

STAROSTWO POWIATOWE

Załącznik nr 1 do OPZ

W SANDOMIERZU

ul. Mickiewicza 34

27-600 Sandomierz

Tel. (15) 644-10-10

GK.660.1.22.2025

P r o j e k t
modernizacji ewidencji gruntów i budynków

dla obrębu : *Klimontów*

jednostka ewidencyjna: *m.Klimontów*

powiat: *sandomierski*

województwo: *świętokrzyskie*

Spis treści

I. Podstawy prawne	3
II. Podstawowe informacje	3
II.1 Charakterystyka modernizowanego obiektu	3
II.2 Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania	4
III. Ogólne warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia	5
IV. Zakres prac przewidywany do wykonania przez Wykonawcę	5
V. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac	7
VI. Przewidywany termin wykonania prac	7
VII. Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania	7

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),
- 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. 219),
- 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 2024 r. poz. 530),
- 5) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. z 2024 r. poz. 342),
- 6) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. z 2012 r. poz. 1246),
- 7) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- 8) ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605).

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

II.1 Charakterystyka modernizowanego obiektu.

Województwo: świętokrzyskie

Powiat: sandomierski

Jednostka ewidencyjna: m.Klimontów

Powierzchnia opracowania: 467 ha

Liczba działek: 2055

Szacunkowa liczba budynków – 1210, w tym 1155 budynków ujawnionych w bazie danych EGiB

Szacunkowa liczba lokali – 64, w tym 64 lokali ujawnionych w bazie danych EGiB

Struktura użytków:

- a) użytki rolne – 390 ha,
- b) lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione – 16 ha,
- c) tereny zabudowane i zurbanizowane – 32 ha,
- d) drogi – 25 ha,
- e) pozostałe – 4 ha.

Opracowaniem zostanie objęty obręb ewidencyjny o następującej charakterystyce:

Numer i nazwa obrębu	Powierzchnia obrębu (ha)	Liczba działek ewidencyjnych w obrębie	Liczba działek ewidencyjnych przewidzianych do ustalenia granic	Szacowana liczba budynków, dla których należy pozyskać		Szacowana liczba lokali do ujawnienia	Powierzchnia użytków zabudowanych (ha)
				Dane opisowe	Dane geometryczne (w drodze pomiaru terenowego)		
260903_4.0012 Klimontów	467	2055	1520	50	100	0	32
RAZEM:	467	2055	1520	50	100	0	32

Działki przewidziane do ustalenia granic przedstawia załącznik graficzny nr 2.
Powyższe informacje zostały przygotowane wg stanu na dzień 20.01.2025r.

Dla powyższego obrębu prowadzona jest hybrydowa mapa ewidencyjna. Część rastrowa mapy w znacznym stopniu odbiega od stanu na gruncie, występują przesunięcia o różne wektory, granice przedstawione na rastrze przecinają zamierzone w terenie budynki. Operaty techniczne z założenia ewidencji gruntów w latach 60-tych ubiegłego stulecia opracowane w oparciu o terenowe pomiary bezpośrednie są niekompletne, brak w terenie osnowy na której oparty był pomiar. Poza tym przedmiotowy obiekt charakteryzuje się zabudową szeregową, a budynki położone są tu na małych i wąskich działkach. W związku z powyższym wykonanie jedynie mapy wektorowej jest nieopłacalne i nie jest możliwe wykonanie takiej mapy wektorowej, która zapewni możliwość bieżącej aktualizacji.

Należy wykonać pełną modernizację ewidencji gruntów i budynków aby powierzchnia działek ewidencyjnych oraz mapa ewidencji gruntów odpowiadała stanowi prawnemu i faktycznemu na gruncie oraz aby nie utrudniała prowadzenia inwestycji na tym terenie.

II.2 Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania

Wykaz materiałów do wykorzystania:

1. Pozioma osnowa geodezyjna 1, 2 i 3 klasy, o równomiernym pokryciu, skatalogowana w układzie „1965”, przeliczona na układ „2000” w 2005 roku
2. Operaty techniczne z założenia ewidencji gruntów w latach 60-tych ubiegłego stulecia opracowane w oparciu o terenowe pomiary bezpośrednie – niekompletne, brak w terenie osnowy na której oparty był pomiar.
3. Hybrydowa mapa ewidencyjna (część rastrowa mapy w znacznym stopniu odbiega od stanu na gruncie, występują przesunięcia o różne wektory, granice przedstawione na rastrze przecinają zamierzone w terenie budynki).
4. Aktualizowana na bieżąco hybrydowa mapa zasadnicza, dla której bazy BDOT500 i GESUT od roku 2024 prowadzone są jako bazy obiektowo-wektorowe w układzie PL-2000, wykonana na podstawie skanów analogowej mapy sytuacyjno-wysokościowej oraz danych z pomiaru bezpośredniego (część budynków), dla której granice nieruchomości przyjęto według istniejącej mapy ewidencyjnej.
5. Dokumentacja w zakresie gleboznawczej klasyfikacji gruntów, którą stanowią operaty klasyfikacyjne dla poszczególnych obrębów, opracowane w okresie założenia ewidencji gruntów oraz późniejsze opracowania jednostkowe zmienionych użytków gruntowych, znajdujące się w pzgik.

6. Opracowania jednostkowe dotyczące:

- a) podziału działek - 112, w tym w postaci elektronicznej - 112,
 - b) rozgraniczeń - 2, w tym w postaci elektronicznej - 2,
 - c) wznowienia znaków/wyznaczenia punktów granicznych - 20, w tym w postaci elektronicznej - 20,
 - d) ustalenia granic działek ewidencyjnych - 30, w tym w postaci elektronicznej - 30,
 - e) inwentaryzacji budynków - 80, w tym w postaci elektronicznej - 20 ,
- z czego 5 % operatów wymienionych w pkt. a) – e) zostało sporządzonych w lokalnym układzie współrzędnych.

UWAGA: Na hybrydową mapę ewidencyjną wprowadzane były dane dotyczące granic działek z wszystkich operatów jednostkowych, które miały współrzędne w układzie państwowym. Część opisowa i geometryczna bazy danych ewidencji gruntów i budynków 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 Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych.
2. W przypadku wystąpienia wątpliwości dotyczących wykorzystania materiałów zasobu, Zamawiający podejmie decyzję co do zakresu i sposobu wykorzystania konkretnego materiału zasobu.
3. 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.
4. Przedmiot zamówienia wykonany będzie w trzech etapach. Zamawiający po każdym zrealizowanym etapie dokona kontroli wykonanych prac. Warunkiem przystąpienia do kolejnego etapu prac, będzie odbiór dotychczas zrealizowanych prac.
Wykonawcy prac będzie przysługiwać wynagrodzenie za każdy ukończony etap prac.
Wynagrodzenie Wykonawcy będzie wypłacane na podstawie faktury dostarczonej Zamawiającemu.

IV. Szczegółowy zakres prac przewidywany do wykonania

IVa. Wykaz prac przewidzianych do realizacji.

- 1) analiza materiałów zasobu,
- 2) pozyskanie danych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych,
- 3) uzupełnienie ewidencji o dane dotyczące budynków,
- 4) aktualizacja użytków gruntowych na terenach zabudowanych i zurbanizowanych,
- 5) ponowna gleboznawcza klasyfikacja gruntów zmienionych użytków gruntowych na terenach rolnych i leśnych dla obrębu Klimontów zlokalizowanych w granicach jednostki ewidencyjnej miasto Klimontów.

IVb. Szczegółowy opis prac.

1. Analiza istniejących materiałów zasobu i ocena ich przydatności, w zakresie możliwości wykorzystania do realizacji prac modernizacyjnych.

2. Wykonanie pomiaru kontrolnego (zalecana technika GNSS), istniejących punktów osnowy geodezyjnej służącej do założenia ewidencji gruntów, a następnie z wykorzystaniem danych z dzienników pomiarowych znajdujących się w pzgik, ponowne wyrównanie tej osnowy.
3. Pozyskanie danych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych i opisujących je punktów granicznych:
 - a) dla działek, których ustalenie granic zostało potwierdzone w protokołach granicznych, w operatach geodezyjnych przyjętych do zasobu, położenie granic działek i opisujących je współrzędnych punktów granicznych, należy przyjąć z tych opracowań;
 - b) dla działek, których granice zostały opracowane w lokalnym lub już nieobowiązującym układzie współrzędnych, należy dokonać przeliczenia współrzędnych tych granic do obowiązującego układu PL-2000.
 - c) dla części obrębu, w których ewidencja gruntów została założona w oparciu o pomiar bezpośredni, położenie granic działek i opisujących je współrzędnych punktów granicznych, należy ponownie obliczyć wykorzystując wyrównaną osnowę (patrz pkt 2) oraz dane pomiarowe znajdujące się w operacie założenia ewidencji gruntów
 - d) ustalenie wartości atrybutów punktów granicznych.
4. Kontrola i doprowadzenie do spójności danych geometrycznych i opisowych ewidencji gruntów i budynków, w zakresie działek.
5. Przygotowanie roboczej mapy ewidencyjnej z uwzględnieniem danych pozyskanych w ramach prac opisanych w pkt 1-4.
6. Pozyskanie danych określających przebieg granic działek ewidencyjnych na podstawie pomiarów geodezyjnych poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic zgodnie z zasadami określonymi w § 32 i 33 rozporządzenia [2]. Dotyczy około 1520 działek ewidencyjnych wskazanych przez Zamawiającego w załączniku nr 1 do projektu modernizacji.
7. W przypadku gdy dla naturalnych cieków i zbiorników wodnych nie została wydana decyzja na ustalenie linii brzegu, należy wykonać geodezyjne pomiary sytuacyjne zgodnie z zasadami określonymi w § 33a rozporządzenia [2], w celu wykazania w ewidencji gruntów i budynków granic działek ewidencyjnych zajętych pod naturalne cieki i zbiorniki wodne.
8. Skompletowanie materiałów i informacji zgromadzonych w pzgik, uzupełnionych w niezbędnym zakresie terenowymi pomiarami geodezyjnymi oraz czynnościami ustalenia przebiegu granic, w celu:
 - a) wyeliminowania z operatu ewidencyjnego działek o niejednorodnym stanie prawnym i ujawnienia w ich miejsce nowych działek ewidencyjnych o jednorodnym stanie prawnym. Dotyczy ok. 10 działek ewidencyjnych obecnie wykazanych w EGiB;
 - b) wyeliminowania z operatu ewidencyjnego działek niespełniających definicji działki ewidencyjnej, określonej w § 7 rozporządzenia [2], np. dwa obszary oznaczone jednym numerem działki, przedzielone drogą lub rowem. Dotyczy ok. 2 działek ewidencyjnych obecnie wykazanych w EGiB;
 - c) wyeliminowania rozbieżności występujących na granicach sąsiadujących ze sobą obrębów ewidencyjnych (w tym obrębów zlokalizowanych w sąsiedniej gminie lub powiecie).
9. Pomiar w terenie budynków, dla których brak jest dokumentacji w pzgik (wykonanej w państwowym układzie współrzędnych). Pomiarem należy objąć także istniejące w terenie budynki ewidencyjne, które zostały przebudowane lub rozbudowane (ok. 50 budynków).
10. Pozyskanie opisowych danych ewidencyjnych dotyczących budynków oraz lokali na podstawie:
 - a) dokumentacji architektoniczno–budowlanej
 - b) dokumentacji pzgik,
 - c) wywiadu terenowego,
 - d) pomiaru bezpośredniego.
11. Porównanie prowadzonej przez starostę mapy ewidencyjnej z terenem w zakresie użytków gruntowych.

12. Pomiar zmienionych w sposób trwały użytków gruntowych (dotyczy ok. 150 działek ewidencyjnych) i w uzasadnionych przypadkach przeprowadzenie gleboznawczej klasyfikacji dla tych użytków. Zmiany w gleboznawczej klasyfikacji gruntów wymagają opracowania dokumentacji w oparciu o przepisy rozporządzenia [6]. Zakres prac należy uzgodnić z Zamawiającym.
13. Sporządzenie w podziale na obręby ewidencyjne projektów ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów.
14. Obliczenie powierzchni działek i rozliczenie użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych zgodnie z przepisami § 41 rozporządzenia [3].
15. Przygotowanie roboczej bazy danych ewidencji gruntów i budynków, zaktualizowanej o wyniki prac wyszczególnionych w pkt 3-14.
16. Przygotowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego, który będzie podlegał wyłożeniu do wglądu zainteresowanych podmiotów.
17. Wykonawca będzie uczestniczył w wyłożeniu projektu operatu opisowo-kartograficznego do publicznego wglądu, oraz zbierze i przekaże Zamawiającemu uwagi zainteresowanych podmiotów do tych danych.
18. Wykonawca lub przedstawiciel wykonawcy weźmie udział w rozstrzyganiu uwag zgłoszonych do projektu operatu opisowo-kartograficznego.
19. Wykonawca przygotowuje i przekaże Zamawiającemu dane, 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.

V. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac

Wykonawca prac zostanie wybrany w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego zgodnie zapisami ustawy Prawo zamówień publicznych.

VI. Przewidywany termin wykonania prac

Podział na etapy oraz sposób kontroli i wynagrodzenia Wykonawcy został wyszczególniony w „Warunkach technicznych” stanowiących załącznik do SIWZ.

Wyszczególnione w rozdziale IV prace, zostaną wykonane w III etapach.

Etap I - obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale IVb pkt 1-5 Projektu modernizacji.

Termin realizacji I etapu: 1 miesiąc od podpisania umowy.

Etap II obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale IVb pkt 6-15 Projektu modernizacji.

Termin realizacji II etapu 5 miesięcy od podpisania umowy.

Etap III - obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale IVb pkt 16-19 Projektu modernizacji

Termin realizacji III etapu: 7 miesięcy od podpisania umowy.

VII. Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania

1. Przewidywany koszt realizacji zamówienia wg cen bieżących szacuje się na ok. 300 000 zł.
2. Finansowanie tego projektu będzie realizowane ze środków z dotacji Wojewody Świętokrzyskiego i środków własnych powiatu sandomierskiego.

Opracował dnia 12.01.2026 r.

up. STAROSTY
mgr inż. Piotr Trześniowski
Geodeta Powiatowy

Załączniki:

Załącznik graficzny nr 1 – lokalizacja obiektu

Załącznik graficzny nr 2 – działki przewidziane do ustalenia granic obręb Klimontów