

Nieruchomości niezbędne i zbędne na cele inwestycji.

Własność, ograniczenia, służebności, koszty.

ZAJĘTOŚĆ TERENU

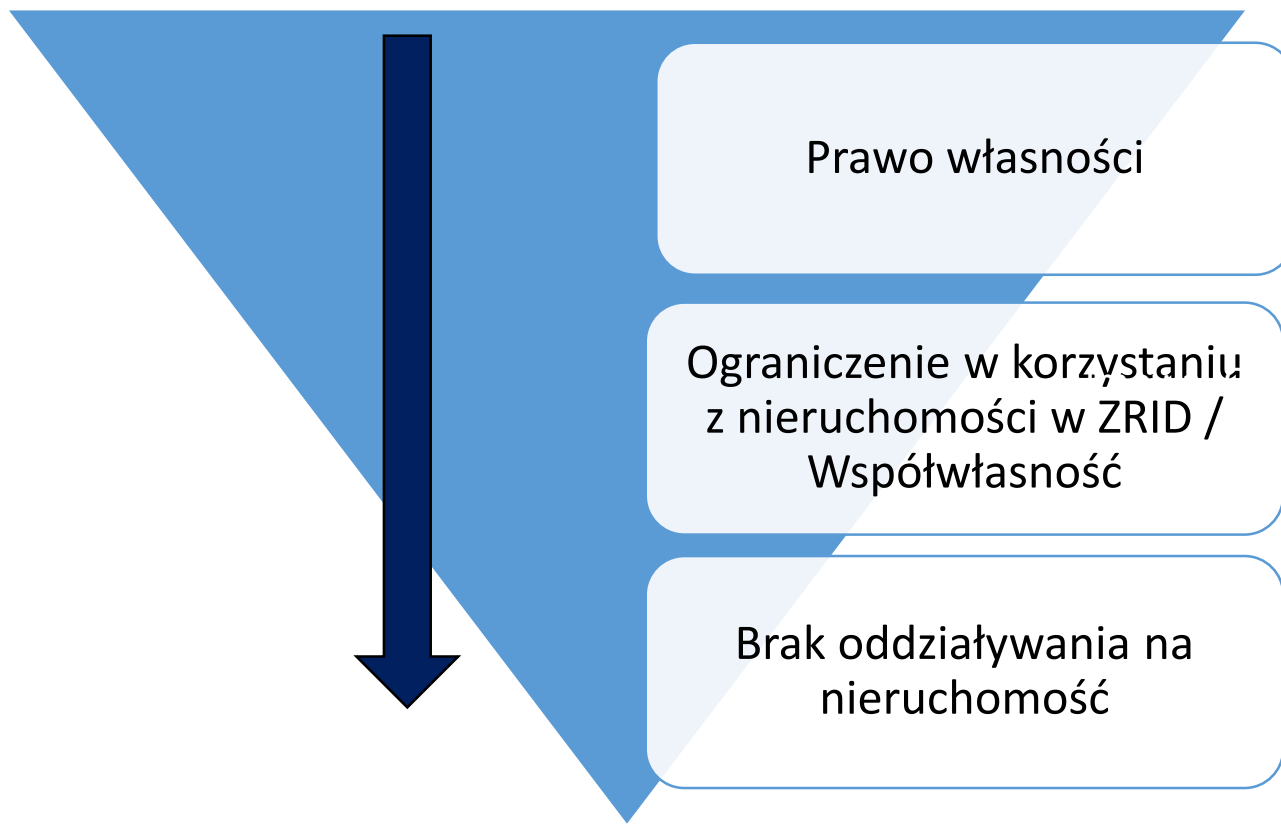
*Ustalenie linii rozgraniczających inwestycję należy dokonać przy uwzględnieniu **minimalizacji kosztów** związanych z pozyskaniem nieruchomości na cele budowlane.*

1.2.3.1.2 PFU

Wykonawca określi zakres zajętości terenu w celu realizacji ww. obowiązków, który przedstawi Zamawiającemu do akceptacji i uwzględni ewentualne korekty w zakresie zajętości terenu przedstawione przez Zamawiającego.

1.2.3.2.2 PFU

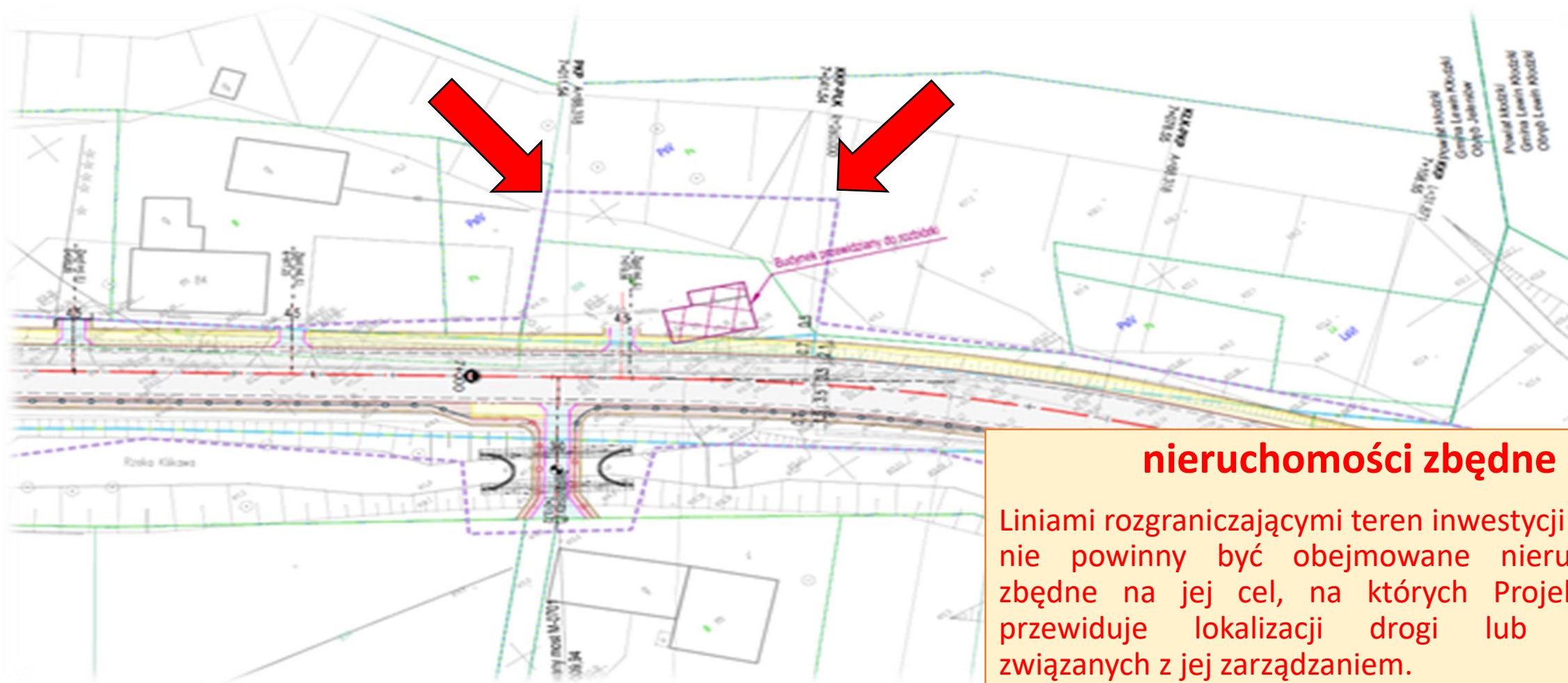
NAJMNIEJ DOTKLIWA INGERENCJA W PRAWO WŁASNOŚCI



NAJMNIEJ DOTKLIWA INGERENCJA W PRAWO WŁASNOŚCI



NAJMNIEJ DOTKLIWA INGERENCJA W PRAWO WŁASNOŚCI



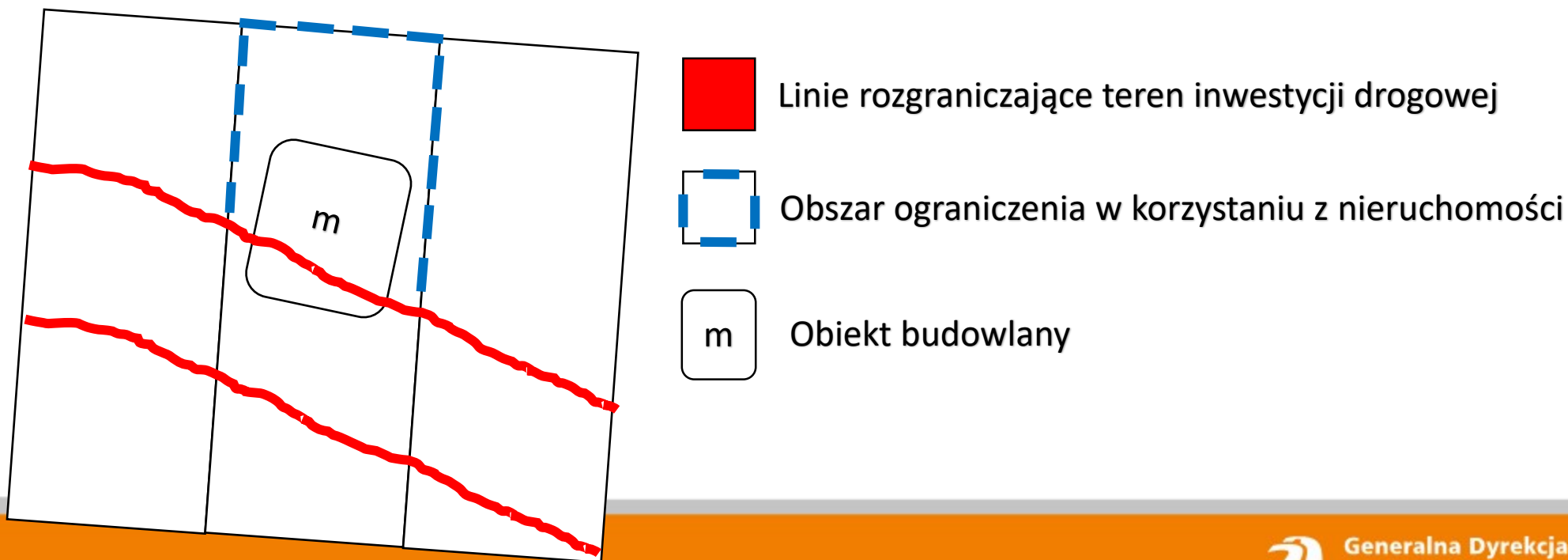
nieruchomości zbędne

Liniami rozgraniczającymi teren inwestycji drogowej nie powinny być obejmowane nieruchomości zbędne na jej cel, na których Projektant nie przewiduje lokalizacji drogi lub obiektów związanych z jej zarządzaniem.



NAJMNIEJ DOTKLIWA INGERENCJA W PRAWO WŁASNOŚCI

- ❖ Linie rozgraniczające (linie podziału nieruchomości) mogą przechodzić przez obiekty budowlane (UNIKAMY TEGO!)
- ❖ Wyburzenie obiektu budowlanego znajdującego się poza liniami rozgraniczającymi możliwe jest w oparciu o ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości **bez konieczności przejmowania terenu na którym jest on zlokalizowany**.



NIERUCHOMOŚCI PO PODZIALE

- DOSTĘP DO DRÓG PUBLICZNYCH

Każdej nieruchomości powstałej po podziale dokonany decyzją ZRID powinien zostać zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Nie należy pozostawiać nieruchomości bez dostępu do drogi publicznej i kwalifikować ich jako „resztówki.”

Dostęp oznacza:

1. Fizyczny dostęp do drogi publicznej
2. Fizyczny dostęp do drogi wewnętrznej
3. Zapewnienie służebności gruntowej (przechodu i przejazdu)

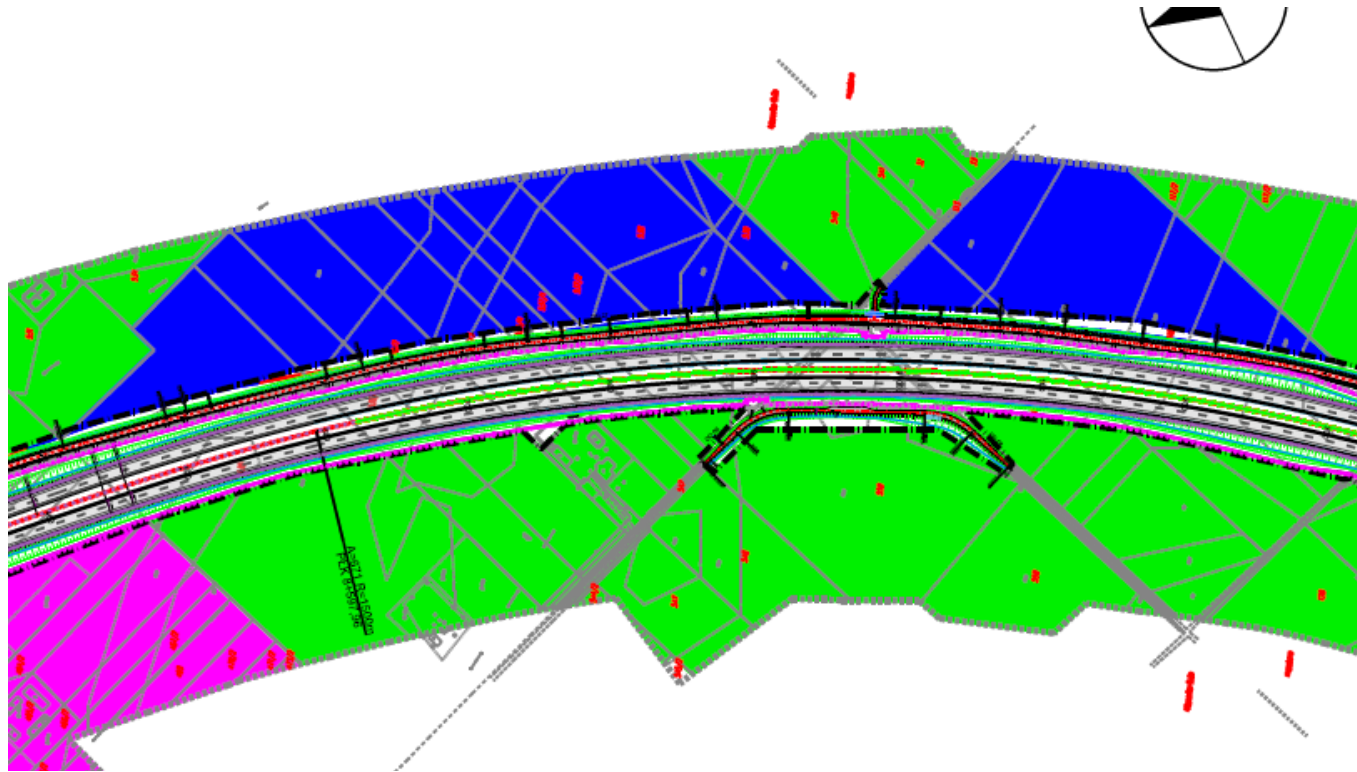
NIERUCHOMOŚCI PO PODZIALE

- DOSTĘP DO DRÓG PUBLICZNYCH

A może włączyć nieruchomość w linie rozgraniczające?

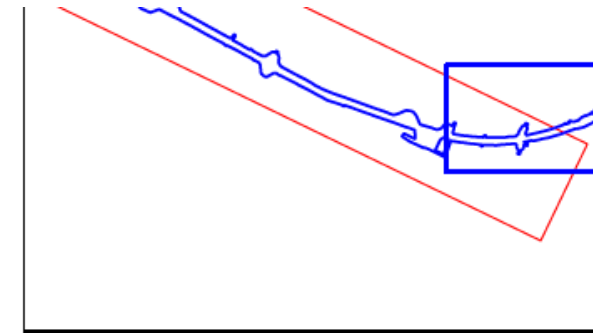
TAK, JEŻELI: na terenie tej nieruchomości zaprojektujemy obiekty służące do zarządzania drogą, zieleni itp..

NIERUCHOMOŚCI PO PODZIALE - DOSTĘP DO DRÓG PUBLICZNYCH



DOBRE PRAKTYKI

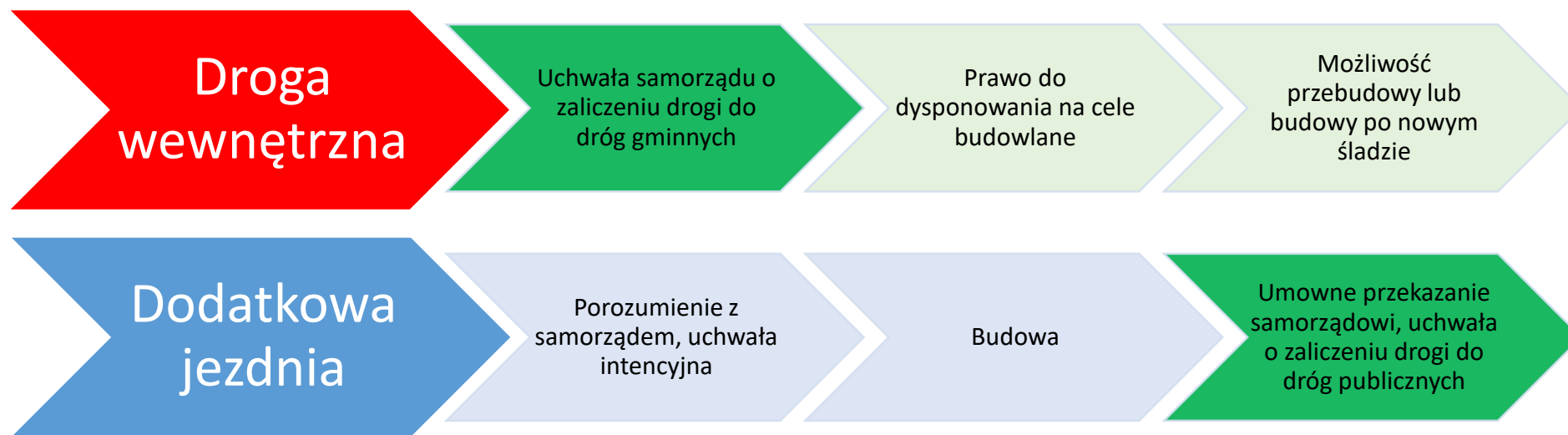
1. Graficzna analiza skomunikowania nieruchomości z drogami publicznymi na podkładzie planu sytuacyjnego.
2. Zestawienie sposobu postępowania z każdą z nieruchomości, które na skutek realizacji inwestycji drogowej utracą dostęp do drogi publicznej



	Działki z projektowanym dojazdem do dróg dojazdowych
	Działki bez projektowanego dojazdu (przeznaczona do wykupu)
	Działki z projektowanym dojazdem do dróg poprzecznych
	Działki z projektowanym dojazdem do dróg dróg gminnych
	Działki nie posiadające dojazdu w stanie istniejącym i projektowanym
	Działka z projektowanym dojazdem do drogi krajowej

BUDOWA I PRZEBUDOWA DRÓG PUBLICZNYCH

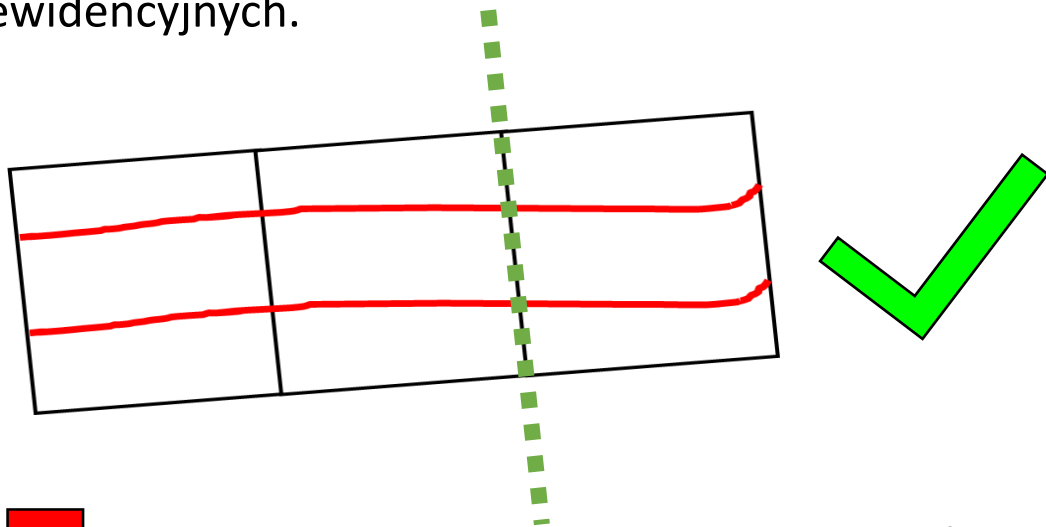
- ❖ **Dodatkowe jezdnie** – drogi stanowiące własność Skarbu Państwa, znajdują się w pasie drogowym drogi krajowej.
- ❖ **Inne drogi publiczne** – drogi budowane lub przebudowywane przez GDDKiA w związku z realizacją inwestycji drogowej stanowiące własność właściwej jednostki samorządu terytorialnego.
- ❖ **Drogi wewnętrzne** – drogi znajdujące się poza pasem drogowym drogi krajowej, mogące służyć do skomunikowania terenu przyległego do trasy głównej drogi krajowej, stanowią własność właściciela terenu na którym się znajdują.



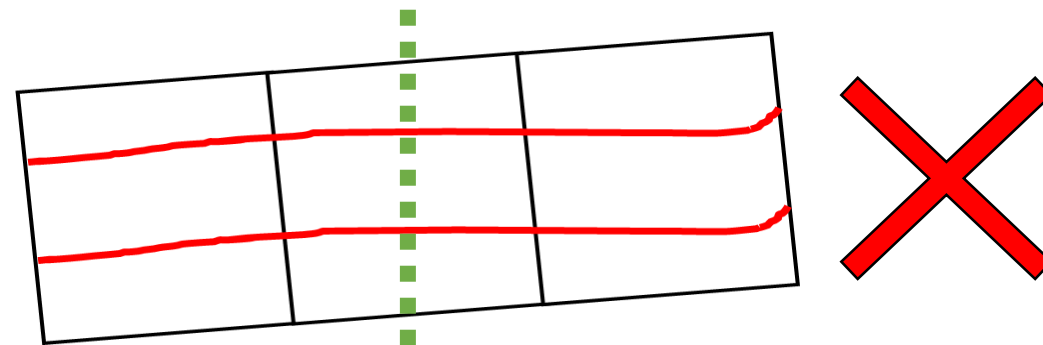
DOKUMENTACJA

Styk odcinków realizacyjnych powinien zostać wytyczony po granicach działek ewidencyjnych nie stanowiących istniejącego pasa drogowego.

Styk odcinków realizacyjnych wskazany poprawnie po granicach działek ewidencyjnych.



Styk odcinków realizacyjnych wskazany niepoprawnie, skutkujący możliwością wystąpienia w dwóch decyzjach działki o tym samym numerze, co stwarza ryzyko opóźnienia procedury jej podziału.



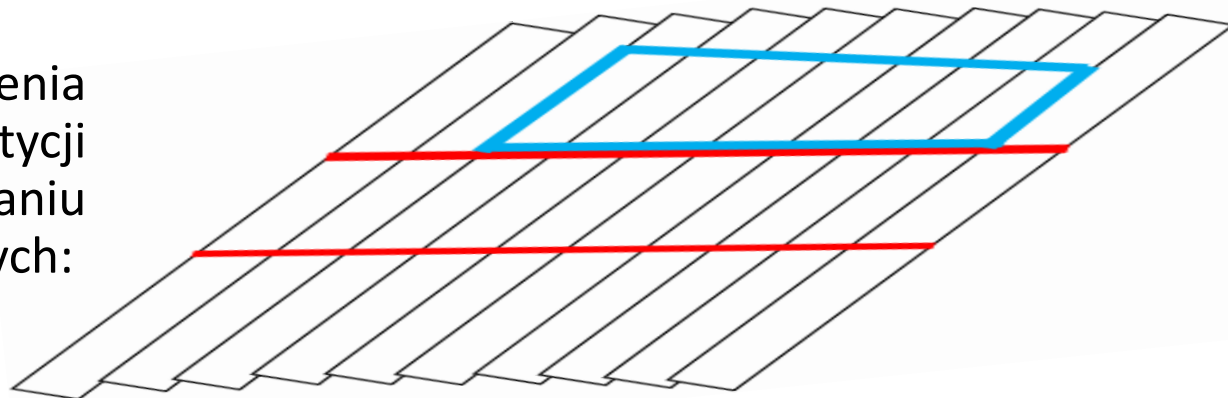
 Linie rozgraniczające teren inwestycji drogowej na tle działek ewidencyjnych.

 Styk odcinków realizacyjnych.

DOKUMENTACJA

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji drogowej (nieruchomości nabywane) powinny zostać oznaczone innym kolorem niż linie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (zajęć czasowych w celu przebudowy infrastruktury).
2. Nie należy oznaczać linii rozgraniczających i linii ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości jednym kolorem jako „zakres robót”.

Schemat poprawnego osobnego oznaczenia linii rozgraniczających teren inwestycji drogowej i linii ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości na tle działek ewidencyjnych:



Linie rozgraniczające teren inwestycji drogowej.



Linie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.



DOKUMENTACJA - OGRANICZENIA W KORZYSTANIU Z NIERUCHOMOŚCI

MAPA

- ❖ prawidłowe oznaczanie terenów na których mają zostać ustanowione ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości na rzecz gestorów sieci, w szczególności w zakresie szerokości pasów technologicznych linii. **Zdarzają się sytuacje gdy szerokość ograniczeń jest węższa niż szerokość pasa technologicznego** który został określony w warunkach technicznych usunięcia kolizji, przez co są problemy z rozliczaniem umów kolizyjnych,

WNIOSEK O ZRID

- ❖ określenie podmiotu na rzecz którego mają zostać ustanowione ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości:
 - ❖ ograniczenie CZASOWE – na rzecz inwestora (na czas prowadzenia robót)
 - ❖ ograniczenie STAŁE – na rzecz gestora sieci
- ❖ wskazanie zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w celu przebudowy sieci uzbrojenia terenu kolidującej z inwestycją drogową

DOKUMENTACJA – SPECYFIKACJE PROJEKTOWE

Załącznik do Specyfikacji SP 30.20.00

DOKUMENTACJA GEODEZYJNA I FORMALNO-PRAWNA ZWIĄZANA Z NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI
ORAZ Z OGRANICZENIEM W KORZYSTANIU Z NIERUCHOMOŚCI

Identyfikator odcinka inwestycji wg CZD GDDKiA	Identyfikator jednostki rejestrowej TERYT	Powiat	Gmina	Obręb	Identyfikator działki przed podziałem	Identyfikator działki pod inwestycję	Powierzchnia działki pod inwestycję [ha]	Charakter nieruchomości	Nr księgi wieczystej	Nr księgi wieczystej link	Inny tytuł prawny do nieruchomości	Inny tytuł prawny do nieruchomości link	Pas drogowy docelowy	Protokół graniczny	Protokół graniczny link	Uwagi
--	---	--------	-------	-------	---------------------------------------	--------------------------------------	--	-------------------------	----------------------	---------------------------	------------------------------------	---	----------------------	--------------------	-------------------------	-------

Identyfikator odcinka inwestycji wg CZD GDDKiA	Identyfikator jednostki rejestrowej TERYT	Powiat	Gmina	Obręb	Identyfikator działki przed podziałem	Identyfikator działki poza inwestycją	Powierzchnia działki poza inwestycją [ha]	Uwagi
--	---	--------	-------	-------	---------------------------------------	---------------------------------------	---	-------

Identyfikator odcinka inwestycji wg CZD GDDKiA	Identyfikator jednostki rejestrowej TERYT	Powiat	Gmina	Obręb	Identyfikator działki przed podziałem	Identyfikator działki ograniczanej	Powierzchnia działki ograniczanej [ha]	Rodzaj ograniczeń	Powierzchnia ograniczenia [ha]	Charakter nieruchomości	Nr księgi wieczystej	Nr księgi wieczystej link	Inny tytuł prawny do nieruchomości	Inny tytuł prawny do nieruchomości link	Uwagi
--	---	--------	-------	-------	---------------------------------------	------------------------------------	--	-------------------	--------------------------------	-------------------------	----------------------	---------------------------	------------------------------------	---	-------

Identyfikator inwestycji wg CZD GDDKiA	Identyfikator jednostki rejestrowej TERYT	Imię i nazwisko / Nazwa	Rodzaj podmiotu	Kod pocztowy	Poczta	Adres	Rodzaj przysługującego prawa	Uwagi
--	---	-------------------------	-----------------	--------------	--------	-------	------------------------------	-------

SZACUNKOWE KOSZTY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

- ❖ zawsze w **kwocie brutto**, nie należy wskazywać ich w kwocie netto
- ❖ koszty nabycia nieruchomości wymagają dokonania **analizy struktury własnościowej** terenów planowanych do przejęcia na cele realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (lasy, różne poziomy cen nieruchomości różnego rodzaju)
- ❖ **odrębne stawki jednostkowe** za m² gruntu w zależności od przeznaczenia/sposobu użytkowania gruntu
- ❖ stawki jednostkowe z m² gruntu (w szczególności roli) powinny uwzględniać **zasadę korzyści** o jakiej mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami
- ❖ uwzględnienie **bonusów** (5%, 10000 zł) oraz dodatkowych przewidywanych **kosztów** (resztówki, odszkodowania za ograniczenia, itp.)
- ❖ koszty nabycia nieruchomości powinny być **uzgodnione** z Zamawiającym (właściwym Oddziałem GDDKiA – Wydziałem Nieruchomości) przed każdym posiedzeniem Rady Technicznej, ZOPI, KOPI



DOKUMENTACJA

	Oddział GDDKiA:	Nazwa odcinka inwestycyjnego:	Wariant:	Etap inwestycji:
	Całkowita powierzchnia odcinka inwestycyjnego:			
	Powierzchnia odcinka inwestycyjnego przejmowana za odszkodowaniem:			
	Powierzchnia gruntów o przeznaczeniu rolnym przejmowanych za odszkodowaniem	Zakładana do wycień przewidywana wartość m ² gruntu o przeznaczeniu rolnym z uwzględnieniem zasady korzyści	Łączna wartość gruntu o przeznaczeniu rolnym	
1				
	Powierzchnia gruntów o przeznaczeniu leśnym przejmowanych za odszkodowaniem (las prywatne)	Zakładana do wycień przewidywana wartość m ² gruntu o przeznaczeniu leśnym (las prywatne) z uwzględnieniem zasady korzyści	Łączna wartość gruntu o przeznaczeniu leśnym (las prywatne)	
2				
	Powierzchnia gruntów o przeznaczeniu budownictwo mieszkaniowe przejmowanych za odszkodowaniem	Zakładana do wycień przewidywana wartość m ² gruntu o przeznaczeniu budownictwo mieszkaniowe	Łączna wartość gruntu o przeznaczeniu budownictwo mieszkaniowe	
3				
	Powierzchnia gruntów o przeznaczeniu usługowym przejmowanych za odszkodowaniem	Zakładana do wycień przewidywana wartość m ² gruntu o przeznaczeniu usługowym	Łączna wartość gruntu o przeznaczeniu usługowym	
4				
	Powierzchnia gruntów o przeznaczeniu przemysłowym przejmowanych za odszkodowaniem	Zakładana do wycień przewidywana wartość m ² gruntu o przeznaczeniu przemysłowym	Łączna wartość gruntu o przeznaczeniu przemysłowym	
5				
	Liczba budynków mieszkalnych do wyburzenia	Zakładana do wycień przewidywana wartość budynku mieszkalnego	Łączna wartość budynków mieszkalnych	

	Oddział GDDKiA:	Nazwa odcinka inwestycyjnego:	Wariant:	Etap inwestycji:
6				
	Liczba budynków gospodarczych do wyburzenia	Zakładana do wycień przewidywana wartość budynku gospodarczego		Łączna wartość budynków gospodarczych
7				
	Liczba obiektów o znacznej wartości	Wyszczególnienie obiektów o znacznej wartości, np. stacje paliw, obiekty przemysłowe, duże obiekty usługowe, duże plantacje kultur wieloletnich ze wskazaniem ich wartości		Łączna wartość obiektów o znacznej wartości
		Rodzaj obiektu o znacznej wartości	Wartość obiektu o znacznej wartości	
8				
9	Suma: (poz. 1 – 8)			
10	Dodatek 5% łącznej wartości nieruchomości z tytułu ich terminowego wydania (Należy wyciąć 5% od wartości z poz. 9)			
11	Dodatek 10.000 zł z tytułu wydania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. (Iloczyn liczby budynków mieszkalnych do wyburzenia i kwoty 10.000 zł)			
12	Inne koszty związane z nabyciem nieruchomości. np. ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, resztówki, lokale zastępcze, operaty szacunkowe.			
13	Szacunkowy koszt nabycia nieruchomości na odcinku inwestycyjnym (poz. 9 – 12)			
		Data sporządzenia SKNN	Osoba sporządzająca SKNN	
14				

Ustandaryzowany druk SKNN

Zespół ds. Nieruchomości
Centrala GDDKiA

Dziękuję za uwagę