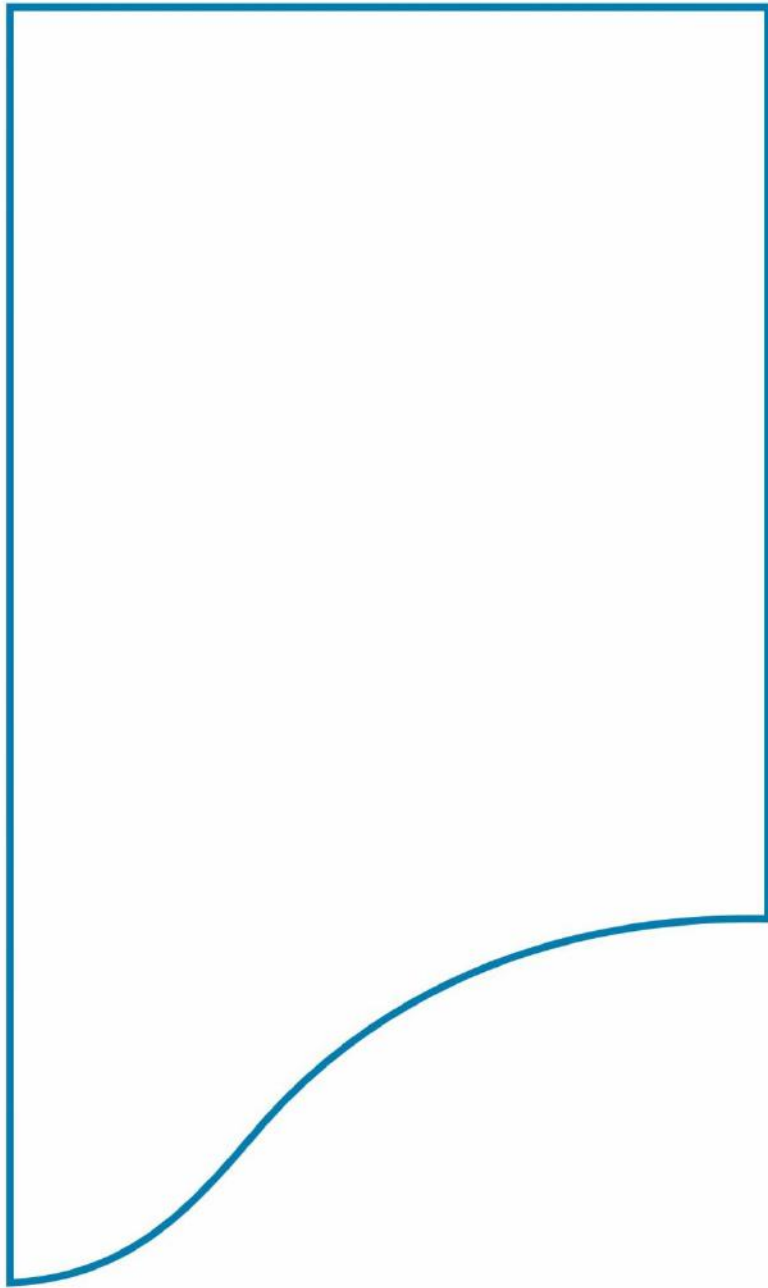




PLAN POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ



PROJEKT OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ W DORZECZU ODRY I WISŁY



PLAN POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ

DLA KONTRAKTU 3A.1, KONTRAKT NA ROBOTY 3A.1/1, KONTRAKT NA ROBOTY 3A.1/2

PLAN POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ

WERSJA KOŃCOWA – AKTUALIZACJA NUMER 2

PROJEKT OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ W DORZECZU ODRY I WISŁY

PLAN POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ JEST PRZYGOTOWANY DLA KONTRAKTU NA ROBOTY WDRAŻANEGO PRZEZ PAŃSTWOWE GOSPODARSTWO WODNE WODY POLSKIE - REGIONALNY ZARZĄD GOSPODARKI WODNEJ W SZCZECINIE.

KOMPONENT 1:

OCHRONA PRZED POWODZIĄ NA ŚRODKOWEJ I DOLNEJ ODRZE

PODKOMPONENT 1B:

OCHRONA PRZED POWODZIĄ NA ŚRODKOWEJ I DOLNEJ ODRZE

KONTRAKT 1B.3:

Budowa infrastruktury postojowo – cumowniczej

KONTRAKT NA ROBOTY 1B.3/1

Budowa infrastruktury postojowo – cumowniczej Etap I Budowa bazy postojowo – cumowniczej dla lodołamaczy

WYDANIE	DATA	AUTORZY	SPRAWDZAJĄCY	APROBATA KLIENTA	OPIS
1.	24.03.2020r	Mariusz Ciaś	Monika Ratomska-Kaczmarek	TAK	
2.	3.04.2020r.	Mariusz Ciaś	Monika Ratomska-Kaczmarek	TAK	
3.	13.11.2020r.	Mariusz Ciaś	Monika Ratomska-Kaczmarek	TAK	Aktualizacja nr 1
4.	1.02.2021r.	Mariusz Ciaś	Monika Ratomska-Kaczmarek	TAK	Aktualizacja nr 2

JEDNOSTKA WDRAŻANIA PROJEKTU:

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie reprezentowane przez
Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie
Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie
z siedzibą przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 22, 31-109 Kraków

DOKUMENT OPRACOWANY PRZEZ:

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie
Jednostkę Realizującą Projekt Ochrony Przeciwpowodziowej w Dorzeczu Odry i Wisły
Konsultant wsparcia technicznego AECOM Polska Sp. z o.o.

**PROJEKT OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ
W DORZECZU ODRY I WISŁY WSPÓŁFINANSOWANY PRZEZ:**

Bank Światowy, Umowa pożyczki nr 8524 PL
Bank Rozwoju Rady Europy, Umowa Ramowa Pożyczki Nr LD 1866
Fundusz Spójności Unii Europejskiej (POIiŚ 2014 - 2020)
Budżet Państwa

Spis treści

Wykaz skrótów używanych w niniejszym opracowaniu	6
1. Kluczowe definicje	8
2. WPROWADZENIE	11
2.1 OPIS ZADANIA 1B.3/1	12
2.2 OBSZAR REALIZACJI ZADANIA 1B.3/1	13
2.3 PODMIOTY ODPOWIEDZIALNE ZA REALIZACJĘ PROJEKTU W RAMACH PODKOMPONENTU 1B	21
3. PODSTAWOWE ZASADY PRZYJĘTE W PPNIP	22
4. MINIMALIZACJA WPŁYWU	24
4.1 Oddziaływania społeczne - zagadnienia ogólne	24
4.2 Oddziaływania społeczne zidentyfikowane na potrzebę realizacji Zadania 1B.3/1	27
4.3 Minimalizowanie oddziaływań – działania organizacyjne	29
5. BADANIE SOCJOEKONOMICZNE	31
5.1. Źródła i metodyka	31
5.2. Ogólne dane socjoekonomiczne	32
5.3. Równość płci	33
5.4. Dane dotyczące nieruchomości	34
5.5. Wnioski	36
6. OBOWIĄZUJĄCE PRZEPISY PRAWA I METODYKI WYCENY	37
6.1 Obowiązki wynikające z polityki OP 4.12	38
6.2 Wymagania prawa polskiego	39
6.3 Przyjęte mechanizmy pozyskiwania praw do nieruchomości	40
6.4 Zasady wyceny	42
6.4.1 Wycena nieruchomości	44
6.4.2 Wycena obiektów niezwiązanych trwale z nieruchomością	44
6.4.3 Wycena nasadzeń i zasiewów	45
6.4.4 Wycena pozostałych składników majątku	46
7. KRYTERIA KWALIFIKOWALNOŚCI I KATALOG OSÓB UPRAWNIONYCH	47
7.1 Kryteria kwalifikowalności	47
7.2 Katalog osób uprawnionych	48
7.3 Matryca kwalifikowalności	50
7.4. Byli dzierżawcy nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16	50
Matryca kwalifikowalności byłych dzierżawców	57
8. KONSULTACJE SPOŁECZNE	57
9. PODSUMOWANIE – DZIAŁANIA WYMAGAJĄCE ZASTOSOWANIA OP 4.12.	63

10. Aktualizacja PPNiP	67
11. STRUKTURA INSTYTUCJONALNA ORAZ ZESPÓŁ REALIZACYJNY	72
11. MECHANIZMY ZARZĄDZANIA SKARGAMI I WNIOSKAMI	76
11.1 Ogólne zasady zarządzania skargami i wnioskami	76
11.2 Szczególne mechanizmy zarządzania skargami i wnioskami	77
11.2.1 Postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę	77
11.2.2 Postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania	80
12. MECHANIZM ZGŁASZANIA SKARG I WNIOSKÓW DOT. REALIZACJI KONTRAKTU NA ROBOTY	81
12.1 Miejsce składania skarg	81
12.2 Terminy rozpatrywania skarg i wniosków	82
12.3 Osoby odpowiedzialne za rozpatrywanie skarg i wniosków	82
12.4 Audyty i niezależny mechanizm odwoławczy	82
13. POLITYKA OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH STOSOWANA NA PROJEKCIE	83
14. MONITOROWANIE I OCENA	85
15. KOSZTY I BUDŻET	87
16. HARMONOGRAM WDRAŻANIA PPNIP	88
17. Załączniki numer 4 FORMULARZ SKŁADANIA SKARG DO KONSULTANTA (NA BAZIE WYTYCZNYCH BŚ)	91

Wykaz skrótów używanych w niniejszym opracowaniu

1B.3/1	Oznaczenie Kontraktu na roboty 1B.3/1 Zadania budowa bazy postojowo – cumowniczej dla lodołamaczy
Bank Światowy (BŚ)	Międzynarodowy Bank Odbudowy i Rozwoju
BKP	Biuro Koordynacji Ochrony Przeciwpowodziowej Dorzecza Odry i Wisły
BREE	Bank Rozwoju Rady Europy (ang. Council of Europe Development Bank (CEB))
EGIB	Ewidencja Gruntów i Budynków
GIS	System Informacji Geograficznej (ang. Geographic Information System) system informacji o terenie składający się z bazy danych dotyczących określonego obszaru oraz procedur i technik dla systematycznego zbierania, aktualizacji i udostępniania danych
GUS	Główny Urząd Statystyczny
Joint Venture (Konsorcjum)	Joint Venture Sweco Consulting Sp. z o.o./ Sweco Nederland B.V./ Sweco Engineering Sp. z o.o./ Ekocentrum – Wrocławski Ośrodek Usług Ekologicznych Sp. z o. o
Inwestycja/przedsięwzięcie	Budowa bazy postojowo – cumowniczej dla lodołamaczy etap I
JRP	Jednostka Realizująca Projekt – wyodrębniona w ramach JWP komórka organizacyjna odpowiedzialna za realizację Projektu
JWP/ Zamawiający/Inwestor	Jednostka Wdrażania Projektu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie ul. Tama Pomorzańska 13 A 70 – 030 Szczecin
KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018r. poz. 1025 ze zm.)
Inżynier – Konsultant	Firma/ osoba prawna, która jest zatrudniona przez Zamawiającego do wykonania usług (m.in. opisanych w tym dokumencie)
Kontrakt/ Zadanie/ Inwestycja	Kontrakt na roboty 1B.3/1
KPA	Kodeks postępowania administracyjnego – Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.)
LARPF	Ramowy Plan Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń (<i>Land Acquisition and Resettlement Policy Framework</i>)
MOPR	Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie

NBP	Narodowy Bank Polski
NGO	Organizacja pozarządowa (<i>Nongovernmental Organization</i>)
Obiekt	Wydzielony funkcjonalnie zakres rzeczowy, stanowiący część Zadania 1B.3/1
OOŚ	Ocena oddziaływania na środowisko
OP 4.12	Oznaczenie dokumentu zawierającego zasady przeprowadzania przymusowych przesiedleń wymagane przy finansowaniu Zadania z pożyczki Banku Światowego – Polityka Operacyjna 4.12 – Przymusowe Przesiedlenia.
PAP	Osoba (-y) dotknięta (-e) skutkami realizacji Projektu (<i>Project Affected Person(s)</i>)
PNRI	Pozwolenie na realizację Inwestycji
PPNiP	Plan Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń
Projekt/POPDOW	Projekt ochrony przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły
PGW WP	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów	Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 393)
Rozporządzenie w sprawie wyceny	Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm)
Specustawa powodziowa	Ustawa z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 433)
TO	Trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości
UGN	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)
UPB	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.)
UPW	Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2018.2268, z 2019r. poz. 125.)
Wykonawca	Firma/ osoba prawna realizująca Kontrakt na roboty 1B.3/1
ZBiLK	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie
ZZMP	Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U.2018.1182 ze zm.)

1. Kluczowe definicje

Kluczowe definicje użyte w niniejszym dokumencie:

Cena nieruchomości – wynegocjowana z właścicielem nieruchomości kwota należna właścicielowi za daną nieruchomość lub część nieruchomości oparta o określoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości. Wysokość odszkodowania za nieruchomość nie będzie niższa niż koszt zastąpienia utraconego składnika aktywów bez uwzględnienia amortyzacji aktywów wynikającej z wieku, stanu lub innego czynnika związanego z aktywami.

Data graniczna (ang. Cut-off date) – data zakończenia inwentaryzacji majątku i spisu osób dotkniętych skutkami realizacji Projektu. Osobom, które znajdują się na terenie, gdzie realizowany będzie Projekt po dacie granicznej nie przysługuje prawo do odszkodowania lub innej formy pomocy. Podobnie, za środki trwałe (takie jak budynki, rośliny, drzewa owocowe i zadrzewienia) po dacie zakończenia inwentaryzacji, lub alternatywnie po uzgodnionym terminie, nie będzie wypłacone odszkodowanie.

Ekonomiczne przesiedlenie – utrata ponad 20% gruntów rolnych, w przypadku gdy przychód Osoby dotkniętej skutkami realizacji Projektu (PAP) bazuje w dużej mierze na rolnictwie.

Fizyczne przesiedlenie – utrata miejsca zamieszkania lub obiektów komercyjnych, takich jak sklepy lub warsztaty, lub obiektów potrzebnych do generowania przychodu.

Grupy wymagające udzielenia szczególnej pomocy - ludzie, którzy z powodu: płci, przynależności do grupy etnicznej, wieku, niepełnosprawności umysłowej lub fizycznej, trudnej sytuacji materialnej lub pozycji społecznej są bardziej narażeni na negatywne skutki przesiedleń niż inne grupy i którzy mogą mieć ograniczoną możliwość zgłoszenia roszczeń lub skorzystania z pomocy przy przesiedleniu lub też skorzystania z możliwości udziału w korzyściach związanych z realizacją inwestycji.

Koszt przesiedlenia – zakres odszkodowania za utracone dobra/nieruchomości/nakłady obejmujący odtworzeniową wartość dóbr/nieruchomości oraz koszty przeprowadzenia przesiedlenia i działań związanych z przesiedleniem.

Oddziaływanie społeczne – w świetle OP 4.12 za oddziaływanie społeczne związane z wywłaszczeniami uznaje się wszelkie bezpośrednie straty, ekonomiczne i społeczne, wynikające z wywłaszczenia nieruchomości, stałego ograniczenia dotychczasowego sposobu użytkowania lub dostępu do nieruchomości.

Odszkodowanie – płacone w środkach pieniężnych lub w formie nieruchomości zamiennej za nieruchomość i aktywa, które zostały nabyte lub na które oddziałuje Projekt. Odszkodowanie jest wypłacane w czasie, kiedy nieruchomość musi zostać przekazana przez właściciela Skarbowi Państwa Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej w Szczecinie. Zgodnie z polskim prawem w tym zakresie odszkodowanie może być wypłacane od momentu gdy decyzja o pozwoleniu na budowę co do zasady, staje się ostateczna i we wszystkich przypadkach przed przejęciem nieruchomości i zajęciem ich na cele budowlane.

OP 4.12 Przymusowe przesiedlenia – Polityka Operacyjna zawierająca główne zasady i procedury będące podstawą podejścia BŚ do przymusowych przesiedleń związanych z projektami inwestycyjnymi.

Osoba dotknięta skutkami realizacji projektu (PAP) – każda osoba, która w wyniku realizacji projektu, traci prawo do własności lub dotyka ją utrata innych korzyści związanych z posiadaną zabudowaną infrastrukturą (mieszkalną, rolniczą lub hodowlaną), utrata rocznych lub wieloletnich zbiorów i plodów lub innych powiązanych lub ruchomych aktywów, w całości lub częściowo, trwale lub okresowo. Za PAP mogą również być uznani członkowie lokalnej społeczności lub inne osoby, na które wpływ mają działania inwestycyjne.

Osoba fizyczna - prawne określenie człowieka w prawie cywilnym, od chwili urodzenia do chwili śmierci.

Osoba prawna - osobami prawnymi są Skarb Państwa i jednostki organizacyjne, którym przepisy szczególne przyznają osobowość prawną.

Posiadacz w dobrej wierze – osoba, która korzysta z rzeczy traktując ją jako swoją własność, jest błędnie przekonana, że przysługuje jej prawo własności, ale to błędne przekonanie jest usprawiedliwione okolicznościami sprawy.

Posiadacz w złej wierze – osoba, która korzysta z rzeczy traktując ją jako swoją własność, wie, że nie jest właścicielem lub powinna o tym wiedzieć.

Przychód – przysporzenie majątkowe uzyskane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej lub działalności rolnej na nieruchomości, w tym ze sprzedaży takiej nieruchomości.

Przymusowe przesiedlenia – przesiedlenie jest przymusowe, kiedy jest przeprowadzane bez zgody osoby przesiedlanej (wbrew jej woli) lub w wyniku udzielenia zgody pod przymusem (bez możliwości wyrażenia sprzeciwu na przesiedlenie) np. przez wywłaszczenie.

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka kapitałowa utworzona przez jedną albo więcej osób w każdym celu prawnie dopuszczalnym.

Wywłaszczenie - polega na pozbawieniu lub ograniczeniu służącego określonej osobie prawa rzeczowego do oznaczonej nieruchomości na mocy indywidualnego aktu prawnego.

Wartość nakładów – wynegocjowana z ponoszącym nakłady na nieruchomość kwota należna użytkownikowi za poniesione nakłady, lub kwota oparta o określoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego wartość nakładów.

Wartość odtworzeniowa - odszkodowanie za utratę dóbr wycenione w oparciu o ich wartość odtworzeniową/rynkową wraz ze wszelkimi kosztami transakcyjnymi (np. podatki i opłaty rejestracyjne), którego celem jest wystarczająco efektywne zastąpienie utraconych dóbr (wartość odtworzeniowa). Wartość odtworzeniowa to kwota potrzebna do zastąpienia utraconych aktywów bez uwzględniania amortyzacji aktywów wynikającej z wieku, stanu lub innego czynnika związanego z aktywami.

Zakup/dobrowolna sprzedaż – transakcja odpłatnego nabycia prawa do nieruchomości od jej właściciela/władającego za zaakceptowaną przez obie strony cenę wówczas, gdy właściciel ma możliwość odmówienia tej transakcji. Jeśli projekt ucieka się do wywłaszczenia wówczas zakup nie jest uważany za dobrowolny (tj. chętny kupujący/chętny sprzedawca).

Zasoby nieruchomości (wg UGN) – Publiczne zasoby nieruchomości ustawodawca usankcjonował w art. 20 UGN. Zasoby zostały podzielone według własności. Wyróżniono zasób nieruchomości Skarbu Państwa (art. 21 i 21 a UGN) oraz zasoby nieruchomości poszczególnych rodzajów jednostek samorządu terytorialnego – gminy (art. 24 UGN), powiatu (art. 25 a UGN) i województwa (art. 25 c UGN). Przepis art. 20 UGN nie odnosi się do zasobów nieruchomości innych właścicieli niż wymienieni powyżej.

Określenia używane w dokumencie PPNiP zamiennie: **grunt – nieruchomość – działka – ziemia** w zależności od kontekstu, pojęcia te używane są zgodnie z następującymi aktami prawnymi:

- KC – grunt, nieruchomość;
- UGN – nieruchomość, działka gruntu;
- Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów – grunt, działka ewidencyjna (w skrócie w PPNiP działka) oraz
- Polityka Operacyjna 4.12 – ziemia (ang. land).

2. WPROWADZENIE

Niniejszy dokument przedstawia Plan Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń (PPNiP) dla Kontraktu 1B.3/1 Budowa infrastruktury postojowo – cumowniczej, Etap I budowa bazy postojowo – cumowniczej dla lodofamaczy realizowanego w ramach Projektu ochrony przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły (POPDOW), współfinansowanego przez Międzynarodowy Bank Odbudowy i Rozwoju (Bank Światowy) (umowa pożyczki z 10 września 2015 r.), Bank Rozwoju Rady Europy (BRRE) (umowa kredytu 24 maja 2016 r.) oraz budżet Państwa. Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż niniejszy dokument dotyczy wyłącznie Kontraktu 1B.3/1 i nie odnosi się do całego POPDOW.

Głównym celem POPDOW jest ochrona mieszkańców na obszarach zalewowych w określonych częściach dorzeczy dwóch największych rzek w Polsce – Wisły oraz Odry – przed poważnymi powodziami. POPDOW obejmuje poniższe pięć Komponentów:

Komponent 1 – Ochrona przed powodzią Środkowej i Dolnej Odry,

Komponent 2 – Ochrona przed powodzią Kotliny Kłodzkiej,

Komponent 3 – Ochrona przed powodzią Górnej Wisły,

Komponent 4 – Wzmocnienie instytucjonalne i modernizacja systemu prognozowania oraz

Komponent 5 – Zarządzanie Projektem i opracowanie dalszych studiów.

Komponenty składają się z Podkomponentów. W ramach Komponentu 1 wydzielono następujące trzy Podkomponenty oznaczone jako 1A (Ochrona przed powodzią obszarów na terenie województwa zachodniopomorskiego), 1B (Ochrona przed powodzią na Środkowej i Dolnej Odrze) oraz 1C (Ochrona przed powodzią miasta Słubice). Nazewnictwo komponentów i podkomponentów zostało wskazane zgodnie z dokumentem Podręcznik Operacyjny Projektu pn.: „Projekt ochrony przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły”, który jest opublikowany pod adresem:

http://odrapcu.pl/doc/POM_PL.pdf

Kontrakt na roboty 1B.3/1 będzie realizowany w ramach Komponentu 1, Podkomponentu 1B Ochrona przed powodzią na Środkowej i Dolnej Odrze.

Wszystkie Zadania w ramach Podkomponentu 1B kompleksowo rozwiązują problemy związane z ochroną przeciwpowodziową, obejmując obszary najbardziej zagrożone wystąpieniem powodzi. Podkomponent 1B zawiera następujące Zadania:

- 1B.1/1 (a) – Odbudowa zabudowy regulacyjnej rzeki Odry – przystosowanie do III klasy drogi wodnej, na odcinku od miejscowości Ścinawa do ujścia Nysy Łużyckiej – Etap II.
- 1B.1/1 (b) – Przebudowa mostu drogowego w Krośnie Odrzańskim z drogą dojazdową.
- 1B.2 – Prace modernizacyjne na Odrze granicznej, Etap I – Prace modernizacyjne na Odrze granicznej w celu zapewnienia zimowego lodołamania.
- 1B.3/1 – Budowa bazy postojowo – cumowniczej dla lodołamaczy.
- 1B.3/2 – Budowa infrastruktury postojowo – cumowniczej na Odrze dolnej i granicznej oraz nowe oznakowanie szlaku żeglugowego.
- 1B.4/1 – Poprawa przepływu wód powodziowych w okresie zimowym z Jeziora Dąbie.
- 1B.4/2 – Bagrowanie przekopu Klucz – Ustowo.
- 1B.5/1 – Przebudowa mostu w celu zapewnienia minimalnego prześwitu – Most kolejowy w km 733,7 rzeki Regalicy w Szczecinie.
- 1B.5/2 – Przebudowa mostu w celu zapewnienia minimalnego prześwitu – Most drogowy w km 2,45 rzeki Warty w Kostrzynie nad Odrą.
- 1B.5/3 – Przebudowa mostu w celu zapewnienia minimalnego prześwitu - Most Kolejowy w km 615,1 rzeki Odry w Kostrzynie nad Odrą.

2.1 OPIS ZADANIA 1B.3/1

Przedmiotem planowanego przedsięwzięcia jest budowa infrastruktury postojowo – cumowniczej dla lodołamaczy w Szczecinie. W efekcie przewidywanych prac wybudowane zostaną m.in. następujące budynki i obiekty budowlane:

- nabrzeże postojowo - cumownicze dla lodołamaczy,
- nabrzeże techniczno – remontowe, które powstanie w związku z poszerzeniem basenu remontowego,
- budynek warsztatowo – magazynowy,
- wiata magazynowa,
- dwa budynki garażowe,
- slip umożliwiający wprowadzanie i wyciąganie małych jednostek pływających w basenie postojowym, pływających w basenie postojowym,
- miejsce na żuraw,
- układ drogowy,
- układ zieleni urządzonej.

Ponadto przewidywane jest:

- poszerzenie basenu postojowego,
- roboty czerpalne w basenie manewrowym,
- rozbiórka istniejących konstrukcji infrastruktury po byłych ogródkach działkowych,
- rozbiórka budowli wykorzystywanych do zamieszkiwania oraz wykonywania działalności gospodarczej (garaże, magazyny).

2.2 OBSZAR REALIZACJI ZADANIA 1B.3/1

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie zlokalizowanym w południowej części Miasta Szczecin, w osiedlu administracyjnym Podjuchy, przy ulicy Karpij. Przedsięwzięcie położone będzie bezpośrednio na brzegu odnogi rzeki Odry – Regalicy.



Baza dla łodołamaczy, ul. Karpia Szczecin - stan obecny, widok od strony działki numer 7/16

W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia znajduje się istniejąca baza Nadzoru Wodnego RZGW w Szczecinie.

Inwestycja zlokalizowana będzie na nieruchomościach stanowiących działki numer 7/16, 1/12, 1/8 oraz 20. Działki ewidencyjne numer 7/16 oraz 1/12 stanowią własność Gminy Miasta Szczecin. Działki numer 1/8 oraz 20 stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

Lp.	Numer działki	Gmina/Obręb ewidencyjny	Oznaczenie właściciela	Opis klasoużytku
1.	7/16	Miasto Szczecin, obręb 4112 Dąbie	Gmina Miasto Szczecin	grunty orne
2.	1/12	Miasto Szczecin, obręb 4112 Dąbie	Gmina Miasto Szczecin	nieużytki
3.	1/8	Miasto Szczecin, obręb 4112 Dąbie	Skarb Państwa RZGW w Szczecinie	Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi
4.	20	Miasto Szczecin, obręb 4112 Dąbie	Skarb Państwa RZGW w Szczecinie	Inne tereny zabudowane

Tabela numer 1: zestawienie działek inwestycyjnych dla Zadania

Działki stanowiące własność Gminy Miasta Szczecin zostaną przekazane na rzecz Skarbu Państwa w wykonaniu dobrowolnej umowy zamiany nieruchomości. W tym celu SP – PGW WP RZGW w Szczecinie przeznaczy do zamiany nieruchomość położoną przy ulicy Żaglowej w Szczecinie, która aktualnie stanowi własność Skarbu Państwa w imieniu którego PGW WP RZGW w Szczecinie wykonuje uprawnienia właścicielskie. Z uwagi na wyższą wartość nieruchomości przekazywanej na rzecz Gminy Miasto Szczecin, planowana jest do uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa dopłata pieniężna stanowiąca

różnicę pomiędzy wartościami nieruchomości, która będzie wynikać z wycen sporządzonych przez biegłych rzeczoznawców majątkowych.

Zgodę na nabycie nieruchomości w drodze umowy zamiany w związku z mającymi zastosowanie do transakcji przepisami Ustawy o zarządzaniu mieniem państwowym będzie wyrażał Minister Gospodarki Wodnej i Żeglugi Śródlądowej.

Na obszarze realizacji Zadania brak jest budynków mieszkalnych, które można uznać za budynki mieszkalne w rozumieniu prawa budowlanego (ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane). Zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie, budynek mieszkalny jest „budynek”. Budynek jest to „obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach”. „Obiekt budowlany” jest to „budynek, budowla bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych”. Należy więc uznać, że na obszarze realizacji Zadania nie ma, w rozumieniu formalno-prawnym, budynków mieszkalnych.

Najbliższa zabudowa mieszkalna, w rozumieniu formalnym, oddalona jest od terenu inwestycji o około 50 m. Występują natomiast elementy infrastruktury takie jak płoty i ogrodzenia oraz obiekty małej architektury (altany ogrodowe po byłych ogródkach działkowych oraz magazyny i garaże, które w części zostały porzucone przez byłych dzierżawców po wygaśnięciu umowy, a część wykorzystywana jest obecnie przez bezumownych użytkowników, o czym mowa jest w rozdziale 4.2. *Oddziaływania społeczne zidentyfikowane na potrzebę realizacji Zadania 1B.3/1*. Identyfikacja ta może nie być ostateczna, ponieważ na etapie realizacji robót mogą się ujawnić dodatkowe elementy infrastruktury, zwłaszcza podziemnej, nie zinwentaryzowane na mapach. Na obszarze realizacji zadania występują grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako rolne, jednakże nie jest to ich faktyczne przeznaczenie i w rzeczywistości stanowią one nieużytki porośnięte krzewami i drzewami w różnym wieku. Część z nieruchomości wykorzystywana jest w celu prowadzenia działalności gospodarczej, której przedmiotem jest działalność rybacka. Wskazana działalność nie wywiera jednak negatywnego wpływu na realizację Zadania, w szczególności z uwagi na poczynione, w drodze negocjacji, ustalenia z PAP, o których szczegółowo mowa w rozdziale 4.2. *Oddziaływania społeczne zidentyfikowane na potrzebę realizacji Zadania 1B.3/1*.

Jak ustalono w trakcie przeprowadzania badań socjoekonomicznych - jedna z altan pełni również funkcję mieszkalną dla jednej starszej kobiety¹. Obiekt ten nie ma jednak żadnych instalacji, ponieważ pierwotnie był przeznaczony do wykorzystania jako altana działkowa, a tym samym, zgodnie ze wskazanymi powyżej definicjami, nie można uznać go za budynek mieszkalny w rozumieniu ustawy Prawo budowlane. Z uwagi na fakt, iż w przypadku faktycznego wykorzystywania budynku jako miejsca zamieszkania powinno się traktować budynek jako budynek mieszkalny, w dalszej części dokumentu altana jest za taki uznana. Ponadto wszelkie działania podejmowane w trakcie opracowywania dokumentu, a także wszelkie analizy, badania i kwalifikowanie PAP były wykonywane z uwzględnieniem faktycznego wykorzystywania budynku. **Zgodnie z OP 4.12. nawet jeżeli budynek nie był pierwotnie przeznaczony, ani nie jest uznany w prawie polskim, jako budynek mieszkalny, ale**

¹ Pomoc dla osoby starszej mieszkającej w altanie została już zainicjonowana, o czym mowa jest w dalszej części PPNiP.

jest obecnie wykorzystywany jako miejsce zamieszkania, to domyślnie stanowi budynek mieszkalny dla niniejszego dokumentu.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomości stanowiące własność Gminy Miasta Szczecin zostaną przekazane w drodze dobrowolnej umowy na rzecz Skarbu Państwa - PGW WP RZGW w Szczecinie, pozostałe zaś nieruchomości stanowią już własność Skarbu Państwa, w trakcie realizacji przedsięwzięcia nie wystąpią wyłączenia związane z pozbawieniem właściciela praw do nieruchomości.



Działka numer 7/16, ul. Karpia Szczecin, teren po byłych ogródkach działkowych – stan obecny

Z uwagi jednak na ustalenie na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Szczecin czterech osób (4) korzystających bezumownie z nieruchomości, podjęto działania mające na celu wypracowanie porozumienia dotyczącego formy i wysokości należnej rekompensaty za nakłady poniesione na nieruchomość.

Jedna z osób jest osobą bezdomną, dotkniętą ograniczeniami sprawności fizycznej i na stałe zamieszkuje na terenie byłego ogródka działkowego, osoba ta nigdy nie miała podpisanej umowy dzierżawy na działkę. W stosunku do tej PAP podjęto działania związane z pozyskaniem lokalu, który będzie mógł być wykorzystywany w celu zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych.

Dwie osoby posiadają na nieruchomości zabudowania w postaci altan działkowych oraz szop drewnianych na użytek własny, na działkach występują również nasadzenia. Działki są obecnie zaniedbane i nie stanowiły one w okresie użytkowania ogródków działkowych. Jeden z bezumownych

posiadaczy nieruchomości posiadał w przeszłości podpisaną umowę dzierżawy nieruchomości, natomiast drugi nie miał uregulowanego stanu prawnego korzystania z nieruchomości i nadal zajmuje ją bezumownie. PAP, która podpisała nową umowę dzierżawy w roku 2008, po jej ponownym wypowiedzeniu w roku 2017 – nie wydała nieruchomości i co najmniej od tego czasu również użytkowała nieruchomość bezumownie, płacąc wyłącznie opłatę w dotychczasowej wysokości czynszu dzierżawnego.

Ostatnia z osób bezumownie zajmujących działkę prowadzi działalność rybacką. Na nieruchomości znajdują się trzy budynki gospodarcze o konstrukcji mieszanej, drewnianej i murowanej, pomost oraz nasadzenia. PAP prowadząca działalność gospodarczą miała podpisaną umowę dzierżawy nieruchomości w roku 2008, jednakże po jej wypowiedzeniu w roku 2017, nie opróżniła nieruchomości i od tego czasu użytkuje nieruchomość bezumownie.

Właściciel nieruchomości uzyskał przeciwko dwóm zidentyfikowanym przez niego bezumownym użytkownikom wyroki nakazujące im wydanie nieruchomości w stanie wolnym od osób i rzeczy. Na wniosek Inwestora wstrzymane zostało przymusowe wykonanie wyroków i nie wszczęto postępowań egzekucyjnych. Zgodnie z posiadanymi informacjami, dwoje z czterech bezumownych użytkowników posiada zaległości w opłatach, w tym z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, które zobowiązani byli uiszczać na rzecz dotychczasowego właściciela nieruchomości Gminy Miasto Szczecin. Wierzytelności pieniężne przysługujące obecnemu właścicielowi nieruchomości wobec bezumownych użytkowników nie staną się wierzytelnościami Inwestora wraz z nabyciem prawa własności nieruchomości. Będą nadal przysługiwać poprzedniemu właścicielowi. Na dzień sporządzenia PPNiP Inwestor posiada wyłącznie część danych dotyczących wysokości i podstaw naliczenia opłat z uwagi na ochronę danych osobowych. Złożony został jednak wniosek do właściciela nieruchomości (Gminy Miasto Szczecin) aby zawiesił lub nie podejmował dalszych działań prawnych przeciwko bezumownym użytkownikom.

Lp.	Kategoria PAP	Pierwotna umowa dzierżawy	Ponowne zawarcie umowy dzierżawy w roku 2008	Opróżnienie nieruchomości po wypowiedzeniu umowy dzierżawy w roku 2017
1.	Bezumowny użytkownik - grupa szczególnie wrażliwa	Nie	Nie	Nie
2.	Bezumowny użytkownik	Tak Umowa numer N-61/87 z 1987r.	Tak Umowa numer F-14/DII/2008	Nie
3.	Bezumowny użytkownik	Nie	Nie	Nie
4.	Bezumowny użytkownik będący przedsiębiorcą	Nie	Tak Umowa numer S-311/DII/2008	Nie

Tabela numer 2: kategorie bezumownych użytkowników działki nr 7/16

W związku z uzyskaniem informacji, iż przyczyną wypowiedzenia w roku 2017, przez właściciela nieruchomości umów dzierżawy, było zapotrzebowanie terenu na realizację inwestycji dotyczącej budowy całorocznej bazy postojowo – cumowniczej wraz z zapleczem dla flotyli lodotamaczy podjęto również działania zmierzające do ustalenia kwalifikacji byłych dzierżawców jako osób dotkniętych skutkami realizacji projektu finansowanego przez Bank Światowy którzy po wypowiedzeniu umów w roku 2017, opróżnili nieruchomość od osób i rzeczy, uprzątnęli teren po byłych ogródkach działkowych oraz wydali dobrowolnie nieruchomość właścicielowi. Szczegółowe zestawienie byłych dzierżawców uprawnionych do otrzymania rekompensaty stanowi Załącznik numer 2 do niniejszego opracowania.

Należy podkreślić, iż do opracowania niniejszego dokumentu PPNiP nie mają zastosowania przepisy Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. t.j. z 2017 poz. 2176 ze zm.). Przedmiotem opracowania są tereny, które wykorzystywane były faktycznie jako ogródek działkowy, jednak nie spełniały legalnej definicji ogródka działkowego zawartej w ustawie.² Dlatego termin „ogródek działkowy” używany w PPNiP należy utożsamiać wyłącznie z celem i sposobem korzystania z nieruchomości przez dzierżawców, a nie z terminem użytym w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych, który implikuje stosowanie odmiennych niż w niniejszej sprawie regulacji prawnych. Analizowana nieruchomość została oddana do korzystania na podstawie umów dzierżawy części nieruchomości zawieranych przez właściciela nieruchomości – Gminę Miasto Szczecin. Części nieruchomości gruntowej oddawane były w dzierżawę z przeznaczeniem głównie pod uprawę warzyw.

W niektórych umowach zawarto zastrzeżenia dotyczące zakazu zabudowy nieruchomości oraz braku prawa dokonywania trwałych nasadzeń na nieruchomości. Niezależnie od obowiązującej treści umowy, dzierżawcy samowolnie wznosili na dzierżawionych nieruchomościach zabudowania, pełniące co do zasady funkcję altan działkowych. Pierwsze umowy dzierżawy przedmiotowego terenu zostały zawarte



w latach 80'tych XX wieku i niektóre z nich obowiązywały do czasu ich wypowiedzenia w roku 2017r. W tym czasie na terenie nieruchomości przy ulicy Karpiej stworzyła się społeczność działkowców. Szczegółowo informacje dotyczące dzierżawców nieruchomości zostały omówione w oddziale 7.4 – Byli dzierżawcy nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16.

Na obszarze inwestycji nie ma dóbr i zabytków kultury. Nie znajdują się tam ujęcia wody oraz inne elementy infrastruktury technicznej i społecznej, istotne dla lokalnej społeczności i mogące wymagać kompensaty w niniejszym PPNiP.

Droga dojazdowa do nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16 oraz widok na rzekę Regalicę od strony nieruchomości inwestycyjnej

W miejscu realizacji inwestycji, na nieogrodzonej części nieruchomości zlokalizowano ławkę, która postawiona została w miejscu graniczącym z rzeką Odrą. W wyniku weryfikacji okoliczności związanych z wbudowaniem tego urządzenia potwierdzono, że została ona postawiona przez jednego z PAP, który

² Stosownie do treści art. 2 ust. 5 Ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, *ilekroć w ustawie jest mowa o: rodzinnym ogrodzie działkowym - należy przez to rozumieć wydzielony obszar lub obszary przeznaczone na cele rodzinnych ogrodów działkowych, składające się z działek i terenu ogólnego, służące do wspólnego korzystania przez działkowców, wyposażone w infrastrukturę ogrodową.*

korzystał z części nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z ławką. Osoba ta, według oświadczenia utrzymywała ławkę w stanie zdatnym do użytku, konserwowała, sprzątała teren do niej przyległy, a także zezwalała innym osobom na korzystanie z niej. Okoliczności te zostały potwierdzone przez inne osoby korzystające z nieruchomości. PAP, który postawił ławeczkę oświadczył, że z momentem opuszczenia zajmowanej przez niego nieruchomości, zamierza ławeczkę zdemontować i przenieść w inne miejsce.

Sprawa ławki była przedmiotem jednej z uwag złożonych do PZŚ. Autor uwagi określił ławeczkę jako miejsce rekreacji i wypoczynku, z którego korzystali okoliczni mieszkańcy. Weryfikacja dostępnych informacji doprowadziła jednak do przeciwnych wniosków, które wskazano powyżej i uznano, że ławka stanowi własność jednego z PAP. Osoby trzecie mogły rzeczywiście korzystać z tego miejsca, jednak wyłącznie za przyzwoleniem PAP, który bezpośrednio lub w sposób dorozumiany zezwalał innym osobom na korzystanie z tego miejsca. Prywatny charakter tego miejsca nie spełnia więc definicji infrastruktury publicznej służącej do wypoczynku i rekreacji. W wyniku realizacji Zadania nie następuje więc ograniczenie dostępu, ponieważ nigdy pełnego i nieograniczonego dostępu nie było. Natomiast korzystanie z miejsca kontrolowane było i podlegało zezwoleniu jednego z PAP. Teren przeznaczony pod budowę bazy dla łodołamaczy, w przeszłości nie stanowił ogólnodostępnego i publicznego miejsca wypoczynku. Nieruchomość, była przedmiotem umów dzierżawy w celu prowadzenia ogródków działkowych, a poszczególni dzierżawcy ogrodzili wykorzystywane przez siebie części oraz ograniczyli dostęp do nieruchomości osobom postronnym. Swobodny dostęp przebiegał wyłącznie wzdłuż wewnętrznych dróg komunikacyjnych pomiędzy ogrodzonymi przez dzierżawców częściami nieruchomości. Dlatego brak jest przesłanek do kwalifikacji, którejkolwiek z części nieruchomości jako ogólnodostępnego terenu służącego do rekreacji lub wypoczynku.

Zgodnie z LARPF za PAP uprawnione do rekompensaty albo skorzystania z działań osłonowych w związku z realizacją projektu, w przypadku upraw, roślin, budowli i innych konstrukcji związanych z gruntem uznaje się właścicieli użytkowników wieczystych, posiadaczy samoistnych, dzierżawców, najemców, użytkowników nieruchomości. W analizowanej sytuacji ławka została zakwalifikowana jako prywatny przedmiot własności jednego z bezumownych użytkowników.

Niezależnie od powyższego stanowiska, Inwestor podjął starania w celu uzyskania od władz lokalnych informacji, czy w rejonie realizacji Zadania, realizowane lub planowane są w przyszłości inwestycje, które będą służyć wypoczynkowi i rekreacji mieszkańców. Pozyskane informacje będą wykorzystane do sformułowania władzom lokalnym, zdiagnozowanej potrzeby utworzenia dla mieszkańców strefy rekreacji i wypoczynku. Uwzględniając ograniczoną liczbę nieruchomości o charakterze publicznym, które znajdują się w rejonie zamierzenia inwestycyjnego z tożsamym dostępem do rzeki, można domniemać, że ewentualne próby utworzenia terenu rekreacji będą obiektywnie trudne lub niemożliwe do zrealizowania.

Inwestor, po skierowaniu wniosków do władz lokalnych o udostępnienie informacji o realizowanych bądź planowanych inwestycjach o charakterze rekreacyjnym bądź rekreacyjno-turystycznym na terenie osiedla administracyjnego Szczecina – Podjuchy, ustalił, iż planowana jest realizacja przedsięwzięcia o takim charakterze przez Gminę Miasto Szczecin, przy czym planowany termin realizacji określono na 2020 rok. Uzyskano informację, iż podstawową funkcją użytkową obiektu będącego przedmiotem planowanej inwestycji jest szeroko rozumiana funkcja rekreacyjna i turystyczna, a także, iż ma to być przestrzeń aktywnego wypoczynku, integracji społecznej mieszkańców Szczecina, lokalne centrum sportów wodnych, baza wypadowa i przystanek na szlaku

turystki zarówno wodnej, rowerowej, jak i pieszej. Ponadto podkreślono, iż inwestycja ta stanowi możliwość realizacji zapotrzebowania mieszkańców osiedla Podjuchy na uzyskanie dostępu do rzeki. Planowane przedsięwzięcie obejmuje obszar około 1,35 ha i znajduje się na nieruchomościach Gminy Miasta Szczecin oznaczonych jako działki o numerach 22, 23, 7/13, 1/10 oraz częściowo 12/11, obręb 4112, a także na nieruchomościach stanowiących własność spółki miejskiej oznaczonych jako działki o numerach 10/6, 10/8 i 7/4, obręb 4112 oraz częściowo na nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze 1/8, która stanowi działkę wodną (rzeka Regalica). Zgodnie z przekazanymi informacjami, projektowane zagospodarowanie terenu obejmuje między innymi pomost stały, zadaszoną wiatę na platformie pomostowej z dojściem w formie kładek, platformy obserwacyjne z miejscami siedzącymi pełniące funkcję tarasów widokowych, a także ławki, stoły i inne elementy małej architektury.

Powyżej opisane przedsięwzięcie realizowane przez Gminę Miasto Szczecin zlokalizowane jest w bardzo bliskiej odległości od miejsca realizacji Inwestycji i tym samym miejsca, w którym zlokalizowana została ławeczka, co przedstawia poniższy rysunek.

Mając na uwadze, iż planowana na terenie osiedla Podjuchy inwestycja stanowi miejsce o charakterze rekreacyjnym i turystycznym i obejmuje swoim zakresem przestrzeń przeznaczoną zarówno do spotkań, jak i szeroko rozumianych rekreacji i wypoczynku, a także niewielką odległość od aktualnego miejsca, w którym znajduje się ławka do obszaru planowanej przez Gminę Miasto Szczecin inwestycji uznano, iż ewentualne przeniesienie ławeczki przez Inwestora jest niecelowe. Miejsce rekreacji i wypoczynku, o którym mowa była w uwadze złożonej do PZŚ, zapewnione zostanie w wyniku działań Gminy Miasto Szczecin, nieskoordynowanych z działaniami Inwestora. Należy zaznaczyć, iż miejsce, które powstać ma w wyniku opisanego powyżej przedsięwzięcia realizowanego przez Gminę odznaczać się będzie znacznie większymi walorami niż pojedyncza ławka, stanowiąca ponadto prywatną własność jednego z PAP. Na terenie inwestycji dostępne będą nie tylko obiekty małej architektury, takie jak ławki, czy stoły, ale także platformy widokowe, które umożliwią obserwację drugiego brzegu rzeki i zadaszona wiaty.

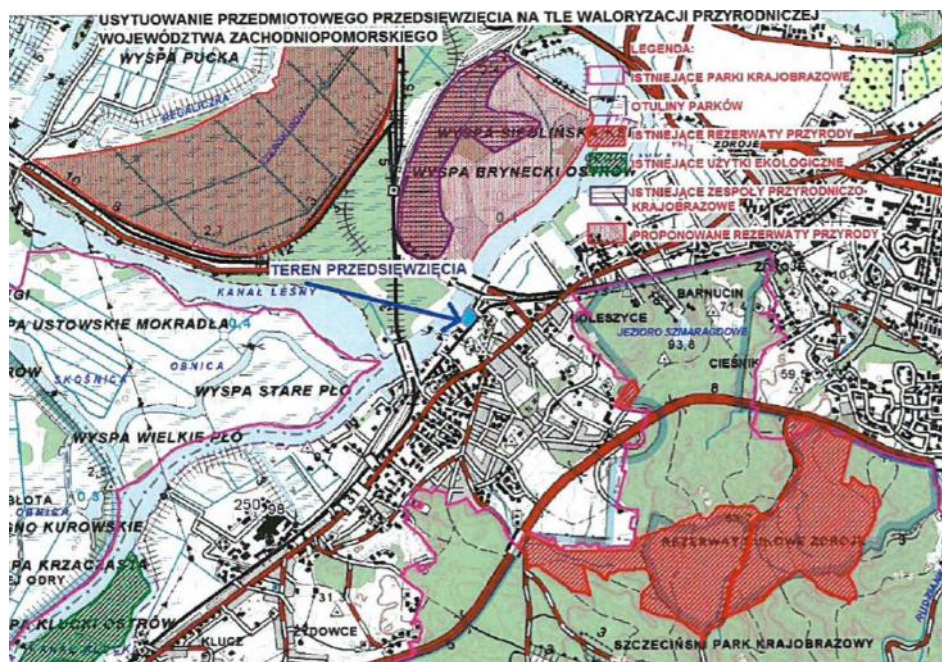
W konsekwencji zapewnienia przez Gminę Miasto Szczecin miejsca, które w pełni zaspokoi zapotrzebowanie na tego rodzaju obiekt o charakterze rekreacyjnym i jednocześnie z dostępem do rzeki, mieszkańców Szczecina, a w szczególności osiedla Podjuchy, Inwestor uznał, iż podejmowanie działań w przedmiocie ewentualnego przenoszenia ławeczki jest niecelowe, przy czym przy podjęciu wskazanej decyzji, uwzględniono również fakt, iż ławka, po szczegółowej analizie posiadanych informacji i dokumentacji, została zakwalifikowana jako prywatny przedmiot własności jednego z bezumownych użytkowników działki.

PLAN POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ

DLA KONTRAKTU 3A.1, KONTRAKT NA ROBOTY 3A.1/1, KONTRAKT NA ROBOTY 3A.1/2



Rysunek ilustrujący odległość od obszaru realizacji inwestycji (działka nr 7/16) a inwestycji realizowanej przez Gminę Miasto Szczecin.



Rysunek ilustrujący lokalizację terenu przedsięwzięcia otrzymany od Inwestora zastępczego inwestycji.

2.3 PODMIOTY ODPOWIEDZIALNE ZA REALIZACJĘ PROJEKTU W RAMACH PODKOMPONENTU 1B

Od dnia 1 stycznia 2018 roku głównym podmiotem odpowiedzialnym za krajową gospodarkę wodną jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, zwane również Wodami Polskimi z siedzibą w Warszawie.

Wody Polskie powołane zostały na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne oraz statutu nadanego Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 28 grudnia 2017 r. (Dz.U. 2017 poz. 2506). Wody Polskie są państwową osobą prawną (art. 9 pkt 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych Dz.U. z 2009 r. poz. 1240, z późn. zm.).

Do zadań PGW WP należy kompleksowe zarządzanie szeroko rozumianą gospodarką wodną Polski, w tym inwestycjami. Jednostka ta reprezentuje również Skarb Państwa oraz wykonuje uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa, w stosunku do stanowiących własność Skarbu Państwa wód, urządzeń wodnych oraz pozostałego mienia związanego z gospodarką wodną. Szczegółowy katalog obowiązków i uprawnień wraz z podziałem kompetencyjnym pomiędzy poszczególnymi jednostkami wewnętrznymi oraz wyodrębnionymi organami, określony został w art. 240 UPW. W skład Wód Polskich wchodzi następujące jednostki organizacyjne: Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej z siedzibą w Warszawie, regionalne zarządy gospodarki wodnej, zarządy zlewni oraz nadzory wodne.

Ustawodawca uregulował w art. 536 UPW kwestie dotyczące kontynuacji inwestycji rozpoczętych przed dniem wejścia w życie ustawy, poprzez przeniesienie na Wody Polskie praw i obowiązków z umów i decyzji dotyczących przedsięwzięć inwestycyjnych na wodach publicznych będących własnością Skarbu Państwa, oraz urządzeń melioracji wodnych podstawowych, w tym umów finansowanych lub współfinansowanych ze środków pochodzących ze źródeł zagranicznych, realizowanych dotychczas przez regionalne zarządy gospodarki wodnej, województwa, marszałków województw lub właściwe wojewódzkie jednostki organizacyjne. Treścią art. 526 UPW wskazano, iż z dniem wejścia w życie ustawy, Wody Polskie wykonują również zadania dotychczasowego Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, dotychczasowych dyrektorów regionalnych zarządów gospodarki wodnej oraz marszałków województw, związane z utrzymaniem wód oraz pozostałego mienia Skarbu Państwa związanego z gospodarką wodną, a także inwestycjami w gospodarce wodnej. Zaznaczyć należy, że całość należności, zobowiązań, praw i obowiązków dotychczas istniejącego Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz regionalnych zarządów gospodarki wodnej stały się odpowiednio należnościami, zobowiązaniami, prawami i obowiązkami Wód Polskich. Doszło więc do ustawowej sukcesji generalnej z dotychczasowych regionalnych zarządów na rzecz Wód Polskich.

Bezpośrednią przyczyną przeprowadzenia reformy gospodarki wodnej był obowiązek realizacji postanowień Dyrektywy 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. – tzw. Ramowej Dyrektywy Wodnej, która ustanawia ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej. Przeprowadzenie reformy było warunkiem, który Polska musiała spełnić, by korzystać ze środków z programów operacyjnych Unii Europejskiej na lata 2014-2020.

Jednostką Wdrażania Projektu (JWP) dla niniejszego Zadania jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, które posiada osobowość prawną i wykonuje uprawnienia właścicielskie w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Natomiast Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie jest wewnętrzną jednostką organizacyjną Wód Polskich. Dlatego status Inwestora w prowadzonym zadaniu posiadać będzie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

3. PODSTAWOWE ZASADY PRZYJĘTE W PPNIP³

Podstawowym celem Planu Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń jest nabywanie nieruchomości niezbędnych do realizacji Kontraktu na roboty zgodnie z polskim prawodawstwem i polityką Banku Światowego OP 4.12 w sposób, który zminimalizuje negatywne oddziaływania na osoby dotknięte realizacją projektu, poprawi lub co najmniej przywróci warunki ich życia i zapewni długotrwałe zrównoważone korzystanie z zasobów środowiska na tym obszarze.

O ile nie zostaną zaplanowane i wdrożone odpowiednie środki minimalizujące i zapobiegające, zajęcia nieruchomości mogą tworzyć i wzmacniać nierówności, powodować wykluczenia społeczne oraz skutkować trwałymi szkodami środowiskowymi. W związku z tym w procesie projektowania i

³ Treść rozdziału zgodna z LARPF.

implementacji procesu pozyskiwania nieruchomości i przesiedleń należy kierować się poniższymi zasadami:

1. Należy minimalizować, a w miarę możliwości unikać dokonywania przymusowych trwałych zajęć nieruchomości. Tam, gdzie nie da się uniknąć dokonywania trwałych zajęć, w przygotowywanych PPNiP zastosowanie znajdą procedury i wymagania określone w LARPF, a dotyczące minimalizowania wpływu zajęć nieruchomości na zainteresowane strony.
[http://www.odrapcu.pl/doc/OVFMP/Ramowy dokument dotyczacy Przesiedlen i Pozyskiwania Nieruchomosci.pdf](http://www.odrapcu.pl/doc/OVFMP/Ramowy_dokument_dotyczacy_Przesiedlen_i_Pozy_skiwania_Nieruchomosci.pdf)
2. Procedury pozyskania nieruchomości zapewnią poprawę warunków życia ludności, a co najmniej ich odtworzenie do poziomu sprzed realizacji projektu.
3. Wszystkie osoby dotknięte skutkami realizacji projektu (PAP) zostaną właściwie skonsultowane i otrzymają możliwość aktywnej i skutecznej partycypacji w procesie rozwoju Projektu oraz dostęp do mechanizmów składania skarg i wniosków. Konsultacje społeczne powinny uwzględniać potrzeby grup szczególnie wrażliwych oraz te wynikające z tożsamości płciowej partycypantów.
4. Osobom dotkniętym skutkami realizacji projektu należy zapewnić dostęp do uczciwej, sprawiedliwej i niedrogiej procedury odwoławczej przed niezależnym organem lub przed sądem oraz do przeprowadzenia tej procedury bez zbędnej zwłoki.
5. Wszystkie zajęcia nieruchomości, zarówno trwałe, jak i czasowe będą realizowane zgodnie z procedurami określonymi w prawie polskim i OP 4.12, jak to określono w LARPF i zostaną uszczegółowione w konkretnych PPNiP. PPNiP będą zgodne z LARPF.
[http://www.odrapcu.pl/doc/OVFMP/Ramowy dokument dotyczacy Przesiedlen i Pozyskiwania Nieruchomosci.pdf](http://www.odrapcu.pl/doc/OVFMP/Ramowy_dokument_dotyczacy_Przesiedlen_i_Pozy_skiwania_Nieruchomosci.pdf)
6. PPNiP dotyczy trwałych lub czasowych zajęć nieruchomości, a także trwałych lub czasowych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, w szczególności skutkujących utratą (czasową lub całkowitą) źródeł przychodów albo obniżeniem standardu życia.
7. Implementacja PPNiP będzie monitorowana i dokumentowana, a po zakończeniu zostanie poddana ewaluacji.
8. Proces partycypacji społecznej, działania ostonowe i minimalizujące będą prowadzone przy założeniu konieczności zapewnienia równego traktowania bez względu na wiek, płeć czy niepełnosprawność osób dotkniętych skutkami realizacji projektu. Szczególną uwagę należy poświęcić tym gospodarstwom domowym, których członkowie/członki należą do szczególnie wrażliwych grup społecznych.
9. Plan przesiedleń i zajęcia nieruchomości są opracowywane i realizowane jako integralna część Projektu. Pełne koszty związane z koniecznością zaplanowania i wdrożenia działań kompensacyjnych zostaną włączone do kosztów i korzyści Projektu.
10. Kompensacja dla osób ekonomicznie dotkniętych skutkami realizacji Projektu, w szczególności dla osób wywłaszczonych nastąpi przed rozpoczęciem robót budowlanych na wywłaszczonej nieruchomości.
11. W ramach działań kompensacyjnych priorytet zostanie przyznany kompensacji na zasadach „ziemia za ziemię”, poprzez przyznanie nieruchomości o podobnym potencjale produkcyjnym. Kompensacja pieniężna będzie stosowana tam, gdzie zajęcie nieruchomości lub jej części pozostaje bez wpływu na możliwość wykorzystywania nieruchomości na dotychczasowe cele, jak również tam, gdzie osoba ekonomicznie dotknięta skutkami projektu, wyraża wolę otrzymania rekompensaty pieniężnej.

12. Nieruchomości podlegające zajęciom czasowym po zakończeniu prac zostaną przywrócone do stanu pierwotnego tak, aby umożliwić ich właścicielom lub użytkownikom korzystanie z tych nieruchomości w sposób, w jaki czynili to przed realizacją Projektu.
13. Niezależnie od tytułu prawnego do nieruchomości, wszystkie osoby dotknięte skutkami realizacji projektu otrzymają wsparcie różnego rodzaju, zgodnie z Matrycą Działań Kompensujących znajdującą się w LARPF. Brak tytułu prawnego do nieruchomości nie powinien być przeszkodą dla otrzymania kompensacji i/albo wsparcia innego rodzaju. Szczegółowe zasady pozyskiwania nieruchomości, prowadzenia procedury partycypacji społecznej oraz działania minimalizujące, zapobiegawcze, osłonowe i kompensacyjne zostały określone w niniejszym PPNiP.

Celem PPNiP jest m. in. zebranie podstawowych danych socjoekonomicznych na temat osób objętych projektem, zidentyfikowanie oddziaływań, określenie działań łagodzących i kompensujących ewentualne negatywne oddziaływania, ocena czy warunki w zakresie dalszego gospodarowania na nieruchomościach objętych projektem zostały przywrócone (tak w przypadku nieruchomości należących do osób fizycznych, jak i podmiotów publicznych). W dokumencie PPNiP opisane zostały również procedury, budżet i terminy osiągnięcia powyższych celów.

Dokument PPNiP będzie podlegać, w oparciu o ustalone wskaźniki, ciągłemu monitoringowi i aktualizacji przez zespół Konsultanta i przez JRP w miarę postępu prac oraz pojawiania się nowych okoliczności faktycznych i prawnych wpływających na realizację jego zapisów. Pozwoli to m.in. na dostarczenie stosownych informacji osobom dotkniętym skutkami Projektu, wczesną identyfikację ryzyk i wdrożenie metod, które pozwolą na minimalizację lub eliminację tych ryzyk. Wyniki monitoringu będą przedstawiane w raportach: miesięcznym oraz kwartalnym.

Ocena ex-post będzie przeprowadzona sześć miesięcy po całkowitym wdrożeniu PPNiP i jego cele zostaną ocenione i udokumentowane.

4. MINIMALIZACJA WPŁYWU

4.1 Oddziaływania społeczne - zagadnienia ogólne

W świetle OP 4.12 za oddziaływania społeczne związane z pozyskaniem nieruchomości uznaje się wszelkie bezpośrednie straty, ekonomiczne i społeczne, wynikające z wywłaszczenia nieruchomości, stałego ograniczenia dotychczasowego sposobu użytkowania lub dostępu do nieruchomości.

Oddziaływania społeczne powodowane Inwestycją, a co za tym idzie pozyskanie nieruchomości często skutkujące przesiedleniem, możemy podzielić na:

- 1) **Oddziaływania związane z wpływem Inwestycji:**
 - a/ oddziaływania bezpośrednie,

- b/ oddziaływania pośrednie,
- 2) **Oddziaływania związane z dotkliwością realizowanej Inwestycji:**
 - a/ oddziaływania istotne,
 - b/ oddziaływania nieistotne,
- 3) **Oddziaływania subiektywne:**
 - a/ oddziaływania pozytywne,
 - b/ oddziaływania negatywne.

Ad. 1. Zgodnie z zasadami Polityki Operacyjnej Banku Światowego OP 4.12 *Przymusowe przesiedlenia Operational Manual §3*, objęte polityką Banku Światowego OP 4.12 Przymusowe przesiedlenia są wyłącznie oddziaływania bezpośrednie tzw: *direct impacts (ang.)* związane z przymusowym zajęciem nieruchomości lub przymusowym ograniczeniem dostępu do parków i terenów chronionych, skutkujące niekorzystnym wpływem na jakość życia osób dotkniętych skutkami realizacji projektu.

Oddziaływanie społeczne bezpośrednie oznacza wszelkie konsekwencje występujące niezwłocznie, (bezpośrednio) w związku z pozyskaniem nieruchomości lub w związku z przymusowym ograniczeniem dostępu do nieruchomości, w toku realizacji Inwestycji finansowanej lub współfinansowanej przez Bank Światowy. Ludność dotknięta bezpośrednio skutkami realizacji projektu traci swoje gospodarstwa domowe, prowadzoną działalność (źródła przychodu), miejsce zamieszkania, dobra lub dostęp do dóbr, możliwa jest sytuacja, w której obniżony zostaje standard życia. Innymi słowy utracie podlega czyjaś własność, władztwo nad nieruchomością, prawa związane z użytkowaniem nieruchomości.⁴

OP 4.12 nie znajduje natomiast zastosowania w przypadku długoterminowych oddziaływań pośrednich powodowanych Inwestycją, związanych np.: z lojalnością klientów w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, różnicami w lokalnych upodobaniach społeczności lub innymi formami kosztów niematerialnych powodowanymi realizacją Inwestycji.⁵

Ad. 2. Dotkliwość oddziaływania Inwestycji na posiadłości ziemskie jest w dużej mierze uzależniona od rodzaju oraz przeznaczenia posiadanej nieruchomości.

W związku z tym dla oceny istotności oddziaływań społecznych jako podstawowe kryterium przyjmuje się procentowy stosunek całej nieruchomości i jej wywłaszczonej części. Należy jednak uwzględnić również dane pozyskane w trakcie badania socjoekonomicznego.

Dla oszacowania oddziaływań społecznych na potrzeby niniejszego PPNiP przyjęto następujące kryteria, zgodne z OP 4.12:

- oddziaływania nieistotne – w przypadku nieruchomości o przeznaczeniu innym niż rolne oraz nieużytków za oddziaływania drugorzędne uznano oddziaływania, gdzie utracie podlega mniej niż 20% ziemi lub zasobów danego gospodarstwa, przy jednoczesnym braku fizycznych przesiedleń,
- oddziaływania istotne – w przypadku nieruchomości o przeznaczeniu innym niż rolne oraz nieużytków za oddziaływania istotne należy uznać utratę więcej, niż 20 % ziemi należącej do danego gospodarstwa.

⁴ Tak *Involuntary Resettlement Sourcebook, Planning and Implementation in Development Projects, The World Bank 2004, rozdział 1, strona nr 4*

⁵ Tak *Involuntary Resettlement Sourcebook, Planning and Implementation in Development Projects, The World Bank 2004, rozdział 1, strona nr 19*

Przy ocenie istotności oddziaływań uwzględniono również informacje uzyskane podczas badań socjoekonomicznych oraz wrażliwość społeczną analizowanego gospodarstwa domowego, rozumianą jako narażenie na ryzyka i istotność oddziaływań, wrażliwość na te ryzyka i skutki oraz zdolności adaptacyjne, brano pod uwagę również przynależność PAP do grupy szczególnie wrażliwej.

Oceniając zatem oddziaływania pod kątem istotności należy ocenić wielkość, przeznaczenie, sposób użytkowania, zdolności produkcyjne całej nieruchomości i jej wywłaszczonej części. Często nieruchomość podlegająca zajęciu stanowi jedyne źródło dochodu rodziny, w innym przypadku nieruchomość nie jest w ogóle użytkowana. W takich przypadkach zajęcie tożsamej powierzchni nieruchomości będzie podlegać różnej pod kątem wysokości rekompensacie z uwagi na przeznaczenie i zdolności produkcyjne nieruchomości. Istotnym do ustalenia w trakcie przeprowadzanych badań socjoekonomicznych jest zatem procentowy stosunek pozyskiwanej części nieruchomości do pozostałej po podziale jej części, oraz to czy pozyskiwana część nieruchomości generuje przychód.⁶

Czasami pomimo zajęcia 100% nieruchomości o niewielkim obszarze, która wykorzystywana była przez PAP wyłącznie do celów rekreacyjnych i nie można stwierdzić, że nieruchomość ta stanowiła źródło przychodu rodziny, oddziaływanie należy uznać za nieistotne.

Z kolei w przypadku osób ubogich, należy wziąć pod uwagę, iż w ich sytuacji utrata nawet niewielkiej części nieruchomości/gospodarstwa może powodować wyłączenie możliwości korzystania z pozostałej po zajęciu części nieruchomości. W takich przypadkach, w których utrata mniej niż 10% posiadania na nieruchomości – co mogłoby świadczyć o oddziaływaniach nieistotnych – spowoduje tylko pogłębienie ubóstwa – należy w stosunku do takich PAP podjąć oprócz kompensacji pieniężnej, również odpowiednio dostosowane działania dodatkowe.⁷

Ad. 3. Realizacja projektów związanych z ochroną przeciwpowodziową mających wpływ na podmioty znajdujące się w miejscu oraz w zasięgu realizowanej Inwestycji oraz ich długofalowe oddziaływanie można zakwalifikować jako pozytywne. Społeczeństwo zamieszkujące tereny, na których przeprowadzane są Inwestycje w przyszłości stanie się bowiem beneficjentem poprawy bezpieczeństwa przeciwpowodziowego. Można zatem stwierdzić, iż skutek realizacji Inwestycji w postaci zwiększenia ochrony przeciwpowodziowej spowoduje wyłącznie pozytywne oddziaływanie.

Zawsze jednak tam gdzie dochodzić będzie do pozyskiwania nieruchomości stanowiącej własność prywatną odczucia subiektywne osób dotkniętych skutkami realizacji projektu będą zazwyczaj negatywne. Negatywne mogą okazać się oddziaływania związane z relokacją gospodarstw domowych, w niektórych przypadkach jednak zmiana miejsca zamieszkania spowoduje podniesienie standardu życia PAP, a co za tym idzie oddziaływanie początkowo oceniane przez PAP negatywnie okażą się długofalowo pozytywne. W każdym przypadku należy zwrócić uwagę na negatywne oddziaływania o charakterze psychologicznym, w szczególności w przypadku osób należących do grup szczególnie wrażliwych.

⁶ Tak *Involuntary Resettlement Sourcebook, Planning and Implementation in Development Projects, The World Bank 2004, rozdział 3, strona nr 38*

⁷ Tak *Involuntary Resettlement Sourcebook, Planning and Implementation in Development Projects, The World Bank 2004, rozdział 5, strona nr 74*