotyczącymi różnic w numeracji działek i powierzchni pomiędzy danymi ujawnionymi w bazie danych EGiB oraz w księgach wieczystych;
 - c) zestawienia, przedstawiające różnice w numeracji oraz powierzchni pomiędzy danymi projektowanymi w bazie EGiB, a ujawnionymi w księgach wieczystych, bądź innych dokumentach określających stan prawny nieruchomości, a także uwagi synchronizacyjne opisujące ten stan. Zestawienia należy sporządzić odrębnie dla działek ujawnionych w księgach wieczystych i odrębnie dla działek, których stan prawny nieruchomości określony jest w innych dokumentach.
 - d) skompletowaną całość dokumentacji opracowaną w ramach zamówienia w celu włączenia jej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. 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.

W szczególności operat powinien zawierać:

- zestawienie powierzchni działek przed i po modernizacji z wykazaniem ich zmian;
- obliczenie powierzchni działek ewidencyjnych oraz szkic do obliczeń, zawierający numer działki ewidencyjnej, pole powierzchni, punkty obwodnicy każdej z działek oraz miary czołowe;
- wykaz współrzędnych punktów granicznych z podaniem operatu źródłowego jego pochodzenia;
- zestawienie współrzędnych punktów granicznych wraz z atrybutami punktów oraz odchyleniami liniowymi, stanowiące porównanie danych pobranych z PZGiK z danymi ostatecznymi, będącymi wynikiem prac modernizacyjnych ;
- obliczenie powierzchni użytków gruntowych i klas bonitacyjnych w działkach;
- wykaz współrzędnych załamania konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych;
- w przypadku konieczności wykonywania w terenie czynności ustalenia przebiegu granic działki ewidencyjnej, w protokole w kolumnie „sposób ustalenia przebiegu granicy” należy przywołać szczegółową podstawę prawną wykonywanych czynności, a w przypadku wykorzystania materiałów archiwalnych przywołać numer operatu bądź innego dokumentu; formularz protokołu oraz treść szkicu granicznego, bezwzględnie powinny być zgodne z wymogami rozporządzenia.

29. Zamawiający, na pisemny wniosek Wykonawcy zawierający wykaz podmiotów, dla których brak jest danych z rejestru PESEL w pełnym zakresie opisanym w projekcie modernizacji, przekaże pozyskane dane Wykonawcy.
30. W przypadku zmiany przepisów związanych z realizacją prac objętych zamówieniem, Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia przedmiotu zamówienia zgodnego ze zmienionymi przepisami, o ile zostaną one opublikowane na 1 miesiąc przed terminem przekazania przedmiotu zamówienia do częściowego odbioru.

GEODETA POWIATOWY

Jolanta Wardecka
/podpisano elektronicznie/

Załączniki/wzory:

1. Wyniki analizy materiałów PZGiK.
2. Protokół badania ksiąg wieczystych.
3. Zestawienia różnic numeracji działek oraz powierzchni z dokumentami określającymi stan prawny nieruchomości-Wykazy synchronizacyjne.
4. Zestawienie powierzchni.
5. Wykaz współrzędnych.
6. Zestawienie współrzędnych.
7. Wykaz zmian danych ewidencyjnych dotyczących działki.
8. Wykaz danych ewidencyjnych budynków.
9. Wykaz zmian danych ewidencyjnych budynków.

Woj. mazowieckie
Powiat białobrzeski
Gmina Stromiec
Obręb

WYNIKI ANALIZY MATERIAŁÓW PZGIK

Lp.	Identyfikator materiału zasobu	Rodzaj materiału	Układ współrzędnych	Materiał nadaje się do wykorzystania:			Określenie zakresu wykorzystania materiału w przypadku, gdy materiał nadaje się do wykorzystania w części lub uzasadnienie uznania materiału za nieprzydatny do wykorzystania	Uzgodnienia z Geodetą Powiatowym
				tak	w części	nie		

Sporządził:

Data:

Woj. mazowieckie
 Powiat białobrzeski
 Gmina Stromiec
 Obręb

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĄG WIECZYSTYCH

Lp.	Dział I						Dział II	UWAGI
	Położenie nieruchomości	Nazwa nieruchomości	Nr działki Powierzchnia w ha	Dokument własności będący podstawą założenia KW- pierwotny dokument oznaczenia granic	Informacja o mapach będących oznaczeniem granic nieruchomości	Data wpisu	1. Właściciel 2. Użytkownik wieczysty (imię i nazwisko, imiona rodziców)	

Sporządził:

Data:

Woj. mazowieckie
Powiat białobrzeski
Gmina Stromiec
Obręb

ZESTAWIENIE RÓŻNIC NUMERACJI DZIAŁEK ORAZ POWIERZCHNI Z DOKUMENTAMI OKREŚLAJĄCYMI STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI
WYKAZ SYNCHRONIZACYJNY

Lp.	STAN OBECNY W EGIB		STAN W EGIB PO MODERNIZACJI		STAN W KW/ INNY DOKUMENT		UWAGA SYNCHRONIZACYJNA
	Nr działki	Powierzchnia w ha	Nr działki	Powierzchnia w ha	Nr działki	Powierzchnia w ha	

Sporządził:

Data:

Woj. mazowieckie
Powiat białobrzeski
Gmina Stromiec
Obręb

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Lp.	Identyfikator działki	PIERWOTNA POWIERZCHNIA W EGiB [ha]	POWIERZCHNIA W EGiB PO MODERNIZACJI [ha]	Różnica powierzchni [ha]	UZASADNIENIE

Sporządził:

Data:

Woj. mazowieckie
Powiat białobrzeski
Gmina Stromiec
Obręb
Układ PL-2000

WYKAZ WSPÓLRZĘDNYCH PUNKTÓW GRANICZNYCH

Lp.	Identyfikator punktu	X	Y	SPD	ISD	STB	Oznaczenie punktu w materiale źródłowym	Nr operatu technicznego, w ramach którego informacje o punkcie zostały wprowadzone do ewidencji	Dodatkowe informacje

Sporządził:

Data:

Woj. mazowieckie
Powiat białobrzeski
Gmina Stromiec
Obręb
Układ PL-2000

ZESTAWIENIE WSPÓŁRZĘDNYCH PUNKTÓW GRANICZNYCH

Lp.	BAZA DANYCH EGIB						BAZA ROBOCZA						ODCHYLEKI LINIOWE		
	Identyf. pkt	X	Y	SPD*	ISD*	STB	Nr punktu	X	Y	SPD	ISD	STB	dx	dy	dl

*w zależności od danych otrzymanych z pzgik,

Sporządził:

Data:

Woj. mazowieckie
Powiat białobrzegi
Gmina Stromiec
Obręb

WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH DOTYCZĄCYCH DZIAŁKI

Lp.	STAN DOTYCHCZASOWY					STAN NOWY						
	ID działki ewidencyjnej	Nr KW/inny dokument				Powierzchnia [ha]	Nr działki	Nr KW/inny dok.	Rodzaj użytku i klasa			Powierzchnia [ha]
			OFU	OZU	OZK				OFU	OZU	OZK	
			RAZEM					RAZEM				

Sporządził:

Data:

WYKAZ DANYCH EWIDENCYJNYCH BUDYNKU

Jednostka ewidencyjna:

Obręb:

Nr księgi wieczystej:

Ulica:

Nr porządkowy:

Lp.	Oznaczenie atrybutu budynku		Stan nowy
			Wartość atrybutu
1	Identyfikator działek ewidencyjnych, na których położony jest budynek		
2	Identyfikator budynku		
3	Rodzaj budynku według KŚT-symbol		
4	Liczba kondygnacji nadziemnych		
5	Liczba kondygnacji podziemnych		
6	Pole powierzchni zabudowy		
7	Łączne pole powierzchni użytkowej	lokali wyodrębnionych	
		lokali niewyodrębnionych	
		pomieszczeń przynależnych	
8	Oznaczenie dokumentu potwierdzającego własność, o ile budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności		
9	Numer księgi wieczystej, o ile budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności		
10	Adres budynku, jeżeli został określony		
11	Oznaczenie jednostki rejestrowej budynków, do której należy budynek, o ile stanowi on odrębny od gruntu przedmiot własności		

Sporządził:

Data:

WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH BUDYNKU

Jednostka ewidencyjna:

Obręb:

Nr księgi wieczystej:

Ulica:

Nr porządkowy:

Lp.	Oznaczenie atrybutu budynku	Stan dotychczasowy	Stan nowy
		Wartość atrybutu	Wartość atrybutu
1	Identyfikator działek ewidencyjnych, na których położony jest budynek		
2	Identyfikator budynku		
3	Rodzaj budynku według KŚT-symbol		
4	Liczba kondygnacji nadziemnych		
5	Liczba kondygnacji podziemnych		
6	Pole powierzchni zabudowy		
7	Łączne pole powierzchni użytkowej	lokali wyodrębnionych	
		lokali niewyodrębnionych	
		pomieszczeń przynależnych	
8	Oznaczenie dokumentu potwierdzającego własność, o ile budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności		
9	Numer księgi wieczystej, o ile budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności		
10	Adres budynku, jeżeli został określony		
11	Oznaczenie jednostki rejestrowej budynków, do której należy budynek, o ile stanowi on odrębny od gruntu przedmiot własności		

Sporządził:

Data: