

STAROSTWO POWIATOWE  
W PRUSZCZU GDAŃSKIM  
Ul. Wojska Polskiego 16  
83-000 Pruszcz Gdański

**Projekt modernizacji ewidencji gruntów i budynków**

**Obręb:** **SOBOWIDZ 220408 2.0015**  
**Jednostka ewidencyjna:** **TRĄBKI WIELKIE 2204 08\_2**  
**Powiat:** **gdański 2204**  
**Województwo:** **pomorskie 22**

**Uzgadniam projekt modernizacji gruntów i budynków.**

Gdańsk, dnia 6 kwietnia 2022 r.

Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego

*Andrzej Żylis*

## Spis treści

<b>I</b>	Podstawy prawne.....	3
<b>II</b>	Podstawowe informacje o obiekcie.....	3
<b>II.1</b>	Charakterystyka modernizowanego obiektu.....	3
<b>II.2</b>	Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania.....	5
<b>II.3</b>	System do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.....	6
<b>III</b>	Ogólne warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia.....	6
<b>IV</b>	Zakres prac przewidywany do wykonania przez Wykonawcę.....	7
<b>V</b>	Podział na etapy i przewidywane terminy wykonania prac.....	9
<b>VI</b>	Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania.....	10
<b>VII</b>	Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac modernizacyjnych.....	10

## I. Podstawy prawne

Czynności związane z modernizacją ewidencji gruntów i budynków należy przeprowadzić w oparciu o przepisy prawa:

- 1) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (Dz.U.2021.1990 ze zm.),
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. *w sprawie ewidencji gruntów i budynków* (Dz.U.2021.1390 ze zm.) – dalej zwane *egib*
- 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.2020.1429 ze zm.),
- 4) Ustawa z dnia 28 września 1991 r. *o lasach* (Dz.U.2021.1275 ze zm.),
- 5) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz.U.2021.2233 ze zm.),
- 6) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. *w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych* (Dz.U.2012.1247 ze zm.),
- 7) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. *w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów* (Dz.U.2012.1246)
- 8) Ustawa z dnia 11 września 2019 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz.U.2021.1129 ze zm.)

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

## II. Podstawowe informacje o obiekcie

### II.1. Charakterystyka modernizowanego obrębu

Województwo: pomorskie

Powiat: gdański

Jednostka ewidencyjna: Trąbki Wielkie

Obręb: Sobowidz

Powierzchnia ewidencyjna obrębu: **1367** ha,

Liczba działek: **649**

Szacunkowa liczba budynków - 232, w tym 190 ujawnionych w bazie EGİB

Szacunkowa liczba lokali - 230, w tym 227 ujawnionych w bazie EGiB

Struktura użytków gruntowych:

- a) Użytki rolne niezabudowane: 756 ha,
- b) Tereny zabudowane (rolne, mieszkaniowe, inne zabudowane) i zurbanizowane: ok 41 ha,
- c) Lasy i tereny zadrzewione: 502 ha,
- d) Tereny pokryte wodami: 27 ha – w tym wodami płynącymi 20 ha (rz. Styna oraz kanały: kanał "A" Rościszewski, kanał "B" Sobowidz),
- e) Drogi i tereny kolejowe nie stanowiące terenów zamkniętych 36 ha.
- f) Pozostałe 5 ha.

Charakterystyka obrębu zestawiona tabelarycznie:

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)		
220408_2.0015	1367	649	Patrz pkt. II.2. ust.6	55	50	0	41
<b>Razem:</b>	1367	649	-	55	50	0	41

Działki z wyróżnieniem punktów granicznych ze względu na BPP przedstawia załącznik graficzny nr 1 – mapa w formacie pdf, przygotowana w skali 1: 2000.

Ok. 4200 m granicy obrębu Sobowidz stanowi granicę z powiatem tczewskim.

Ok. 160 działek posiada rozbieżności pomiędzy częścią graficzną i opisową w zakresie powierzchni klasoużytków gruntowych przekraczające 10% powierzchni. Ok 50 działek posiada użytek nierolniczy, którego zasięg lub rodzaj jest niezgodny ze stanem faktycznym w terenie.

W graficznej części operatu ewidencyjnego znajduje się obszar o powierzchni 0,1517 ha oznaczony roboczo numerem 999, dla którego należy ustalić której z działek sąsiadujących powinien być częścią.

Na terenie obrębu Sobowidz nie występują tereny zamknięte, jednakże 2 działki (były szlak kolejowy) o łącznym obszarze ok. 11,3 ha, do 2009 r. były w użytkowaniu wieczystym PKP i posiadają klasoużytek „Tk” - tereny kolejowe.

**Powyższe informacje zostały przygotowane wg stanu na dzień 9.02.2022 r.**

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

Wykaz materiałów do wykorzystania:

- 1) Osnowa geodezyjna:
  - lokalna osnova utworzona do założenia ewidencji gruntów i budynków,
  - osnova w układzie „1965”,
  - w 2020 r. przeprowadzono modernizację osnowy szczegółowej wielofunkcyjnej (poziomej i wysokościowej) w obowiązującym układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych.
- 2) Ewidencyjna mapa wektorowa prowadzona i aktualizowana na bieżąco od 2009 r.
- 3) Aktualizowana na bieżąco wektorowa mapa zasadnicza zintegrowana z mapą ewidencyjną.
- 4) Ortofotomapa do samodzielnego pobrania przez Wykonawcę na stronie [mapy.geoportal.gov.pl](http://mapy.geoportal.gov.pl)
- 5) Dokumentacja w zakresie gleboznawczej klasyfikacji gruntów - operat klasyfikacyjny opracowany w okresie założenia operatu ewidencji gruntów oraz późniejsze opracowania jednostkowe wnoszące zmiany użytków gruntowych.
- 6) Dla obszaru obrębu Sobowidz w PODGiK znajduje się ok. 140 operatów technicznych dotyczących granic pomierzonych w układzie lokalnym (ok. 20% operatów) lub pomierzonych na osnowę III klasy w nieobowiązującym układzie 1965 lub pomierzonych w układzie PL-2000.

Opracowania jednostkowe dotyczące:

- a) podziału działek 99, w tym w postaci elektronicznej 99,
- b) rozgraniczeń 7, w tym w postaci elektronicznej 7,
- c) wznowienia znaków/wyznaczenia punktów granicznych 27, w tym w postaci elektronicznej 27,
- d) ustalenia granic działek ewidencyjnych 6, w tym w postaci elektronicznej 6,
- e) inwentaryzacji budynków 46, w tym w postaci elektronicznej 46,

Dla terenu obrębu Sobowidz istnieje operat i mapa założenia ewidencji gruntów i budynków sporządzony w 1960 r. (bez zdjęć lotniczych).

Obręb Sobowidz stanowi 649 działek ewidencyjnych z czego:

- 308 działek ma przypisany operat techniczny dla wszystkich punktów granicznych,
- 146 działek do żadnego punktu granicznego nie ma przypisanego operatu,
- 195 działek dla których tylko część punktów granicznych ma przypisany operat techniczny.

W obrębie Sobowidz występują 3944 punkty graniczne w tym:

- 1104 punkty, dla których brak jest informacji o stabilizacji punktu granicznego,
- 2178 to punkty niestabilizowane.
- 1741 punktów to punkty, do których jest przypisany operat techniczny,
- 1664 punktów ma nieokreślone BPP.

Dane dotyczące granic działek z operatów jednostkowych wprowadzane są na wektorową mapę ewidencyjną od 2009 roku.

7) Materiały pżgik niezbędne do wykonania modernizacji EGiB zostaną udostępnione w postaci elektronicznej poprzez usługę sieciową - *Portal Geodety*, wobec czego Wykonawca, który nie posiada konta w portalu Geodety w powiecie gdańskim zobowiązany jest do jego założenia.

Oryginały dokumentów mogą zostać udostępnione Wykonawcy do wglądu w siedzibie Starostwa Powiatowego w Pruszczu Gdańskim w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, jeżeli Wykonawca uzna to za niezbędne.

Ze względu na to, materiały zasobu geodezyjnego (operatów) została przetworzona do formy cyfrowej, nie przewiduje się udostępniania kopii materiałów w formie papierowej. Jeżeli jednak Wykonawca zasygnalizuje poprzez *Portal Geodety* brak w systemie skanów operatu, który w jego ocenie jest mu niezbędny do wykonania pracy, Zamawiający w terminie 3 dni roboczych udostępni w systemie skany wskazanej dokumentacji.

Nie przewiduje się przekazywania cyfrowych kopii materiałów zasobu w innej formie niż poprzez *Portal Geodety*, chyba że z przyczyn technicznych, niezależnych od Zleceniodawcy, usługa *Portal Geodety* będzie niedostępna to materiały zostaną przekazane na wskazany przez Wykonawcę adres FTP.

### II.3 System do prowadzenia bazy EGiB

W powiecie gdańskim wszystkie bazy powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzone są w zintegrowanym systemie EWID.

## III. **Ogólne warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia**

1. W pracach dotyczących wykonania przedmiotu zamówienia stosuje się obowiązujący układ współrzędnych PL-2000, o którym mowa w §13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w *sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych*
2. Wykonawcy zostaną udostępnione operaty powiązane z obszarem opracowania. Wszystkie udostępnione materiały podlegają analizie i w przypadkach budzących wątpliwość co do ich przydatności, Wykonawca uzgodni z Zamawiającym zakres i sposób wykorzystania konkretnego materiału zasobu.

3. W trakcie realizacji zadania Wykonawca zobowiązany jest do założenia i w sposób bieżący aktualizowania geometrycznej bazy roboczej, którą będzie udostępniać Zamawiającemu na wezwanie, na każdym etapie realizacji zamówienia.
4. Przedmiot prac podzielony jest na etapy opisane w rozdziale V.
5. Prace wykonane w ramach każdego etapu podlegają kontroli/weryfikacji przez Zamawiającego.
6. Warunkiem przystąpienia do kolejnego etapu 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.

#### **IV. Zakres prac przewidywany do wykonania przez Wykonawcę**

Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania danych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych, pomiar i pozyskanie danych o nieujawnionych w ewidencji budynkach, zaktualizowanie danych o budynkach istniejących w bazie. Aktualizacji użytków gruntowych i ich zasięgu na terenach zabudowanych i zurbanizowanych. W przypadkach stwierdzenia rolniczego wykorzystywania terenów wykazanych w ewidencji jako użytki inne niż rolne- przeprowadzenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów.

W ramach modernizacji ewidencji gruntów i budynków w szczególności Wykonawca zobowiązany będzie do:

- 1) Analizy udostępnionych przez Zamawiającego materiałów i oceny ich przydatności w zakresie możliwości wykorzystania do realizacji prac modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu Sobowidz, (z uwzględnieniem zapisów pkt III.3). Pozyskania danych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych i opisujących je punktów granicznych na podstawie zawartych w materiałach przgik danych pozwalających na określenie położenia punktów granicznych z dokładnością właściwą dla szczegółów I grupy określoną w przepisach na podstawie 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*
- 2) Analizy, odszukania i ponownego pomiaru zachowanych punktów osnowy geodezyjnej służącej do założenia ewidencji gruntów i na podstawie danych z dzienników pomiarowych z jej założenia, odtworzenia położenia punktów, które nie zachowały się w terenie i dokonania wyrównania.
- 3) Pozyskania 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 punkty graniczne należy przyjąć z tych opracowań,
  - b) dla działek, których punkty graniczne zostały pomierzone w układzie lokalnym lub w nieobowiązujących układzie współrzędnych należy te współrzędne pozyskać (przez pomiar/przeliczenie) w obowiązującym układzie PL-2000.
  - c) należy ustalić i zaktualizować wartości atrybutów punktów granicznych.
- 4) Kontroli i doprowadzenia do spójności danych geometrycznych i opisowych ewidencji gruntów i budynków w zakresie działek, budynków i użytków gruntowych.
- 5) Przygotowania roboczej mapy ewidencyjnej uzupełnionej o pozyskane i pomierzone dane w ramach ww. prac.

**Prace wyszczególnione w pkt 1-5 będą podlegać kontroli przez zamawiającego.**

- 6) Uczestnictwa w zebraniach informacyjnych organizowanych przez Starostę dla stron – tj. właścicieli i władających nieruchomościami z terenu objętego modernizacją. W ramach tych spotkań Wykonawca przedstawi zakres i harmonogram prac modernizacyjnych.
- 7) Protokolarnego ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych i ich pomiaru, dla działek, których granice nie będą jednoznacznie udokumentowane w materiałach zasobu - zgodnie z §32 i 33 rozporządzenia *egib*.
- 8) Analizy i ustalenia przebiegu granic w trybie §46 rozporządzenia *egib* dla działek uzgodnionych przez Zamawiającego z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Gdańsku -dotyczy ciekłu długości ok 400m łączącego Jezioro Sobowidzkie z rzeką Styną.
- 9) Uzgodnienia granic obrębu Sobowidz z granicami obrębów sąsiednich. Na odcinku, gdzie granica obrębu jest jednocześnie granicą powiatu, uzgodni jej przebieg z sąsiednim PODGiK.
- 10) Celem wyeliminowania z bazy rozbieżności- obszaru w graficznej części zanumerowanego jako działka nr 999, który nie posiada odpowiednika w części opisowej dokonania analizy dokumentacji prawnej- operatów i dokumentów ksiąg wieczystych, ustalenia przyczyny błędu i udokumentowania poprawnego przebiegu granic tego obszaru.
- 11) Dokonania pomiaru budynków, dla których brak jest dokumentacji w pzgik wykonanej w państwowym układzie współrzędnych płaskich. Pomiarom należy również objąć budynki, których kontur uległ zmianie na skutek rozbudowy/ przebudowy.
- 12) Pozyskania danych o budynkach zgodnie z §18 rozporządzenia *egib*, na podstawie:  
- dokumentacji architektoniczno-budowlanej



- dokumentacji pzgik,
  - wywiadu terenowego wraz z wykonaniem dla każdego budynku zdjęć obejmujących cały budynek, czyli z różnych stron.
- 13) Doprowadzenia do zgodności mapy ewidencyjnej z częścią opisową oraz z sytuacją w terenie w zakresie użytków gruntowych. Pomiaru aktualnego zasięgu użytków nierolniczych. Dla obszarów wykorzystywanych rolniczo, a wykazanych w ewidencji gruntów jako użytki inne niż rolne, przeprowadzenia procedury gleboznawczej klasyfikacji gruntów i przygotowania projektu wraz z mapą gleboznawczej klasyfikacji, o której mowa w §8 rozporządzenia *w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów*. Przewidywane zmiany w zakresie procedury klasyfikacyjnej użytków gruntowych będą dotyczyły około 5 działek. Zakres prac należy uzgodnić z Zamawiającym.
  - 14) Dokonania obliczenia powierzchni działek ewidencyjnych oraz klasoużytków w działkach, a także pola powierzchni zabudowy budynków zgodnie z przepisami §41 rozporządzenia *w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego*.
  - 15) Przygotowania roboczej bazy danych zaktualizowanej o wyniki prac wymienionych powyżej.
  - 16) Przygotowania projektu operatu opisowo- kartograficznego, który po weryfikacji przez Zamawiającego będzie podlegał wyłożeniu do wglądu zainteresowanych podmiotów.

**Prace wyszczególnione w pkt 6-16 będą podlegać kontroli przez zamawiającego.**

- 17) Wykonawca będzie zobowiązany do uczestniczenia w wyłożeniu operatu opisowo-kartograficznego do publicznego wglądu oraz przyjmowania uwag stron, a także udzielania wyjaśnień zainteresowanym oraz zbierze i przekaże Zamawiającemu uwagi zainteresowanych podmiotów do tych danych.
- 18) Wykonawca weźmie udział w rozstrzygnięciu uwag zgłoszonych do projektu operatu opisowo- kartograficznego.
- 19) Wykonawca przekaże Zamawiającemu wyniki prac modernizacyjnych z uwzględnieniem rozpatrzonych i uznanych za zasadne uwag do tego opracowania. Wyniki zostaną przekazane Zamawiającemu w formie operatu elektronicznego.

## **V. Podział na etapy i przewidywane terminy wykonania prac**

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

Etap I – obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale IV. 1-5.

Termin realizacji I etapu: 5 tygodni od podpisania umowy

Etap II – obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale IV. 6-16.

Termin realizacji II etapu: 14 tygodni od podpisania umowy

Etap III – obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale IV. 17-19.

Termin realizacji III etapu: 24 tygodnie od podpisania umowy

Zamawiający po każdym zrealizowanym etapie dokona kontroli wykonanych prac w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych.

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

Koszt realizacji zamówienia szacuje się na 198 tyś zł (szacując: 865ha (tereny nieleśne) x 200zł/ha oraz 502ha (tereny lasów) x 50zł/ha)

Wykonawcy za każdy zrealizowany etap przysługuje wynagrodzenie:

- a) Etap I – 20% kwoty umowy,
- b) Etap II – 60% kwoty umowy,
- c) Etap III – 20% kwoty umowy

Finansowanie niniejszego projektu realizowane będzie ze środków własnych.

## **VII. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac**

Wykonawca prac zostanie wyłoniony w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego zgodnie z zapisami ustawy *Prawo zamówień publicznych*.