

O INWESTYCJI

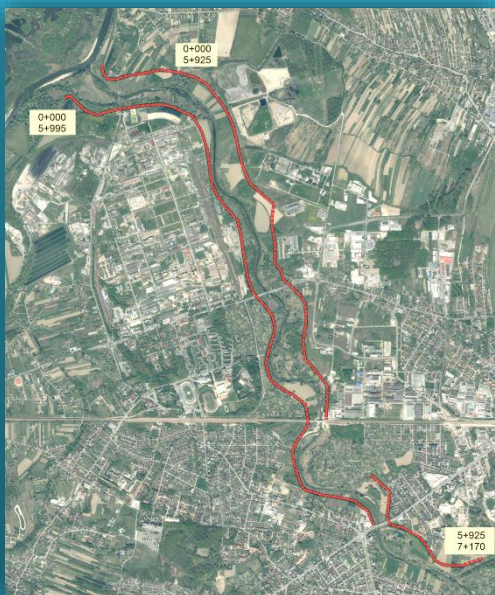


Projekt OPDOW, jest współfinansowany ze środków Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju (nazywanego również Bankiem Światowym) oraz Banku Rozwoju Rady Europy, jak również przy wsparciu środków z Funduszu Spójności Unii Europejskiej (POIiŚ 2014 - 2020) oraz budżetu państwa.

Nadrzędnym celem Kontraktu pn.: „3D.2/2 – Rozbudowa lewego i prawego wału rzeki Biała gm. Tarnów m. Tarnów” jest ochrona życia ludzkiego i mienia przed skutkami powodzi na obszarze prawobrzeżnej i lewobrzeżnej części miasta Tarnów oraz miejscowości: Biała i Komorów, inwestycja ta stanowi uzupełnienie prac związanych z rozbudową obwałowań rz. Biała planowanych do realizacji w ramach Kontraktu 3D.2/1 i pozwoli na kompleksowe zabezpieczenie przeciwpowodziowe obszaru położonego w dolnym biegu rzeki Biała.

Planowane prace obejmują rozbudowę istniejących wałów polegającą na podwyższeniu, poszerzeniu i uszczelnieniu korpusu obwałowań oraz ich podłoża na długości ok. 12,470 km (w tym wał lewy ok. 5,995 km, wał prawy ok. 6,475 km) oraz budowę nowego odcinka lewego wału na długości ok. 80 m i dowiązanie go do istniejącego nasypu drogowego przy ul. Krakowskiej oraz budowę nowego odcinka prawego wału na długości ok. 300 m i dowiązanie go do istniejącego obwałowania.

Rozbudowa wałów wiąże się również z budową dróg serwisowych oraz z rozbudową wjazdów, zjazdów i przejazdów wałowych, przepustów oraz całej związanej z wałem infrastruktury.



Osoby, które chciałyby uzyskać dodatkowe informacje dotyczące przedmiotowej inwestycji zachęcamy do kontaktu

PUNKT INFORMACYJNY DLA OSÓB OBJĘTYCH ODDZIAŁYWANIEM PROJEKTU:

✓ Bezpośrednio lub telefonicznie:

AECOM Polska Sp. z o.o.,
Biuro POPDOW,
Al. Pokoju 1, Budynek K1 - piętro 4,
Kraków 31-548,

Pani Marta Rak, tel. +48 601 824 298
Pan Tomasz Jankowski, tel. +48 505 028 137

✓ Za pośrednictwem poczty na adres jak wyżej.

✓ Telefoniczna linia informacyjna :
tel. +48 (12) 62 84 209

✓ Internet:

strona internetowa:
<http://krakow.wody.gov.pl>

adres e-mail:
jrp.krakow@wody.gov.pl



Państwowe
Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie

BROSZURA INFORMACYJNA

dla osób z terenów objętych realizacją
zadania inwestycyjnego pn.
**3D.2/2 – Rozbudowa lewego i prawego
wału rzeki Biała gm. Tarnów m. Tarnów**

**PODMIOT
ODPOWIEDZIALNY ZA
REALIZACJĘ – INWESTOR:**

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (PGW WP)
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie
ul. Marszałka J. Piłsudskiego 22
31-109 Kraków

www.wody.gov.pl | krakow@wody.gov.pl

Przedmiotowe przedsięwzięcie, zlokalizowane na obszarze prawobrzeżnej i lewobrzeżnej części miasta Tarnów oraz miejscowości: Biała i Komorów, realizowane jest jako element Projektu ochrony przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły w ramach Podkomponentu 3D: *Bierna i czynna ochrona w zlewni Sanu*

PYTANIA I ODPOWIEDZI

KTO JEST INWESTOREM INWESTYCJI?

Inwestorem Kontraktu jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie.

KIEDY ROZPOCZNIE SIĘ PROCEDURA NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI?

Proces nabywania nieruchomości w związku z realizacją Kontraktu rozpocznie się w dniu, w którym Wojewoda Małopolski zawiadomi o wszczęciu postępowania administracyjnego po wystąpieniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie, do tego organu z wnioskiem o wydanie Decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, zwanej dalej PNRI. We wniosku tym określone zostaną granice inwestycji i dołączone zostaną mapy zawierające projekty podziału nieruchomości. Wojewoda Małopolski ma 90 dni na wydanie PNRI.

Decyzja PNRI zatwierdzi podziały nieruchomości oraz określi działki, które stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa, z dniem w którym decyzja ta stanie się ostateczna. Od momentu zawiadomienia o wszczęciu postępowania, w przypadku zbycia własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości należącej do osoby fizycznej lub osoby prawnej (nie dotyczy Skarbu Państwa, Jednostek samorządu terytorialnego i IMGW) a objętej wnioskiem o wydanie PNRI nabywca i zbywca są zobowiązani do zgłoszenia Wojewodzie Małopolskiemu danych nowego właściciela albo użytkownika wieczystego.

Dotychczasowi właściciele nie otrzymają samej decyzji PNRI (zazwyczaj jest ona bardzo obszerna i zawiera mnóstwo załączników), a jedynie zawiadomienie o jej wydaniu, które przesyła się na adres wskazany w katastrze nieruchomości.

Dlatego właściciele i użytkownicy wieczystości są zobowiązani na bieżąco aktualizować swoje dane adresowe w ewidencji gruntów i budynków. Jeśli dane nie będą aktualne mogą nie dowiedzieć się o trwającym postępowaniu i wydaniu decyzji PNRI.

Byłym właścicielom i użytkownikom wieczystym przysługują odszkodowania za nieruchomości. Dodatkowo osobom, które w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wydaniu PNRI zgłoszą się do PGW WP - RZGW w Krakowie lub przesyła oświadczenie i wydadzą nieruchomość, odszkodowanie przysługujące za wywłaszczenie nieruchomości zostanie podwyższone o 5%.

JAK SĄ USTALANE I WPLĄCANE ODSZKODOWANIA ZA WYWŁASZCZONE NIERUCHOMOŚCI?

Wysokość odszkodowania określa się w drodze uzgodnień poczynionych pomiędzy inwestorem a dotychczasowym właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. Podstawą uzgodnień jest kwota wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę działającego w imieniu i na rzecz inwestora (koszt sporządzenia operatu nie obciąża byłego właściciela lub użytkownika wieczystego).

Odszkodowanie wypłacane jest przez PGW WP - RZGW w Krakowie. Termin wypłaty określony jest w porozumieniu zawartym przez strony.

Jeśli w terminie 2 miesięcy od dnia, w którym decyzja PNRI stała się ostateczna, nie dojdzie do uzgodnienia wysokości odszkodowania, określi je Wojewoda Małopolski w drodze decyzji. W takim przypadku odszkodowanie jest wypłacane **w terminie 14 dni** od dnia, w którym decyzja o ustaleniu wysokości odszkodowania stała się ostateczna.

Jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości odwoła się od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, to na jego wniosek złożony do PGW WP - RZGW w Krakowie wypłaca się mu kwotę określoną w tej decyzji (odszkodowanie o bezpiecznej wysokości). Wpłata tej kwoty nie ma wpływu na prowadzone postępowanie odwoławcze.

JAK USTALA SIĘ WYSOKOŚĆ ODSZKODOWANIA?

Do ustalenia wysokości odszkodowania stosuje się zasady określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Wysokość odszkodowania ustalana jest przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, na podstawie wartości rynkowej (a jeśli nie można jej ustalić, to na podstawie wartości odtworzeniowej) nieruchomości według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji PNRI co oznacza, że wszelkie nakłady i koszty jakie poniesie właściciel na nieruchomości po wydaniu decyzji PNRI nie będą mogły być uwzględnione przy ustalaniu wysokości odszkodowania.

Odszkodowanie przysługujące dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu pomniejsza się o kwotę ustanowionych na nieruchomościach ograniczonych praw rzeczowych.

Wysokość odszkodowania jest ustalana według stanu nieruchomości w dniu wydania PNRI, ale według wartości nieruchomości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Odszkodowanie w formie pieniężnej będzie przyznawane, jeżeli:

- zajęcie nieruchomości lub jej części pozostaje bez wpływu na możliwość wykorzystywania nieruchomości na dotychczasowe cele,
- osoba ekonomicznie dotknięta skutkami Projektu wyraża wolę otrzymania rekompensaty pieniężnej,
- na rynku brak jest nieruchomości o podobnym potencjale produkcyjnym i wartości rynkowej, co uniemożliwiłoby realizację kompensaty na zasadzie „ziemia za ziemię”.

W przypadku odszkodowania w formie „ziemia za ziemię” różnicę między wysokością odszkodowania ustalonego w decyzji, a wartością nieruchomości zamiennej wyrównuje się przez dopłatę pieniężną.

Odszkodowanie może być ustalone na rzecz dotychczasowych właścicieli nieruchomości, użytkowników wieczystych lub osób, którym przysługiwało do tych nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe (np. użytkowanie, służebność osobista, służebność gruntowa lub hipoteka). Dzieje się tak dlatego, że PNRI nie tylko pozbawia własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, ale także wygasza ograniczone prawa rzeczowe.

Wszystkie osoby, którym przysługuje odszkodowanie tj. dotychczasowi właściciele nieruchomości, użytkownicy wieczystości i osoby, którym przysługiwało do tych nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe, jak również PGW WP - RZGW w Krakowie, biorą udział w postępowaniu jako strony. Co za tym idzie, dysponują szeregiem narzędzi prawnych, dzięki którym mogą wpływać na wysokość odszkodowania.

CO SIĘ DZIEJE, JEŻELI WYWŁASZCZONO JEDYNIĘ CZĘŚĆ NIERUCHOMOŚCI, ALE POZOSTAŁA CZĘŚĆ NIE BĘDZIE SIĘ NADAWAŁA DO PRAWIDŁOWEGO WYKORZYSTANIA NA DOTYCHCZASOWE CELE (ZOSTANIE TZW. RESZTÓWKA)?

Jeżeli pod realizację Inwestycji przejęto tylko część nieruchomości a pozostała jej część, tak zwana resztówka, nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, PGW WP - RZGW w Krakowie ma obowiązek wykupić ją na wniosek właścicieli.

Składając wniosek o nabycie przez PGW WP - RZGW w Krakowie resztówki trzeba pamiętać o tym, aby wniosek zawierał uzasadnienie dlaczego pozostała po przejęciu część nieruchomości nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele. Do wniosku należy dołączyć kopię mapy ewidencji gruntów z zaznaczoną resztówką. Wniosek o nabycie przez PGW WP - RZGW w Krakowie resztówki zostanie oceniony przez 4-osobową komisję powołaną przez Inwestora.

W przypadku podjęcia decyzji o wykupie resztówki PGW WP - RZGW w Krakowie zleci niezależnemu biegłemu rzeczoznawcy oszacowanie wartości tej nieruchomości. Opinia biegłego zostanie udośćniona wnioskodawcy posiadającemu tytuł prawny do resztówki, który będzie mógł się z nią zapoznać i w razie potrzeby zgłosić do niej swoje uwagi.

Po przeprowadzeniu negocjacji dotyczących ceny wykupu resztówki zawarta zostanie umowa wykupu resztówki, w formie aktu notarialnego. Koszty tej transakcji poniesie PGW WP - RZGW w Krakowie.

W przypadku, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie dojdzie do porozumienia z PGW WP - RZGW w Krakowie w zakresie wykupu resztówki albo wysokości odszkodowania, będzie mógł wystąpić z pozwem do sądu cywilnego.

CO OZNACZA TRWAŁE OGRANICZENIE W KORZYSTANIU Z NIERUCHOMOŚCI?

Trwałe ograniczenie w korzystaniu jest ustanawiane decyzją PNRI dla nieruchomości, które nie stają się własnością Skarbu Państwa, ale są w całości lub w części niezbędne do funkcjonowania inwestycji.

Ograniczenia i niedogodności z nimi związane, ograniczenia potencjału ekonomicznego i rynkowego nieruchomości (np. zakaz zabudowy, zakaz sadzenia drzew, prowadzenia działalności rolniczej itp.) wpływają ujemnie na wartość rynkową nieruchomości i będą rekompensowane słusznym odszkodowaniem, ustalonym przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 specustawy powodziowej, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty uzna, że nieruchomość, na którą zostało nałożone trwałe ograniczenie w korzystaniu jest nieprzydatna, może domagać się jej wykupu na drodze cywilnoprawnej składając wniosek do Inwestora w terminie 90 dni od dnia zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie o wydanie PNRI, (wykupu nie może domagać się właściciel nieruchomości, na której znajdują się drogi publiczne, tj. jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa). Procedura nabywania tych nieruchomości jest tożsama. iak w orzwydku wykupu resztówek.

CO SIĘ DZIEJE W PRZYPADKU, GDY WYWŁASZCZANA NIERUCHOMOŚĆ JEST OBJĘTA PROGRAMEM WSPARCIA FINANSOWEGO?

Wywłaszczenie nieruchomości objętych dopłatami i programami pomocowymi może spowodować brak możliwości wywiązania się z przyjętych przez rolnika w umowach z państwową akredytowaną agencją płatniczą, tj. m.in. Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (ARIMR) zobowiązań w ramach poszczególnych programów. To z kolei może wiązać się z określonymi konsekwencjami, w tym z koniecznością zwrotu pobranych płatności, a także karami administracyjnymi.

Rozwiązaniem tego problemu jest wprowadzenie na poziomie regulacji Unii Europejskiej specjalnego mechanizmu i definicji tzw. siły wyższej, w oczywisty sposób uniemożliwiającej rolnikowi wywiązanie się ze zobowiązań umownych. Przepisy te zawierają otwarty katalog sytuacji kiedy mamy do czynienia z siłą wyższą. W ramach tego katalogu do siły wyższej zalicza się m. in. wywłaszczenie nieruchomości. Do zastosowania tego trybu konieczna jest jednak inicjatywa ze strony rolnika/beneficjenta. Musi on zaistnienie siły wyższej (tu: wywłaszczenie i/lub trwałe ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości) zgłosić Kierownikowi Biura Powiatowego ARIMR na piśmie wraz z odpowiednimi dowodami (odpis decyzji PNRI) w ciągu **15 dni roboczych** liczonych od dnia, w którym on lub upoważniona przez niego osoba są w stanie dokonać tej czynności (**w przypadku PROW 2007-2013 oraz 2014-2020 termin ten wynosi 10 dni roboczych**).

CZY MOGĘ UŻYTKOWAĆ NIERUCHOMOŚĆ PO WYDANIU DECYZJI PNRI?

Decyzja PNRI określa termin odpowiednio wydania nieruchomości albo wydania nieruchomości i opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń.

Każda wywłaszczona osoba będzie uprawniona do nieodpłatnego użytkowania gruntu w dotychczasowy sposób do czasu uzyskania odszkodowania lub (w przypadku nieosiągnięcia porozumienia co do wysokości odszkodowania) jego niesopornej części.

Wydanie nieruchomości nastąpi po okresie zbiorów obecnych upraw, w przypadku działek na których prowadzi się działalność rolniczą w danym roku wegetacyjnym przeznaczonym dla danej uprawy. Jeżeli uprawy nie zostaną zebrane, wypłacony zostanie ekwiwalent pieniężny (właściciele zostaną poinformowani odrębnym pismem o konieczności wydania nieruchomości).

