

WGK.6620.12.2024

Projekt

modernizacji ewidencji gruntów i budynków

dla obrębu ewidencyjnego: 0005

jednostka ewidencyjna: 146101_1 MIASTO OSTROŁĘKA

powiat: 1461 Miasto Ostrołęka

województwo: 14 mazowieckie

Ostrołęka, kwiecień 2025 r.

Spis treści

I.	Podstawy prawne	3
II.	Podstawowe informacje	4-11
II.1	Charakterystyka modernizowanego obiektu.....	4-5
II.2	System do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.....	5-11
II.3	Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania.....	12-13
III.	Ogólne warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia.....	14-15
IV.	Zakres prac przewidywany do wykonania przez Wykonawcę.....	15-20
V.	Podział na etapy i przewidywane terminy wykonania prac.....	21
VI.	Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania.....	21
VII.	Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac.....	22

I. Podstawy prawne

Niniejszy projekt modernizacji ewidencji gruntów i budynków został opracowany zgodnie z postanowieniami § 28 ust. 1 rozporządzenia 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.).

Modernizację ewidencji gruntów i budynków należy przeprowadzić zgodnie z aktualnymi, powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności:

- 1) ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, ze zm.), zwaną dalej „ustawą Pgik”;
- 2) rozporządzeniem 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.) zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie Egib”;
- 3) 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. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1670 t.j.) zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie standardów”;
- 4) ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530, ze zm.);
- 5) rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. z 2024 r. poz. 342 t.j.);
- 6) rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. z 2012 r. poz. 1246, ze zm.);
- 7) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 t.j.);
- 8) ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 t.j.);
- 9) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, ze zm.);
- 10) ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 t.j.).

W trakcie realizacji zamówienia Wykonawca ma obowiązek wykonać projekt operatu opisowo-kartograficznego z uwzględnieniem wszelkich zmian przepisów, które zostaną opublikowane nie później niż miesiąc przed terminem wyłożenia projektu opisowo-kartograficznego, a wejdą w życie przed terminem, w którym dane zawarte w projekcie staną się danymi ewidencyjnymi. W przypadku zakończenia prac częściowych, wykonywanych

w trakcie realizacji prac przed zmianą przepisów dotyczących wykonywania tych czynności, dalszy sposób postępowania Wykonawcy, zostanie ustalony z Zamawiającym.

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków, która jest przedmiotem niniejszego projektu, prowadzona będzie zgodnie z zasadami określonymi w art. 24a ustawy Pgik oraz z przepisami rozporządzenia w sprawie Egib.

II. Podstawowe informacje

Cel modernizacji

Głównym założeniem modernizacji jest podniesienie jakości danych ewidencyjnych poprzez modyfikację i dostosowanie danych ewidencyjnych niespełniających obowiązujących standardów technicznych oraz uzupełnienie zbiorów ewidencji o brakujące dane, w szczególności dotyczące: punktów granicznych, danych podmiotowych, budynków, użytków gruntowych, gleboznawczej klasyfikacji gruntów.

II.1 Charakterystyka modernizowanego obiektu:

- województwo: 14 mazowieckie,
- powiat: 1461 Miasto Ostrołęka,
- jednostka ewidencyjna: 146101_1 Miasto Ostrołęka,
- obręb: 0005.

Powierzchnia opracowania: 616,7149 ha.

Liczba działek ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków: 5761 (stan na dzień 09.04.2025 r.).

W myśl § 30 rozporządzenia w sprawie Egib, przebieg granic w procesie modernizacji ewidencji gruntów i budynków wykazuje się na podstawie dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego sporządzonej m.in. na potrzeby: postępowania rozgraniczeniowego, ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych lub podziału nieruchomości oraz innych materiałów zasobu dotyczących przebiegu granic. Zgodnie z § 31 rozporządzenia w sprawie Egib, jeżeli brak jest dokumentacji wskazanej w § 30 albo zawarte w nich dane nie pozwalają na odtworzenia położenia granic z dokładnością dla szczegółów I grupy określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 1 pkt 11 ustawy Pgik, dane dotyczące położenia granic

ewidencyjnych pozyskuje się w wyniku pomiarów geodezyjnych poprzedzonych ustaleniem granic.

Mając na uwadze „Zalecenia i dobre praktyki dotyczące przeprowadzenia modernizacji ewidencji gruntów i budynków” z dnia 16 grudnia 2024 r. opracowane i opublikowane przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii, wskazać należy, że Zamawiający jest zobowiązany do wskazania liczby działek ewidencyjnych, które wymagają ustalenia granic. W wyniku analizy danych zawartych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków zwaną dalej „EGiB” oraz dokumentacji znajdującej się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, Zamawiający oszacował, że ustalenia granic należy dokonać dla około 50 działek ewidencyjnych.

Zamawiający zastrzega, że dokładna liczba działek do ustalenia znana będzie po przeprowadzeniu szczegółowej analizy materiałów źródłowych dokonanej przez Wykonawcę prac. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu analizę dokumentacji i po jej zatwierdzeniu przez Zamawiającego będzie mógł przystąpić do czynności ustalenia granic.

Liczba budynków ujawnionych w bazie danych EGiB: 3009 (stan na dzień 03.04.2025 r.) w tym około 2200 budynków, które należy pozyskać w drodze pomiarów bezpośrednich.

Liczba lokali ujawnionych w bazie danych EGiB: 4920 (stan na dzień 03.04.2025 r.).

Podstawowe informacje charakteryzujące przeznaczony do modernizacji obiekt zostały przedstawione w tabeli nr 1, natomiast sposób założenia i prowadzenia ewidencji gruntów i budynków w tabeli nr 2.

II.2 System do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków

Część opisowa prowadzona jest w systemie EWOPIS ver 9.08 firmy GEOBID Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach. Część geometryczna prowadzona jest w systemie EWMAPA FB ver 14.20 firmy GEOBID Sp. z o.o. Część opisowa i geometryczna są ze sobą zintegrowane. Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny zwany dalej „PzgiK” prowadzony jest w systemie Ośrodek. Przewiduje się bieżące aktualizacje w/w systemów zgodnie z publikowanymi przez producenta kolejnymi wersjami.

Wykaz i charakterystyka operatów obejmujących swoim zasięgiem obręb ewidencyjny nr 0005 miasto Ostrołęka.

Mapa ewidencyjna prowadzona jest w układzie współrzędnych płaskich PL-2000. Pozioma szczegółowa osnowa geodezyjna, o równomiernym pokryciu została skatalogowana w układzie „1965” i przeliczona na układ PL-2000 w 2011 roku, osnowa wykorzystana do założenia ewidencji gruntów i budynków w układzie lokalnym przeliczona została na układ „1965”. W roku 2022 dokonano modernizacji szczegółowej geodezyjnej osnowy poziomej na terenie miasta Ostrołęki. Wykonano stabilizację punktów osnowy oraz jej pomiar. Dokonano wyrównania osnowy i zaktualizowano bazę danych szczegółowych osnów geodezyjnych zwaną dalej „BDSOG”.

W roku 1954 sporządzono mapę Ostrołęki w skali 1:1000 (P.1461.1953.1-10). Pomiar sytuacyjno-wysokościowy wykonano w podziale na „bloki”, w nawiązaniu do punktów poligonowych miasta Ostrołęki, przedstawionych na opisach topograficznych sporządzonych w 1951 r. Operat zawiera m.in. szkice pomiarowe oraz zarysy pomiarowe.

Ewidencja gruntów dla obrębu nr 0005 została założona w latach 1965-1976. W okresie tym wykonano pomiar „aktualizacyjny” (P.1461.1976.9-10). Dokumentacja z wykonanych prac zawiera: protokoły ustalenia granic oraz właścicieli nieruchomości gruntowych sporządzone w 1965 r., szkice polowe z miarami, dzienniki obserwacyjne, współrzędne punktów osnowy oraz mapy ewidencji gruntów w skali 1:1000 opracowane w 1969 r. W latach 1970-1971 opracowano i skartowano mapę ewidencyjną. W 1972 założono rejestry gruntowe oraz rozpoczęto ewidencjonowanie dowodów zmian wprowadzanych do ewidencji gruntów.

W roku 1976 przeprowadzono prace geodezyjne umożliwiające uregulowanie własności gospodarstw rolnych (P.1461.1976.15-16). Prace obejmowały wykonanie pomiaru granic władania nieujawnionych w ewidencji gruntów i aktualizację operatu ewidencji gruntów. Pomiary wykonano metodą domiarów prostokątnych w oparciu o osnowę poligonową miasta Ostrołęki i osnowę pomiarową założoną do celów opracowania.

W 1979 roku wykonano podział pod osiedle „Centrum” (P.1461.1979.10). Podziału dokonano na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000. Powierzchnie obszaru objętego opracowaniem obliczono analitycznie, natomiast powierzchnie działek w granicach opracowania obliczono graficznie. Podział zatwierdzono Decyzją Nr 10/78/79 o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji.

W roku 1981 opracowano mapę zasadniczą Miasta Ostrołęki w skali 1:500 (P.1461.1980.25) metodą stereofotogrametryczną, w układzie „1965”. W ramach prac wykonano pomiar sytuacyjno-wysokościowy w oparciu o istniejącą osnowę poligonową oraz rozwiniętą osnowę sytuacyjną. W opracowaniu wykorzystano operaty jednostkowe oraz operaty z „tras ulic” Miasta Ostrołęki. W ramach prac dokonano ustalenia granic i stanu władania na gruncie w oparciu o wskazania właścicieli uwzględniając widoczne ślady na gruncie, w przypadku istniejących na mapie granic - zamierzono miary czołowe.

W roku 1984 na obszarze miasta Ostrołęki dokonano ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów (P.1461.1984.52). Opracowano operat klasyfikacyjny, który zawiera protokoły przeprowadzenia klasyfikacji gruntów, opis odkrywek glebowych oraz mapy klasyfikacji gruntów.

Następnie w latach 1993-1994 przeprowadzono odnowienie ewidencji gruntów obrębu 0005 miasta Ostrołęki (P.1461.1994.30). Ustalenia granic dokonano m. in. na podstawie istniejących dokumentów oraz w wyniku pomiaru bezpośredniego. W ramach prac dokonano zmiany numeracji działek oraz w sposób analityczny obliczono powierzchnie działek. Sporządzono protokoły ustalenia i ogłoszenia stanu władania o czym zawiadamiano właścicieli nieruchomości. Z analizy opracowania (wykonanego na wybranej próbie danych) wynika, iż ustalone granice działek nie były okazywane w terenie, a Wykonawca opracowania nie zawsze uwzględniał istniejące dokumenty np. operaty prawne przedstawiające przebieg granic. Mając na uwadze powyższe, należy dokładnie przeanalizować istniejącą dokumentację źródłową, która była podstawą do dokonanych ustaleń granic w operacie odnowienia ewidencji gruntów i budynków.

W 2002 roku została wykonana aktualizacja zmienionych użytków gruntowych (P.1461.2002.29). W bazie użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych wprowadzono zmiany wynikające m. in. z wywiadu terenowego z uwzględnieniem funkcji budynków posadowionych na działkach przy ustalaniu rodzaju terenów budowlanych, obliczono nowe powierzchnie użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych z wyrównaniem do powierzchni ewidencyjnych.

W 2003 roku dla obrębu nr 0005 miasta Ostrołęki została założona ewidencja budynków i lokali (P.1461.2003.29). Porównano treść mapy ewidencyjnej założonej w 2001 r. w zakresie budynków z sytuacją w terenie. Sprawdzono i zaktualizowano na podstawie wywiadu terenowego funkcje budynków i numerację adresową, sporządzono arkusze spisowe budynków. Budynki, których brakowało na mapie ewidencyjnej,

a znajdowały się na mapie zasadniczej zdigitalizowano z wpasowanych rastrów, a przy braku takiej możliwości dokonywano pomiaru bezpośredniego budynków. Budynki zostały wprowadzone do opisowej bazy danych EGiB.

W 2007 r. dla obrębu nr 0005 miasta Ostrołęki została założona numeryczna mapa zasadnicza (P.1461.2007.771), która jest aktualizowana na bieżąco i prowadzona jest w postaci obiektowej. Dla modernizowanego obrębu prowadzone są także bazy BDOT500 i GESUT w systemie EWMAPA FB.

Materiałem źródłowym stanowiącym podstawę aktualnej bazy danych ewidencji gruntów i budynków w zakresie granic jest numeryczny opis granic pochodzący w 100% z operatorów jednostkowych. W aktualnej bazie egib ok. 27% budynków ujawniono na podstawie operatorów z inwentaryzacji, pozostałe budynki pochodzą z wektoryzacji mapy zasadniczej.

Uproszczony Plan Urządzania Lasu na lata 2021–2030 dla lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa należących do osób fizycznych i wspólnot gruntowych, zlokalizowanych w granicach miasta Ostrołęki został sporządzony w 2021 r. na zlecenie Prezydenta Miasta Ostrołęki. Powyższy dokument można pozyskać w postaci elektronicznej w komórce organizacyjnej Urzędu Miasta Ostrołęki - w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska.

Decyzje o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i pozwolenia na budowę wydaje Prezydent Miasta Ostrołęki, natomiast decyzje dotyczące odbioru budynków - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Tabela nr 1 - Podstawowe informacje o obrębie ewidencyjnym objętym projektem modernizacji

Lp.	Obręb ewidencyjny		Informacje o obrębie ewidencyjnym						Powierzchnia użytków gruntowych w obrębie ewidencyjnym [ha]						Grunty zmeliorowane do ponownej klasyfikacji [ha]	Rowy przeznaczone do klasyfikacji [ha]
	Id	nazwa	Pow. obrębu w ha	Ldz	LJR	Szacunkowa liczba budynków			użytki rolne:		tereny zurbanizowane i zabudowane		Wp oraz Ws	dr		
						ogółem	ujawnionych w EGIB- dane opisowe i geometryczne	ujawnionych w EGIB – dane opisowe bez danych geometrycznych	ogółem	w tym Br	ogółem	w tym Tk				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	146101_1.0005	-	616,7149	5761	3045	3009	2999	10	161,9282	7,7872	372,5920	8,1332	0,2294	99,8356	-	-

Skróty użyte w tabeli oznaczają:

- Id – identyfikator obrębu ewidencyjnego, o którym mowa w załączniku nr 1 do rozporządzenia w sprawie Egib,
- Pobr – pole powierzchni obrębu ewidencyjnego,
- Ldz – liczba działek ewidencyjnych ,
- LJR – liczba jednostek rejestrowych gruntów.

Tabela nr 2 - Podstawowe informacje charakteryzujące sposób założenia i prowadzenia EGiB

Lp.	Obręb		Materiały źródłowe wykorzystane do założenia/ odnowienia EGiB	Szacunkowa liczba punktów granicznych ogółem	Informacja dotycząca spełnienia standardów dokładnościowych przez punkt graniczny (ISD)		Mapa ewidencyjna			Informacje o osnowie geodezyjnej wykorzystanej do założenia EGiB
	Id	nazwa			1 -spełnia	2-nie spełnia	postać mapy	skala	Układ współrzęd.	
1	146101_1.0005	-	Operaty techniczne: Obręb 0005 Miasto Ostrołęka P.1461.1953.1-10 opracowanie mapy Miasta Ostrołęki; P.1461.1976.9-10 pomiar aktualizacyjny egib P.1461.1976.15-16 uregulowanie gospodarstw rolnych P.1461.1979.10 Podział terenów budowlanych pod osiedle „Centrum” P.1461.1980.25 opracowanie mapy zasadniczej; P.1461.1984.52 klasyfikacja gruntów; P.1461.1994.30 odnowienie ewidencji gruntów; P.1461.2002.29 aktualizacja zmienionych użytków gruntowych; P.1461.2003.29 założenie ewidencji budynków P.1461.2007.771 opracowanie numerycznej mapy zasadniczej w postaci wektorowej.	14013	13976	37	obiektowa	1:500	PL-2000	Sieć poligonowa IV i V klasy w układzie lokalnym, przeliczona na układ „1965” a następnie na układ PL-2000

Tabela nr 3 - Podstawowe informacje, charakteryzujące sposób prowadzenia mapy zasadniczej, istotne dla procesu modernizacji EGiB

Lp.	Jednostka ewidencyjna		Postać mapy	Układ współrzędnych	skala	Liczba operatów techn. (wg stanu na dzień 09.04.2025r.);	Szacunkowa Lbud na MZ	Dodatkowe informacje o MZ
	Id	nazwa						
1	146101_1.0005	Miasto Ostrołęka	obiektowa	PL-2000	1:500	1228 operatów prawnych (wszystkie operaty w postaci elektronicznej); 4384 operatów syt-wys (wszystkie operaty w postaci elektronicznej)	3463	Mapa zasadnicza prowadzona jest w postaci obiektowej od 2020 roku (P.1461.2019.638)

Tabela nr 4 - Podstawowe informacje charakteryzujące systemy teleinformatyczne stosowane prowadzenia EGiB, GESUT, BDOT500 oraz MZ

Nazwa systemu/oprogramowania	Przeznaczenie systemu/oprogramowania	System/oprogramowanie dostosowany do obowiązującego modelu danych		System umożliwia eksport danych w formatach:	System umożliwia import danych w formatach:	System umożliwia import danych w formacie GML z rejestracją historii zmian:		Uwagi i dodatkowe wyjaśnienia
		tak	nie			tak	nie	
EWMAPA	Obsługa, przetwarzanie i zarządzanie geometrią obiektów przestrzeni topograficznej, numeryczne zasoby baz danych BDOT500, EGiB oraz GESUT	tak		GML, txt, shp, dxf	GML, txt, shp, dxf		nie	-
EWOPIS	Prowadzenie i obsługa opisowej części bazy danych EGiB	tak		SWDE, GML	SWDE, GML		nie	

II.3 Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania

Podstawowymi źródłami danych EGiB dotyczących punktów granicznych, przebiegu granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych oraz budynków dla obszaru opracowania, przedstawionego na kopii mapy ewidencyjnej stanowiącej załącznik nr 1, będą materiały PzgiK, po przetworzeniu zawartych w nich danych, zgodnie z dokumentacją przedmiotu zamówienia:

- 1) stanowiące podstawę założenia i odnowienia ewidencji gruntów, scalenia gruntów;
- 2) operaty techniczne, zawierające wyniki:
 - a) prac geodezyjnych i kartograficznych wykonywanych na potrzeby postępowań administracyjnych i sądowych oraz czynności cywilnoprawnych, dotyczące: podziałów nieruchomości, rozgraniczeń nieruchomości, scaleń i podziałów nieruchomości, wznowienia znaków granicznych oraz w szczególności i inne dokumenty będące w zakresie opracowania, które Wykonawca pozyska z PzgiK lub w wyniku badań dokumentacji ksiąg wieczystych lub innych dokumentów określających stan prawny granic poszczególnych nieruchomości, pozyskane z innych niż PzgiK źródeł (m.in. takich jak wydziały ksiąg wieczystych sądów rejonowych czy archiwa państwowe);
 - b) operaty techniczne zawierające wyniki pomiarów sytuacyjno - wysokościowych w szczególności w zakresie dotyczącym pomiaru budynków oraz obiektów trwale związanych z budynkami;
- 3) operaty klasyfikacji gleboznawczej, mapa klasyfikacyjna;
- 4) jednostkowe operaty techniczne zawierające informacje o użytkach gruntowych i konturach klasyfikacyjnych;
- 5) baza danych EGiB w systemie EWMAPA FB i EWOPIS, BDSOG w systemie BANK OSNÓW;
- 6) dokumenty pozyskane od właścicieli i władających gruntami.

Uzupełniającym źródłem odnośnie danych dotyczących punktów granicznych oraz przebiegu granic działek ewidencyjnych, 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 w sposób wiarygodny lub z wymaganą dokładnością. Położenie punktów granicznych, które nie spełniają wymogów rozporządzenia należy ustalić w drodze pomiaru bezpośredniego. Uzupełniającym źródłem danych dotyczących użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych będzie wywiad terenowy, ustalenie sposobu użytkowania gruntu, ustalenia dokonane na podstawie analizy zapisów Uproszczonego Planu Urządzenia Lasu oraz geodezyjny pomiar terenowy przedstawiony na mapach wywiadu terenowego, które wejdą w skład operatu technicznego.

Uzupełniającym źródłem danych dotyczących budynków będzie wywiad terenowy, ustalenia dokonane na podstawie analizy dokumentacji architektoniczno-budowlanej, rejestru EMUiA oraz geodezyjnego pomiaru terenowego przedstawionego na mapach wywiadu terenowego, które wejdą w skład operatu technicznego.

Materiały PzgiK niezbędne do wykonania modernizacji EGiB zostaną udostępnione w postaci analogowej oraz elektronicznej. Materiały w wersji elektronicznej zostaną udostępnione z wykorzystaniem usług sieciowych lub na wskazany przez Wykonawcę serwer FTP. Materiały w postaci analogowej zostaną przekazane Wykonawcy do wykorzystania w terminie 5 dni roboczych od dnia podpisania umowy. Udostępnienie materiałów zasobu w postaci analogowej będzie potwierdzone w protokole przekazania podpisanym przez Wykonawcę i Zamawiającego.

Po przeprowadzeniu analizy materiałów źródłowych Wykonawca przedłoży jej wyniki Zamawiającemu do dalszych uzgodnień.

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 w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych.
- 2) W przypadku wystąpienia wątpliwości dotyczących wykorzystania materiałów PzgiK po przedstawieniu analizy przez Wykonawcę, Zamawiający podejmie decyzję, co do zakresu i sposobu wykorzystania konkretnego materiału PzgiK.
- 3) Materiał źródłowy zawierający wyniki geodezyjnych pomiarów terenowych wykonanych w oparciu o osnowę pomiarową, która nie spełnia aktualnie obowiązujących standardów technicznych można wykorzystać, pod warunkiem, że zachowały się w terenie punkty tej osnowy pomiarowej. Należy wskazać odszukane punkty osnowy pomiarowej i dokonać pomiaru osnowy zgodnie z obowiązującymi przepisami określonymi w standardach technicznych. Pomierzone punkty osnowy należy wyrównać wraz z danymi obserwacyjnymi zawartymi w materiale źródłowym dla szczegółów sytuacyjnych pomierzonych w nawiązaniu do tej osnowy. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, Wykonawca dokona ponownego pomiaru sytuacyjnego w celu wyeliminowania błędów.
- 4) 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. Formatem uzgodnionym do celów aktualizacji części opisowej bazy danych ustala się format GML oraz format ustalony wcześniej z Zamawiającym. Natomiast, formatem ustalonym do aktualizacji części graficznej ewidencji gruntów i budynków jest robocza baza danych w formacie GML oraz w formacie ustalonym z Zamawiającym. Docelowej aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków dokona Zamawiający, po uprzednim zweryfikowaniu plików zasilających oraz upłynięciu terminów, o których mowa w art. 24a ust. 4 i ust. 7 ustawy PgiK.
- 5) Przedmiot zamówienia jest podzielony na etapy opisane w rozdziale V. Zadania wchodzące w skład poszczególnych etapów zostały wyszczególnione w rozdziale IV.
- 6) Prace wykonane w ramach każdego z etapów wymienionych w rozdziale IV-V podlegają kontroli przez Zamawiającego. Warunkiem przystąpienia do kolejnego etapu prac, jest odbiór dotychczas zrealizowanego etapu.

- 7) Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za każdy ukończony etap prac, zgodnie z rozdziałem VI. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie wypłacane na podstawie faktury dostarczonej Zamawiającemu po uzyskaniu pozytywnego protokołu odbioru etapu.
- 8) Czynności nadzoru nad wykonywanymi pracami będzie wykonywał Zamawiający, które w szczególności będą obejmowały: weryfikację poprawności i terminowości prac wykonanych przez Wykonawcę, bieżący monitoring prac wykonywanych przez Wykonawcę, kontrolę poprawności merytorycznej oraz topologicznej utworzonych i modyfikowanych danych, kontrolę terenową i kontrolę merytoryczną wyników prac na każdym etapie.
- 9) W przypadku sytuacji i spraw nieuregulowanych w przepisach prawa, umowie, projekcie modernizacji oraz warunkach technicznych Wykonawca dokona szczegółowych ustaleń z Zamawiającym. Wyklucza się stosowanie przez Wykonawcę rozwiązań niezgodzonych z Zamawiającym. Ustalenia między Zamawiającym, i Wykonawcą sporządzone będą w formie pisemnej.

IV. Zakres prac przewidywany do wykonania przez Wykonawcę

Pozyskanie danych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych, w tym ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych, aktualizacja danych podmiotowych, uzupełnienie ewidencji o dane dotyczące budynków, aktualizacja użytków gruntowych na terenach zabudowanych i zurbanizowanych oraz ponowna klasyfikacja gruntów zmienionych użytków gruntowych na terenach rolnych i leśnych, uspoźnienie danych opisowych i geometrycznych dotyczących działek, budynków, konturów użytków oraz konturów klasyfikacyjnych dla obrębu ewidencyjnego nr 0005 zlokalizowanego w granicach jednostki ewidencyjnej 146101_1 Miasto Ostrołęka, zgodnie z niniejszym projektem modernizacji, przepisami prawa i dokumentacją przedmiotu zamówienia.

Etap I

1. Analiza istniejących materiałów zasobu i ocena ich przydatności w zakresie możliwości wykorzystania do realizacji prac modernizacyjnych. Porównanie danych w postaci elektronicznej zawartych w części opisowej z danymi zawartymi w części geometrycznej i w przypadku stwierdzenia rozbieżności wyjaśnienie ich przyczyn oraz pozyskanie danych do ich wyeliminowania. Sposób i zakres usunięcia rozbieżności należy uzgodnić z Zamawiającym.

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. Wykonawca odtworzy położenie punktów osnowy służącej do założenia ewidencji gruntów, które nie zachowały się w terenie, na podstawie danych z operatów założenia ewidencji gruntów i budynków, jak również dokona ich oznaczenia na gruncie, pomiaru i ponownego wyrównania. Z ww. czynności Wykonawca sporządzi stosowną dokumentację.
3. Pozyskanie danych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych i opisujących je punktów granicznych.

Wykonanie szczegółowej analizy materiałów zasobu pod względem dokładności, aktualności i kompletności zgodnie z § 7 rozporządzenia w sprawie standardów, w szczególności z uwzględnieniem przepisów § 30 i § 31 rozporządzenia w sprawie EgiB i pod kątem przydatności dokumentacji określonej w § 30 ww. rozporządzenia. Dokonanie analizy, czy istniejąca dokumentacja pozwala na odtworzenie położenia granic z dokładnością właściwą dla szczegółów I grupy, określonej w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 1 pkt 11 ustawy PgiK.

Wykonawca przedstawi Zamawiającemu analizę dokumentacji i po jej zatwierdzeniu będzie mógł przystąpić do czynności ustalenia granic:

- 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. Metoda transformacji współrzędnych zostanie ustalona z Zamawiającym po analizie materiałów PzgiK oraz pomiarze odnalezionych punktów osnowy. Zaleca się odnalezienie znaków granicznych i ich pomiar, a następnie wykorzystanie ich do obliczenia współczynników transformacji;
- c) 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) Wykonawca zweryfikuje i ustali wartości atrybutów i wymaganych informacji określonych w rozporządzeniu w zakresie punktów granicznych (SPD, ISD, STB) na podstawie analiz materiałów archiwalnych. Wykonawca przedstawi zestawienie dotychczasowych i zmienionych atrybutów punktów granicznych.

- 4. Kontrola i doprowadzenie do spójności danych geometrycznych i opisowych ewidencji gruntów i budynków z uwzględnieniem danych z obrębów przyległych (w tym także z obrębów z sąsiednich gmin i powiatów).
- 5. Przygotowanie wskazanej w **Etapie I** dokumentacji w postaci operatu technicznego oraz roboczej bazy danych ewidencyjnej z uwzględnieniem danych pozyskanych w ramach prac opisanych w pkt 1-4 oraz dokumentacji przedmiotu zamówienia.

Prace **Etapu I** wyszczególnione w pkt 1-5 oraz wskazane w warunkach technicznych będą podlegać kontroli przez Zamawiającego.

Etap II

- 6. Przed przystąpieniem do czynności ustalenia granic działek ewidencyjnych Wykonawca zorganizuje zebranie informacyjne dla właścicieli i władających nieruchomościami zlokalizowanymi na obszarze objętym modernizacją EGiB. W ramach tych spotkań po uprzednim zawiadomieniu Zamawiającego, Wykonawca przedstawi zakres realizowanych prac modernizacyjnych, harmonogram ich wykonania, poinformuje właścicieli o przysługujących im prawach i obowiązkach.
- 7. Wykonawca dokona ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych i pomiaru punktów granicznych oraz sporządzenia stosownej dokumentacji, zgodnie z przepisami określonymi w § 32 i 33 rozporządzenia w sprawie Egib. Dotyczy około 50 działek ewidencyjnych. W celu wykazania w ewidencji gruntów i budynków granic działek ewidencyjnych zajętych pod naturalne ciek i zbiorniki wodne, geodezyjne pomiary sytuacyjne należy wykonać zgodnie z zasadami określonymi w § 33a rozporządzenia w sprawie Egib.
- 8. Wykonawca skompletuje materiały i informacje zgromadzone w PzgiK, uzupełnione 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, szacowana liczba : 0 działek ewidencyjnych;
 - b) wyeliminowanie z operatu ewidencyjnego działek niespełniających definicji działki ewidencyjnej, określonej w § 7 rozporządzenia w sprawie Egib, szacowana liczba: 0 działek ewidencyjnych;
 - c) wyeliminowania rozbieżności występujących na granicach sąsiadujących ze sobą obrębów ewidencyjnych;
 - d) ujawnienie podmiotów, które na zasadach samoistnego posiadania władają gruntami, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli. W przypadku braku ustalenia danych podmiotów posiadających prawa własności do nieruchomości oraz władających na zasadach samoistnego posiadania Wykonawca sporządzi wykaz tych działek wraz z uzasadnieniem.
9. Pomiar budynków w terenie, wraz z elementami towarzyszącymi budynkom, dla których brak jest dokumentacji w PzgiK (wykonanej w państwowym układzie współrzędnych) lub dane są niewystarczające dla określenia położenia dla I grupy szczegółów terenowych, posiłkując się załącznikiem nr 1 do projektu modernizacji. Pomiarom należy objąć także istniejące w terenie budynki ewidencyjne, które zostały przebudowane, rozbudowane.

Szacowana liczba budynków do pomiaru wynosi 2200. Jeżeli wynik pomiaru budynków spowoduje wystąpienie kolizji budynków z istniejącymi liniami granicznymi, należy dokonać analizy istniejącej dokumentacji i wykonać pomiar kontrolny punktów granicznych z wymaganą dokładnością do określenia położenia dla I grupy szczegółów terenowych.

Natomiast, w przypadku gdy w wyniku ustaleń granic działek ewidencyjnych, wystąpi kolizja obrysu budynku z linią graniczną lub jeden z narożników budynku znajdzie się w odległości mniejszej niż 0,5 m od linii granicznej działki, należy dokonać pomiaru kontrolnego budynku.

Ponadto, Wykonawca wykorzystując wywiad terenowy mając na uwadze zapisy § 15 rozporządzenia w sprawie Egib dostosuje bazę danych EGIB w zakresie budynków, które nie wymagają inwentaryzacji powykonawczej o której mowa w art. 2

pkt 7b ustawy Pzgil, budynków projektowanych, budynków w budowie oraz lokali w odniesieniu do których nie zostało wydane zaświadczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

10. Pozyskanie opisowych danych ewidencyjnych dotyczących budynków na podstawie:
 - a) dokumentacji architektoniczno - budowlanej,
 - b) dokumentacji Pzgil,
 - c) wywiadu terenowego i informacji uzyskanych od właścicieli nieruchomości lub władających
 - d) pomiaru bezpośredniego budynków.
11. Weryfikacja informacji dotyczących użytków gruntowych, w zakresie ich aktualności oznaczeń, a także poprawności określenia punktów ich załamania. Wykonawca doprowadzi do zgodności z obowiązującą systematyką użytków gruntowych, dopuszczalnymi oznaczeniami klas bonitacyjnych, a także dopuszczalnymi oznaczeniami klasoużytków, które zostały określone w załączniku 1 do rozporządzenia w sprawie Egib.
12. Aktualizacja użytków gruntowych w zakresie działek zabudowanych i zurbanizowanych zmienionych w sposób trwały i w uzasadnionych przypadkach przeprowadzenie gleboznawczej klasyfikacji gruntów. Zmiany w gleboznawczej klasyfikacji gruntów wymagają opracowania dokumentacji w oparciu o przepisy rozporządzenia w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów. Szacunkowa liczba działek przewidzianych do aktualizacji użytków gruntowych: 60 działek ewidencyjnych, szacunkowa liczba działek przewidziana do gleboznawczej klasyfikacji gruntów: 10 działek ewidencyjnych.
13. Sporządzenie projektu ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów.
14. Obliczenie powierzchni działek oraz rozliczenie użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych zgodnie z przepisami § 16 rozporządzenia w sprawie Egib i §41 rozporządzenia w sprawie standardów oraz sporządzenie dokumentacji do wprowadzenia zmian w bazie danych EGiB.
15. Przygotowanie roboczej bazy danych ewidencji gruntów i budynków, zaktualizowanej o wyniki prac wyszczególnionych w pkt 6-14.
16. Przygotowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego, który będzie podlegał wyłożeniu do wglądu zainteresowanych podmiotów.

Prace wyszczególnione w pkt 8-16 będą podlegać kontroli przez Zamawiającego.

Etap III

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 weźmie udział w rozstrzyganiu zgłoszonych do projektu operatu opisowo-kartograficznego uwag, jak również wykona prace geodezyjne wraz z dokumentacją niezbędną do wprowadzenia zmian w projekcie operatu opisowo-kartograficznego wynikających z rozstrzygniętych uwag, a także weźmie udział w rozpatrzeniu zastrzeżeń do operatu ewidencji gruntów i budynków.
19. Wykonawca przygotuje i przekaże Zamawiającemu wyniki prac modernizacyjnych opracowane w uzgodnionym formacie umożliwiające zasilenie bazy danych EGiB oraz operat techniczny. Wyniki te w szczególności będą zawierać zmiany wynikające z uznania za zasadne uwag zgłoszonych do projektu operatu opisów – kartograficznego. Wraz z plikami służącymi do zasilenia bazy danych Wykonawca przedłoży raporty z kontroli wewnętrznej z weryfikacji przed zasileniem oraz raport z walidacji zgodności danych EGiB ze schematem aplikacyjnym do rozporządzenia.

Prace **Etapu III** wyszczególnione w pkt 17-19 będą podlegać kontroli przez Zamawiającego.

VII. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac

Wykonawca prac zostanie wyłoniony w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, zgodnie zapisami ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, gdzie pozostałe szczegóły techniczne określi dokumentacja przedmiotu zamówienia.

Opracowała wraz z zespołem: mgr inż. Marlena Domian - Geodeta Miejski

Ostrołęka, dnia 29.04.2025 r.

Pismo podpisane elektronicznie
Z up. Prezydenta Miasta
mgr inż. Marlena Domian
Geodeta Miejski

Załączniki:

1. Mapa przeglądowa obszaru opracowania wraz ze wskazaniem działek ewidencyjnych wymagających ustalenia granic i uwzględniająca budynki do pomiaru.

Mapa przeglądowa

uwzględniająca działki ewidencyjne wymagające ustalenia granic oraz budynki do pomiaru

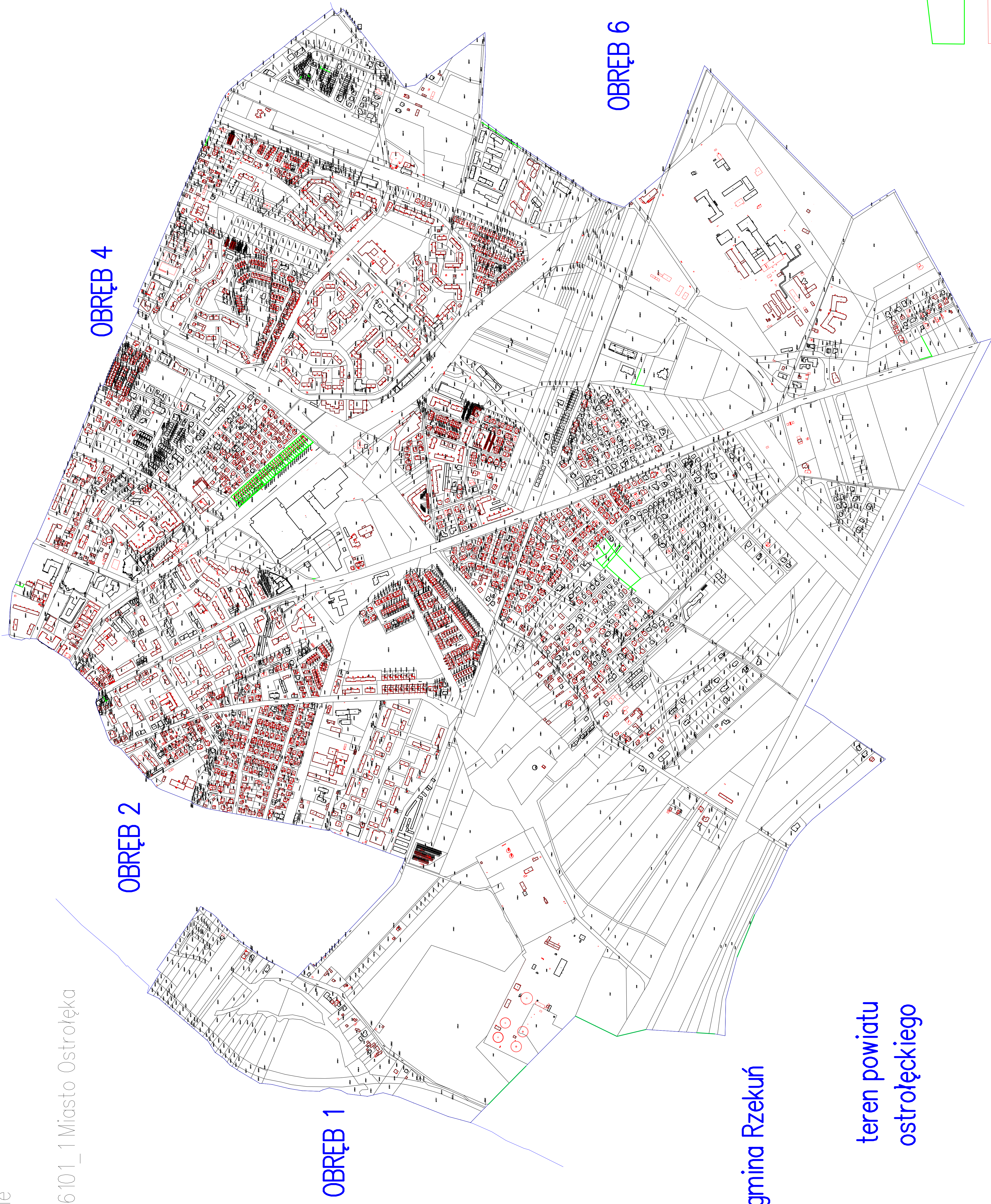
skala 1:5000

województwo: mazowieckie

powiat: miasto Ostrołęka

jednostka ewidencyjna: 146101_1 Miasto Ostrołęka

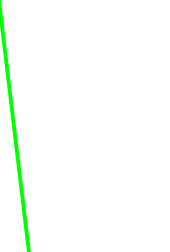
obręb: 0005



teren powiatu
ostrołęckiego

gmina Rzekuń

LEGENDA:

 granice do ustalenia

 m2
budynki do pomiaru

OBRĘB 2 granice i nazwy obrębów