Państwowe Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

PROJEKT OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ W DORZECZU ODRY I WISŁY - 8524 PL

PPNiP – PLAN POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ

INFORMACJA NA TEMAT POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ W RAMACH REALIZACJI KONTRAKTU OVFMP-3B.1

PODKOMPONENT 3B *Ochrona przed powodzią Sandomierza i Tarnobrzegu*

Kontrakt 3B.1

„OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA SANDOMIERZA"

Wersja	Data	Autor	Sprawdzający	Aprobata Klienta	Podpis
I	08.2022r.	Tomasz Jankowski		Krzysztof Omelański Karol Kasprowicz	

AECOM

Suplement nr 2

PLANU POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ (PPNiP)
3B.1 Ochrona przeciwpowodziowa Sandomierza
3B.1/1 Ochrona przeciwpowodziowa Sandomierza – dokończenie zadań 3 i 4

INFORMACJA NA TEMAT POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ W RAMACH REALIZACJI KONTRAKTU OVFMP-3B.1 „OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA SANDOMIERZA"

Wdrażany w ramach:
Komponent: **3 – Ochrona przed powodzią Górnej Wisły**
Podkomponent: **3B – Ochrona przed powodzią Sandomierza i Tarnobrzegu**
Kontrakt: **3B.1 (3B.1/1) – Ochrona Przeciwpowodziowa Sandomierza**

Spis treści:

1. Wprowadzenie
2. Lokalizacja inwestycji
3. Cel inwestycji
4. Dane nieruchomości
5. Zasady ustalenia wysokości odszkodowania

1. WPROWADZENIE

Celem niniejszego opracowania jest określenie zasad wypłaty odszkodowania właścicielowi działki, na której znajduje się obiekt budowlany – garaż wykorzystywany dla celów gospodarczych, do którego z powodu konieczności wykonania robót budowlanych polegających na wykonaniu muru oporowego w krawędzi jezdni oraz reprofilacji asfaltu ulicy Zarzekowice i budowie chodnika między jezdnią asfaltową a murem oporowym zostanie ograniczony dostęp. Garaż służy jedynie na cele przechowywania samochodu, urządzeń gospodarczych i narzędzi związanych z gospodarstwem domowym PAP. Jest wykorzystywany również w związku z hobbistycznym niezarobkowym majsterkowaniem PAP. W garażu nie jest prowadzona żadna działalność zarobkowa. Organicznie dostępu wpływa jedynie na możliwość przechowywania samochodu i nie ma wpływu na przechowywanie urządzeń gospodarczych i narzędzi czy wykorzystywania garażu do celów związanych z hobbistycznym majsterkowaniem. Do garażu nadal jest dostęp, wykonane roboty budowlane związane z budową muru oporowego w krawędzi jezdni oraz reprofilacji asfaltu ulicy Zarzekowice i budowie chodnika między jezdnią asfaltową a murem oporowym oraz związane z budowę nowego zjazdu do nieruchomości PAP z drogi publicznej uniemożliwiają jedynie swobodny wjazd samochodem. Do garażu nadal istnieje dostęp. Właściciel nadal korzysta z niego do celów przydomowego użytkowania gospodarczego. Garaż nie jest wykorzystywany do żadnych celów biznesowych ani zarobkowych.
Wykonane roboty budowlane spowodowały podniesienie terenu i wykonanie nowego zjazdu do nieruchomości, na której zlokalizowany jest garaż. Wykonany nowy podniesiony zjazd spowodował

organicznie dostępu polegające na braku możliwości pełnego otwarcia wrót garażowych. Do obiektu pozostaje dostęp, ale ograniczona zostanie możliwości jego pełnego funkcjonalnego wykorzystania. Wykonane roboty budowlane w sposób znaczny utrudniają jedynie wjazd samochodem. W związku z zaistniałą koniecznością wykonania tych robót Inwestor rozpatrzył dwie formy odszkodowania.

a) Rozbiórkę obiektu i jego odtworzenie w taki sposób aby zapewnić do niego swobodny dostęp, co wiązał się w koniecznością wykonywania robót budowlanych na terenie działki PAP. Odbudowa wymagałaby rozbiórki istniejącego utwardzenia terenu, rozbiórki garażu, podniesienie terenu i odbudowę obiektów.
b) Wypłatę odszkodowania, z tytułu ograniczenia dostępu.

W wyniku indywidualnych uzgodnień z właścicielem nieruchomości strony ustaliły, że wypłata odszkodowania będzie korzystniejsza dla PAP, który sam zasugerował, że wypłata rekompensaty pieniężnej jest dla niego lepszym rozwiązaniem gdyż sam dostosuje sobie obiekt do aktualnie odpowiadających mu celów. Właściciel nie zostanie pozbawiony całkowitego dostępu do obiektu.

Aktualnie dla Kontraktu 3B.1 „Ochrona Przeciwpowodziowa Sandomierza" wdrażany jest PLAN POZYSKANIA NIERUCHMOSCI I PRZESIEDLEŃ, sporządzony w ramach Komponentu 3 – Ochrona przed powodzią Górnej Wisły, Podkomponentu 3.B – Ochrona przed powodzią Sandomierza i Tarnobrzegu, Kontrakt 3B.1 – Ochrona przeciwpowodziowa Sandomierza, który uzyskał No objection BŚ w dniu 29 grudnia 2016 r., dokument został uzupełniony suplementem nr 1 w zakresie konieczności pozyskania nieruchomości pod budowę bramy portowej portu rzecznego w Sandomierzu. Niniejsze opracowanie stanowi drugie uzupełnienie tego dokumentu. Suplement nr 2 został opracowany w związku z zaistniałą koniecznością wypłaty dodatkowego odszkodowania w formie ekwiwalentu pieniężnego za organicznie dostępu do obiektu budowlanego – garażu. Ograniczenia dostępu do garażu nie dało się przewidzieć na etapie tworzenia Planu Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń. Ograniczenie to bowiem zmaterializowało się dopiero na etapie realizacji robót budowlanych. Poza ustaleniem odszkodowania za ograniczenie dostępu do obiektu budowlanego – garażu dokument ten nie wprowadza żadnych zmian. W PLANIE POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ, Podkomponent 3B – Ochrona przed powodzią Sandomierza i Tarnobrzegu, Kontrakt 3B.1 – Ochrona przeciwpowodziowa Sandomierza, wskazano, że w przypadku utraty przez PAP budowli i struktur niemieszkalnych (ogrodzenia, infrastruktura techniczna itp.) zostanie przyznana rekompensata pieniężna w wysokości wartości odtworzeniowej utraconych dóbr, (wartość rekompensaty / odszkodowanie konieczne do uzyskania kosztu odtworzenia dla utraconych aktywów), a niniejszy suplement jest tylko uszczegółowieniem tego zagadnienia dla jednego ze zidentyfikowanych w trakcie realizacji robót przypadków.

W ramach zadania/obiektu nr 3 „Rozbudowa wału opaskowego zabezpieczającego przed wodami powodziowymi Hutę Szkła i osiedle mieszkaniowe w miejscowości Sandomierz wraz z rozbudową wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły od ul. Lwowskiej do połączenia z wałem Koćmierzów" realizowane jest przedsięwzięcie polegające na wykonywaniu muru oporowego w krawędzi jezdni od strony południowej oraz reprofilacji asfaltu ulicy Zarzekowice i budowie chodnika między jezdnią asfaltową a murem oporowym. W związku z realizowanymi robotami budowlanymi, Wykonawca na zlecenie Inwestora wykonał w ramach reprofilacji podniesienie jezdni i nowy zjazd na działkę nr 2206 należącą do osoby prywatnej. Wykonanie nowego zjazdu do nieruchomości z drogi publicznej wymusiło podniesienie terenu o ok. 1,0 m. Usytuowany w granicy działek nr 2206 i nr 1592/1 obiekt budowlany

– garaż, został wykonany w konstrukcji murowanej w latach 60-tych XX w. Wykonanie nowego zjazdu z drogi publicznej spowodowało, iż poniesiony o ok. 1,0 m zjazd uniemożliwia pełne otwieranie wrót garażowych. Brak jest możliwości przebudowy w/w obiektu. Dostosowanie obiektu do nowego zjazdu wymaga jego wyburzenia i odbudowy na wykonanym nasypie.

Celem niniejszego opracowania jest określenie zasad wypłaty odszkodowania w formie ekwiwalentu pieniężnego z tytułu ograniczenia dostępu do obiektu budowlanego – garażu i uniemożliwienia jego właścicielowi pełnego funkcjonalnego wykorzystania.

2. LOKALIZACJA INWESTYCJI

Zjazd zlokalizowany jest w granicy działek nr 2206 oraz nr 1592/1 położonych w Sandomierzu przy ul. Zarzekowice 25. Zjazd zamykany jest przejściem mobilnym nr 7 w km 3+620.
Lokalizację obiektu pokazano na poniższej fotografii poglądowej.

3. CEL INWESTYCJI

Podstawowym zadaniem inwestycji jest poprawa bezpieczeństwa przeciwpowodziowego mieszkańców osiedla K. Baczyńskiego, ulicy Zarzekowice ulic sąsiednich w Sandomierzu oraz osiedla mieszkaniowego wraz z Hutą Szkła przed falą wezbraniową na Wiśle poprzez połączenie wału Koćmierzów z wałem przeciwpowodziowym rzeki Wisły. Wykonany zjazd wraz z zamykanym przejściem mobilnym, tworzy ciągłość muru oporowego zabezpieczającego okoliczne tereny przed falą wezbraniową rzeki Wisły. Dodatkowo wykonanie poszerzenia drogi oraz chodnika zwiększy bezpieczeństwo poruszania się okolicznych mieszkańców (przemieszczających się chodnikiem), jak i pojazdów.

4. DANE NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH SUPLEMENTEM

Nieruchomości znajdujące się na terenie, na którym zlokalizowana będzie przedmiotowa inwestycja, położone są w obrębie ewidencyjnym 0005 SANDOMIERZ PRAWOBRZEŻNY. Działki posiadają nr ewidencyjne 1592/1 i 2206, położone są na obszarze objętym inwestycją przeciwpowodziową.

Lp.	Nr działki	Powierzchnia	Właściciel / Zarządca
1	nr 2206 oraz nr 1592/1	35m^2	Osoba prywatna

Na w/w działkach w ich granicy znajduje się garaż stanowiący własność osoby prywatnej (właściciela działek) do, którego w związku w wykonaniem opisanych wyżej robot budowlanych zostanie ograniczony dostęp. Teren wokół obiektu jest utwardzony kostką. Wyburzenie i odbudowa garażu wiążą się z koniecznością wykonania robót budowlanych polegających na:

a) rozbiórce istniejącego obiektu,
b) zdjęciu istniejącej kostki oraz niwelacji terenu do wysokości wykonanego nowego zjazdu,
c) podniesieniu rzędnych terenu przy garażu o 50 cm powyżej obecnie istniejących rzędnych wraz z zasypaniem znajdującego się w garażu kanału,
d) wykonaniu odbudowy garażu.

W związku z koniecznością wykonania w/w prac rozbiórkowych oraz znacznej ingerencji nieruchomość osoby dotkniętej skutkami realizacji projektu (rozebranie części kostki na podjeździe), Inwestor po konsultacjach z właścicielem zaproponował rozbiórkę i odbudowę garażu w jego pełnej funkcjonalności albo wypłatę odszkodowania w formie ekwiwalentu pieniężnego, z tytułu utraty pełnej jego funkcjonalności pozostawiając obiekt w aktualnym stanie właścicielowi. Właściciel zaproponował rozwiązanie polegające na wypłacie odszkodowania. W zamian za uzyskane odszkodowanie pieniężne właściciel we własnym zakresie dokona odpowiednich przeróbek i dostosowania obiektu do aktualnych własnych potrzeb.

5. ZASADY USTLAENIA WYSOKOŚCI ODSZKODOWANIA

W opisywanym przypadku właściciel nie jest pozbawiany części nieruchomości – ziemi. Nie jest on osobą zaliczaną do grupy nieposiadających tytułu prawnego do gruntu. Garaż, do którego został ograniczony dostęp wykorzystywany jest jedynie do celów przechowania urządzeń gospodarstwa domowego i narzędzi PAP. Wcześniej wykorzystywany był również do celów przechowywania samochodu. Obecnie z uwagi na brak możliwości pełnego otwarcia wrót garażowych wjazd samochodem jest niemożliwy. Wrota garażowe otwierając się i można do garażu wejść i wnieść sprzęty.

W świetle OP 4.12 za oddziaływania społeczne uznaje się wszelkie bezpośrednie straty, ekonomiczne i społeczne, wynikające z wywłaszczenia nieruchomości czy stałego ograniczenia dotychczasowego sposobu użytkowania lub dostępu do nieruchomości. Niewątpliwie wykonane roboty budowlane związane z wykonaniem nowego zjazdu na teren nieruchomości w znacznym

stopniu ograniczyły dostęp do obiektu i w ten sposób Inwestor kwalifikuje to działanie. Z uwagi, iż osobom dotkniętym skutkami realizacji projektu nie jest zabierana ziemia, ograniczenie dostępu do majątku dotyczy jedynie niewielkiej części nieruchomości i pozostaje bez wpływu ma warunki mieszkaniowe i utrzymanie osoby dotkniętej skutkami realizacji projektu, Inwestor zaproponował wypłatę odszkodowania w formie ekwiwalentu pieniężnego, którą zaaprobował właściciel. Właściciel stwierdził, że wypłata odszkodowania w formie ekwiwalentu pieniężnego jest dla niego satysfakcjonująca i wyczerpie jego wszystkie roszczenia.

Wysokość odszkodowania została ustalona w operacie szacunkowym sporządzonym przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, w taki sposób, aby rekompensowała ona ograniczenie dostępu do obiektu i umożliwiła dokonanie odpowiednich zmian tak, aby właściciel mógł dostosować budynek do swoich aktualnych potrzeb. Rzeczoznawca dokonując wyceny wartości rekompensaty pieniężnej uwzględnił koszt doprowadzenia obiektu do pełnej funkcjonalności jako budynku gospodarczego z wyłączeniem funkcji garażu. Wysokość odszkodowania obejmuje utratę funkcji garażowej obiektu.

Odszkodowanie obejmuje wartość odtworzenia – wykonania robót budowlanych potrzebnych do doprowadzania obiektu do możliwości dalszego funkcjonalnego wykorzystania przez właściciela. Odszkodowanie zostało ustalone na podstawie wartości określonych w operacie szacunkowym oraz uzgodnione podczas indywidualnych negocjacji z właścicielem. Odszkodowanie zostanie wypłacone przez Inwestora, tj. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, RZGW w Krakowie. Osoba dotknięta skutkami realizacji projektu otrzyma odszkodowanie przelewem z konta PGW WP RZGW w Krakowie na wskazany rachunek bankowy.

Ograniczenie dostępu do obiektu budowlanego, w żaden sposób nie wpłynie na dochody PAP ani nie wyłącza możliwości jego dalszego użytkowania. W ramach zadania inwestycyjnego nie przewiduje się przesiedleń ani fizycznych, ani ekonomicznych. Obiekt nie był wykorzystywany do celów zarobkowych,

Poza planowaną funkcją ochrony przeciwpowodziowej i poprawy bezpieczeńsywa w ruchu drogowym i bezpieczeństwa pieszych nie przewiduje się innego wpływu inwestycji na nieruchomości sąsiadujące.

Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość nie ma aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza, zatwierdzonego uchwałą nr XXI/256/2020 z dnia 27 maja 2020 r Rady Miasta Sandomierza, nieruchomość znajduje się na terenach rolnych. W jej sąsiedztwie, znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i tereny rolne. Obszar oddziaływania inwestycji nie będzie negatywnie oddziaływał na nieruchomości sąsiednie, przyczyni się do ich poprawy zabezpieczenia przeciwpowodziowego.

Inwestycja nie jest położona na terenach znajdujących się w rejestrze zabytków. Teren nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (brak planu). Tym samym planowane zamierzenie budowlane nie będzie miało negatywnego wpływu na środowisko.

W związku z brakiem robót budowlanych, które prowadziłby Wykonawca robót zatrudniony przez Inwestora na nieruchomościach objętych niniejszym dokumentem nie są również planowane ani stałe, ani czasowe zajęcia.

Zważywszy na charakter inwestycji jakim jest ochrona przeciwpowodziowa Sandomierza, podczas indywidualnego spotkania z właścicielem nieruchomości w dniu 06.04.2022 r. została mu przedstawiona koncepcja wykonania odbudowy garażu oraz koncepcja wypłaty odszkodowania za ograniczenie dostępu w formie ekwiwalentu pieniężnego Właściciel stwierdził, że wypłata odszkodowania w formie ekwiwalentu pieniężnego jest dla niego satysfakcjonująca i wyczerpie jego wszystkie roszczenia. Wysokość odszkodowania zostanie ustalona w drodze negocjacji w właścicielem w protokole uzgodnienia wysokości odszkodowania.

Niniejszy dokument stanowi uzupełnienie Planu Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń Kontraktu 3B.1 Ochrona Przeciwpowodziowa Sandomierza i uwzględnia zmiany organizacyjno-prawne Inwestora wynikające ze zmiany prawa krajowego oraz odstąpienie Zamawiającego/Inwestora od Kontraktu 3B.1 w zakresie dotyczącym Zadania/obiektu 3

Obecnie wdrażany Plan Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń uzyskał No objection BŚ w dniu 29 grudnia 2016 r. Niniejszy Suplement jest jedynie uzupełnieniem tego dokumentu, w zakresie potrzeby ograniczenia dostępu nie wprowadza żadnych innych zmian we wdrażanym dokumencie.

Wszelkie użyte w Planie Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń dane za wyjątkiem tych zmienionych niniejszym dokumentem pozostają aktualne. W sprawach nieuregulowanych niniejszym dokumentem stosuje się dotychczasowe rozwiązania przewidziane Planem Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń w szczególności dotyczące zajęć stałych, ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania.

==========