

Certyfikat Zarządzania Jakością  
nadany przez:



## **Starostwo Powiatowe w Bielsku Podlaskim**

ul. Mickiewicza 46 • 17-100 Bielsk Podlaski

tel.: 85 833 26 16 • faks: 85 833 26 12 • ePUAP: /SPBielskPodlaski/skrytka  
www.powiatbielski.pl • e-mail: starostwo@powiatbielski.pl



Znak sprawy: **GK.272.7.2025**

## **Projekt modernizacji ewidencji gruntów i budynków**

dla obrębu: **200307\_2 .0004 - Niemyje-Jarnąty**

jednostka ewidencyjna: **200307\_2 Rudka**

powiat: **2003 bielski**

województwo: **20 podlaskie**

Bielsk Podlaski 03.03.2025 r.

## 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 .....	5
	II.3 System do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków .....	6
III.	Ogólne warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia .....	6
IV.	Zakres prac przewidzianych do wykonania .....	7
	IVa. Wykaz prac przewidzianych do realizacji .....	7
	IVb. Szczegółowy opis prac .....	7
V.	Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac.....	10
VI.	Przewidywane terminy wykonania poszczególnych etapów prac.....	10
VII.	Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania.....	10

## 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 ze zm.)
- 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 ze zm.),
- 3) rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1670),
- 4) ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.),
- 5) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. z 2024 r. poz. 342 ze zm.),
- 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 2024 r. poz. 1087, ze zm.),
- 8) ustawa z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320).

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

## II. Podstawowe informacje

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków ma na celu podniesienie jakości danych ewidencyjnych, uzupełnienie baz danych ewidencji gruntów i budynków i dostosowanie danych do obowiązujących przepisów prawa. W wyniku modernizacji powstanie mapa ewidencyjna w postaci wektorowej spełniająca standardy jakościowe i dokładnościowe określone przepisami. Powyższe pozwoli na usprawnienie procesu prowadzenia, obsługi i udostępniania ewidencji gruntów i budynków w postaci zbiorów numerycznych oraz usług sieciowych, a w szczególności poprawi procesy automatyzacji w zakresie przeglądania danych powiatowej części państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obsługi zgłoszeń prac geodezyjnych oraz udostępniania materiałów powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

### II.1 Charakterystyka modernizowanego obiektu

Województwo: **20\_podlaskie**

Powiat: **2003\_bielski**

Jednostka ewidencyjna: **200307\_2 Rudka**

Obręb ewidencyjny: **200307\_2.0004 Niemyje-Jarnąty**

Powierzchnia opracowania: **205 ha**

Liczba działek: **184**

Szacunkowa liczba działek ewidencyjnych przewidzianych do ustalenia granic: **34**

Szacunkowa liczba budynków: **60**, w tym **3** budynki ujawnione w bazie danych EGiB

Szacunkowa liczba lokali: **0**, w tym **0** lokali ujawnionych w bazie danych EGiB

**Struktura użytkowników:**

- a) użytki rolne - **145 ha**, w tym rolne zabudowane - **4 ha**,
- b) lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione - **52 ha**,
- c) tereny zabudowane i zurbanizowane - **7 ha**, w tym drogi - **7 ha**
- d) pozostałe - **1 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)		
200307_2.0004 Niemyje-Jarnąty	205	184	34	57	57	0	4

Na obrębie Niemyje -Jarnąty przeprowadzone było scalenie gruntów (plan scaleniowy z 1934 r., brak współrzędnych osnowy scaleniowej) oraz odnowienie ewidencji gruntów w 1985 r. (bez odtworzenia i obliczenia współrzędnych punktów osnowy ewidencyjnej). Z uwagi na niewielką ilość opracowań geodezyjnych i szczątkowe informacje o zachowanej osnowie ewidencyjnej, założonej podczas scalenia 1930-35 r. (62 punkty osnowy scaleniowej), w trakcie realizacji zadania po odszukaniu, pomiarze i wyrównaniu osnowy scaleniowej określona zostanie ostateczna liczba działek do przeprowadzenia procedury ustalenia granic działek ewidencyjnych zgodnie z § 31 rozporządzenia [2] oraz liczba działek do wykazania w ewidencji zgodnie z § 33a rozporządzenia [2].

Podana szacunkowa liczba działek wymagających przeprowadzenia procedury ustalenia granic działek ewidencyjnych nie zwalnia wykonawcy z obowiązku przeprowadzenia analizy materiałów zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

Obowiązek analizy materiałów zasobu przez Wykonawcę wynika z treści § 30 i § 31 rozporządzenia [2]. Na podstawie przeprowadzonej analizy materiałów wykonawca będzie w stanie ocenić czy zgromadzone w zasobie dokumenty pozwalają ujawnić przebieg granic zgodnie z § 30 czy też należy je określić w myśl § 31 lub § 33a rozporządzenia [2].

Przedstawione dane dotyczące budynków do ujawnienia należy traktować szacunkowo z możliwością ich weryfikacji poprzez udostępniony przez Starostę Bielskiego geoportal powiatu bielskiego pod adresem: <https://powiatbielski.geoportal2.pl/>.

Działki przewidziane do ustalenia granic przedstawia załącznik graficzny nr 1 w skali 1:10 000.

Powyższe informacje zostały przygotowane wg stanu na dzień 28 luty 2025 r.

## II.2 Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania.

### Wykaz materiałów do wykorzystania:

1. Pozioma osnowa geodezyjna 3 klasy, o równomiernym pokryciu, skatalogowana w układzie współrzędnych „1965”, przeliczona na układ PL-2000 w roku 2006 (KERG 2285-2/2006).

Osnowa ewidencyjna założona przy scaleniu w latach 1930-35. Brak operatu technicznego ze współrzędnymi punktów osnowy scaleniowej. Na planach scaleniowych w zakresie osnowy zachowały się dane kątowno-liniowe. Na podstawie opracowań jednostkowych liczba odszukanych punktów wynosi ok. 11%.

2. Ewidencja gruntów obrębu Niemyje-Jarnąty, gmina Rudka założona w 1961 r. na podstawie:
  - planu scaleniowego obrębu Niemyje-Jarnąty z 1934 roku,
  - operatu technicznego z pomiaru uzupełniającego i klasyfikacji z roku 1961 - KERG 2506-2/1962,
3. Pozostałe materiały dotyczące obrębu Niemyje-Jarnąty:
  - operat techniczny z pomiaru działek do uregulowania własności gospodarstw rolnych z 1975 r. - KERG 2506-19/1976,
  - operat techniczny z aktualizacji użytków z 1980 r. - KERG 2506-23/1984,
  - operat techniczny z aktualizacji klasyfikacji gruntów z 1980 r. - KERG 2506-32/1985,
  - operat techniczny z odnowienia operatu ewidencji gruntów z 1985 r. - KERG 2506-32/1985,
  - operat techniczny do założenia mapy zasadniczej „ Niemyje i inne” z 1993 r. - KERG 2506-1/1993,
  - operat techniczny „Zebranie i weryfikacja danych o granicach jednostek podziałów terytorialnych kraju w ramach realizacji projektu TERYT2” z 2011-2012.
4. Aktualizowana na bieżąco analogowa mapa ewidencyjna (1 arkusz mapy w kroju obrębowym w skali 1:5000) do kwietnia 2018 roku.
5. Aktualnie na obszarze obrębu ewidencyjnego Niemyje-Jarnąty prowadzona jest mapa numeryczna ewidencyjna, która została utworzona w ramach projektów: LPIS i Phare 2003. Opracowania zostały wgrane do programu EWMAPA, służącego do prowadzenia części graficznej bazy EGiB w roku 2005 r. Do kwietnia 2018 roku obowiązującą mapą ewidencyjną była mapa w formie analogowej, a mapa numeryczna (prowadzona pomocniczo) była uzupełniana o jednostkowe opracowania geodezyjne. Od kwietnia 2018 roku mapa ewidencyjna prowadzona jest w postaci numerycznej po uzupełnieniu mapy numerycznej o kontury użytków gruntowych i klas bonitacyjnych.
6. Mapa zasadnicza hybrydowa (mapa rastrowo-obiektowa utworzona w styczniu 2017 r. poprzez zeskanowanie map zasadniczych analogowych w układzie „1965” strefa 2 i ich kalibrację do układu „2000” strefa 8) prowadzona w systemie EWMAPA 14 FB firmy GEOBID z Katowic

i aktualizowana poprzez wymianę danych (import i export) między powiatowym ośrodkiem dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej a wykonawcami prac geodezyjnych.

7. Dokumentację w zakresie gleboznawczej klasyfikacji gruntów stanowi operat klasyfikacyjny, opracowany w 1980 roku (aktualizacja klasyfikacji) oraz późniejsze opracowania jednostkowe zmienionych użytków gruntowych, znajdujące się w zasobie.
8. Uproszczony plan urządzania lasu (dalej UPUL) zatwierdzony przez Starostę Bielskiego w dniu 02.12.2019 r. opracowany na okres: 01.01.2020 r. - 31.12.2029 r.
9. Opracowania jednostkowe dotyczące:
  - a) podziału działek - **7**, w tym w postaci elektronicznej - **7**
  - b) inwentaryzacji budynków - **4**, w tym w postaci elektronicznej - **4**,- z czego 57% operatów wymienionych w pkt a) – b) zostało sporządzonych w układzie lokalnym lub nie posiada obliczonych współrzędnych punktów granicznych.

**UWAGA:** Dane dotyczące granic działek oraz budynków z operatów jednostkowych wprowadzane są na wektorową mapę ewidencyjną (LPIS) na bieżąco od 2005 roku. Graficzna baza danych LPIS nie spełnia standardów jakościowych i dokładnościowych określonych przepisami.

Operaty techniczne do założenia ewidencji, podziałów nieruchomości i innych opracowań jak również mapy ewidencyjne, pierworysy są zeskanowane i będą udostępnione z wykorzystaniem usług sieciowych np. Geoportal lub inny uzgodniony z Zamawiającym sposób, a w przypadku nieczytelności zostaną przekazane w wersji analogowej.

### II.3 System do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków

System do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków stanowi oprogramowanie firmy Geobid Sp. z o.o. z Katowic. Część opisowa EGiB prowadzona jest w programie EWOPIS 9, natomiast część graficzna EGIB prowadzona jest w programie EWMAPA 14 FB.

Część opisowa i geometryczna bazy danych ewidencji gruntów i budynków są ze sobą zintegrowane systemowo (nie stanowią jednej bazy EGiB) co umożliwia kontrolę integralności danych.

## 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 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.

## IV. Szczegółowy zakres prac przewidzianych do wykonania

### IVa. Wykaz prac przewidzianych do realizacji:

- 1) analiza materiałów zasobu,
- 2) weryfikacja zewnętrznych granic obrębu ewidencyjnego,
- 3) pozyskanie danych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych,
- 4) uzupełnienie ewidencji o dane dotyczące budynków,
- 5) aktualizacja użytków gruntowych na terenach zabudowanych i zurbanizowanych,
- 6) ponowna gleboznawcza klasyfikacja gruntów zmienionych użytków gruntowych na terenach rolnych i leśnych.

### IVb. Szczegółowy opis prac.

Wykonanie modernizacji EGiB zostało podzielone na 2 etapy prac. Zamawiający po każdym zrealizowanym etapie dokona kontroli wykonanych prac w terminie nie dłuższym niż 21 dni roboczych. Warunkiem przystąpienia do kolejnego etapu prac jest wykonanie i **odbior** **poprzedniego zakresu prac, potwierdzone protokołem**, stanowiącym podstawę do wystawienia faktury/rachunku za realizację danego etapu.

#### ETAP I

1. Analiza istniejących materiałów zasobu i ocena ich przydatności, w zakresie możliwości wykorzystania do realizacji prac modernizacyjnych ze szczególną koniecznością uwzględnienia danych i materiałów zasobu z obrębów sąsiednich położonych na terenie powiatu bielskiego: Niemyje Stare, Niemyje Nowe - jednostka ewidencyjna Rudka oraz powiatu wysokomazowieckiego Wyszonki-Błonie jednostka ewidencyjna Klukowo.
2. Wykonanie pomiaru kontrolnego (zalecana technika GNSS), istniejących punktów osnowy geodezyjnej służącej do założenia ewidencji gruntów (osnowa scaleniowa), a następnie z wykorzystaniem danych kątowno-liniowych znajdujących się w zasobie, ponowne wyrównanie tej osnowy.
3. Wykonanie kontroli spójności topologicznej z uwzględnieniem danych z obrębów przyległych.
4. 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. Sposób i metodę przeliczenia dobierze Wykonawca w taki sposób, aby uzyskać dokładności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- c) dla obrębu Niemyje-Jarnąty ewidencja gruntów została założona w oparciu o pomiar bezpośredni, położenie granic działek i opisujących je współrzędnych punktów granicznych, należy ponownie obliczyć wykorzystując wyrównaną ośnowę (patrz pkt 2) oraz dane pomiarowe znajdujące się w operacie założenia ewidencji gruntów,
  - d) ustalenie wartości atrybutów punktów granicznych.
5. Kontrola i doprowadzenie do spójności danych geometrycznych i opisowych ewidencji gruntów i budynków, w zakresie działek.
  6. Pomiar w terenie budynków, dla których brak jest dokumentacji w zasobie (sporządzonej w państwowym układzie współrzędnych). Ze względu na brak dokumentacji w pzgik w zakresie pomiaru budynków na obszarze obrębu Niemyje-Jarnąty 99% istniejących w terenie budynków zostanie przez Wykonawcę pomierzona bezpośrednio w terenie. Pomiarom należy objąć także istniejące w terenie budynki ewidencyjne, które zostały przebudowane lub rozbudowane. W wyniku pomiaru budynków zostaną zaktualizowane użytki gruntowe, założone kartoteki budynków, sporządzone szkice pomiaru budynków wraz z wykazem współrzędnych pomierzonych naroży budynków.
  7. Przygotowanie roboczej mapy ewidencyjnej z uwzględnieniem danych pozyskanych w ramach prac opisanych w pkt 1- 6.
  8. Podjęcie działań informacyjnych poprzez udział w zorganizowanym przez Starostę zebraniu informacyjnym z mieszkańcami wsi mającym na celu przybliżenie zainteresowanym procedury modernizacji ewidencji gruntów i budynków, praw i obowiązków właścicieli na poszczególnych etapach prac, oraz skutków przeprowadzonej modernizacji. W ramach I etapu Wykonawca ustali z sołtysem miejsce i termin zebrania informacyjnego, na którym przedstawi zakres prac przewidzianych do wykonania w ramach realizacji przedsięwzięcia, harmonogram ich wykonania, a także informacje organizacyjne w zakresie sposobu przeprowadzania tych prac.

## **ETAP II**

9. 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 34 działek ewidencyjnych wskazanych przez Zamawiającego w załączniku nr 1 do projektu modernizacji.
10. 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 ciek i zbiorniki wodne.

11. Skompletowanie materiałów i informacji zgromadzonych w zasobie, uzupełnionych w niezbędnym zakresie terenowymi pomiarami geodezyjnymi oraz czynnościami ustalenia przebiegu granic, w celu wyeliminowania rozbieżności występujących na granicach sąsiadujących ze sobą obrębów ewidencyjnych, w tym obrębów zlokalizowanych w sąsiedniej gminie i powiecie.
12. Pozyskanie opisowych danych ewidencyjnych dotyczących budynków oraz lokali na podstawie:
  - a) dokumentacji architektoniczno-budowlanej,
  - b) materiałów zasobu,
  - c) wywiadu terenowego,
  - d) pomiaru bezpośredniego .
13. Porównanie prowadzonej przez starostę mapy ewidencyjnej z terenem w zakresie użytków gruntowych, w tym w zakresie oznaczenia i faktycznego przebiegu rowów.
14. Pomiar zmienionych w sposób trwały użytków gruntowych i w uzasadnionych przypadkach przeprowadzenie gleboznawczej klasyfikacji dla tych użytków. Zmiany w gleboznawczej klasyfikacji gruntów wymagają opracowania dokumentacji w oparciu o przepisy rozporządzenia [6].

W ocenie Zamawiającego przewidywane zmiany w zakresie użytków gruntowych i potrzeby przeprowadzenia klasyfikacji mogą dotyczyć około 8 działek. Ostateczna liczba będzie wynikała z analizy stanu prawnego i faktycznego w terenie (przy uwzględnieniu zmienionych użytków leśnych wynikających z UPUL - jeżeli dotychczas nie zostały uwzględnione). Szczegółowy zakres prac należy uzgodnić z Zamawiającym.
15. Sporządzenie projektu ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów.
16. Obliczenie powierzchni działek oraz rozliczenie użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych zgodnie z przepisami § 41 rozporządzenia [3].
17. Przygotowanie roboczej bazy danych ewidencji gruntów i budynków, zaktualizowanej o wyniki prac wyszczególnionych w pkt. 4-16.
18. Przygotowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego, który będzie podlegał wyłożeniu do wglądu zainteresowanych podmiotów.
19. Wykonawca będzie uczestniczył w wyłożeniu projektu operatu opisowo-kartograficznego do publicznego wglądu, oraz zbierze i przekaże Zamawiającemu uwagi zainteresowanych podmiotów do tych danych.
20. Wykonawca weźmie udział w rozstrzyganiu uwag zgłoszonych do projektu operatu opisowo - kartograficznego.
21. Wykonawca przygotowuje i przekaże Zamawiającemu wyniki prac modernizacyjnych opracowane w postaci plików, umożliwiających 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.

## V. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac

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

## VI. Przewidywane terminy wykonania poszczególnych etapów prac

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

Wyszczególnione w rozdziale IV prace, zostaną wykonane w 2 etapach.

Termin realizacji I etapu 3 miesiące od podpisania umowy.

Termin realizacji II etapu 7 miesięcy od daty pozytywnego odbioru I etapu.

## VII. Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania

1. Przewidywany koszt realizacji zamówienia wg cen bieżących szacuje się na 70 000,00 zł.
2. Finansowanie tego projektu będzie realizowane ze środków:
  - wydatki na zadania zlecone z zakresu administracji rządowej: dział 710 rozdział 71012
  - i wydatki na zadania własne: dział 710 rozdział 71012 § 4300.

Po zakończeniu każdego z etapów i jego pozytywnym odbiorem przez Zamawiającego, wykonawca otrzyma wynagrodzenie odpowiednio:

- za Etap I - 40 % wartości zamówienia,
- za Etap II - 60 % wartości zamówienia.

Z up. STAROSTY  
Naczelnik Wydziału Geodezji i Katastru  
Geodeta Powiatowy  
inż. Justyna Korniluk

### Załączniki:

- załącznik graficzny nr 1 w skali 1:10 000