

## KOMENTARZ DO STANDARDU V.8

### ZASADY OKREŚLANIA WARTOŚCI SZKÓD SPOWODOWANYCH BUDOWĄ INFRASTRUKTURY PODZIEMNEJ I NADZIEMNEJ

#### 1. Komentarz do pkt. 3.5

Pasy występowania poszczególnych szkód:

Pas		Rodzaj szkody				
		Utrata pożytków	Zmniejszenie zdolności produkcyjnej	Straty w pożytkach wywołane naziemnymi elementami infrastruktury	Zmniejszenie wartości z tytułu trwałego ograniczenia w korzystaniu z nieruchom.	Zmniejszenie wartości z tytułu zmiany funkcji
Budowy	wykopu	+	+	w obszarze występowania z powierzchnią zasięgową		
	Składowania gruntu	+	+ -			
	pomocniczy	+	+ -			
Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości					+	
Ochrony						+

#### 2. Komentarz do pkt. 3.6.

W protokóle należy podać dokładny opis stanu nieruchomości w odniesieniu do:

- a) gruntu – przeznaczenie gruntu, przy rolnych i leśnych - dane o przydatności rolniczej, składzie mechanicznym, ukształtowaniu rzeźby,
- b) budynków, budowli i urządzeń – o ich rodzaju, technologii wykonania, wymiarach, stanie technicznym i inne istotne dane,
- c) roślin – dane o rodzaju roślin, ich stanie zdrowotnym i wegetacyjnym, stanie agrotechnicznym i poprawności uprawowej,
- d) wód – dane o stanie warunków wodnych,
- e) złóż kopalin – dane o rodzaju i stanie udokumentowania występowania kopalin

### 3. Komentarz do pkt. 4.1.5.

#### a) Szkody w uprawach polowych.

Odszkodowanie za zniszczone zasiewy i uprawy roślin jednorocznych należy szacować **według zasad stosowanych przy wywłaszczaniu nieruchomości**, czyli według przewidywanych plonów i cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając je o wartość nie poniesionych nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

Wielkość przewidywanych plonów należy rozumieć jako sumę prognozowanych plonów głównych i pobocznych w okresie zbiorów.

**Ceny** kształtujące się w obrocie rynkowym należy rozumieć **jako prognozowane ceny produktów** tego samego rodzaju i typu **w okresie ich plonowania**. Prognoza plonów i cen powinna wynikać z danych zarejestrowanych w poprzednim okresie plonowania.

W przypadku znaczącego wzrostu wielkości faktycznych plonów i cen, stwierdzonych w okresie zbiorów, w stosunku do wielkości prognozowanych, szacunek odszkodowania należy przeprowadzić ponownie przy uwzględnieniu zaistniałych różnic.

#### b) Pożytki na użytkach zielonych.

**Użytki zielone trwałe** są to tereny stale zadarnione, porośnięte wieloletnią roślinnością trawiastozielną użytkowane kośnie, pastwiskowo lub zmiennie kośno-pastwiskowo.

**Pratotechnika** to całość zabiegów związanych z uprawą łąk i pastwisk, ich użytkowaniem i pielęgnowaniem.

#### c) Szkody na plantacjach kultur wieloletnich.

Odszkodowanie należy rozumieć, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, jako **koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji** do czasu pierwszych zbiorów **oraz wartość utraconych korzyści** w okresie od dnia jej zajęcia do dnia zakończenia pełnego plonowania.

**Wartość strat dla nowo założonej plantacji**, przed pierwszymi plonami, jest równa kosztom jej założenia i pielęgnacji.

**Wartość utraconych pożytków** należy uwzględnić po zaistnieniu pierwszych zbiorów z plantacji.

W przypadku zniszczenia produkcji w **szkółce sadowniczej** straty należy oszacować metodą kosztową bądź dochodową, w zależności od rodzaju i stopnia rozwoju roślin.

- d) Pożytki w ogrodach działkowych, zieleńcach, ogrodach ozdobnych i przydomowych, szkółkach itd.

W zależności od sposobu użytkowania i położenia rozróżnia się następujące rodzaje trawników:

- ozdobne: dywanowe, parkowe i łąkowe,
- sportowe (do piłki nożnej, hokeja, tenisa),
- rekreacyjne (relaksowe),
- zadarnienia terenów trudnych (skarpy, nasypy, pasy autostrad, rowy melioracyjne, parkingi, itp.),
- zadarnienia terenów zdegradowanych przez działalność człowieka (hałdy po kopalinach, wysypiska śmieci, odpady przemysłowe).

Trawniki w zależności od przeznaczenia, wymagają różnego przygotowania gleby, właściwego doboru gatunków i odmian traw, gęstości wysiewu nasion oraz sposobu pielęgnowania

#### **4. Komentarz do pkt. 4.1.12.**

Wymiary i zasób złoża nie podlegającego eksploatacji w filarze ochronnym ustala się na podstawie dokumentacji geologicznej.

Należy również uwzględnić koszty pośrednie związane z utrzymaniem zaplecza bazy produkcyjnej, ochroną złoża itp.

#### **5. Komentarz do pkt. 4.1.13.**

W podanych w standardzie przypadkach wielkość szkody powinna odpowiadać wielkości „nadwyżki bezpośredniej” obejmującej dochód czysty i koszty własne ponoszone przez producenta.

Wielkość utraconego dochodu rolniczego jest równa wartości produkcji (wartość plonu głównego i pobocznego), pomniejszonej o obce koszty produkcji (koszty zabiegów agrotechnicznych, materiału siewnego, nawozów, transportu, robocizny najemnej itp.).

### **Wycena szkody w sposób szczegółowy:**

W tym przypadku należy określić wielkość szkody jako równą utracie pożytków z powierzchni zajętej przez infrastrukturę, obliczone jak dla roślin uprawianych na całym polu, z którego został zajęty pas pod infrastrukturę.

Dotyczy to sytuacji, gdy uprawa na polu, z którego został wycięty pas pod infrastrukturę jest prowadzona zgodnie z wcześniejszymi planami agrotechnicznymi – zgodnie z rotacją płodozmianu w myśl zasad racjonalnej agrotechniki.

**Nie może to być roślina uprawiana tylko w roku ustalania odszkodowania i tylko w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury,** tylko na całym polu płodozmianowym.

Określenie na całym polu odnosi się do pól dużych i przypadków gdy obszar zajęty pod infrastrukturę nie przekracza 10% całego pola.

### **Wycena szkody w sposób uproszczony (gdy występuje zgodność interesów inwestora i użytkownika)**

Ustalanie odszkodowania w sposób uproszczony może odbywać się kilkoma metodami. Wybór powinien zależeć od sytuacji występującej w terenie.

#### a) Metoda pola zastępczego

W tej metodzie zakłada się, że rolnik przeniesie swoje uprawy na pole zastępcze wydzierżawione od innego właściciela. Należy wówczas wyszukać w pobliżu pole o podobnych walorach produkcyjnych i uzgodnić z właścicielem czynsz dzierżawny.

Wysokość odszkodowania powinna odpowiadać wysokości uzgodnionego czynszu, ewentualnie powiększonego (w skrajnych przypadkach) nawet o 50% z tytułu lokalizacji pola zastępczego. Z reguły koszty dzierżawy (czynszu) nie przekraczają 20% wartości gruntu.

#### b) Metoda koszyka upraw

W metodzie tej mogą wystąpić dwie odmiany:

- wiejskiego koszyka,
- indywidualnego koszyka.

Metodę „koszyka upraw” powinno się stosować w przypadkach:

- gdy występuje konieczność wcześniejszej wyceny prognozowanych odszkodowań,

- gdy są wątpliwości co do rodzaju roślin, których uprawa miała się odbywać według oświadczenia rolnika.

Wymaga to ustalenia:

- czy rodzaj i jakość gleby pozwalają na uprawę deklarowanej rośliny,
- czy dotychczasowy stan kultury roli na przedmiotowej działce rokuje udanie się deklarowanej uprawy,
- czy w gospodarstwie istnieją tradycje w prowadzeniu deklarowanych upraw (czy poprzednio były uprawiane, czy są dowody na ich uprawę np. w postaci umów kontraktacyjnych),
- jaka będzie struktura upraw na pozostałych polach gospodarstwa i czy znacznie odbiega ona od struktury poprzedniej,
- na jakie rośliny rolnik ma zawarte umowy kontraktacyjne i czy prowadzi ich uprawę poza pasem, czy tylko deklaruje ich uprawę w pasie infrastruktury.

**W pierwszych latach** po wybudowaniu infrastruktury **nie jest możliwa uprawa roślin o wysokich wymaganiach** agrotechnicznych – gleba pełną zdolność produkcyjną osiąga po 4 – 5 latach. Za taki też okres zostało wypłacone odszkodowanie przy ustalaniu zmniejszenia wartości gruntów zrekultywowanych.

Z podanego uzasadnienia wynika, że **przy ustalaniu odszkodowania** za brak możliwości korzystania z użytków rolnych w okresie dłuższym niż jeden cykl agrotechniczny, **nie powinno uwzględniać się roślin wymagających gleb według stanu sprzed zajęcia gruntu** przez infrastrukturę.

W przypadku stosowania „koszyka indywidualnego” należy ustalić listę 5 – 10 podstawowych roślin uprawianych w gospodarstwie, określić ich udział w strukturze zasiewów i ustalić przeciętne odszkodowanie za utracony dochód z tych roślin.

W przypadku stosowania „koszyka wiejskiego” obliczanie odszkodowania polega na:

- ustaleniu listy roślin uprawianych w danej wsi (obrębie ewidencyjnym),
- ustaleniu ich udziału w strukturze zasiewów i obliczeniu przeciętnego odszkodowania za utracony dochód dla wszystkich roślin..

## 6. Komentarz do pkt. 4.2.

Zmniejszenie zdolności produkcyjnej występuje **przy dużym naruszeniu gleby**, a więc przy budowie infrastruktury podziemnej **systemem wykopu otwartego**.

**Budowa infrastruktury podziemnej:**

**techniką „przepychania”, lub pługoukładaczem nie wywołuje dużych zniszczeń gleby i najczęściej w momencie zwrotu nieruchomości gleba ma pełną zdolność produkcyjną.**

## **7. Komentarz do pkt.4.2.2.**

Z dotychczasowych obserwacji okresu dochodzenia gleby do pełnej zdolności produkcyjnej po rekultywacji można przyjąć następujący sposób ustalania strat w pasie roboczym:

- a) w pasie wykopu przyjąć, że dojście do pełnej produktywności następuje w 5 roku
  - i że obniżenie plonów wynosi:
    - w roku 1 - 60% plonu
    - w roku 2 - 40% plonu
    - w roku 3 - 30% plonu
    - w roku 4 - 20% plonu

Łącznie więc w pasie wykopu strata plonu wynosi około 150%.
- b) w pozostałej części pasa roboczego dojście do pełnej produktywności następuje w 2-gim roku, a obniżenie plonu w roku pierwszym sięga 30%.

Ustalona w ten sposób kwota rekompensaty jest określana w oparciu o ceny bieżące i jest płatna z góry. Sposób ten jest korzystny dla właściciela gruntów ponieważ nie uwzględnia dyskontowania przyszłych strumieni pieniężnych, odzwierciedlających prognozowane obniżki plonów w poszczególnych latach.

## **8. Komentarz do pkt. 4.3.1.**

Wielkość powierzchni wyłączanej z produkcji rolnej z tytułu lokalizacji naziemnych elementów infrastruktury określa się według następujących zasad:

- a) w przypadku upraw polowych:
  - ustala się powierzchnię wyłączoną trwale przez przeszkodę (jest to powierzchnia obliczona z wymiarów przeszkody z kołnierzem o szerokości 0,25m. i powiększoną o powierzchnię dwóch trójkątów skierowanych wierzchołkami wzdłuż dłuższego boku działki, o podstawie równej szerokości przeszkody z kołnierzem i kątem przy tej podstawie o tang. równym 10,0;
  - ustala się powierzchnię strat brzegowych w przeliczeniu na powierzchnię o zerowej produkcji (pas szerokości 0,5 m wokół powierzchni określonej powyżej).

W przypadku użytków zielonych powierzchnia ta jest dwukrotnie mniejsza.

Wielkość powierzchni wyłączanej z produkcji rolnej z tytułu lokalizacji naziemnych elementów infrastruktury na gruntach ornych ustalona empirycznie wynosi (na użytkach zielonych wielkość ta wynosi 50% podanej w tabeli)

<b>Przeszkoda o szerokości w m</b>	<b>Razem powierz. wyłączona z produkcji w m<sup>2</sup></b>
0,2	11
<b>0,5</b>	<b>17</b>
0,75	23
<b>1</b>	<b>30</b>
1,25	38
<b>1,5</b>	<b>46</b>
1,75	55
<b>2</b>	<b>65</b>
2,25	76
<b>2,5</b>	<b>87</b>
2,75	99
<b>3</b>	<b>112</b>
3,25	126
<b>3,5</b>	<b>140</b>
3,75	155
<b>4</b>	<b>171</b>
4,25	188
<b>4,5</b>	<b>205</b>
4,75	223
<b>5</b>	<b>242</b>

Za podaną powierzchnię powinno się płać odszkodowanie, chociaż nie zmienia ona właściciela, a odszkodowanie jest rekompensatą za trwałe zmniejszenie powierzchni produkcyjnej.

#### **9. Komentarz do pkt. 4.4.2.**

W przypadku braku danych rynkowych:

- minimalną wielkość współczynnika (0,15), za trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości, należy stosować w sytuacji, gdy nie występują żadne dodatkowe ograniczenia w rolniczym wykorzystaniu omawianego obszaru,

- dodatkowe ograniczenia mogą wynikać z występowania na nieruchomości „świadków” infrastruktury (słupków sygnalizacyjnych lub wączaczy, studzienek, itp.), a także z reglamentacji zakresu upraw (np. zakaz sadzenia drzewek w sadach) i wówczas współczynnik powinien być większy, aż do 0,20.

#### **10. Komentarz do pkt 4.4.3.**

Usytuowanie infrastruktury na nieruchomości powoduje czasami zmianę sposobu jej użytkowania, które jest niezgodne z funkcją w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na skutek wybudowania infrastruktury nieruchomość lub jej część traci swoją dotychczasową funkcję i może być dalej wykorzystywana tylko jako grunt rolny.

#### **11. Opracowanie komentarza.**

Niniejszy komentarz opracowano łącznie ze standardem V.8, uchwalonym przez Radę Krajową PFSRM w dniu 10 stycznia 2002 r.