

**Projekt modernizacji  
ewidencji gruntów i budynków**

**obręb Leszno**

(0011)

**gmina Leszno**

(143204\_2)

w powiecie warszawskim zachodnim

Ożarów Mazowiecki, lipiec 2025 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 obrębu	7
5. Metody pozyskania danych geometrycznych w prowadzonej bazie danych EGiB	9
6. Uzupełnienie bazy danych EGiB w projekcie Bazy Wiedzy	10
7. Informacje o systemie do prowadzenia bazy danych EGiB	10
III. Warunki dotyczące realizacji zamówienia na wykonanie prac geodezyjnych w ramach niniejszego Projektu	13
IV. Zakres przewidywanych prac do wykonania	15
V. Podział na etapy i przewidywane terminy wykonania prac	17
VI. Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania	17
VII. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac	17
VIII. Postanowienia końcowe	17
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 (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 219 ze zm.).

## **I. Podstawy prawne**

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków przeprowadzona będzie 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 2024 r. poz. 1151 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”;
- 2) rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.219 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 (t. j. 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 2025 r. poz. 418);
- 6) ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.);
- 7) ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).

Projekt operatu opisowo-kartograficznego, w tym dane w nim zawarte, będzie opracowany 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 prac geodezyjnych wykonywanych w związku z realizacją niniejszego Projektu przed zmianą przepisów dotyczących wykonywania tych czynności, dalszy sposób postępowania Wykonawca tych prac ustali ze Starostą.

## **II. Podstawowe informacje**

### **1. Cel projektu**

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

- a) wyeliminowania przypadków zapisu powierzchni działek ewidencyjnych z precyzją do 0,01 ha poprzez pozyskanie danych o punktach granicznych, w tym dokładności określenia ich położenia i atrybutów w celu doprowadzenia 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 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) oraz wyników przeprowadzonych niezbędnych pomiarów, a także w celu dostosowania danych dotyczących działek do warunku jednorodności pod względem prawnym,
- b) wyeliminowanie błędnych danych geometrycznych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych, powodujących wykazywanie na mapie ewidencyjnej przypadków nakładania

- się działek oraz obszarów nie oznaczonych jako działki ewidencyjne (tzw. dziur),
- c) aktualizacji użytków gruntowych,
  - d) uzupełnienia informacji dotyczących klasyfikacji gleboznawczej gruntów na podstawie materiałów źródłowych oraz obowiązujących przepisów prawa,
  - e) aktualizacji danych dotyczących budynków,
  - f) aktualizacji danych dotyczących podmiotów,
  - g) uspoźnienia danych opisowych i geometrycznych dotyczących działek, budynków, konturów użytków gruntowych 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**

- 1) Lokalizacja obiektu **Leszno**:
  - województwo: mazowieckie 14;
  - powiat: warszawski zachodni 1432;
  - jednostka ewidencyjna: gmina Leszno 143204\_2;
  - obręb: Leszno 143204\_2.0011

Powierzchnia ogólna: 610,49 ha.

Liczba działek: 2258.

Szacunkowa liczba budynków: 1842.

Struktura użytków:

- a) grunty rolne – 286,04 ha,
- b) lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione – 181,47 ha,
- c) tereny zabudowane i zurbanizowane – 140,63 ha (w tym drogi – 30,27 ha, Tp – 1,00 ha),
- d) wody płynące (Wp) – brak,
- e) wody stojące (Ws) – 0,47 ha
- f) pozostałe – Tr – 1,88 ha.

**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) operaty techniczne z założenia ewidencji gruntów opracowano w oparciu o zdjęcia lotnicze,
- 3) aktualizowana na bieżąco wektorowa obiektowa mapa ewidencyjna, uzyskana metodą wektoryzacji po uprzedniej kalibracji rastrów mapy ewidencyjnej z wykorzystaniem niektórych danych 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 obrębów, opracowane w okresie założenia ewidencji gruntów oraz późniejsze opracowania jednostkowe zmienionych użytków gruntowych, znajdujące się w PZGiK,
- 6) opracowania jednostkowe dotyczące:

Cel pracy	Obręb Leszno	Obręby sąsiednie (w zakresie pracy)
podział nieruchomości	355	43
rozgraniczenie	6	2
wznowienie znaków/wyznaczenie punktów granicznych/ustalenia granic działek ewidencyjnych	25	4
inne opracowania dotyczące granic, w tym operaty ewidencyjne	196	87
Inne cele (m.in. inwentaryzacje, mapy do celów projektowych)	1945	340

\*stan na 07.07.2025 r.

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 lipiec 2025 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	143204_2.0011 Leszno	610,49	2258 (w tym 627 działki z dokładnością zapisu powierzchni do 0,01 ha**)	1536	1842	286,04	11,99	286,04	140,63	0,47	181,94	2,09	81 (83 konturów)

\* 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. **Liczba działek ewidencyjnych, dla których konieczne będzie przeprowadzenie czynności ustalenia przebiegu granic, szacowana jest na około 500. Ich identyfikacja będzie możliwa po przeprowadzaniu szczegółowych analiz materiałów przez wykonawcę prac geodezyjnych.**

**Z danych zawartych w bazie danych EGiB dla modernizowanego obrębu brak jest informacji dotyczących działek o niejednorodnym stanie prawnym. Nie wyklucza się ich występowania, co może ujawnić analiza wykonywana w ramach I Etapu prac.**

**Zaktualizowana na podstawie rejestru PESEL baza danych EGiB nie wykazuje obecnie osób nieżyjących wśród samoistnych posiadaczy.**

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

Ewidencja gruntów dla obrębu **Leszno** była zakładana w latach 1967-1969. Dokumentacja z regulacji własności gospodarstw rolnych powstała w 1974 r. Kontrolę ewidencji gruntów przeprowadzono w 1982 r. Kolejna kontrola ewidencji gruntów miała miejsce w 1998 r.

Szczegółowy opis materiałów geodezyjnych wykorzystanych przy założeniu ewidencji gruntów, a także założenia techniczne i ich realizację zawiera Sprawozdanie techniczne operatu założenia ewidencji gruntów. Blisko połowa terenu obrębu Leszno objęta jest planami jednostkowymi powstałych przed założeniem ewidencji gruntów, na których podstawie przyjęto granice działek, pozostałą część gruntów opracowano na zdjęciach fotogrametrycznych, na podstawie których powstały fotoszkie z pomierzoną i ucytelnioną sytuacją terenową. Na ich podstawie sporządzono zarys pomiarowy. Operat założenia ewidencji gruntów zawiera także uzupełniające szkice pomiaru bezpośredniego, gdzie położenie części granic zostało uszczegółowione poprzez zwymiarowanie budynków lub innych szczegółów sytuacyjnych.

Dla terenów objętych zdjęciami lotniczymi, położenie granic oparto na liniach pomiarowych, dla których osnowę stanowiły fotopunkty lub trwałe elementy sytuacji terenowej mające swoje zobrazowanie na fotoszkiecach. Brak jest informacji o stabilizacji powyższych punktów. Plany jednostkowe wykorzystane przy założeniu ewidencji gruntów stanowią odrębny układ kompleksów lub pojedynczych działek, posiadających stabilizację punktów granicznych. Te dwie struktury geodezyjne wspólnie tworzą całość założenia ewidencji gruntów, pokrywającą grunty obrębu Leszno.

W dalszej kolejności, w oparciu o dane założenia ewidencji gruntów, powstała dokumentacja z regulowania własności gospodarstw rolnych, która wraz poszczególnymi protokołami do uwłaszczeń może zawierać dodatkowe informacje oraz szkice dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych.

Część działek ewidencyjnych obrębu Leszno powstała w wyniku podziału terenów budowlanych wykazanych w opracowaniu P.1432.1976.19. W wyniku podziału powstały działki od numeru 835 do 961. Jako materiał wyjściowy projektu posłużyła mapa zasadnicza w skali 1:1000 z 1973 r. oraz osnowa poligonowa klasy III obliczona w układzie WZM. Celem zaprojektowania osnowy realizacyjnej służącej do wyznaczenia działek w budowlanych założono dwa ciągi klasy V. Punkty poligonowe w tych ciągach zastabilizowano słupkami granitowymi, jako podcentr używając butelek. W 2008 r. Starosta Warszawski Zachodni zlecił opracowanie mające na celu odnalezienie i pomiar wyżej opisanej osnowy pomiarowej, opracowanie przyjęto do zasobu pod numerem P.1432.2008.1927. Odnaleziono i pomierzono wówczas 6 punktów osnowy, a dla 4 punktów, w celu odtworzenia ich położenia, wykonano pomiary szczegółów sytuacyjnych uwidoczniionych na opisach topograficznych. Opierając się na tych danych w ramach opracowania wewnętrznego przeliczono współrzędne punktów załamania granic działek powstałych w wyniku opracowania P.1432.1976.19, a dokumentację dotyczącą tego przeliczenia dołączono do operatu źródłowego. Z punktu widzenia aktualnych przepisów działanie takie nie jest dopuszczalne, dlatego materiały te należy traktować pomocniczo, a analizę położenia granic należy wykonać niezależnie w oparciu o dokumenty przyjęte do pzgik, zgodnie z zasadami obecnie obowiązującymi w geodezji i kartografii. Dlatego w pierwszym rzędzie należy podjąć niezależną próbę odszukania i pomiaru punktów osnowy z pracy P.1432.1976.19 w terenie i na podstawie odszukanych punktów oraz

pomiaru z P.1432.2008.1927 wykonać przeliczenia i wyrównania ciągów poligonowych, na podstawie których należy obliczyć współrzędne działek wykazanych w pracy P.1432.1976.19, wykorzystując szkice pomiaru w nim zawarte.

Pomimo wskazania powyżej wewnętrznych obliczeń, jako materiał pomocniczy, w tym miejscu należy omówić wynik wykonanych w 2008 r. analiz. Choć błąd transformacji uzyskano na dopuszczalnym poziomie  $m=0,07$ , po obliczeniu współrzędnych granicznych poszczególnych działek, okazało się, że wszystkie działki są przesunięte w stosunku do istniejących ogrodzeń w kierunku południowym, co wskazuje na pewien błąd systematyczny. Jednakże nie stwierdzono jego genezy i etapu gdzie został popełniony. Jego źródło może wynikać z błędów w transformacji układów współrzędnych przy przeliczeniu współrzędnych punktów granicznych, jak i błędów wyznaczenia tych punktów w terenie.

Jeżeli zatem odtworzenie granic na podstawie pomiaru i obliczeń nie przyniesie jednoznacznego i spójnego rezultatu, należy odnaleźć jak najbliższą korelację danych z operatu źródłowego P.1432.1976.19 z trwałą sytuacją terenową odzwierciedlającą stan zagospodarowania działek w wyznaczonych na podstawie podziału granicach – ogrodzenia i budynki.

Do opisywanego powyżej problemu należy podejść w sposób szczególnie uważny i jeżeli analizy, pomiary i obliczenia nie pozwolą na odtworzenie granic z dokładnością pomiaru właściwą dla grupy szczegółów sytuacyjnych, dane dotyczące położenia granic działek należy pozyskać w wyniku pomiarów geodezyjnych poprzedzonych ustaleniem tych granic, zgodnie z przepisami o egib.

Dokumenty opisane powyżej stanowią podstawową informację o położeniu punktów granicznych.

Na terenie obrębu Leszno nie można wykluczyć istnienia jednostkowych planów hipotecznych czy parcelacyjnych nieuwzględnionych przy założeniu ewidencji gruntów, które mogą stanowić o stanie prawnym nieruchomości oraz o położeniu punktów granicznych działek ewidencyjnych. Informacje o istnieniu takich dokumentów wykonawca winien pozyskać w wyniku szczegółowego badania ksiąg wieczystych oraz innych dokumentów stanowiących o stanie prawnym nieruchomości.

Istotne informacje w zakresie przebiegu granic, zawiera także operat wywłaszczenia pasa drogowego Leszno – Kampinos.

W skład obrębu Leszno od północy wchodzi grunty Kampinoskiego Parku Narodowego, które podlegały Dekretowi z dnia 21 września 1950 r. o rozgraniczeniu nieruchomości Skarbu Państwa lub nieruchomości nabywanych dla realizacji narodowych planów gospodarczych. Dokumentację dotyczącą prac rozgraniczeniowych Nadleśnictwa Kampinos skompletowano w operatach technicznych w latach 1967-1968 i uzupełniono w 1977 r. 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 polowych pomiaru granic. Granice KPN podlegały stabilizacji.

W 1998 r. wykonano opracowanie mapy zasadniczej i założenia ewidencji gruntów dla Kampinoskiego Parku Narodowego.

Na przestrzeni kolejnych dziesięcioleci funkcjonowania ewidencji gruntów, brak jednolitego potraktowania dokumentacji źródłowej przy odtwarzaniu przebiegu granic poszczególnych



działek w opracowaniach jednostkowych, spowodował liczne niespójności, np. w postaci przyjęcia niejednorodnych współrzędnych dla tych samych punktów granicznych w różnych opracowaniach jednostkowych, w wyniku czego powstały tzw. „dziury” pomiędzy działkami oraz nakładanie się działek na siebie.

**Dlatego, w niniejszej procedurze modernizacji istotę stanowi kompleksowe podejście do danych źródłowych. Niejednokrotnie będzie to wymagało ponownej analizy odtworzonych już granic, w celu przyjęcia jednolitych współrzędnych określających położenie punktów granicznych.** Koniecznym do wykonania w tej sytuacji jest wywiad terenowy z odszukaniem i pomiarem punktów osnowy wykazanych w opracowaniach archiwalnych, punktów granicznych pochodzących z planów jednostkowych, a także szczegółów sytuacyjnych pozwalających na odtworzenie linii pomiarowych wykazanych na zdjęciach lotniczych i zarysie pomiarowym, czy dających możliwość poprawnego wpasowania planów jednostkowych. Analiza i pomiar pozwoli na wypracowanie relacji pomiędzy dwoma rodzajami materiałów źródłowych na których oparto założenie ewidencji gruntów jakimi są plany jednostkowe i fotoszkice, w celu zapewnienia spójności danych ewidencyjnych.

Dodatkowo przydatne informacje mogą być zawarte w operatach ewidencji gruntów obrębów sąsiednich Julinek, Zaborówek, Leszno PGR, Grądku, Grądy, Marianów oraz obręb Białutki w gminie Błonie. Szczególną uwagę warto przywiązać do materiałów dotyczących granic Leszno PGR, którego granice podlegały Dekretowi z dnia 21 września 1950 r. o rozgraniczeniu nieruchomości Skarbu Państwa lub nieruchomości nabywanych dla realizacji narodowych planów gospodarczych.

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

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 Leszno 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 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.

Dane dotyczące położenia punktów załamania konturów użytków gruntowych oraz klas bonitacyjnych wykazane w bazie danych EGiB zazwyczaj pochodzą 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 Nr 1 do niniejszego Projektu.**

**Tabela nr 2 - Podstawowe informacje charakteryzujące sposób założenia i prowadzenia ewidencji gruntów i budynków (dane na lipiec 2025 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 założeniu ewidencji gruntów
	Id	Nazwa			ustalony (SPD = 1, ISD = 1)	nieustalony	Postać mapy	Skala	Układ współrz.	
1	143204_2.0011	Leszno	P.1432.1967.60 (LES-E-11/1967), P.1432.1969.81 (LES-E-11/1969) – operat założenia ewidencji gruntów, P.1432.1974.80 (LES-E-11/1974) – regulacja własności gospodarstw rolnych, P.1432.1982.171 (LES-E-11/82) P.1432.1998.1122, (LES -E-74/98)- kontrola ewidencji gruntów	5710	5024	686	Wektorowa obiektowa	-	PL-2000	Fotopunkty – brak stabilizacji

**\*\* Uwaga! Ze względu na zmieniające się przepisy prawa, 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 kontroli ewidencji gruntów				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		
143204_2.0011 Leszno	1967  1969	P.1432.1967.60 (LES-E-11/1967),  P.1432.1969.81 (LES-E-11/1969)	1982	P.1432.1982.171 (LES-E-11/82)	1989	P.1432.1989.383 (S.BAB-E-36/89)	1967  1998  2003	P.1432.1967.70 LES.K-11/67  P.1432.1998.1122, LES-E-74/98 P.1432.1998.1123, LES.K-75/98  E-79/03 dz. 424/66 P.1432.2003.6167	1974	1432.1974.80 (LES-E-11/1974)	jest	P.1432.1961.104 (S.BAB-T-1/1961) – wyłączenie pasa drogowego Leszno – Kampinos  P.1432.1968.11 (KAM-159/67/77)  P.1432.1968.18 (KAM-M-172/68) – operaty dot. rozgraniczenia gruntów Skarbu Państwa Nadleśnictwo Kampinos  P.1432.1998.226 (LES-M-975/1998) – opracowanie mapy zasadniczej i założenia ewidencji gruntów dla Kampinoskiego Parku Narodowego  P.1432.1976.19 (LES-M-11/1977) – mapa podziału terenów budowlanych  P.1432.2008.1927 (LES-M-298/2008) – odszukanie i pomiar osnowy (z opracowania P.1432.1976.19 (LES-M-11/1977))

### III. Warunki dotyczące realizacji zamówienia na wykonanie prac geodezyjnych w ramach niniejszego Projektu

#### 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 i odbiorowi.

#### 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 położenia 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. **Szacuje się, że liczba działek ewidencyjnych, dla których konieczne będzie przeprowadzenie czynności ustalenia przebiegu granic nie przekroczy 500. Identyfikacja działek, dla których**

**niezbędne będzie przeprowadzenie czynności ustalenia przebiegu granic będzie możliwa po przeprowadzaniu szczegółowych analiz materiałów przez wykonawcę prac geodezyjnych.**

- 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) Dla użytków, 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) należy uzupełnić pozostałe atrybuty. Są to w przeważającej części grunty pod rowami (W) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr). Zasadę ustalenia 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.
- 4) Przy wykonywaniu prac i ustalaniu danych określających przebieg granic należy uwzględnić dokumentację i dane z obrębów sąsiednich. Przebieg granicy obrębu z granicami obrębów sąsiednich powinien być spójny a wszelkie nieścisłości powinny zostać wyjaśnione i opracowane w stosownej dokumentacji, umożliwiającej wprowadzenie zmian w bazach danych. W szczególnych przypadkach wynikających z realizacji prac objętych Projektem, może zaistnieć konieczność wykonania dokumentacji do wprowadzenia zmian w obrębie sąsiednim. Takie przypadki i zakres prac z uwzględnieniem zminimalizowania obciążeń ich Wykonawcy, zostanie omówiony szczegółowo ze Starostą.
- 5) Przy odtwarzaniu położenia granic działek ewidencyjnych opartych na fotoszkicach, w pierwszej kolejności należy podjąć próbę odszukania i wykonania pomiaru punktów osnowy fotogrametrycznej, wykorzystanej w operacji założenia ewidencji gruntów z 1967 r. i na tej podstawie odtworzyć osnowę pomiarową. Jeżeli Wykonawca stwierdzi brak tych punktów, należy podjąć próbę określenia przebiegu linii pomiarowych w oparciu o dokumentację znajdującą się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.
- 6) Przy odtwarzaniu granic działek ewidencyjnych opartych na planach jednostkowych w pierwszej kolejności należy podjąć próbę odszukania osnowy pomiarowej wykorzystanej w celu pierwotnego wyznaczenia punktów granicznych w terenie i na podstawie pomiaru, obliczenia i wyrównania ciągów poligonowych oraz na podstawie danych pomiarowych odtworzyć położenie punktów granicznych.
- 7) Szczególną uwagę należy objąć kompleksy działek powstałych w wyniku opracowania **P.1432.1976.19** - mapa podziału terenów budowlanych, co zostało szczegółowo omówione

w p.II 4. niniejszego projektu.

- 8) W obrębie Leszno istnieją niespójności granic w postaci „dziur” i nakładających się na siebie obszarów, wymagające sprostowania na podstawie dokumentacji geodezyjnej (Załącznik nr 3 do niniejszego Projektu).

#### **IV. Zakres przewidywanych prac do wykonania**

##### **1. Modernizacja EGiB przeprowadzana na podstawie niniejszego projektu dotyczy:**

- 1) gruntów, w tym:
  - a) granicy obrębu ewidencyjnego,
  - 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) 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, a także wyników badań ksiąg wieczystych i innych dokumentów określających przebieg granic nieruchomości oraz dokumentacji pozyskanej w wyniku tych badań, mające przede wszystkim na celu wyeliminowanie działek o zapisanej powierzchni w ewidencji z precyzją do 0,01 ha. W przypadku, gdy zachodzą okoliczności, o których mowa w § 31 rozporządzenia, przebieg granic zostanie ustalony na gruncie na zasadach określonych w § 32 i 33 rozporządzenia w sprawie EGiB, a dane objęte ewidencją gruntów i budynków, w tym dane określające położenie punktów granicznych oraz przebieg granic działek ewidencyjnych w oparciu o wyniki tych pomiarów i ustaleń zostaną opracowane 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 i przepisów prawa dla użytków, dla których jest to obecnie wymagane. **W przypadku braku informacji o klasach bonitacyjnych w materiałach źródłowych lub stwierdzenia przez Wykonawcę w wyniku**

wywiadu terenowego zmian w sposobie użytkowania gruntów podlegających gleboznawczej klasyfikacji gruntów, Wykonawca przedstawi te przypadki Zamawiającemu, który przeprowadzi dla tych użytków gruntowych procedurę ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów. Użytki podlegające tej procedurze, zostaną ujawnione w ewidencji gruntów i budynków po zakończeniu postępowania w sprawie ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów;

- 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 bazy 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 podmioty ujawnione w EGiB jako władający gruntami, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich praw do gruntu, faktycznie władają tymi gruntami, a w przypadku stwierdzenia, że dotychczasowe wpisy w tym zakresie są niezgodne ze stanem faktycznym, ustalenie podmiotów, które aktualnie tymi gruntami władają zgodnie z art. 20, ust. 2, pkt 1 ustawy.
- 4. W ramach prac modernizacyjnych do Wykonawcy prac geodezyjnych 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, to jest projektowaną bazę danych ewidencyjnych wraz z niezbędnymi raportami, celem jego wyłożenia do wglądu – projekt operatu powinien przyjąć formę cyfrową;
  - 4) opracowanie operatu technicznego, zawierającego dokumenty wynikające ze standardów i warunków technicznych;
  - 5) udział przedstawiciela Wykonawcy prac geodezyjnych podczas wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego;
  - 6) udział w czynnościach związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków, o których mowa w art. 24a ust. 7 ustawy;
  - 7) wygenerowanie danych z bazy danych operatu opisowo-kartograficznego po wprowadzeniu ustaleń wynikających z wyłożenia projektu operatu w pliku GML w celu zasilenia bazy danych EGiB;
  - 8) 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 6 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 13 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 16 miesięcy od dnia podpisania umowy.

Warunkiem przystąpienia do kolejnego etapu prac będzie protokół odbioru prac objętych etapem poprzednim.

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

1. Przewidywane terminy:

- rozpoczęcia prac objętych projektem – październik/listopad 2025 r.
- zakończenia prac objętych projektem – marzec 2027 r.

2. Przewidywany koszt przedsięwzięcia szacuje się na kwotę 450 000 zł brutto.

3. Źródła finansowania – środki dotacji budżetowej oraz środki własne Powiatu - Dział 710, Rozdział 71012.

4. Sposób finansowania – płatność za zrealizowane prace geodezyjne w ramach niniejszej modernizacji ewidencji gruntów i budynków realizowana będzie w dwóch transzach:

- po odbiorze Etapu I w wysokości 25% wartości prac określonej umową,
- po odbiorze Etapu II w wysokości 50% wartości prac określonej umową,
- po odbiorze Etapu III w wysokości 25% wartości prac określonej umową.

## **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:**

- Nr 1 - mapa przeglądowa obszaru objętego projektem modernizacji,
- Nr 2 - mapa z wyróżnionymi działkami z dokładnością zapisu do 0.01 ha,
- Nr 3 - plan z prezentacją luk i nakładania się działek.

Opracował wraz z zespołem  
Geodeta Powiatowy

Uzgodniono dnia .....

Marianów

Julinek

Leszno

Zaborówek

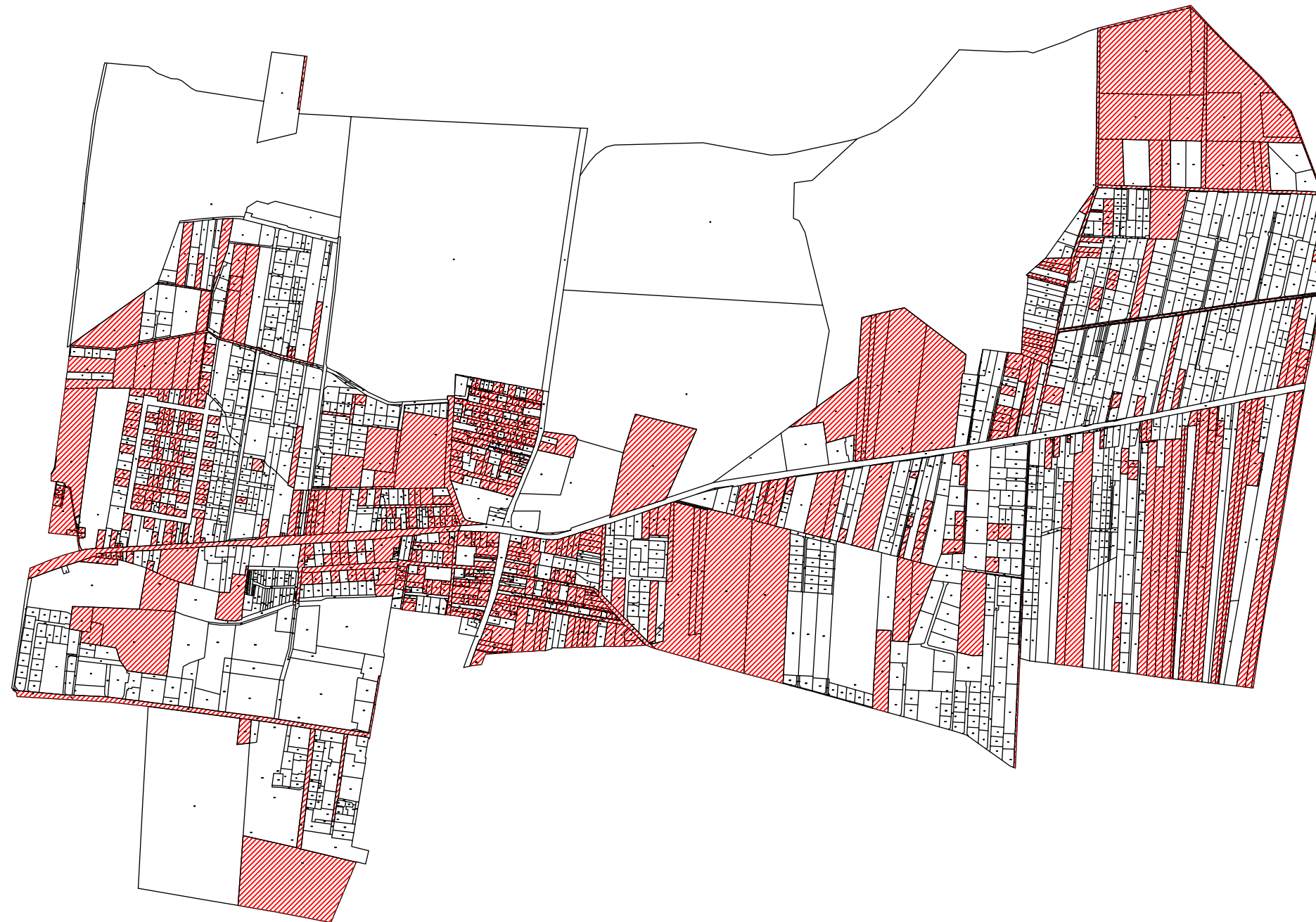
Grądy

Grądk

Leszno PGR

Białutki

## Leszno



Działki z dokładnością zapisu do 0.01 ha wyróżniono kolorem czerwonym.

### Istniejące luki lub nakładanie się działek