



LUBUSKI ZARZĄD MELIORACJI I URZĄDZEŃ
WODNYCH W ZIELONEJ GÓRZE



**PROJEKT OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ W DORZECZU ODRY I WISŁY- 8524
PL**

PPNiP – PLAN POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ

PODKOMPONENT 1C *Ochrona przed powodzią miasta Słubice*

Kontrakt na roboty 1C.1

***Budowa wałów przeciwpowodziowych oraz przebudowa kanału Czarny Kanał i
Racza Struga***



Źródło fot.: Grontmij

Wydanie	Data	Autor	Podpis	Aprobata Klient
II	30.03.2017	Paulina Kupczyk-Kuriata		
		Jacek Jędrzejczyk		



Spis treści

1	Wykaz skrótów użytych w opracowaniu	3
1.1	Kluczowe definicje.....	4
2	Wprowadzenie	6
2.1	Opis Zadania.....	7
2.2	Planowane prace	7
2.3	Obszar realizacji Zadania 1C.1.....	8
3	Podstawowe zasady przyjęte w PPNiP	11
4	Minimalizacja wpływu.....	13
4.1	Oddziaływania społeczne	13
4.1.1	Występowanie oddziaływań istotnych	13
4.2	Działania łagodzące	14
5	Badanie socjoekonomiczne	16
5.1	Źródła i metodyka.....	16
5.2	Ogólne dane socjoekonomiczne.....	16
5.3	Dane dotyczące nieruchomości.....	17
5.4	Wnioski	17
6	Równość płci.....	18
7	Obowiązujące przepisy prawa i metodyki wyceny	19
7.1	Obowiązki wynikające z polityki OP 4.12.....	19
7.2	Wymagania prawa polskiego.....	20
7.2.1	Pozyskiwanie nieruchomości na podstawie specustawy powodziowej	20
7.2.2	Procedury specjalne.....	22
7.3	Przyjęte mechanizmy pozyskiwania praw do nieruchomości	23
7.4	Zasady wyceny	26
7.4.1	Wycena nieruchomości	28
7.4.2	Wycena nasadzeń i zasiewów	29
8	Kryteria kwalifikowalności i katalog osób uprawnionych	30
8.1	Kryteria kwalifikowalności.....	30
8.2	Katalog osób uprawnionych	30
8.3	Matryca kwalifikowalności	35
9	Konsultacje społeczne i udział społeczeństwa	38
10	Mechanizm zarządzania skargami	42
10.1	Ogólny mechanizm zarządzania skargami i wnioskami	42
10.2	Szczegółne mechanizmy zarządzania skargami i wnioskami	43

10.3	Mechanizm zgłaszania skarg i wniosków dot. realizacji Kontraktu na roboty	46
10.3.1	Pozyskiwanie nieruchomości na podstawie specustawy powodziowej	46
10.3.2	Terminy rozpatrywania skarg i wniosków	47
10.3.3	Osoby odpowiedzialne za rozpatrywanie skarg i wniosków.....	47
10.3.4	Audyty i niezależny mechanizm odwoławczy	47
11	Struktura instytucjonalna oraz zespół realizacyjny	48
12	Monitorowanie i ocena	51
13	Koszty i budżet	54
14	Harmonogram wdrażania PPNiP	55
15	Załączniki.....	58
15.1	Formularz składania skarg do Konsultanta (na bazie wytycznych BŚ)	58
15.2	Tabela - Zestawienie nieruchomości	59
15.3	Harmonogram nabywania nieruchomości.....	59
15.4	Tabela monitoringu pozyskania nieruchomości	59
15.5	Mapy z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (13 arkuszy)	59
15.6	Załącznik graficzny – lokalizacja Zadania.....	59
15.7	Raport z konsultacji społecznych.....	59

1 Wykaz skrótów użytych w opracowaniu

1C.1	Oznaczenie Kontraktu/Zadania - <i>Budowa wałów przeciwpowodziowych oraz przebudowa kanału Czarny Kanał i Racza Struga</i>
Bank Światowy (BŚ)	Międzynarodowy Bank Odbudowy i Rozwoju
BKP	Biuro Koordynacji Projektu
Joint Venture (Konsorcjum)	Joint Venture Sweco Consulting Sp. z o.o./ Sweco Nederland B.V./ Artelia Ville & Transport SAS/Artelia Sp. z o.o./EKOCENTRUM Sp. z o.o.
JWP	Jednostka Wdrażania Projektu - Lubuski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze
JWP/Inwestor	Województwo Lubuskie - Lubuski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze
Konsultant/Inżynier	Konsultant/Inżynier dla Lubuskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze
Kontrakt/Zadanie	Kontrakt na roboty 1C.1 <i>Budowa wałów przeciwpowodziowych oraz przebudowa kanału Czarny Kanał i Racza Struga</i>
KPA	Kodeks postępowania administracyjnego - Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.)
LARPF	Ramowy Plan Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń (<i>Land Acquisition and Resettlement Policy Framework</i>)
LZMiUW	Lubuski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze
NBP	Narodowy Bank Polski
NGO	Organizacja pozarządowa (<i>Nongovernmental Organization</i>)
Obiekt	Wydzielony funkcjonalnie zakres rzeczowy, stanowiący część Zadania 1C.1 <i>Budowa wałów przeciwpowodziowych oraz przebudowa kanału Czarny Kanał i Racza Struga</i>
OOŚ	Ocena oddziaływania na środowisko
OP 4.12	Oznaczenie dokumentu zawierającego zasady przeprowadzania przymusowych przesiedleń wymagane przy dofinansowaniu 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	<i>Projekt ochrony przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły</i>

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 2015r. poz. 966 ze zm.)
UGN	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.)
UROD	Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 528)
Wykonawca	Firma lub osoba prawna realizująca Kontrakt na roboty 1C.1 <i>Budowa wałów przeciwpowodziowych oraz przebudowa kanału Czarny Kanał i Racza Struga</i>

1.1 KLUCZOWE DEFINICJE

Następujące kluczowe definicje są stosowane 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.

Ekonomiczne przesiedlenie — utrata korzyści, dochodów lub środków utrzymania wynikająca z wykupu gruntów albo utrudnień w dostępie (do ziemi, wody lub lasu) powstająca w efekcie budowy lub eksploatacji projektowanych obiektów lub powiązanych z nimi urządzeń.

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 inwestycją.

Koszt przesiedlenia – zakres odszkodowania za utracone dobra/nieruchomości obejmujący odtworzeniową wartość dóbr/nieruchomości oraz koszty przeprowadzenia przesiedlenia.

Odszkodowanie – płacone w środkach pieniężnych lub w formie nieruchomości zamiennej za nieruchomości, które zostały nabyte lub na które oddziałuje Projekt. Odszkodowanie jest wypłacane w czasie, kiedy nieruchomość musi zostać przekazana przez właściciela Inwestorowi. Zgodnie z polskim prawem w tym zakresie odszkodowanie może być wypłacane od momentu, gdy decyzja wywłaszczeniowa, co do zasady, staje się ostateczna i we wszystkich przypadkach przed przejściem 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 – to 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 płodów lub innych powiązanych lub ruchomych aktywów, w całości lub częściowo, trwale lub okresowo.

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.

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

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).

Wartość odtworzeniowa - odszkodowanie za utratę aktywów na podstawie ich wartości rynkowej powiększonej o wszelkie koszty transakcji (na przykład podatki i opłaty rejestracyjne), której celem jest kompensacja na tyle skuteczna by zastąpić aktywa dotknięte realizacją Projektu (wartość odtworzeniową). Wycena ta nie jest dyskontowana amortyzacją.

2 Wprowadzenie

Niniejszy dokument przedstawia Plan Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń (PPNiP) dla Kontraktu 1C.1 **Budowa wałów przeciwpowodziowych oraz przebudowa kanału Czarny Kanał i Racza Struga** realizowane w ramach Projektu ochrony przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły (POPDOW) współfinansowanego ze środków MBOR (Bank Światowy) oraz z Budżetu Państwa. Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż niniejszy dokument dotyczy wyłącznie Kontraktu 1C.1 i nie odnosi się do całego POPDOW.

Głównym celem POPDOW jest ochrona populacji na obszarach zalewowych w określonych częściach dorzeczy dwóch największych rzek w Polsce – Wisły oraz Odry – przed poważnymi powodziąmi. POPDOW obejmuje poniższe trzy Komponenty: Komponent 1 – Środkowa i Dolna Odra, Komponent 2 – Kotlina Kłodzka obejmujący część górską i wysoczyzny Zlewni w Nysie Kłodzkiej oraz Komponent 3 – Ochrona przed powodzią Górnej Wisły. Komponenty składają się z Podkomponentów. W ramach Komponentu 3 wydzielono następujące cztery Podkomponenty oznaczone jako 3A (Ochrona przed powodzią Krakowa i Wieliczki), 3B (Ochrona przed powodzią Sandomierza i Tarnobrzegu), 3C (Bierna i czynna ochrona w zlewni Raby) oraz 3D (Bierna i czynna ochrona w zlewni Sanu) – zgodnie z następującym dokumentem: „Projekt ochrony przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły”:

http://www.odrapcu.pl/doc/OVFMP/Resettlement_Policy_Framework.pdf

Niniejszy PPNiP został przygotowany już po pozyskaniu przez Inwestora tytułu prawnego do nieruchomości. Aktualnie stan pozyskiwania nieruchomości na potrzeby inwestycji przedstawia się następująco (stan na dzień 30.03.2017):

	Całkowita liczba hektarów	Całkowita liczba działek	Działki publiczne	%	Działki prywatne	%	Przesiedlenia fizyczne	Przesiedlenia ekonomiczne
Zajęcia stałe	49,617	68	36	52,9	32	47,1	0	0
Zajęcia stałe (odszkodowanie wypłacone) *	48,820	66	36	54,6	30	45,4	0	0
Zajęcia stałe (odszkodowanie niewypłacone)	0,797	2	0	0	2	100	0	0

* Pozyskanie nieruchomości przed rozpoczęciem procedury upublicznienia PPNiP odbyło się z zachowaniem polityki operacyjnej OP 4.12 oraz zgodnie z zasadami określonymi w LARPF. Społeczeństwo zostało poinformowane z zachowaniem procedur OP 4.12, co szczegółowo opisano w rozdziale 9 niniejszego PPNiP. Wykonane wyceny odpowiadają metodologii przyjętej w OP 4.12 i niniejszym PPNiP.

Zidentyfikowano 2 kategorie PAP uprawnionych do uzyskania kompensaty: właścicieli (w tym współwłaścicieli) oraz dzierżawców nieruchomości.

Zadaniem niniejszego PPNiP jest udokumentowanie, iż proces pozyskiwania nieruchomości na potrzeby realizacji Zadania odbył się zgodnie z wymaganiami określonymi w OP 4.12, ale też zapewnienie retroaktywnego stosowania zapisów OP 4.12.

2.1 OPIS ZADANIA

Zadanie objęte niniejszym PPNiP będzie realizowane w ramach *Projektu ochrony przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły*. Zostało one ujęte w Komponentcie 1 – *Ochrona przed powodzią Środkowej i Dolnej Odry*. Podkomponentcie 1C - *Ochrona przeciwpowodziowa miasta Słubice*.

Kontrakt na roboty 1C.1 – **Budowa wałów przeciwpowodziowych oraz przebudowa kanału Czarny Kanał i Racza Struga** ma na celu poprawę ochrony przeciwpowodziowej miasta Słubice.

Jednostką Wdrażania Projektu dla Kontraktu jest Lubuski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze (LZMiUW), który działa w imieniu Marszałka Województwa Lubuskiego.

Kontrakt na roboty 1C.1 **Budowa wałów przeciwpowodziowych oraz przebudowa kanału Czarny Kanał i Racza Struga**, składa się z dwóch obiektów:

- **Budowa wałów przeciwpowodziowych** – polegająca na rozbudowie i wzmocnieniu 6,70 km istniejącego wału przeciwpowodziowego oraz 185 m istniejącego wału bocznego (km 26+000 - 32+700 wału odrzańskiego, km 582,500 - 588,000 biegu rzeki Odry), jak również na wykonaniu nowego wału okrężnego o długości 5,90 km (km 26+563 wału odrzańskiego, km 587,400 km biegu Odry),
- **Przebudowa kanału Czarny Kanał i Racza Struga** – polegająca na odbudowie koryta Raczej Strugi na długości 2,00 km, oraz odbudowie koryta Czarnego Kanału na długości 4,06 km.

2.2 PLANOWANE PRACE

Celem realizacji **Budowy wałów przeciwpowodziowych** jest zabezpieczenie miasta Słubice przed powodzią poprzez wzmocnienie i poszerzenie istniejącego wału przeciwpowodziowego wzdłuż rzeki Odry na długości 6,70 km oraz 185 m istniejącego wału bocznego, a także wykonanie nowego wału okrężnego od strony północnej miasta Słubice na długości 5,90 km.

Rozbudowa i wzmocnienie istniejącego wału przeciwpowodziowego dotyczy odcinka wałów pomiędzy km 26+000, a 32+700 wału odrzańskiego oraz 185 m istniejącego wału bocznego, co odpowiada km 582,500÷588,000 biegu rzeki Odry. W ramach prac przewidziano ponadto przebudowę jezdni ul. Nadodrzańskiej, biegnącej po stronie odpowietrznej równolegle do istniejącego wału odrzańskiego.

Budowany wał okrężny będzie miał długość 5,90 km. Jego początek zaprojektowano w w 587,400 km biegu Odry, tj. w km 26+563 wału odrzańskiego. Trasa wału będzie biegła od miejsca styku z istniejącym wałem odrzańskim poprzez tereny leśne, następnie na północ od

istniejących zabudowań do drogi krajowej nr 31 i dalej wzdłuż tej drogi, aż do krawędzi wysoczyzny doliny Odry w okolicy miejscowości Drzecin.

Wał okrężny planowany jest, jako wał ziemny o przekroju trapezowym. Wysokość wału będzie wynosić od 3.3 do 5.3 m w zależności od ukształtowania terenu, a szerokość korony 3.0 m z lokalnymi poszerzeniami do 6,0 m. Skarpy odwodna i odpowietrzna zostaną ubezpieczone poprzez obsiew mieszkanką traw po uprzednim humusowaniu. Z uwagi na ograniczenie ruchu pojazdów po koronie wału, generalnie przewidziano na koronie nawierzchnię trawiastą. Jedynie na odcinku w km 0+098÷0+523 (tereny leśne) oraz w rejonie planowanych przejazdów zaprojektowano nawierzchnię tłuczniową. W celu uszczelnienia korpusu wału na całej długości w jego osi przewidziano wykonanie przesłony przeciwfiltracyjnej. Przebudowane zostaną także linie sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych kolidujących z przebiegiem nowego wału oraz przepusty wałowe na korytach Raczej Strugi i Czarnego Kanału.

Celem realizacji **Przebudowy kanału Czarnego Kanału i Raczej Strugi** jest umożliwienie należytego odwodnienia terenów przyległych do wału okrężnego i odprowadzenie wód powierzchniowych do koryta Raczej Strugi i koryta Czarnego Kanału. Przewidziano odbudowę koryta Raczej Strugi na długości 2,00 km, oraz odbudowę koryta Czarnego Kanału na długości 4,06 km.

Prace prowadzone w obrębie koryta Raczej Strugi obejmować będą odcinkowe wyrównanie dna koryta według spadku wyrównanego (bez wydobywania gruntu) oraz odcinkowe pogłębienie dna koryta w celu uzyskania spadku projektowanego (z wydobyciem gruntu na brzeg i dalszym zagospodarowaniem). Skarpy kanału zostaną wyrównane (nachylenie w granicach od 1:1.5 do 1:2) z ewentualnym wykorzystaniem nadmiaru gruntu pochodzącego z pogłębienia kanału do zasypania nierówności na skarpach lub podwyższenia terenu na odcinkach o najmniejszej głębokości koryta. Skarpy koryta zostaną także umocnione płytami darniny i obsiane mieszkanką traw, podstawa skarpy zostanie podparta opaską z kieszek faszynowych. Dopływy Raczej Strugi na odcinku objętym odbudową zostaną umocnione na długości 5 m od ich ujść.

Odbudowa koryta Czarnego Kanału zakłada przeprowadzenie robót polegających na odcinkowym wyrównaniu dna koryta (bez wydobywania gruntu) oraz pogłębieniu koryta w celu uzyskania projektowanych spadków (z wydobyciem gruntu na brzeg i dalszym zagospodarowaniem). Skarpy kanału zostaną wyrównane do projektowanego nachylenia (od 1:1.5 do 1:2) z wykorzystaniem nadmiaru gruntu do zasypania nierówności na skarpach lub podwyższenia terenu na odcinkach o najmniejszej głębokości koryta. Skarpy koryta zostaną umocnione płytami darniny i obsiane mieszkanką traw na humusie. Podstawa skarpy zostanie podparta opaską z kieszek faszynowych. Dopływy Czarnego Kanału na odcinku objętym odbudową zostaną umocnione na długości 5 m od ich ujść. Lokalnie, w miejscach zbliżenia kanału do istniejących ogrodzeń oraz zabudowy skarpy koryta zostaną umocnione kosztami siatkowo-kamiennymi na łącznej długości 740 m (brzeg lewy i prawy).

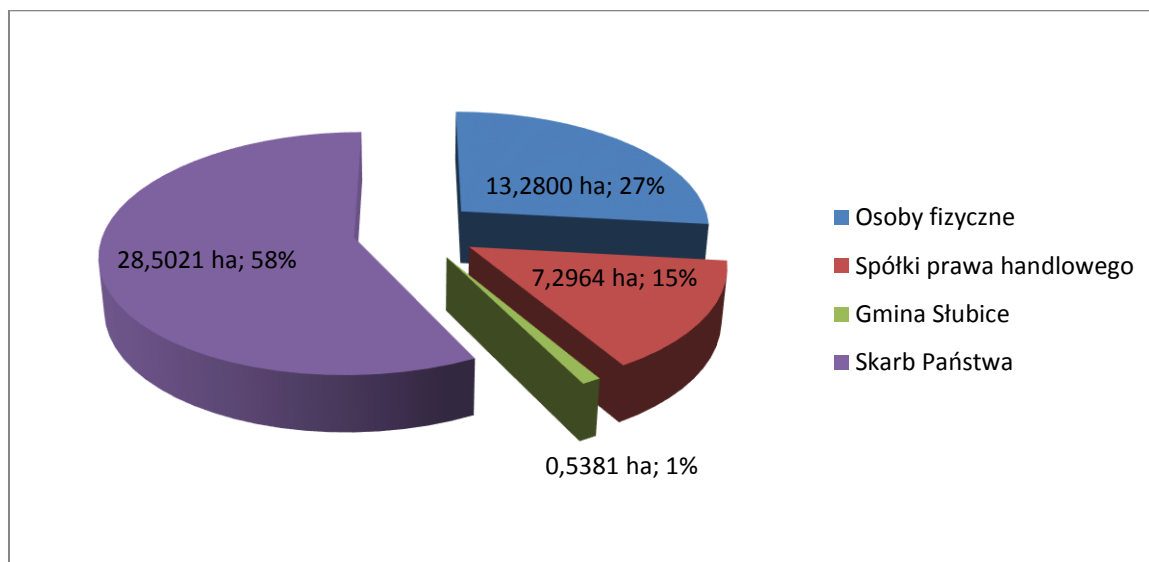
2.3 OBSZAR REALIZACJI ZADANIA 1C.1

Budowa wałów przeciwpowodziowych: Dla tego obiektu planowane jest wywłaszczenie 32 nieruchomości gruntowych (będące własnością osób fizycznych lub spółek prawa handlowego) o łącznej powierzchni 20,58 ha.

Decyzja PNRI dla Kontraktu 1C.1 została wydana w dniu 17.01.2014 r. t.j. przed datą podpisania Umowy Pożyczki z BŚ zawartej w dniu 10.09.2015 r. Lista nieruchomości wywłaszczonych przed podpisaniem umowy z BŚ obejmuje wszystkie przejęte nieruchomości, ponieważ na mocy PNRI wszystkie nieruchomości przeszły na własność Województwa Lubuskiego. Natomiast kwota wypłaconych odszkodowań jest wskazana w Załączniku nr 3.

Na obszarze realizacji działania brak jest budynków mieszkalnych i innych budynków. Występują natomiast elementy infrastruktury takie, jak części dróg (wjazdy, zjazdy) oraz sieci energetyczne. Identyfikacja ta może nie być ostateczna, ponieważ na etapie realizacji robót mogą się ujawnić dodatkowe elementy infrastruktury, zwłaszcza podziemnej, nie zinwentaryzowane na dotychczasowych mapach.

Wywłaszczeniom będą podlegały grunty użytkowane rolniczo, a także nieużytki, pastwiska oraz części nieruchomości stanowiące inne użytki zielone (użytkowane rekreacyjnie).



Rysunek 1 - Zajęcia stałe - Budowa wałów przeciwpowodziowych

Przebudowa kanału Czarny Kanał i Racza Struga: dla tego obiektu nie będzie konieczne nabywanie gruntów.

Zestawienie nieruchomości podlegających zajęciom stałym wraz ze szczegółową charakterystyką ich zagospodarowania przedstawiono w tabeli stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszego PPNiP.

Na dzień 30.03.2017 r. dla Zadania *Budowa wałów przeciwpowodziowych oraz przebudowa kanału Czarny Kanał i Racza Struga* pozyskano 100% nieruchomości (co wynika z decyzji PNRI), przy czym zaawansowanie wypłaty odszkodowań to 99,9% całkowitej kwoty odszkodowań. Stan pozyskiwania nieruchomości dla zajęć stałych znajdujących się w obszarze realizacji Zadania

Jak wynika z tej tabeli, wywłaszczeniom podlegały będą przede wszystkim wąskie części działek, bezpośrednio przylegające do rzeki. Analiza w zakresie użytkowania wykazała, że spośród wywłaszczanych nieruchomości (będących własnością osób fizycznych lub spółek prawa handlowego):

- 22 nieruchomości jest zakwalifikowanych jako grunty orne, przy czym na części działek znajdują się dodatkowo rowy lub łąki. Sumaryczna powierzchnia zajęcia tego rodzaju nieruchomości wynosi 18,21 ha,
- 7 nieruchomości jest zakwalifikowanych jako łąki, pastwiska lub nieużytki. Sumaryczna wartość zajęcia tego rodzaju nieruchomości wynosi 2,14 ha,
- 1 nieruchomość to grunty zadrzewione. Sumaryczna wartość zajęcia tego rodzaju nieruchomości wynosi 0,22 ha,
- 2 nieruchomości zostały zakwalifikowane jako inne tereny niezabudowane. Sumaryczna wartość zajęcia tego rodzaju nieruchomości wynosi 0,01 ha.

Wśród nieruchomości, na których realizowana będzie Zadanie znajduje się 5 nieruchomości (będących własnością osób fizycznych) będących przedmiotem dzierżawy. Wśród nieruchomości, na których realizowanie będzie Zadanie nie ma nieruchomości na których zlokalizowane są ogrody działkowe.

Dla żadnej z działek nie zidentyfikowano występowania ograniczonych praw rzeczowych, bezumownego użytkowania nieruchomości oraz innych podobnych obciążeń.

Na fragmencie działek 430/3 i 431/1 obręb 3 Nowy Lubusz oraz 42/2 obręb 1 Miasto Słubice zlokalizowany jest chodnik o nawierzchni z kostki betonowej, położony na wale przeciwpowodziowym. Ścieżka rowerowa (chodnik) z kostki betonowej została wykonana ze środków Urzędu Miejskiego w Słubicach w 2004 r. i znajduje się w Środkach Trwałych Urzędu. Opierając się na Specustawie powodziowej oraz k.c. brak jest jednak podstaw prawnych do wypłaty przez Województwo Lubuskie odszkodowania za nakłady poniesione na mieniu Skarbu Państwa. Ponadto, w ramach realizacji inwestycji chodnik nie ulegnie zniszczeniu. Gmina w wyniku wydania decyzji PNRI z dnia 17 stycznia 2014 r. nie utraciła żadnego majątku, status prawny wału i posadowionej na niej ścieżki nie uległ zmianie. Wał przeciwpowodziowy i jego część składowa w postaci ścieżki rowerowej stanowi własność Skarbu Państwa.

Na obszarze Zadania 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.

3 Podstawowe zasady przyjęte w PPNiP

Decyzja PNRI dla Kontraktu 1C.1 została wydana w dniu 17.01.2014 r. t.j. przed datą podpisania Umowy Pożyczki z BŚ zawartej w dniu 10.09.2015 r., dlatego pozyskiwanie nieruchomości rozpoczęto i wypłacono część odszkodowań, jeszcze przed wdrożeniem Polityki Operacyjnej OP 4.12. Wcześniejsze działania związane z pozyskiwaniem nieruchomości nie były sprzeczne z Politykami Operacyjnymi BŚ. Osoby objęte Projektem, którym wypłacono odszkodowania nie wnosiły sprzeciwu co do wyceny i zaakceptowały proponowane kwoty. Dla pozostałych nieruchomości procedura ustalania wysokości odszkodowań nadal jest w toku i realizowana jest zgodnie z zapisanymi poniżej zasadami.

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 implementacji procesu pozyskiwania nieruchomości i wysiedleń 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. (zob. http://www.odrapcu.pl/doc/OVFMP/Ramowy_dokument_dotyczacy_Przesiedlen_i_Pozyskiwania_Nieruchomosci.pdf)
2. Procedury wyłączeniowe 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 niedrożej 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, które będą zgodne z LARPF.
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 dochodów albo obniżeniem standardu życia.
7. Implementacja PPNiP będzie monitorowana i dokumentowana, a po zakończeniu zostanie poddana ewaluacji.
8. Proces partycypacji społecznej, działania osłonowe 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. Czasowe zajęcie nieruchomości na potrzeby realizacji Zadania jest możliwe jedynie za dobrowolnie wyrażoną zgodą właściciela nieruchomości i na zasadach określonych w oświadczeniu udzielającym tej zgody.
13. 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 przez realizacją Projektu.
14. 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 zostaną określone w PPNiP.

W razie potrzeby, PPNiP będzie podlegać aktualizacji w miarę postępu prac projektowych oraz pojawiania się nowych okoliczności faktycznych i prawnych.

4 Minimalizacja wpływu

4.1 ODDZIAŁYWANIA SPOŁECZNE

W świetle OP 4.12 za oddziaływania 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. W związku z tym dla oceny istotności oddziaływań społecznych jako podstawowe kryterium przyjmuje się procentowy stosunek całej nieruchomości i jej wywłaszczonej części. Należy też uwzględnić dane pozyskane w trakcie badania socjoekonomicznego.

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

- oddziaływania drugorzędne – w przypadku gospodarstw rolnych będą to oddziaływania, gdzie przejściu podlega mniej niż 10% areалу produkcyjnego gospodarstwa, przy jednoczesnym braku relokacji fizycznej. W przypadku innych nieruchomości za oddziaływania drugorzędne uznano oddziaływania, gdzie utracie podlega mniej niż 20% areалу produkcyjnego gospodarstwa, przy jednoczesnym braku relokacji fizycznej.
- oddziaływania istotne – w przypadku gospodarstw rolnych za istotne uznano te oddziaływania, gdzie utracie podlega więcej, niż 10 % areálu produkcyjnego gospodarstwa albo linia podziału nieruchomości przebiega w sposób uniemożliwiający prowadzenie na nieruchomości produkcji rolnej/sadowniczej. W przypadku nieużytków oraz nieruchomości innych, niż rolne za oddziaływania istotne należy uznać utratę więcej, niż 20 % areálu produkcyjnego gospodarstwa.

Dla wprowadzenia podziału na oddziaływania istotne i drugorzędne przyjęto, zgodnie z Politykami Operacyjnymi Banku Światowego, wartość 10 %, ponieważ dla części mieszkańców prowadzących gospodarstwa rolne utrata 10 % i więcej powierzchni areálu produkcyjnego gospodarstwa będzie skutkowałą pewnym ograniczeniem dochodów z upraw rolnych; nie będzie jednak w istotny sposób wpływać na ekonomiczną opłacalność gospodarowania z uwagi na strukturę powierzchniową tych gospodarstw rolnych.

Jednocześnie należy mieć na względzie lokalną specyfikę, tj. przygraniczne położenie gminy oraz położenie wywłaszczanych nieruchomości w bliskim sąsiedztwie miasta.

4.1.1 Występowanie oddziaływań istotnych

W przypadku terenów będących własnością Gminy Słubice oddziaływania uznano za nieistotne, ponieważ pozyskanie nieruchomości od tego podmiotu nie wywiera istotnego wpływu na jego sytuację i funkcjonowanie.

Dla planowanego Zadania nie występują oddziaływania związane z koniecznością dokonania relokacji fizycznej gospodarstw domowych lub gospodarstw rolnych.

Dla planowanego Zadania nie występują przesiedlenia ekonomiczne spowodowane zmianą sposobu użytkowania nieruchomości.

Zwykle w przypadku utraty całych działek mogą pojawić się oddziaływania istotne, jednakże nie zachodzi to w niniejszym przypadku. W przypadku działki 147/2 obręb 5 Drzecin pomimo utraty całej działki oddziaływania uznano za nieistotne z uwagi na małą wielkość działki (0,29 ha) oraz fakt, iż nie stanowi ona źródła dochodu gospodarstwa domowego (właściciele działki posiadają kantor wymiany walut i działalność gastronomiczną). W przypadku działki 149/2 obręb 5 Drzecin zajęcie całej działki uznano za nieistotne, ponieważ nieruchomość nie jest obecnie użytkowana a jej właściciel prowadzi działalność usługową w branży budowlanej. Podobnie, w przypadku 195 obręb 5 Drzecin, 205 obręb 5 Drzecin, 198 obręb 5 Drzecin, 197 obręb 5 Drzecin, 211/1 obręb 5 Drzecin oraz działki 211/3 obręb 5 Drzecin.

Stwierdzona istotność oddziaływań została uwzględniona przy sporządzaniu matrycy kwalifikowalności.

4.2 DZIAŁANIA ŁAGODZĄCE

1. Prace projektowe były prowadzone tak by zminimalizować liczbę działek niezbędnych do pozyskania.
2. Wysokość odszkodowania za utracone nieruchomości została określona w oparciu o operaty szacunkowe opracowane przez niezależnych biegłych lub w drodze decyzji Wojewody Lubuskiego. Wycena stanowiąca podstawę ustalenia wysokości odszkodowania była rzetelna, obiektywna i niezależna, tak, aby dotychczasowy właściciel otrzymał cenę za nieruchomość odpowiadającą rzeczywistej stracie, a tym samym zminimalizowany został negatywny wpływ utraty własności nieruchomości na jego sytuację majątkową.
3. W ramach działań kompensacyjnych priorytet został przyznany kompensacji na zasadach „ziemia za ziemię” poprzez przyznanie nieruchomości o podobnym potencjale produkcyjnym. Kompensacja pieniężna była 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 wyrażała wolę otrzymania rekompensaty pieniężnej. Aktualnie postępowania związane z przyznaniem kompensacji nie zostały zakończone.
4. Wszelkie koszty związane z prowadzeniem działań łagodzących zostaną wliczone do pakietu kompensacyjnego. Aktualnie nie przewidziano żadnych działań osłonowych, jednak może to ulec zmianie w trakcie realizacji Projektu.
5. 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.
6. Każda wywłaszczona osoba będzie uprawniona do nieodpłatnego użytkowania gruntu w dotychczasowy sposób do czasu wypłaty odszkodowania lub (w przypadku nieosiągnięcia porozumienia co do wysokości odszkodowania) jego niespornej części.

7. PAP zostaną powiadomione o fizycznym rozpoczęciu robót z takim wyprzedzeniem, które pozwoli na zakończenie gospodarowania na nieruchomości, lecz nie krótszym niż 90 dni.
8. Na wniosek Urzędu Miasta i Gminy Słubice w rejonie km 31+231 wału rzeki Odry na istniejącej koronie od strony odpowietrznej przewidziano zamontowanie barierek ochronnych po obu stronach istniejących schodów (zejście do ul. 1 Maja) oraz ustawienie od strony odwodnej 2 ławek z oparciem, co pozwoli na rekreacyjne wykorzystanie terenu przez lokalną społeczność.
9. W czasie wykonywania robót budowlanych zostaną zachowane wymagane odległości od przewodów linii napowietrznych. Zapewnia to minimalizację oddziaływań społecznych wynikających z wpływu inwestycji na infrastrukturę energetyczną (przerwy w dostawie prądu).
10. W rejonie istniejącego uzbrojenia podziemnego wszystkie roboty będą wykonywane ręcznie, żeby zapobiec jego uszkodzeniu. Zapewni to minimalizację oddziaływań społecznych wynikających z uszkodzenia uzbrojenia podziemnego (problemy z dostawą wody i odbiorem ścieków, problemy z dostawą gazu, przerwy w dostępie do usług telekomunikacyjnych).
11. Na czas prowadzenia robót zapewniony zostanie nadzór właścicieli sieci infrastruktury. Właściciele tych sieci zostaną wyprzedzająco powiadomieni o terminie rozpoczęcia prac.
12. Nieruchomości zajęte czasowo po zakończeniu robót zostaną przywrócone do stanu poprzedniego. Pozyskiwanie nieruchomości na potrzeby zajęć czasowych będzie się odbywało na zasadach określonych w niniejszym PPNiP, z zastosowaniem zasady dobrowolnego udostępnienia nieruchomości.
13. Przed rozpoczęciem robót Inwestor przeprowadzi szeroko zakrojoną akcję informacyjną o planowanej realizacji Kontraktu oraz uruchomieniu punktu informacyjnego dla osób objętych oddziaływaniem Projektu, gdzie będą mogły wnosić swoje wnioski i uwagi do prowadzonych robót budowlanych i planowanych zajęć. Przygotowana zostanie i rozesłana do wszystkich osób objętych oddziaływaniem Projektu broszura informacyjna z informacją o możliwości zgłaszania skarg (zgodnie z zapisami PPNiP) wraz z podaniem danych do Kontaktu.
14. W ramach akcji informacyjnej PAP zostaną poinformowane również o możliwości wystąpienia z wnioskiem o wykup pozostałej części nieruchomości czyli tzw. resztówki, jeżeli po podziale nieruchomości i zajęciu jej części pod realizację Zadania pozostała część nie będzie się nadawała do dalszego wykorzystania na dotychczasowe cele (zgodnie z art. 23. ust. 2 specustawy).

Pozostałe działania minimalizujące zostały opisane w Planie Zarządzania Środowiskiem.

5 Badanie socjoekonomiczne

5.1 ŹRÓDŁA I METODYKA

Badanie socjoekonomiczne zostało przeprowadzone przez zespół ds. prawnych i społecznych, umiejscowiony w strukturze Konsultanta odpowiedzialnego za sporządzenie niniejszego PPNiP. Badanie socjoekonomiczne z uwagi na zidentyfikowany już wstępnie stosunkowo niewielki wpływ planowanego Zadania na PAP w oparciu o profilowanie społeczne.

Podstawowym źródłem informacji dotyczącym zagospodarowania i użytkowania zajmowanych nieruchomości jest analiza danych GIS, wypisów z ewidencji gruntów oraz weryfikacja na miejscu realizacji Zadania. Status posiadania zajmowanych nieruchomości ustalono na podstawie ewidencji gruntów oraz ksiąg wieczystych. Obecność infrastruktury ustalono na podstawie analizy danych GIS, wypisów z ewidencji gruntów, dokumentacji projektowej (w tym projektów budowlanych) oraz weryfikacji na miejscu realizacji Zadania.

W zakresie oddziaływań społecznych podstawowym źródłem informacji były dane pozyskane w oparciu o dostępne rejestry (np. ewidencja działalności gospodarczej, Krajowy Rejestr Sądowy), a także dane uzyskane w oparciu o wizyty w miejscu realizacji Zadania. Bazowano również na danych statystycznych GUS oraz materiałach zamieszczonych w Internecie (informacje ze stron internetowych Urzędów, fora internetowe, informacje prasy lokalnej, itp.). Zgromadzone dane pozwoliły na wykonanie profilowania społecznego, tj. skategoryzowanie PAP do określonej grupy uprawnionych z tytułu wyłączenia nieruchomości.

Za datę końcową badania socjoekonomicznego przyjęto dzień uzyskania PNRI dla Zadania.

W oparciu o przeanalizowane źródła informacji potwierdzono, że nie jest konieczne przeprowadzanie szczegółowego badania socjoekonomicznego przy użyciu kwestionariuszy dedykowanych poszczególnym osobom. Już bowiem wstępne badanie wykazało, że z uwagi na charakter i lokalizację planowanego Zadania, jak również z uwagi na planowany zakres zajęć nieruchomości w przypadku przedmiotowego Zadania nie wystąpią oddziaływania istotne.

5.2 OGÓLNE DANE SOCJOEKONOMICZNE

Z oficjalnych danych wynika, że w gminie Słubice mieszkają obecnie 19 978 osoby. Na stałe zameldowanych jest 18 815 osób, czasowo – 1 163. Według szacunków na terenie gminy przebywa ponadto ok. tysiąc osób. Wśród mieszkańców gminy jest 715 obcokrajowców (Niemcy oraz Ukraińcy), przy czym większość z nich zamieszkuje Słubice.

Na obszarze realizacji Zadania nie zamieszkuje osoby zaliczane do grup wrażliwych ze względu na pochodzenie etniczne lub niepełnosprawność.

Miasto Słubice liczy obecnie 16 872 mieszkańców (na stałe zameldowane są tu 15 793 osoby, czasowo – 1 079). W sołectwie Drzecin zamieszkuje 296 osób, w Nowym Lubuszu – 212 osób. Bez pracy pozostaje oficjalnie 4 848 osób, co stanowi jeden z lepszych wyników w

całym województwie. Należy jednak liczyć się z tym, że wynik ten jest jeszcze korzystniejszy, a to z uwagi na znaczny udział w obrocie gospodarczym tzw. „szarej strefy”.

Struktura wiekowa charakteryzuje się największym udziałem mieszkańców w wieku produkcyjnym (16 361 osób), przy czym więcej jest kobiet (8 160) niż mężczyzn (7 869).

Gmina Słubice posiada dobry dostęp do infrastruktury społecznej. Na jej terenie znajdują się przedszkola, gimnazja, licea i szkoły ponadgimnazjalne. W sąsiednim Frankfurcie/Oder funkcjonuje również Uniwersytet. Współczynnik skolaryzacji brutto na terenie gminy wynosi 95,53 % dla szkół podstawowych i 111,69 % dla gimnazjów. Gmina posiada także stosunkowo dobry dostęp do infrastruktury medycznej, w tym szpitali i aptek.

W Gminie Słubice działa 3 195 przedsiębiorców, z czego 140 to przedsiębiorcy sektora publicznego. 11 przedsiębiorców funkcjonuje na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach i daje zatrudnienie ok. 380 osobom.

5.3 DANE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI

Zadanie realizowane będzie częściowo na terenach miejskich, częściowo zaś na wiejskich. Na terenach wiejskich większość nieruchomości wywłaszczanych w ramach Zadania jest użytkowana rolniczo (w tym jako pastwiska). W związku z tym dla części mieszkańców prowadzących gospodarstwa rolne utrata 10 % i więcej powierzchni produkcyjnej gospodarstwa rolnego może skutkować pewnym ograniczeniem dochodów z upraw rolnych. Nie będzie jednak w istotny sposób wpływać na ekonomiczną opłacalność gospodarowania z uwagi na strukturę powierzchniową tych gospodarstw rolnych (wywłaszczone działki z reguły stanowią jedynie mniejszą część całego gospodarstwa lub nie są dla właścicieli wyłącznym źródłem dochodu).

Jednocześnie należy mieć na względzie lokalną specyfikę, tj. przygraniczne położenie gminy oraz położenie wywłaszczanych nieruchomości na obszarach wiejskich w bliskim sąsiedztwie miasta. W związku z tym pomimo, iż zwykle przy utracie całych działek mogą pojawić się oddziaływania istotne, nie zachodzi to w niniejszym przypadku, co opisano w rozdziale 4.1.

5.4 WNIOSKI

Przeprowadzone analizy wykazały, że nie wystąpią przesiedlenia fizyczne i ekonomiczne, a koszty społeczno-ekonomiczne samego Kontraktu nie będą znaczne. W związku z tym uznano, że wystarczającą formą odszkodowania będzie odszkodowanie w formie pieniężnej.

Na pytania zadane w ankietach odpowiedziało 6 osób objętych Projektem, spośród właścicieli 22 nieruchomości, którzy zostali poproszeni o ich wypełnienie. Wyniki uzyskanych ankiet zamieszczono w Załączniku nr 2 do PPNiP. Nie stwierdzono istotnego oddziaływania na osoby fizyczne.

Stosunkowo niewielkie koszty społeczno-ekonomiczne Kontraktu są też konsekwencją faktu, że na przeznaczonym pod nią obszarze brak jest jakichkolwiek instytucji użyteczności publicznej, takich, jak szkoły, urzędy, zakłady pracy czy kościoły lub siedziby innych związków wyznaniowych, co oznacza, że procedura wywłaszczeniowa jedynie w niewielki sposób dotknie osoby niebędące posiadaczami nieruchomości nią objętych.

6 Równość płci

W Polsce obowiązuje prawny zakaz dyskryminacji, który wyrażony jest w Konstytucji z 1997 roku. Artykuł 32 stanowi, że nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny. Dyskryminacja kobiet oznacza wszelkie zróżnicowanie, wyłączenie lub ograniczenie ze względu na płeć, które powoduje lub ma na celu uszczuplenie albo uniemożliwienie kobietom, niezależnie od ich stanu cywilnego, przyznania, realizacji bądź korzystania na równi z mężczyznami z praw człowieka, podstawowych wolności w dziedzinach życia politycznego, gospodarczego, społecznego, kulturalnego, obywatelskiego i innych (art. 1 Konwencji w sprawie likwidacji wszelkich form dyskryminacji kobiet z 1979 r.).

Polska, chcąc być członkiem Unii Europejskiej, musiała dostosować swoje prawodawstwo do regulacji obowiązujących w UE, również w zakresie zasady równości płci. Zaowocowało to głównie zmianami w kodeksie pracy, ale także zmianą podejścia polityków i administracji publicznej do tego tematu.

Zgodnie ze Wskaźnikiem Rozwoju Społecznego (HDI) Programu Organizacji Narodów Zjednoczonych ds. Rozwoju (UNDP) za 2012 r. Polska jest wśród krajów o bardzo wysokim wskaźniku rozwoju społecznego. Zajmuje 39 miejsce w rankingu na 187 krajów, czyli powyżej średniej państw z regionu działalności EBOR i na zbliżonym poziomie do średniej dla krajów Europy Środkowej i państw bałtyckich. Wskaźnik Rozwoju Społecznego obejmuje trzy elementy: zdrowie, edukację i standard życia. Pod względem wskaźnika nierówności płci UNDP (Gender Inequality Index – GII) Polska zajmuje jeszcze wyższe miejsce i jest na 24 miejscu w światowym rankingu. Wskaźnik nierówności płci to miernik, który odzwierciedla utratę możliwości rozwoju na obszarze danego kraju spowodowaną nierównym traktowaniem płci i obejmuje trzy elementy podlegające ocenie: zdrowie reprodukcyjne, zwiększenie uprawnień oraz uczestnictwo w rynku pracy.

Jeżeli chodzi o udział kobiet w życiu publicznym, to udział kobiet w składzie organów publicznych pochodzących z wyboru jest niewielki. Wskazuje się tutaj m.in. na niski odsetek kobiet zasiadających w Sejmie, a także w Senacie. Podobne, negatywne, tendencje charakteryzują inne organy pochodzące z wyboru: rady gmin, rady powiatów, czy sejmiki województw (kobiety stanowią około 1/4 wszystkich radnych). Warto podkreślić również zauważalny od lat niewielki odsetek kobiet wśród wójtów, burmistrzów, czy prezydentów miast. Natomiast uwagę zwraca postępująca demaskulinizacja funkcji sołtysa, która to funkcja jest jedną z istotniejszych w kontekście aktywności obywatelskiej i budowania kapitału społecznego. Doświadczenia wskazują również, że kobiety są równoprawnymi uczestniczkami prowadzonych konsultacji społecznych, a często ich zaangażowanie i aktywność lokalna powodują, że w konsultacjach tych odgrywają wiodącą rolę. Na zakończenie należy wskazać, że w celu promocji kobiet i zwiększenia ich reprezentacji w gremiach decyzyjnych i zarządzaniu w biznesie, podejmowane są liczne inicjatywy obywatelskie, deklaracje partii politycznych, popularyzuje się przykłady innych krajów, Komisja Europejska z urzędu podejmuje własne inicjatywy, itp. co powinno przełożyć się na poprawę równouprawnienia kobiet i mężczyzn w sferach uczestnictwa w rynku pracy, czy gremiach decyzyjnych. Analiza wyników badań za ostatnie 10 lat wskazuje zresztą na stopniowy postęp w tej dziedzinie.

7 Obowiązujące przepisy prawa i metodyki wyceny

Niniejszy PPNiP dla Podkomponentu 1C - *Ochrona przed powodzią miasta Słubice* oparty jest na przepisach prawa polskiego, a także, z uwagi na finansowanie ze środków Banku Światowego z OP 4.12 Przymusowe przesiedlenia.

Umowa Pożyczki pomiędzy Polską a Bankiem Światowym jest aktem prawa międzynarodowego, a poprzez jej zawarcie Polska obliuguje się do stosowania polityk Banku Światowego.

W przypadku różnic pomiędzy przepisami polskimi a politykami BŚ stosuje się te przepisy, które są korzystniejsze dla społeczności dotkniętej skutkami realizacji Projektu.

7.1 OBOWIĄZKI WYNIKAJĄCE Z POLITYKI OP 4.12¹

OP 4.12 znajduje zastosowanie, jeżeli realizacja Projektu wymaga:

- a) przymusowego zajęcia nieruchomości skutkującego:
 - (a) zmianą miejsca zamieszkania lub utratą miejsca zamieszkania,
 - (b) utratą dóbr albo dostępu do dóbr,
 - (c) utratą źródeł dochodu albo obniżeniem standardu jakości życia
- b) przymusowego ograniczenia dostępu do parków i terenów chronionych, skutkującego niekorzystnym wpływem na jakość życia osób dotkniętych skutkami realizacji Projektu.

Z OP 4.12 wynikają następujące obowiązki:

- Wszystkie wykonalne alternatywne projekty powinny być tak realizowane, aby uniknąć lub zminimalizować konieczność przeprowadzania wysiedleń, a w przypadku, kiedy nie można ich uniknąć, należy podjąć takie działania, aby zminimalizować ich skalę i wpływ;
- Proces przeprowadzania przesiedleń powinien zostać zaplanowany i przeprowadzony jako działania rozwojowe, dostarczając odpowiednie środki i zasoby, które pozwolą osobom dotkniętym przesiedleniami partycypować w korzyściach wynikających z realizowanego Projektu. Pomoc powinna zostać skierowana do grup społecznych dotkniętych procesem przesiedleń w celu poprawy ich stanu gospodarki, dochodów i standardu życia, lub powinna przynajmniej przywrócić stan sprzed realizacji Projektu;
- Osoby przesiedlane powinny uzyskać przed przesiedleniem pełną rekompensatę w wysokości równej kosztom odtworzeniowym, pomoc w przeprowadzce oraz pomoc i wsparcie w okresie przejściowym;
- Brak tytułu prawnego do gruntu nie powinien być przeszkodą do otrzymania odszkodowania;
- Szczególną uwagę należy poświęcić osobom i grupom szczególnie wrażliwym (np. samotne matki, niepełnosprawni, ubodzy);
- Wspólnoty powinny uzyskać możliwość udziału w planowaniu, realizacji oraz monitorowaniu procesu ich przesiedlenia;
- Przesiedlonym należy pomóc w integracji z przyjmującą ich społecznością;

¹ Rozdział zgodny z LARPF

- Proces przeprowadzania przesiedleń powinien być ściśle powiązany z harmonogramem realizacji Zadania tak, aby osoby przesiedlane uzyskały rekompensatę przed rozpoczęciem budowy lub przed rozpoczęciem innych działań Projektu;
- Powinien być przeprowadzany monitoring przesiedleń i ich ewaluacja;
- Na obszarach wiejskich lub rolniczych, nawet w przypadku, gdy można zastosować odszkodowanie pieniężne, szczególnie zalecana jest forma odszkodowania typu "ziemia za ziemię", jeśli jest ona ekonomicznie wykonalna. Gospodarstwa, które całkowicie utraciły swoje środki trwałe i stały się całkowicie nierentowne, powinny otrzymać rekompensatę równą wartości całego gospodarstwa;
- Dla strat, których wycena lub przeprowadzenie rekompensaty pieniężnej jest skomplikowane, na przykład: dostęp do usług publicznych, dostęp do klientów lub dostawców, obszarów rybołówstwa, dostęp do pastwisk i obszarów leśnych, należy podjąć starania zmierzające do zapewnienia dostępu do równoważnych i kulturowo odpowiednich zasobów i możliwości uzyskiwania dochodów.

7.2 WYMAGANIA PRAWA POLSKIEGO

Najważniejszymi aktami normatywnymi związanymi z nabywaniem praw do nieruchomości niezbędnych do realizacji Zadania są:

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78 poz. 483 z późn. zm.),
- Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 121 ze zm.), dalej jako k.c.,
- Ustawa z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 966 ze zm.), dalej jako specustawa powodziowa
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.), dalej jako UGN

Kodeks cywilny reguluje stosunki prawne między osobami fizycznymi i osobami prawnymi, w tym dotyczące zawierania umów zbycia nieruchomości. Obowiązuje tutaj zasada swobody kształtowania treści umowy oraz decydowania o tym, czy i z kim umowę zawrzeć. O zawarciu umowy decydują zgodne oświadczenia stron. Kodeks cywilny przewiduje formę szczególną zawierania umów, których przedmiotem jest nieruchomość. Pod rygorem nieważności powinny być one zawierane w formie aktu notarialnego.

Mechanizmy przymusowego pozyskiwania praw do nieruchomości zawiera specustawa powodziowa oraz UGN.

7.2.1 Pozyskiwanie nieruchomości na podstawie specustawy powodziowej

Zgodnie ze specustawą powodziową wywłaszczenie nieruchomości lub ich części, jak też stałe i czasowe ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lub jej części następuje w PNRI wydawanym przez wojewodę. Wywłaszczenie następuje z chwilą, w której PNRI staje się ostateczna.

Przed wydaniem PNRI strona może żądać od Inwestora objęcia wnioskiem o wyłączenie należącej do strony nieruchomości lub jej części, która nie będzie nadawała się do dotychczasowego użytku po zrealizowaniu Zadania. W przypadku, jeżeli Inwestor nie uzna wyłączenia za konieczne, stronie przysługuje prawo do złożenia pozwu o wykup do niezależnego sądu powszechnego.

Z tytułu przeniesienia na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego własności nieruchomości, właścicielowi nieruchomości albo jej użytkownikowi wieczystemu przysługuje odszkodowanie pieniężne lub w formie „ziemia za ziemię”. Specustawa powodziowa nie zawiera szczególnej preferencji dla wypłaty odszkodowania w formie „ziemia za ziemię”; zakłada się raczej rekompensatę w pieniądzu z założeniem, iż ma ona pozwolić na zakup podobnej nieruchomości po cenie rynkowej.

Wysokość odszkodowania określa się odrębnie dla każdej nieruchomości, w drodze indywidualnych negocjacji Inwestora z dotychczasowym właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. Negocjacje są prowadzone w oparciu o niezależną i obiektywną wycenę rzeczoznawcy majątkowego, posiadającego odpowiednią licencję.

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

W przypadku dojścia przez Inwestora i osobę wyłączonej do porozumienia co do wysokości odszkodowania, zawierane jest pisemne porozumienie określające wysokość odszkodowania, a także termin i sposób jego wypłaty.

Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia wydania ostatecznej PNRI nie uda się dojść do porozumienia co do wysokości odszkodowania, wysokość tę ustala wojewoda w drodze decyzji. Przed wydaniem decyzji wojewoda powołuje własnego, niezależnego biegłego. Prawo do przedstawienia opinii własnego biegłego w postępowaniu przed wojewodą ma również strona. Wtedy wojewoda wydając decyzję ustalającą wysokość odszkodowania musi również odnieść się do opinii przedstawionej przez stronę. W przypadku, w którym strona zgłasza uwagi i wnioski w postępowaniu przed wojewodą, wojewoda musi merytorycznie odnieść się do tych uwag i wniosków na etapie prowadzonego postępowania, a następnie w wydanej decyzji odszkodowawczej.

Od wydanej przez wojewodę decyzji stronie przysługuje odwołanie.

W przypadku wniesienia przez osobę wyłączonej odwołania od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania może ona złożyć wniosek o wypłatę odszkodowania określonego w zaskarżonej decyzji. W takim przypadku odszkodowanie jest wypłacane w kwocie określonej w decyzji, co nie ma wpływu na prowadzone postępowanie odwoławcze.

Decyzja wydana w postępowaniu odwoławczym może zostać zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie. Od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego stronie przysługuje z kolei prawo wniesienia skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia stronie odpisu orzeczenia z uzasadnieniem.

7.2.2 Procedury specjalne

Deponowanie środków finansowych na rachunku sądowym w przypadku braku możliwości wypłaty należnego odszkodowania

Na podstawie art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami Inwestor składa kwotę odszkodowania do depozytu sądowego zgodnie z decyzją wojewody zobowiązującą Inwestora do wpłaty odszkodowania do depozytu, co jest równoznaczne ze spełnieniem świadczenia. Ma to miejsce wyłącznie w dwóch przypadkach: gdy osoba uprawniona odmawia przyjęcia odszkodowania albo jego wypłata natrafia na trudne do przewyżnienia przeszkody (brak zdolności do czynności prawnych wierzyciela, jego dłuższa nieobecność w kraju przy braku ustanowienia pełnomocnika, klęski żywiołowe, stan wojenny) oraz gdy odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie 2005-02-25, sygn. akt II SA/Lu 884/04).

Złożenie do depozytu sądowego ma takie same skutki jak spełnienie świadczenia i zobowiązuje wierzyciela do zwrotu dłużnikowi kosztów złożenia.

W przypadku ewentualnego oddalenia wniosku przez Sąd opłata nie będzie podlegać zwrotowi, a dodatkowo jeżeli wierzyciel (jako uczestnik postępowania) będzie zastępowany przez radcę prawnego lub adwokata, sąd może nakazać zapłatę kwoty w wysokości 120 zł tytułem wynagrodzenia za zastępstwo.

7.3 PRZYJĘTE MECHANIZMY POZYSKIWANIA PRAW DO NIERUCHOMOŚCI²

W LARPF zidentyfikowano szereg niespójności pomiędzy OP 4.12 a prawem polskim: OP 4.12	Prawo polskie	Instrumenty korygujące
Brak tytułu prawnego do gruntu nie powinien być przeszkodą do kompensacji/wypłaty odszkodowania. Osoby nie posiadające tytułu prawnego otrzymują kompensację.	Polski system prawny nie uznaje prawa do odszkodowania właścicieli/użytkowników gruntu nie posiadających do niego tytułu prawnego (wyjątek stanowią osoby, których tytuł prawny do nieruchomości zaginął, albo które nabyły prawo do nieruchomości w drodze zasiedzenia, tj. metody nabycia własności poprzez nieprzerwane posiadanie nieruchomości przez okres wskazany w ustawie)	<p>W przypadku osób nie posiadających tytułu prawnego do nieruchomości dotkniętej skutkami realizacji Zadania każdy taki przypadek powinien być jednak rozpatrywany indywidualnie, pod kątem możliwości zastosowania ogólnych mechanizmów z Kodeksu Cywilnego dla osiągnięcia celów OP 4.12.</p> <p>Wg OP 4.12 osoby dotknięte skutkami realizacji inwestycji nie posiadające tytułu prawnego do nieruchomości nie są uprawnione do uzyskania kompensaty pieniężnej za nieruchomość. Są jednak uprawnione do otrzymania kompensaty za wszelkie obiekty, nasadzenia i ulepszenia nieruchomości dokonane przed datą końcową i do odpowiednich rozwiązań przypadkach, w których będą musiały zostać fizycznie lub ekonomicznie przemieszczone. W tych przypadkach zostaną zastosowane również odpowiednie środki łagodzące.</p>
Polityka BŚ wymaga kompensacji za utratę dochodów (np. z działalności gospodarczej, rolnej itp.) w związku z zajęciami nieruchomości na potrzeby realizacji planowanego Zadania	Przepisy prawa polskiego nie przewidują kompensacji z tytułu utraty dochodów na skutek realizacji Zadania.	<p>Osoby, które utraciły dochody lub zatrudnienie otrzymają wsparcie (ubezpieczenie zdrowotne, szkolenia zawodowe itp.) od Urzędów Pracy.</p> <p>W przypadku przedsiębiorców możliwe jest zastosowanie ogólnych mechanizmów z Kodeksu Cywilnego (pokrycie doznanej szkody i utraconego zysku).</p>

² Tabela zamieszczona w niniejszym rozdziale jest zgodna z LARPF

<p>W LARPF zidentyfikowano szereg niespójności pomiędzy OP 4.12 a prawem polskim: OP 4.12</p>	<p>Prawo polskie</p>	<p>Instrumenty korygujące</p>
<p>Szczególne uwagi należy zwracać na potrzeby szczególnie wrażliwych grup społecznych, zwłaszcza osób ubogich, starszych, samotnych matek, dzieci, mniejszości etnicznych.</p>	<p>Polskie prawo nie wymaga zaplanowania szczególnych środków w celu dodatkowego wsparcia szczególnie wrażliwych grup społecznych (osób starszych, niepełnosprawnych, ubogich i innych, które mogą mieć specjalne potrzeby).</p>	<p>Osobom wyłączonej zostanie udzielona wszelka pomoc w uzyskaniu wsparcia udzielanego przez urzędy i instytucje obywatelom.</p> <p>Zostaną też podjęte dodatkowe działania w celu zapewnienia, że osiągnięto cele określone w OP 4.12.</p>
<p>Polityka BŚ wymaga dodatkowej kompensacji wydatków poniesionych przez PAP w związku z fizyczną przeprowadzką (np. transport materiałów) i udzielenia pomocy w związku z realizacją przesiedlenia.</p>	<p>Nie przewiduje się pomocy dla pokrycia kosztów przeprowadzki i innych podobnych kosztów wynikających z konieczności przeniesienia się na nowe miejsce przez obywateli i przedsiębiorstwa.</p>	<p>W celu pokrycia kosztów przeprowadzki i innych podobnych kosztów możliwe jest zastosowanie ogólnych mechanizmów z Kodeksu Cywilnego dla osiągnięcia celów określonych w OP 4.12.</p>
<p>Wyplata odszkodowania powinna nastąpić przed fizycznym zajęciem terenu na potrzeby realizacji Zadania</p>	<p>Specustawa powodziowa pozwala na zajęcie terenu i rozpoczęcie robót, zanim nastąpi wyplata odszkodowania.</p>	<p>We wszystkich przypadkach warunkiem rozpoczęcia robót jest otrzymanie potwierdzenia, że PAP została poinformowana z wyprzedzeniem o rozpoczęciu robót, wynagrodzenie zostało wypłacone i otrzymano zgodę na wejście w teren.</p> <p>Jedynymi wyjątkami są sytuacje, gdzie wszczęte zostało postępowanie odwoławcze z uwagi na niepowodzenie negocjacji, nieobecność właścicieli lub brak możliwości ich ustalenia.</p> <p>W celu minimalizacji ryzyka rozpoczęcia robót przed skompensowaniem strat zajęcia nieruchomości powinny być zaplanowane i przeprowadzone z wyprzedzeniem przed rozpoczęciem robót.</p>

W LARPF zidentyfikowano szereg niespójności pomiędzy OP 4.12 a prawem polskim: OP 4.12	Prawo polskie	Instrumenty korygujące
<p>Kompensacja za utratę dóbr jest oparta na ich wartości rynkowej powiększonej o wszelkie koszty transakcyjne (np. podatki, opłaty) i powinna ona być wystarczająca dla efektywnego odtworzenia utraconych dóbr (wartość odtworzeniowa)</p>	<p>Zastosowane metody wyceny mogą skutkować zaniżaniem wartości nieruchomości w porównaniu do cen podobnych nieruchomości na rynku lokalnym.</p>	<p>Wycena nieruchomości zostanie powierzona niezależnemu i doświadczonemu biegłemu. Opinia biegłego powinna zostać zweryfikowana przez JWP. Wyłączony powinien otrzymać wystarczającą ilość czasu na zapoznanie się z opinią biegłego. W razie wątpliwości co do wystarczalności należnej kwoty odszkodowania, oszacowania wartości nieruchomości powinien dokonać niezależny biegły w postępowaniu przed wojewodą.</p> <p>We wszystkich przypadkach wycena musi wskazywać na wartość odtworzeniową.</p>
<p>Wymagane jest przygotowanie studium socjo-ekonomicznego, PPNiP, monitoring środków kompensujących, przesiedleń, środków mających na celu odtworzenie poziomu jakości życia, a także ewaluacja efektywności wszystkich ww. środków.</p>	<p>Przepisy prawa polskiego nie przewidują obowiązku przygotowania studium socjo-ekonomicznego i sporządzenia PPNiP jako takiego. Brak jest obowiązku monitorowania i ewaluacji ich wdrażania.</p>	<p>Studia socjo-ekonomiczne oraz PPNiP są przygotowywane zgodnie z LARPF, OP 4.12 i dobrymi praktykami.</p>

W przypadku **Budowy wałów przeciwpowodziowych**, realizowanych w ramach Zadania 1C.1 kwalifikowanych jako inwestycja z zakresu budowli przeciwpowodziowych nieruchomości zostały pozyskane na podstawie decyzji Wojewody Lubuskiego nr 150/13 z dnia 17.01.2014 r. wydanej w oparciu o przepisy specustawy powodziowej.

Ponadto, w wydanej PNRI wskazano również nieruchomości lub ich części będące częścią inwestycji, niezbędne do jej funkcjonowania, ale które nie stają się własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, lecz wobec których trwale ogranicza się sposób korzystania (dalej: TO). Inna kategoria ograniczeń TO wynikających z PNRI uwzględnia obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary potencjalnego zagrożenia powodzią, lub szczególnego zagrożenia powodzią, o ile zostały wyznaczone (art. 9 pkt 8f specustawy). Nieruchomości takie nie podlegają stałej zmianie sposobu zagospodarowania i zasadniczo mogą być wykorzystywane przez właściciela (wieczystego użytkownika) podobnie jak przed realizacją inwestycji lecz, po wykonaniu zadania inwestycyjnego, już zawsze z pewnymi ograniczeniami funkcjonalnymi.

Ograniczenia te 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 muszą być rekompensowane słusznym odszkodowaniem. W skrajnym przypadku utraty przydatności nieruchomości dla właściciela (wieczystego użytkownika) może on (art. 22 ust 2 specustawy) domagać się na drodze cywilnej jej wykupu. W przypadku nieskorzystania z tej drogi, pozostaje droga administracyjna ustalająca stosowne odszkodowanie.

Specustawa nie definiuje na czym polega trwałe ograniczenie sposobu korzystania (TO) i nie wskazuje organu administracji właściwego rzeczowo do określenia w trybie administracyjnym odszkodowania z tego tytułu. Stan taki, tj. brak wyraźnego przepisu prawa wskazującego właściwość rzeczową (kompetencje) organu, spowodowany jest ewidentną luką prawną i upoważnia do zastosowania w postępowaniu administracyjnym analogii iuris (specustawa drogowa - ZRID) odniesionej do Postanowienia Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 listopada 2012 r. (I OW 142/12). Sąd, wskazując wojewodę jako organ właściwy, jednoznacznie stwierdza że [cyt.] *Organem właściwym do ustalenia odszkodowania jest organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej... Nie sposób bowiem przyjąć, aby ustawodawca rozdzielił kompetencje do ustalania odszkodowania za skutki tej samej decyzji w zależności od przedmiotu tego odszkodowania.*

W rezultacie, w odniesieniu do ustalenia odszkodowania z tytułu ustanowienia TO właściwy będzie Wojewoda, który wydał PNRI, zaś samo odszkodowanie ustalone będzie na zasadach określonych w niniejszym PPNiP.

Jeśli natomiast chodzi o potencjalne zajęcia czasowe, których dokładnej skali nie można określić na obecnym etapie zaawansowania Projektu, Wykonawca będzie zawierał z właścicielami dobrowolne porozumienia, w których określone zostaną zasady czasowego udostępnienia przez właścicieli gruntu na potrzeby realizacji inwestycji. W każdym wypadku właściciele nieruchomości podlegających zajęciom trwałym i czasowym zostaną skutecznie poinformowani o planowanej inwestycji oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Inwestor przeprowadził z właścicielami nieruchomości negocjacje dotyczące wysokości odszkodowania za wyłączone nieruchomości. Negocjacje prowadzone były drogą korespondencyjną. Zainteresowani zostali poinformowani o uprawnieniach przysługujących im w toku negocjacji, w szczególności o możliwości zwrócenia się do Wojewody Lubuskiego o ustalenie wysokości należnego odszkodowania. W tych przypadkach, w których negocjacje nie doprowadziły do ustalenia wysokości odszkodowania, wysokość odszkodowania zostanie ustalona przez Wojewodę Lubuskiego w drodze decyzji na podstawie wyceny dokonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę, wyznaczonego przez wojewodę.

Dla *Przebudowy kanałów Czarny Kanał i Racza Struga*, nie przewiduje się zajęć stałych nieruchomości.

7.4 ZASADY WYCENY³

Właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości lub jej części, będącej częścią inwestycji przeciwpowodziowej, niezbędnej do jej realizacji, przysługuje odszkodowanie

³ Treść rozdziału zgodna z LARPF

z tytułu przeniesienia na rzecz jednostki samorządu terytorialnego własności tej nieruchomości.

We wszystkich przypadkach odszkodowanie musi opowiadać wartości odtworzeniowej nieruchomości co oznacza wartość rynkową nieruchomości i dóbr z nią związanych (np. nasadzenia) powiększonej o koszty transakcyjne niezbędne dla odtworzenia takie, jak podatki czy opłaty. Kompensacja jest określana na podstawie wyceny dokonywanej przez biegłego rzeczoznawcę, a jeśli to konieczne przez zespół biegłych rzeczoznawców (np. zawierający biegłego z zakresu rolnictwa).

Zgodnie z OP 4.12 „wartość odtworzeniowa” w odniesieniu do nieruchomości i obiektów została zdefiniowana jak następuje:

a) dla gruntów rolnych jest to wartość rynkowa gruntów sprzed Projektu albo sprzed przemieszczenia, którakolwiek z tych wartości jest wyższa, odpowiadająca rynkowej wartości ziemi o porównywalnym potencjale produkcyjnym lub użytkowaniu zlokalizowanej w pobliżu gruntu zajętego pod Zadanie wraz z kosztem przygotowania tego gruntu do pełnienia funkcji podobnej do funkcji pełnionej przez grunt zajęty pod realizację Kontraktu, wraz z kosztami transakcyjnymi;

b) dla nieruchomości na obszarach miejskich to wartość rynkowa sprzed przemieszczenia odpowiadająca wartości ziemi o porównywalnym rozmiarze i użytkowaniu, zaopatrzonej w podobny albo lepszy dostęp do infrastruktury i usług oraz zlokalizowanej w pobliżu zajętej nieruchomości, wraz z kosztami transakcyjnymi;

c) dla domów i obiektów to wartość rynkowa materiałów do wbudowania w nowe domy i obiekty zastępujące domy i obiekty dotknięte skutkami realizacji Projektu, w ilości i jakości podobnej albo lepszej od tej, która została wbudowana w domy i obiekty wyłączone lub częściowo dotknięte skutkami realizacji Projektu, wraz z kosztami transportu materiałów na miejsce budowy, wynagrodzeniami dla robotników budowlanych oraz kosztami transakcyjnymi, opłatami i podatkami związanymi z realizacją nowych obiektów.

W odniesieniu do nieruchomości wyłączonej na potrzeby realizacji Zadania zastosowanie znajdują zasady wskazane powyżej w lit. a) i b).

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nie jest brana pod uwagę ani deprecjacja majątku i wartości ocalałych materiałów, ani wartość korzyści płynących z Projektu, a potrąconych z wyceny majątku dotkniętego skutkami realizacji Projektu. Tam, gdzie przepisy polskie nie uwzględniają konieczności kompensacji odpowiadającej wartości odtworzeniowej, kompensacja jest wspierana przez środki dodatkowe takie jak wsparcie w okresie przejściowym po przesiedleniu, stanowiącym rozsądny czas konieczny dla odtworzenia jakości życia (w tym źródeł utrzymania), itp. Takie postępowanie zapewnia realizację kompensacji w standardzie kompensacji wg wartości odtworzeniowej.

Odszkodowanie przysługuje w wysokości uzgodnionej między Inwestorem, a dotychczasowym właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości, od odpowiednio Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego.

W przypadku, gdy PNRI dotyczy rodzinnych ogrodów działkowych ustanowionych zgodnie z przepisami o rodzinnych ogrodach działkowych UROD, podmiot, w którego interesie nastąpi likwidacja rodzinnego ogrodu działkowego lub jego części, zobowiązany jest:

- wypłacić działkowcom – odszkodowanie za stanowiące ich własność nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działkach;
- wypłacić stowarzyszeniu ogrodowemu – odszkodowanie za stanowiące jego własność urządzenia, budynki i budowle rodzinnego ogrodu działkowego przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników działki i służące do zapewnienia funkcjonowania ogrodu;
- zapewnić nieodpłatnie nieruchomości zamienne na odtworzenie rodzinnego ogrodu działkowego.

Wysokość odszkodowania ustalona w dniu wydania PNRI podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

UWAGA:

Metody wyceny definiuje akt prawny w randze rozporządzenia tj. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w nim zawarte są szczegóły dotyczące metod i technik szacowania wartości odszkodowania.

7.4.1 Wycena nieruchomości⁴

Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem Kontraktu nie powoduje zwiększenia jej wartości. W przypadku, gdy dane z lokalnego lub regionalnego rynku nieruchomości pozwalają na określenie wartości rynkowej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określa tę wartość stosując jedno z podejść rynkowych, tj. podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. W przypadku, gdy dane z lokalnego lub regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określa wartość odtworzeniową nieruchomości stosując podejście kosztowe.

Jeżeli dotychczasowy właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości objętej PNRI, wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia nie później niż w terminie 30 dni od dnia, w którym PNRI stała się ostateczna, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5 % wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

⁴ Treść rozdziału zgodna z LARPF

7.4.2 Wycena nasadzeń i zasiewów⁵

Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia.

Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia. przy określaniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych szacuje się wartość przewidywanych plonów według cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

Przy określaniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych szacuje się wartość przewidywanych plonów według cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

⁵ Treść rozdziału zgodna z LARPF

8 Kryteria kwalifikowalności i katalog osób uprawnionych

8.1 KRYTERIA KWALIFIKOWALNOŚCI⁶

Zgodnie z Polityką Operacyjną Banku Światowego do kompensaty i pomocy w związku z zajęciami nieruchomości skutkującymi utratą dóbr i przemieszczeniem (fizycznym lub ekonomicznym) uprawnione są następujące grupy osób:

- (a) osoby posiadające formalny tytuł prawny do ziemi lub innych dóbr dotkniętych oddziaływaniami Projektu (w tym prawo zwyczajowe lub tradycyjne),
- (b) osoby nie posiadające formalnego tytułu prawnego w czasie rozpoczęcia spisu mieszkańców, jednak posiadające roszczenie do ziemi lub dóbr znajdujące oparcie w prawie krajowym lub zidentyfikowane w trakcie prac nad PPNiP
- (c) osoby nie posiadające tytułu prawnego ani roszczeń do zajmowanej nieruchomości.

Osoby określone w pkt. (a) i (b) powinny otrzymać kompensatę za utracone grunty, a także inną pomoc. Osoby określone w pkt. (c) powinny otrzymać pomoc w przesiedleniu w miejsce odszkodowania za zajmowane grunty oraz, w razie konieczności, inną pomoc dla osiągnięcia celów OP 4.12 – o ile zajmowały obszar realizacji Projektu wcześniej niż data końcowa. Osoby, które zajmą teren po dacie końcowej nie będą uprawnione do kompensacji, ani do innych form pomocy w związku z przesiedleniami. Wszystkie osoby określone w pkt. (a), (b) i (c) powinny otrzymać kompensatę za utracone dobra inne, niż grunt.

W związku z tym brak tytułu prawnego do nieruchomości sam w sobie nie powinien być przeszkodą dla otrzymania kompensaty lub innej pomocy oferowanej w związku z przymusowym zajęciem nieruchomości.

Należy podkreślić, że w niniejszym przypadku nie występuje grupa osób zaliczanych do grupy nieposiadających tytułu prawnego do gruntu. Co jednak ważne, na gruncie polskim osoby użytkujące nieruchomości bez tytułu prawnego są świadome nielegalności swoich działań oraz faktu, iż nieruchomości może w każdej chwili powrócić do właściciela bez rekompensaty pieniężnej.

Jeżeli chodzi o sposób oszacowania wpływu na PAP, został on opisany w rozdziale 4.1. Oddziaływania społeczne.

8.2 KATALOG OSÓB UPRAWNIONYCH⁷

Kwalifikowalność do kompensacji i pomocy będzie ustalana na następujących zasadach:

- PAP posiadający legalnie nieruchomości na terenie Projektu otrzymają rekompensatę w pełnej wysokości, przy uwzględnieniu pierwszeństwa zasady „ziemia za ziemię”,

⁶ Treść rozdziału zgodna z LARPF

⁷ Rozdział zgodny z LARPF

- PAP będący najemcami, dzierżawcami, dożywotnikami i innymi posiadaczami zależnymi nieruchomości na terenie Projektu otrzymają pełną rekompensatę za utratę tych praw,
- PAP będący posiadaczami ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach otrzymają pełną rekompensatę za utratę tych praw,
- posiadacze upraw, roślin, budowli i innych konstrukcji związanych z gruntem otrzymają rekompensatę za te uprawy, rośliny, budowle i konstrukcje,
- mieszkańcy domów i mieszkań, którzy będą musieli zostać wysiedleni oprócz odszkodowania na ww. zasadach otrzymają pomoc w przesiedleniu, odpowiedni dostęp do infrastruktury społecznej oraz, jeżeli będzie to konieczne, pakiet specjalnie dobranych działań osłonowych,
- PAP, które w związku z realizacją Projektu stracą przychód, pensje lub możliwość prowadzenia działalności gospodarczej otrzymają odpowiednie rekompensaty oraz, jeżeli będzie to konieczne, pakiet odpowiednio dobranych działań osłonowych,
- PAP posiadający nieruchomości na terenie Projektu nielegalnie, bez tytułu prawnego i bez ekspektatywy nabycia tytułu prawnego nie otrzymają rekompensat za wywłaszczenie z nieruchomości, ponieważ jest to niemożliwe w świetle prawa polskiego. Osoby te otrzymają jednak rekompensaty za rośliny i konstrukcje będące ich własnością oraz, jeżeli będzie to konieczne, pakiet specjalnie dobranych działań osłonowych dla odtworzenia lub poprawy jakości życia.

PAP będą uprawnione do uzyskania rekompensaty za następujące kategorie oddziaływań/strat:

- **Stała utrata nieruchomości** - tam, gdzie to możliwe i gdzie PAP wyrazi taką wolę będzie rekompensowana w formie „ziemia za ziemię” poprzez przyznanie nieruchomości o podobnej wartości, położeniu i funkcjach jak nieruchomość wywłaszczona. Jeżeli znalezienie nieruchomości spełniającej wymagania adekwatnej rekompensaty nie będzie możliwe, PAP nie wyrazi woli uzyskania rekompensaty w formie „ziemia za ziemię” albo zajęciu podlegała będzie jedynie niewielka część działki, odszkodowanie będzie wypłacane w formie pieniężnej i będzie odpowiadało rynkowej wartości wywłaszczonej nieruchomości lub jej części. Dodatkowo za niezwłoczne wydanie nieruchomości możliwe będzie powiększenie odszkodowania o kwotę odpowiadającą kwocie 5% wartości wywłaszczonej nieruchomości, na zasadach określonych w specustawie powodziowej. PAP nie będące właścicielami lub użytkownikami wieczystymi, ale posiadające tytuł prawny do nieruchomości (np. najemcy, dzierżawcy) otrzymają z kolei odszkodowanie odpowiadające wartości wywłaszczonych praw. Na żądanie PAP Inwestor może przejąć nieruchomość w całości i zrekompensuje przejęcie tej nieruchomości na ww. zasadach. Wszelkie koszty transakcyjne, w tym podatki związane z przyznaniem rekompensaty za wywłaszczenie będzie pokrywał Inwestor. W przypadku PAP, które posiadają nieruchomości na terenie Projektu bez tytułu prawnego (nielegalnie) przyznanie rekompensaty za wywłaszczenie nieruchomości nie będzie możliwe. Otrzymają one jednak rekompensaty za rośliny, nasadzenia i konstrukcje będące ich własnością oraz, jeżeli będzie to konieczne pakiet działań osłonowych mających na celu odtworzenie lub poprawę ich jakości życia;

- **Stałe ograniczenie w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości** co do zasady rekompensowane będzie w formie pieniężnej, uwzględniającej utratę rynkową wartości nieruchomości. W zależności od przypadku zaproponowane zostaną również specjalnie dobrane działania osłonowe. Na wniosek PAP nieruchomość, na której ma nastąpić stałe ograniczenie dotychczasowego użytkowania zostanie jednak wywłaszczona, a PAP otrzyma odszkodowanie na zasadach określonych dla stałej utraty nieruchomości;
- **Budynki mieszkalne** – rekompensata będzie odbywała się na zasadach jak dla stałej utraty nieruchomości. Ponadto wysiedlane PAP otrzymają dodatkową płatność w kwocie 10 000 zł. W zależności od przypadku Inwestor przyzna tym osobom zamienne lokale mieszkalne. W przypadku squattersów nie są oni uprawnieni do otrzymania odszkodowania, jednak w określonych przypadkach Inwestor jest zobowiązany do przyznania im lokalu zamiennego. Osobom tym zostanie zaproponowany również pakiet osłonowy, obejmujący pomoc w znalezieniu miejsca zamieszkania, a w przypadku jeżeli są to osoby bezrobotne albo dotknięte uzależnieniami zaproponowane zostaną im działania wspierające ich pozycję na rynku pracy oraz otrzymają stosowną propozycję leczenia;
- **Budowle i struktury niemieszkalne (stajnie, ogrodzenia, infrastruktura techniczna itp.)** – co do zasady właściciele i użytkownicy tych budowli i struktur otrzymają rekompensatę jak za stałą utratę nieruchomości. Wśród działań osłonowych Inwestor proponuje przebudowę sieci infrastruktury, a tam gdzie to adekwatne – struktur i budowli na koszt Inwestora. Dodatkowo jednostki samorządu terytorialnego, które zrealizowały lub realizują w obszarze zajęтым pod inwestycję, budowle lub struktury przy wykorzystaniu środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub innych źródeł zagranicznych, odszkodowanie pieniężne zostanie powiększone o kwotę podlegających zwrotowi środków pochodzących z dofinansowania wraz z należnymi odsetkami;
- **Utrata nasadzeń** zostanie zrekompensowana legalnym posiadaczom nieruchomości w pieniądzu, przy uwzględnieniu kosztów założenia i pielęgnacji nasadzeń, a także wartości utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania,
- **Utrata drzewostanu** zostanie zrekompensowana analogicznie jak w przypadku utraty nasadzeń. W zależności od przypadku rekompensata może nastąpić również wg oszacowania wartości drewna, które może być pozyskane;
- **Oddziaływanie na przedsiębiorców i zatrudnienie** zostanie zrekompensowane w pieniądzu poprzez zrekompensowanie szkód faktycznie poniesionych przez przedsiębiorców oraz zysku, który utracili na skutek realizacji Projektu. Podstawą do określenia tych wartości powinny być dokumenty księgowo-rozliczeniowe, ewentualnie zeznania podatkowe przedsiębiorców. W przypadku utraty pracy przez pracowników otrzymają oni zasiłek dla bezrobotnych. Zarówno pracownicy, jak i wykonujący pracę na umowach cywilnoprawnych w przypadku utraty możliwości zarobkowania otrzymają bezpłatne ubezpieczenie zdrowotne, pomoc w znalezieniu pracy oraz, ewentualnie, pomoc w postaci szkoleń zawodowych umożliwiających im przekwalifikowanie w celu znalezienia zatrudnienia;
- **Utrata lub ograniczenie dostępu do infrastruktury społecznej** (np. parków) zostanie w miarę możliwości zrekompensowane poprzez odtworzenie tej infrastruktury w nowym, odpowiednio zlokalizowanym miejscu. W przypadku braku

możliwości lub braku potrzeby odtworzenia infrastruktury w nowym miejscu, PAP otrzymają dostęp do istniejącej infrastruktury społecznej;

- **Koszty przesiedlenia gospodarstw domowych** – w celu pokrycia kosztów przesiedlenia gospodarstw domowych PAP otrzymają kwotę 10 000 zł. Zostanie im również zaproponowany specjalny pakiet działań osłonowych, obejmujących w razie potrzeby pomoc w znalezieniu firmy transportowej i w pokryciu kosztów transportu przekraczających kwotę 10 000 zł;
- **Grupy szczególnie wrażliwe** w ramach rekompensaty otrzymają specjalnie dobrany do ich potrzeb pakiet osłony (harmonogram wdrażania działań w tym zakresie będzie ustalany indywidualnie). Dla dzieci i młodzieży szkolnej będzie to pomoc w znalezieniu takiej lokalizacji, która umożliwi im kształcenie się w dotychczasowej szkole; podobnie dla dzieci uczęszczających do żłobków i przedszkoli. Osoby starsze zostaną przesiedlone w miejsca, które są pozbawione barier architektonicznych utrudniających poruszanie się i które posiadają równy, albo łatwiejszy dostęp do opieki zdrowotnej, przy jednoczesnej możliwości zapewnienia zachowania dotychczasowych nawyków i stylu życia. Osobom ubogim zaproponowana zostanie pomoc w uzyskaniu dodatkowego wsparcia instytucjonalnego od agencji rządowych, samorządowych oraz od właściwych dla ich problemów organizacji pozarządowych.
- **Czasowe zajęcie nieruchomości** będzie rekompensowane pieniężnie poprzez wypłatę w odstępach miesięcznych kwot odpowiadających rynkowym cenom wynajmu lub dzierżawy nieruchomości. Ponadto w przypadku, jeżeli w związku z czasowym zajęciem nieruchomości PAP poniesie z tego tytułu stratę, zostanie ona odrębnie zrekompensowana na ww. zasadach. Po zakończeniu realizacji działań budowlanych wszystkie nieruchomości zostaną przywrócone do stanu poprzedniego;
- **Szkody w domach, budynkach i budowlach w związku z pracami budowlanymi (np. wibracje, wypadki, itp.)** będą rekompensowane w zależności od ich charakteru tak, aby możliwe było odtworzenie pełnej substancji dotkniętego obiektu albo zakup nowego. W zależności od sytuacji zastosowane zostaną odpowiednie zasady dotyczące wypłaty odszkodowań dla ww. oddziaływań.

Dla Zadania 1C.1 uprawnionych do odszkodowania należy zaliczyć do kategorii właścicieli (w tym współwłaścicieli) oraz dzierżawców nieruchomości gruntowych. Zidentyfikowano 30 podmiotów uprawnionych do kompensacji.

Dodatkowo 3 ze wskazanych właścicieli zgłasza obowiązek płacenia opłat środowiskowych i pobieranie „dopłat unijnych” o niezadeklarowanej wysokości. Zgodnie z właściwymi przepisami, wywłaszczenie całości lub części nieruchomości, uniemożliwiające dalszą realizację zobowiązania, jeżeli takiego wywłaszczenia nie można było przewidzieć w dniu rozpoczęcia realizacji zobowiązania rolnośrodowiskowego stanowi siłę wyższą, w przypadku wystąpienia której zwrot dopłat rolnośrodowiskowych nie jest wymagany. Oceny w tym zakresie dokonuje Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Ustalenie uprawnień co do ewentualnej kompensaty i za konieczność zwrotu pobranych opłat rolnośrodowiskowych, jej rodzaju i wysokości możliwa będzie dopiero po uzyskaniu przez te podmioty decyzji ARiMR w przedmiocie zwrotu pobranych opłat rolnośrodowiskowych.

Stałe ograniczenia w gospodarowaniu nieruchomością będą dotyczyły wyłącznie gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa.

Liczba podmiotów uprawnionych do kompensacji dla Zadania wynika przede wszystkim z liniowego charakteru inwestycji, jak również z konieczności stałego zajęcia niewielkiej

części działki 2/2 obr. Miasto Słubice, należącej do Spółdzielni Gospodarki Mieszkaniowej „Osiedle Grzybowe”. Działka ta jest objęta współwłasnością. Odszkodowanie przysługuje każdemu właścicielowi, proporcjonalnie do jego udziału w gruncie.

Działki należące do Agencji Nieruchomości Rolnych nie są obecnie przedmiotem umowy dzierżawy.

Szczegółowy katalog osób uprawnionych do kompensacji został zawarty w Załączniku nr 1 do niniejszego PPNiP. Załącznik ten nie podlega jednak upublicznieniu z uwagi na ochronę danych osobowych.

8.3 MATRYCA KWALIFIKOWALNOŚCI⁸

Oddziaływania/straty	Określenie PAP	Kompensata
Stała utrata nieruchomości	Właściciele, użytkownicy wieczysti, posiadacze samoistni nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> • rekompensata w formie „ziemia za ziemię” • jeżeli rekompensata w formie „ziemia za ziemię” jest niemożliwa albo niepożądana odszkodowanie pieniężne, • pokrycie wszelkich kosztów transakcyjnych
	Nielegalnie władający nieruchomością	<ul style="list-style-type: none"> • brak odszkodowania za utratę nieruchomości
	Posiadacze służebności, hipoteki, zastawu na nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> • rekompensata pieniężna za utracone prawa, • dla posiadaczy służebności gruntowych – pomoc w znalezieniu rozwiązania pozwalającego na korzystanie z należącej do nich nieruchomości (władnącej nieruchomością wyłączonej), np. w postaci innej drogi koniecznej do nieruchomości • pokrycie kosztów transakcyjnych
	Nielegalni posiadacze służebności	<ul style="list-style-type: none"> • dla nielegalnych posiadaczy służebności - pomoc w znalezieniu rozwiązania pozwalającego na korzystanie z należącej do nich nieruchomości (władnącej nieruchomością wyłączonej).

⁸ Rozdział zgodny z LARPF.

Oddziaływania/straty	Określenie PAP	Kompensata
Stałe ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości	Właściciele, użytkownicy wiczyści, posiadacze samoistni nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> • rekompensata pieniężna za straty związane z ograniczeniem w użytkowaniu nieruchomości, • pokrycie kosztów transakcyjnych, • zaproponowanie wsparcia instytucjonalnego oraz doradztwo w zakresie możliwości innego wykorzystania nieruchomości,
	Nielegalnie władający nieruchomością	<ul style="list-style-type: none"> • zaproponowanie wsparcia instytucjonalnego oraz doradztwo w zakresie możliwości innego wykorzystania nieruchomości,
	Nielegalni posiadacze służebności	<ul style="list-style-type: none"> • pomoc w znalezieniu rozwiązania pozwalającego na korzystanie z należącej do nich nieruchomości (władnącej nieruchomością wywłaszczoną).
Budowle i struktury niemieszkalne (stajnie, ogrodzenia, infrastruktura techniczna itp.)	Właściciele, użytkownicy wiczyści, posiadacze samoistni budowli i struktur	<ul style="list-style-type: none"> • rekompensata pieniężna w wysokości wartości odtworzeniowej utraconych dóbr, • przeniesienie lub rekonstrukcja utraconych dóbr.
	Użytkownicy	<ul style="list-style-type: none"> • rekompensata pieniężna w wysokości wartości odtworzeniowej utraconych dóbr, • przeniesienie lub rekonstrukcja utraconych dóbr.
	Nielegalni posiadacze budowli i struktur	<ul style="list-style-type: none"> • rekompensata pieniężna w wysokości wartości odtworzeniowej utraconych dóbr, • przeniesienie lub rekonstrukcja utraconych dóbr.
	Dzierżawcy, najemcy budowli lub struktur	<ul style="list-style-type: none"> • rekompensata pieniężna w wysokości wartości odtworzeniowej utraconych dóbr, • przeniesienie lub rekonstrukcja utraconych dóbr.

Oddziaływania/straty	Określenie PAP	Kompensata
Utrata nasadzeń	Właściciele, użytkownicy wieczysti, posiadacze samoistni nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> • rekompensata pieniężna, uwzględniająca koszty założenia i pielęgnacji nasadzeń oraz utracone plony, • umożliwienie zebrania plonów
	Użytkownicy	<ul style="list-style-type: none"> • rekompensata pieniężna, uwzględniająca koszty założenia i pielęgnacji nasadzeń oraz utracone plony, • umożliwienie zebrania plonów
	Dzierżawcy, najemcy	<ul style="list-style-type: none"> • rekompensata pieniężna, uwzględniająca koszty założenia i pielęgnacji nasadzeń oraz utracone plony, • umożliwienie zebrania plonów
	Nielegalnie władający nieruchomością	<ul style="list-style-type: none"> • umożliwienie zebrania plonów
Mienie gminne	Gmina	<ul style="list-style-type: none"> • Odtworzenie lub wymiana zniszczonych obiektów w konsultacji z gminami.
Czasowe zajęcie nieruchomości	Właściciele, użytkownicy wieczysti, posiadacze samoistni nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> • rekompensata pieniężna, • przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego.
	Nielegalnie władający nieruchomością	<ul style="list-style-type: none"> • przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego
	Dzierżawcy, użytkownicy nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> • rekompensata pieniężna, • przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego.

Szczegóły dotyczące kwalifikowalności osób uprawnionych do kompensacji zostały zawarte w Załączniku nr 1 do niniejszego PPNiP. Załącznik ten nie podlega upublicznieniu z uwagi na ochronę danych osobowych.

9 Konsultacje społeczne i udział społeczeństwa

Projektując udział społeczeństwa w związku z przygotowaniem i implementacją PPNiP należy mieć na uwadze, iż przygotowanie Zadania jest działaniem rozłożonym w czasie, zatem potrzeby i sytuacja interesariuszy, w szczególności osób podlegających wyłączeniom ulegała będzie zmianom w trakcie realizacji PPNiP. Z tego względu proces konsultacji i udziału społeczeństwa w rozwoju i wdrażaniu PPNiP powinien być traktowany jako jeden ciągły, rozłożony w czasie proces, którego prawidłowa realizacja pozwoli na zminimalizowanie negatywnych skutków Projektu dla osób nim dotkniętych oraz na minimalizację ryzyk związanych z potencjalnym konfliktem społecznym, przede wszystkim ryzyka zablokowania realizacji Zadania przez PAP.

Dotychczas społeczność lokalna o planowanym Kontrakcie informowana była w drodze obwieszczeń, zamieszczanych na stronach internetowych Urzędu Wojewódzkiego oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, na dostępnych publicznie tablicach ogłoszeń w miejscowościach, w których Zadanie będzie realizowane. Społeczność lokalna była informowana o złożeniu przez JWP wniosku o wydanie PNRI, o fakcie wydania PNRI oraz o możliwościach wniesienia odwołania od tej decyzji. Ponadto PAP posiadające nieruchomości na obszarze realizacji Zadania zostały powiadomione listownie o ww. okolicznościach.

W procesie wstępnej identyfikacji interesariuszy uczestniczących w rozwoju Projektu zidentyfikowano następujące podmioty wywierające wpływ na przygotowanie i realizację PPNiP:

Interesariusz Zewnętrzny	Rodzaj wpływu na PPNiP
Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rozpatrzenie odwołania od PNRI 2. Rozpatrzenie odwołania od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania
Wojewoda Lubuski	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wydanie PNRI 2. Wydanie decyzji ustalającej wysokość odszkodowania
Starosta Słubicki	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wydanie decyzji wyłączeniowej 2. Pomoc w rozpoznaniu potrzeb społeczności lokalnej 3. Bezpośredni udział w konsultacjach społecznych
Burmistrz Słubic	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego 2. Reprezentacja Gminy Słubice jako podmiotu podlegającego wyłączeniom 3. Informowanie o konsultacjach społecznych 4. Bezpośredni udział w konsultacjach społecznych
Rada Miasta Słubice	<ol style="list-style-type: none"> 1. Informowanie o konsultacjach społecznych 2. Bezpośredni udział w konsultacjach społecznych
Sołtys wsi Drzecin	<ol style="list-style-type: none"> 1. Informowanie społeczności lokalnej o Projekcie 2. Pomoc w rozpoznaniu potrzeb zainteresowanej społeczności i społeczności lokalnej 3. Pomoc w rozwiązywaniu potencjalnych konfliktów pomiędzy Inwestorem a PAP 4. Reprezentacja społeczności wsi Drzecin w procesie implementacji PPNiP 5. Bezpośredni udział w konsultacjach społecznych
Sołtys wsi Nowy Lubusz	<ol style="list-style-type: none"> 1. Informowanie społeczności lokalnej o Projekcie 2. Pomoc w rozpoznaniu potrzeb zainteresowanej

	<p>społeczności i społeczności lokalnej</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Pomoc w rozwiązywaniu potencjalnych konfliktów pomiędzy Inwestorem a PAP 4. Reprezentacja społeczności wsi Nowy Lubusz w procesie implementacji PPNiP 5. Bezpośredni udział w konsultacjach społecznych
Sołtys wsi Świecko	<ol style="list-style-type: none"> 1. Informowanie społeczności lokalnej o Projekcie 2. Pomoc w rozpoznaniu potrzeb zainteresowanej społeczności i społeczności lokalnej 3. Pomoc w rozwiązywaniu potencjalnych konfliktów pomiędzy Inwestorem a PAP 4. Reprezentacja społeczności wsi Świecko w procesie implementacji PPNiP 5. Bezpośredni udział w konsultacjach społecznych
Podmioty podlegające wywłaszczeniom	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uczestnictwo w inwentaryzacji 2. Określenie potrzeb i strat ponoszonych w związku z planowanym wywłaszczeniem 3. Wybór formy odszkodowania oraz kompensacji 4. Bezpośredni udział w konsultacjach społecznych
Mieszkańcy Słubic, Nowego Lubusza, Drzecina	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bezpośredni udział w konsultacjach społecznych

Wywłaszczenia nieruchomości na potrzeby realizacji Zadania nastąpiły w 2014 r., a zatem przed zawarciem Umowy Pożyczki i wprowadzeniem wymogu stosowania się do polityki OP 4.12 Involuntary Resettlement. Jednakże proces informowania PAP o realizacji Kontraktu oraz przysługujących im uprawnieniach został uzgodniony z Bankiem Światowym, a następnie przeprowadzony w sposób odpowiadający wymaganiom Banku Światowego.

O planach realizacji Zadania PAP zostały poinformowane w dniu 16.05.2011 r. poprzez umieszczenie informacji o planowanej realizacji przedsięwzięcia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Słubicach, tablicy ogłoszeń w miejscu planowanego przedsięwzięcia oraz z publicznie dostępnym wykazie danych www.gorzow.rdos.gov.pl. W związku z prowadzonym procesem administracyjnym zmierzającym do wydania zgody na inwestycję przeprowadzone zostały również trwające 21 dni otwarte dla społeczeństwa konsultacje, w ramach których możliwe było składanie uwag i wniosków dotyczących inwestycji. O konsultacjach społeczeństwo zostało powiadomione w drodze obwieszczenia z dnia 2.09.2011 r. znak WOŚ-II.4233.12.2011.AN zamieszczonego na stronie internetowej www.gorzow.rdos.gov.pl oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Słubicach. W postępowaniu nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski. Po raz kolejny o inwestycji i o planowanym wywłaszczeniu właściciele i użytkownicy wiczyści zostali zawiadomieni indywidualnie pismem z dnia 10.09.2013 r. znak IB-II.7840.150.2013.JM, a także poprzez obwieszczenia umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Słubice oraz na stronie internetowej gminy. Dodatkowo informacje o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego zostały przekazane w dniu 24.09.2013 r. do Sądu Rejonowego w Słubicach tak, aby każdy potencjalny nabywca nieruchomości objętej wywłaszczeniem miał wiedzę co do planowanego wywłaszczenia nieruchomości. Pismem z dnia 9.01.2014 r. PAP zostały poinformowane o możliwości zapoznania się ze wszystkimi dokumentami, w tym Projektem Budowlanym i projektami podziału nieruchomości oraz o możliwości zgłoszenia swoich uwag i wniosków. Po wydaniu PNRI wszystkie osoby, których nieruchomości uległy wywłaszczeniu

zostały poinformowane o wydaniu PNRI oraz o możliwości złożenia odwołania od tej decyzji, sposobie wniesienia odwołania oraz o organie właściwym do rozpatrzenia tego odwołania.

Dodatkowo należy wskazać, że informacje o realizacji Zadania oraz o zaawansowaniu procedur administracyjnych były przekazywane przez Inwestora lokalnej prasie (np. <http://www.gazetalubuska.pl/wiadomosci/slubice/art/7892278,slubice-waly-pojda-do-remontu,id,t.html>; <http://www.gazetalubuska.pl/wiadomosci/slubice/art/7954828,slubice-krok-do-przodu-na-walach,id,t.html>). Pozwoliło to na zagwarantowanie, że każda PAP otrzyma informację o Zadaniu oraz o etapie zaawansowania procesu inwestycyjnego i z należytą wagą potraktuje otrzymane w drodze indywidualnej informacji o planowanym wyłączeniu, a następnie o procesie związanym z ustaleniem odszkodowania.

Następnie Inwestor w drodze pism skierowanych indywidualnie do poszczególnych PAP powiadomił o rozpoczęciu negocjacji dotyczących wysokości odszkodowania. Tam, gdzie strony nie doszły do porozumienia co do wysokości odszkodowania, odszkodowanie jest ustalane w postępowaniu przed Wojewodą Lubuskim w oparciu o niezależną i obiektywną wycenę biegłego rzeczoznawcy, sporządzoną zgodnie z zasadami obowiązującymi w niniejszym PPNiP.

Po zakończeniu prac nad projektem PPNiP i uzyskaniu na jego podstawie akceptacji Banku Światowego dla rozpoczęcia procedury upublicznienia przeprowadzone zostało spotkanie otwarte dla wszystkich zainteresowanych w Słubicach (20.02.2017 r.). Dokument końcowy po uzyskaniu klauzuli No Objection BŚ dla projektu dokumentu będzie udostępniony zainteresowanym do czasu zakończenia realizacji Projektu.

O podaniu PPNiP do publicznej wiadomości i planowanym terminie debaty publicznej nad projektem PPNiP, a także o możliwości składania uwag i wniosków do projektu PPNiP społeczeństwo zostało poinformowane poprzez:

- umieszczenie informacji o konsultacjach na stronie internetowej JWP,
- umieszczenie informacji o konsultacjach na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Słubicach oraz BKP,
- ogłoszenie w „Gazecie Wyborczej – dodatek zielonogórski i gorzowski”,
- umieszczenie informacji o konsultacjach na tablicach ogłoszeń w LZMiUW w Zielonej Górze oraz Starostwie Powiatowym w Słubicach,
- indywidualne zaproszenia przesłane do Wojewody Lubuskiego, Starosty Powiatu Słubickiego, Burmistrza Słubic, Zarządu Powiatu Słubickiego, Przewodniczącego Rady i Rady Powiatu Słubickiego, sołtysa wsi Drzecin, oraz Stowarzyszenia Miłośników Ziemi Słubickiej.

Konsultacje publiczne trwały 21 dni kalendarzowych tak, aby każdy zainteresowany mógł zapoznać się z projektem PPNiP i zgłosić swoje uwagi. Wersja papierowa dokumentacji była wyłożona i dostępna dla wszystkich zainteresowanych w okresie od 26.01.2017 r. do 16.02.2017 r. włącznie (tj. 21 dni kalendarzowych) w siedzibie LZMiUW w Zielonej Górze (ul. Ptasia 2B, 65-514 Zielona Góra) oraz siedzibie Starostwa Powiatowego w Słubicach (ul. Piłsudskiego 20, 69-100 Słubice). Wersję elektroniczną dokumentu (w języku polskim oraz angielskim) zamieszczono na stronie internetowej Lubuskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze, Starostwa Powiatowego w Słubicach oraz Biura Koordynacji Projektu.

Komentarze do projektu PPNiP mogły być składane pisemnie oraz ustnie bezpośrednio w siedzibie LZMiUW (ul. Ptasia 2B, 65-514 Zielona Góra), lub wysyłane pocztą na powyżej wskazany adres lub pocztą elektroniczną na adres: slubice@melioracja.lubuskie.pl.

Po zakończeniu okresu upublicznienia zorganizowana została debata publiczna (spotkanie publiczne) nad projektem PPNiP w Słubicach (20.02.2017 r.). Miejsce i termin debaty publicznej zostały podane w ww. informacji dla społeczeństwa. Na debacie publicznej społeczeństwo mogło składać ustne i pisemne komentarze do projektu PPNiP do protokołu.

Uwagi zgłoszone przez społeczeństwo w trakcie konsultacji społecznych nie skutkowały wprowadzeniem zmian do treści niniejszego PPNiP.

Raport z przeprowadzonej dyskusji publicznej stanowi Załącznik nr 6 do niniejszego PPNiP. Załącznik ten nie podlega upublicznieniu.

10 Mechanizm zarządzania skargami

W niniejszym PPNiP przyjęto zasadę, iż JWP podejmie wszelkie środki w celu polubownego załatwienia skarg dotyczących Zadania. Mechanizm zarządzania skargami musi zostać zróżnicowany w celu jego zintegrowania z procedurami administracyjnymi obowiązującymi na różnych stadiach przygotowania Zadania.

10.1 OGÓLNY MECHANIZM ZARZĄDZANIA SKARGAMI I WNIOSKAMI

Ogólny mechanizm zarządzania skargami i wnioskami znajdzie zastosowanie do następujących skarg i wniosków:

- a) złożonych przed wystąpieniem przez Inwestora o PNRI,
- b) złożonych po wydaniu PNRI i/lub decyzji ustalającej wysokość odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość,
- c) złożonych w trakcie konsultacji społecznych nad projektem PPNiP,
- d) złożonych w trakcie uzyskiwania PNRI lub decyzji ustalającej wysokość odszkodowania bezpośrednio do Inwestora.

W odniesieniu do tego mechanizmu podstawową zasadą przyjętą przez JWP jest przyznanie prawa do złożenia skargi lub wniosku dotyczącego Zadania każdemu, niezależnie od tego, czy jego nieruchomość, prawa lub dobra znajdują się na obszarze przeznaczonym do realizacji Kontraktu.

Złożenie skarg i wniosków nie podlega opłatom. Ponadto składający skargę lub wniosek nie może być narażony na jakikolwiek uszczerbek lub zarzut z powodu ich złożenia.

Skargi i wnioski będą mogły zostać złożone w formie pisemnej, elektronicznej i ustnie do protokołu. Będą one mogły być składane bezpośrednio w siedzibie LZMiUW, wysłane pocztą na adres LZMiUW (ul. Ptasia 2B, 65-514 Zielona Góra) lub pocztą elektroniczną na adres: slubice@melioracja.lubuskie.pl.

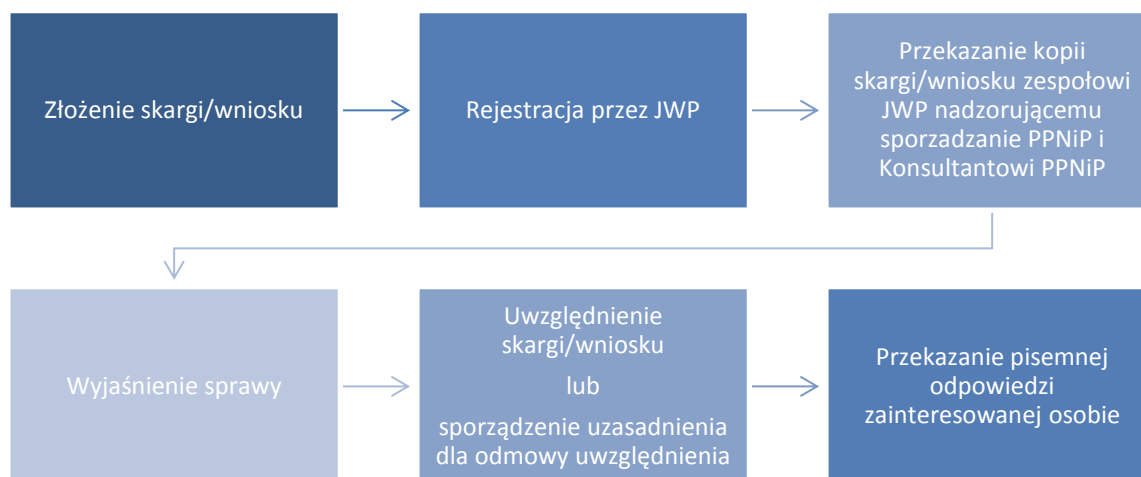
Skargi i wnioski będą archiwizowane w odrębnym rejestrze, ze wskazaniem dat ich wniesienia, dat udzielenia odpowiedzi oraz sposobu rozpatrzenia.

Jeżeli rozpatrzenie skargi lub wniosku wymagało będzie uprzedniego zbadania i wyjaśnienia sprawy, zostaną w tym celu zebrane materiały, przeprowadzone analizy, badania itp. W takim przypadku odpowiedź na skargę lub wniosek zostanie udzielona w terminie 14 dni od dnia jego złożenia do LZMiUW. W przypadku, gdy nie będzie konieczne przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego, odpowiedź na skargę lub wniosek zostanie udzielona w terminie 7 dni od dnia jego złożenia.

W przypadkach szczególnie skomplikowanych oraz w przypadkach, w których rozpatrzenie skargi lub wniosku wymagało będzie wprowadzenia zmian do PPNiP termin udzielenia odpowiedzi na skargę lub wniosek zostanie przedłużony do 30 dni. Jeżeli termin ten będzie za krótki, strona zostanie poinformowana o przyczynie nieotrzymania w terminie merytorycznej odpowiedzi na swoją skargę/wniosek wraz ze wskazaniem terminu, w którym odpowiedź taka będzie udzielona.

W przypadku odmownego załatwienia sprawy osoba składająca skargę lub wniosek zostanie w sposób wyczerpujący poinformowana o przyczynach odmownego załatwienia sprawy.

Schemat ogólnego mechanizmu zarządzania skargami i wnioskami został przedstawiony poniżej:



Rysunek 2 - Schemat ogólnego mechanizmu zarządzania skargami i wnioskami

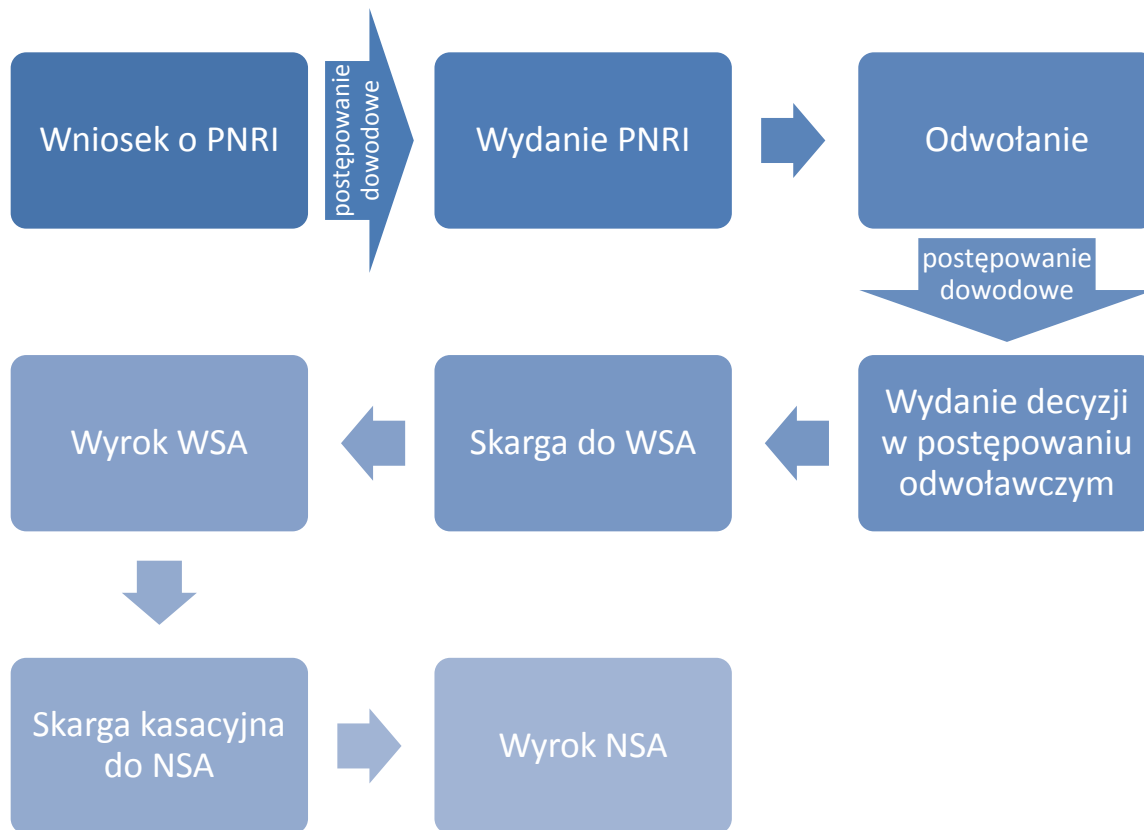
10.2 SZCZEGÓLNE MECHANIZMY ZARZĄDZANIA SKARGAMI I WNIOSKAMI

Ponieważ dla części przedmiotowego Zadania wydane zostało już ostateczne PNRI, a dla pozostałej części prowadzone są negocjacje dotyczące wysokości odszkodowania, szczególne mechanizmy zarządzania skargami i wnioskami będą związane z postępowaniem w sprawie ustalenia odszkodowania za utracone prawo do nieruchomości i związane z nim dobra. Będą one stosowane w trakcie negocjacji dotyczących określenia kompensacji prowadzonych po wydaniu PNRI, w postępowaniu w sprawie wydania przez Wojewodę Lubuskiego decyzji ustalającej wysokość odszkodowania oraz w postępowaniach sądowych dotyczących PNRI i odszkodowania.

W przypadku, w którym strony nie będą zadowolone z decyzji wydanej przez wojewodę, będzie im przysługiwało prawo do złożenia odwołania do ministra właściwego do spraw budownictwa. Wszystkie oświadczenia, wnioski i dowody złożone w postępowaniu przed ministrem właściwym do spraw budownictwa będą musiały zostać przez niego uwzględnione przy wydawaniu decyzji dotyczącej odszkodowania.

W przypadku niezadowolenia z decyzji ministra właściwe strony mają prawo do złożenia skargi do właściwego Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, w terminie 30 dni od otrzymania odpisu decyzji. Sąd ten zbada, czy wojewoda i minister we właściwy i rzetelny sposób przeprowadzili postępowanie, w tym w zakresie uwzględnienia uwag, wniosków i dowodów zgłaszanych przez strony postępowania. Zgodnie z obowiązującymi przepisami skarga podlega opłacie sądowej w wysokości 500 zł. Ponadto strona przegrywająca jest zobowiązana zwrócić drugiej stronie koszty postępowania sądowego.

W przypadku, jeżeli rozstrzygnięcie WSA będzie niezadawalające dla strony, przysługuje jej skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Sąd ten będzie badał nie tylko prawidłowość i legalność postępowań prowadzonych przez wojewodę i ministra, ale również wyrok WSA. Skarga kasacyjna podlega opłacie w kwocie 250 zł. Ponadto strona przegrywająca jest zobowiązana zwrócić drugiej stronie koszty postępowania sądowego.



Rysunek 3 - Mechanizm zarządzania skargami na etapie PNRI i decyzji o wywłaszczeniu

Zastrzeżenia składane przez Strony na etapie negocjacji będą archiwizowane w protokołach ze spotkań negocjacyjnych. Protokoły i inne dokumenty przesyłane sobie wzajemnie przez strony w czasie negocjacji, o ile nie uda się osiągnąć porozumienia co do odszkodowania, zostaną przekazane Wojewodzie Lubuskiemu. Dokumenty te, obok operatu szacunkowego będą stanowiły podstawę do wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania.

Stronom uczestniczącym w postępowaniu w sprawie wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania przysługuje prawo do nieodpłatnego czynnego udziału w tym postępowaniu oraz do składania uwag i wniosków. Uwagi i wnioski są składane bezpośrednio do organu prowadzącego postępowanie. W przypadku, gdy dana uwaga lub wniosek wymagała będzie odpowiedzi ze strony Inwestora, zajmie on niezwłocznie stanowisko w sprawie i przekaże je do właściwego organu. Odpowiedzi Inwestora będą doręczane stronom przez organ prowadzący postępowanie.

Po wydaniu przez Wojewodę Lubuskiego decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, stronie niezadowolonej z decyzji przysługuje odwołanie do ministra właściwego do spraw budownictwa. Wszystkie oświadczenia, wnioski i dowody złożone w postępowaniu przed

ministrem właściwym do spraw budownictwa będą musiały zostać przez niego uwzględnione przy określeniu wysokości odszkodowania.

W przypadku niezadowolenia z decyzji ministra, właściwe strony będą miały prawo do złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Sąd ten zbada, czy wojewoda i minister we właściwy i rzetelny sposób przeprowadzili postępowanie, w tym w zakresie uwzględnienia uwag, wniosków i dowodów zgłaszanych przez strony postępowania. Zgodnie z obowiązującymi przepisami skarga podlega opłacie sądowej w wysokości uzależnionej od wartości przedmiotu zaskarżenia. Ponadto strona przegrywająca jest zobowiązana zwrócić drugiej stronie koszty postępowania sądowego.

W przypadku, jeżeli rozstrzygnięcie WSA będzie niezadawalające dla strony, przysługuje jej skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Sąd ten będzie badał nie tylko prawidłowość i legalność postępowań prowadzonych przez wojewodę i ministra, ale również wyrok WSA. Skarga kasacyjna podlega opłacie w wysokości uzależnionej od wartości przedmiotu zaskarżenia. Ponadto strona przegrywająca jest zobowiązana zwrócić drugiej stronie koszty postępowania sądowego.



Rysunek 4 - Mechanizm zarządzania skargami na etapie wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania (po wydaniu PNRI)

10.3 MECHANIZM ZGŁASZANIA SKARG I WNIOSKÓW DOT. REALIZACJI

KONTRAKTU NA ROBOTY

Mechanizm zgłaszania skarg i wniosków dotyczących prowadzonych robót budowlano-montażowych przez Wykonawcę zostanie wdrożony na początku całego procesu i będzie obowiązywać przez cały czas realizacji, funkcjonowania oraz zamknięcia Zadania.

10.3.1 Pozyskiwanie nieruchomości na podstawie specustawy powodziowej

Skarga lub wniosek może być złożony przez stronę w jednym z trzech miejsc:

1. Bezpośrednio w głównym biurze Projektu, które będzie pełniło funkcję punktu konsultacyjnego:

Biuro Inżyniera - Konsultanta,

.....

....., Polska

2. Bezpośrednio z siedzibie Zamawiającego:

Lubuski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych

ul. Ptasia 2B

65-514 Zielona Góra

3. Bezpośrednio w biurze na terenie budowy (adres tego biura zostanie podany na stronie internetowej Inwestycji w terminie 1 miesiąca przed rozpoczęciem prac).

Dodatkowo skargi i wnioski mogą być wnoszone:

- Za pośrednictwem poczty na adresy, jak wyżej, lub

- Poprzez internet:

strona internetowa

e-mail:

- Uruchomiona zostanie telefoniczna linia informacyjna - skargi można składać pod numerem telefonu:

+48

fax: +48

10.3.2 Terminy rozpatrywania skarg i wniosków

Terminy rozpatrywania skarg i wniosków:

- pisemne potwierdzenie otrzymania skargi: w ciągu 7 dni od wpłynięcia skargi.
- proponowane rozwiązania: niezwłocznie, do 30 dni od wpłynięcia skargi.

Zasady rozpatrywania skarg i wniosków przywołane w punkcie 10.2 są wiążące również w stosunku do tego typu skarg.

Proponowany formularz rejestrowania skarg przedstawiony jest w Załączniku 15.1.

10.3.3 Osoby odpowiedzialne za rozpatrywanie skarg i wniosków

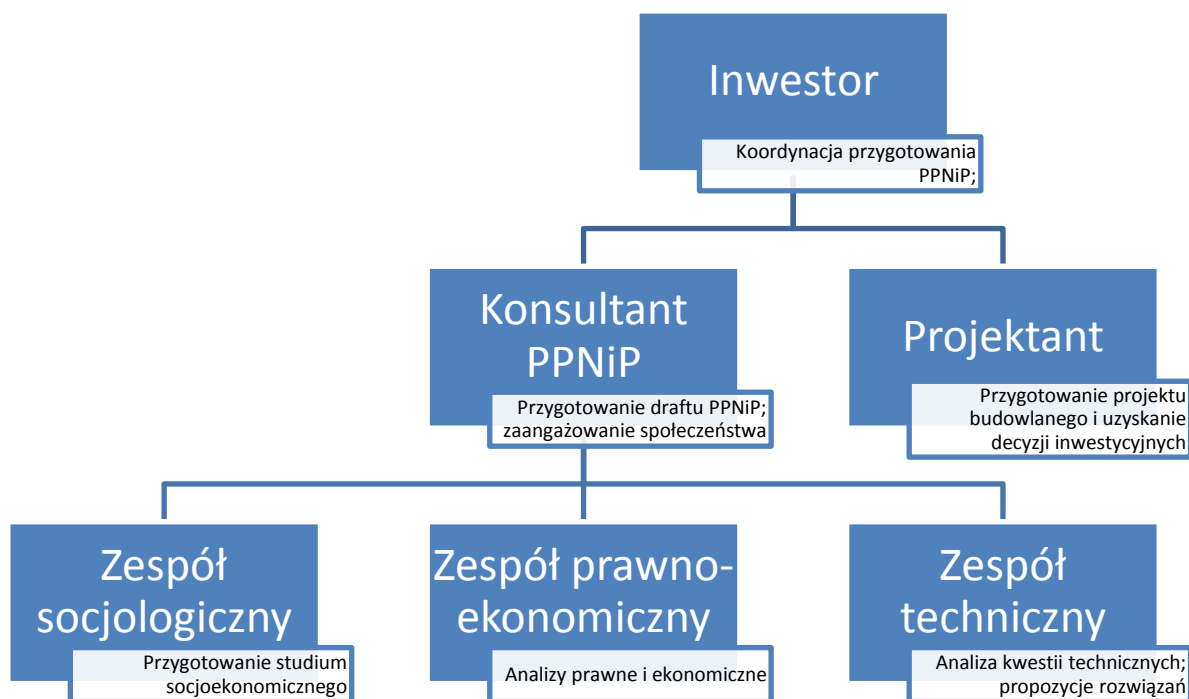
W strukturach organizacyjnych stworzona zostanie przez Zamawiającego jednostka (Konsultant Społeczny) odpowiedzialna za kontakty ze społeczeństwem i zajmowanie się skargami społecznymi. W skład tej jednostki wejdzie również jedna osoba z zespołu Inżyniera – Konsultanta posiadająca kompetencje i doświadczenie w tym zakresie.

10.3.4 Audyty i niezależny mechanizm odwoławczy

Zakłada się, że okresowo (raz na pół roku) przeprowadzane będą wewnętrzne audyty działania „mechanizmu skarg i zażaleń”, będą one prowadzone w celu oceny efektywności wdrożonego systemu.

11 Struktura instytucjonalna oraz zespół realizacyjny

Struktura instytucjonalna zespołu sporządzającego niniejszy PPNiP została przedstawiona na poniższym schemacie:



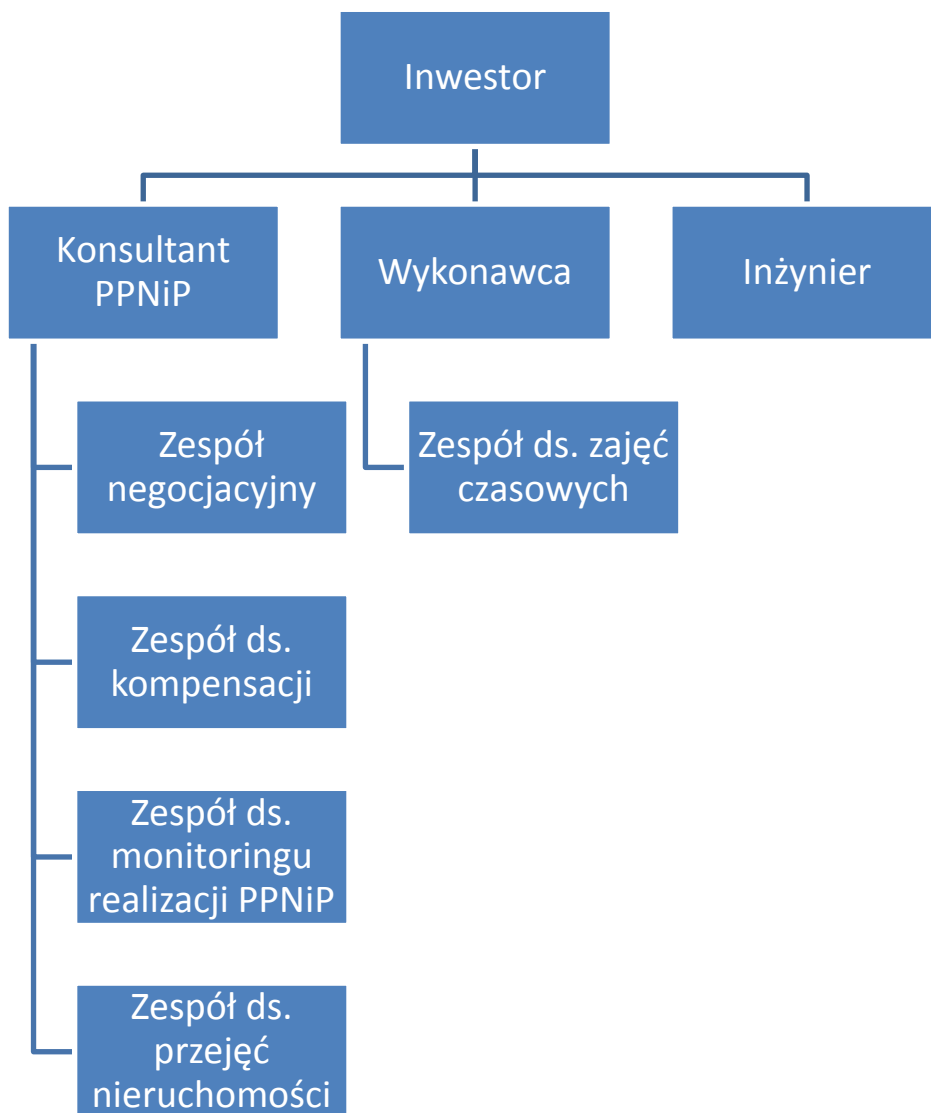
Konsultantem PPNiP dla niniejszego PPNiP jest Joint Venture firm Sweco Consulting Sp. z o.o./ Sweco Nederland B.V./ Artelia Ville & Transport SAS/Artelia Sp. z o.o./EKOCENTRUM Sp. z o.o.

Zakres kompetencji zespołu sporządzającego PPNiP przedstawia się następująco:

1. Inwestor – koordynacja przygotowania PPNiP:
 - a. nadzór usprawniający nad sporządzeniem PPNiP,
 - b. zapewnienie przepływu informacji między Konsultantem PPNiP a Projektantem,
 - c. zapewnienie wprowadzenia do PB zmian wynikłych w toku sporządzania PPNiP,
 - d. przeprowadzenie konsultacji społecznych,
 - e. monitorowanie procesu sporządzania PPNiP.
2. Konsultant PPNiP – przygotowanie projektu PPNiP:
 - a. przeprowadzenie badań socjoekonomicznych i przygotowanie studium socjoekonomicznego,
 - b. zebranie i analiza danych dotyczących zagospodarowania i użytkowania nieruchomości,
 - c. zaprojektowanie planu zaangażowania społeczeństwa oraz konsultacji społecznych, koordynowanie procesu konsultacji społecznych,

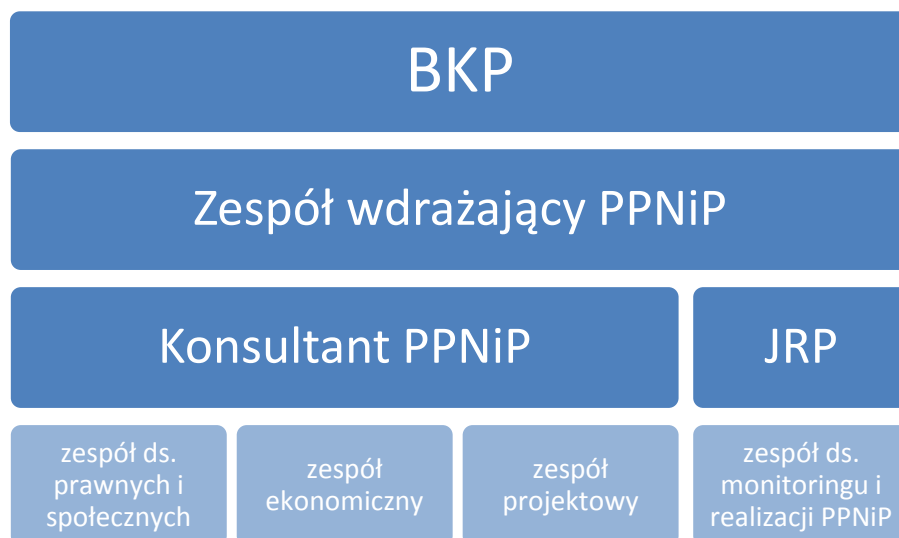
- d. przygotowanie propozycji minimalizacji oddziaływań oraz analiza techniczna tych propozycji; przekazywanie propozycji zmian do projektu budowlanego Inwestorowi,
 - e. analizy kwalifikowalności,
 - f. przygotowanie pakietów kompensacyjnych,
 - g. przygotowanie draftu dokumentu PPNiP.
3. Projektant
- a. przygotowanie PB,
 - b. uzyskanie decyzji administracyjnych, w tym decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i PNRI,
 - c. analiza techniczna propozycji zmian w PB przedstawionych przez Konsultanta.

Zespół sporządzający PPNiP ze strony Konsultanta PPNiP nie jest umiejscowiony w strukturze organizacyjnej Inwestora.



Zakres kompetencji zespołu realizującego PPNiP przedstawia się następująco:

1. Inwestor
 - a. nadzór usprawniający nad realizacją PPNiP,
 - b. zawieranie porozumień dotyczących kompensaty,
 - c. wypłata kompensaty,
 - d. zapewnienie przepływu informacji między Konsultantem PPNiP, Inżynierem i Wykonawcą.
 - e. przejmowanie nieruchomości
2. Konsultant PPNiP
 - a. planowanie negocjacji i udział w negocjacjach,
 - b. weryfikacja wycen biegłych rzeczoznawców,
 - c. monitoring realizacji PPNiP przez Wykonawcę i Inżyniera,
 - d. proponowanie działań zaradczych w przypadku wystąpienia sytuacji problemowych,
3. Inżynier
 - a. nadzór nad rozpoczęciem i realizacją robót,
 - b. nadzór nad realizacją obowiązków wynikających z Kontraktu na roboty przez Wykonawcę,
4. Wykonawca
 - a. pozyskiwanie nieruchomości pod zajęcia czasowe,
 - b. wypłata rekompensat za nieruchomości pozyskane pod zajęcia czasowe,
 - c. realizacja robót na nieruchomościach zajmowanych stale,
 - d. przywracanie nieruchomości pozyskanych pod zajęcia czasowe do stanu sprzed realizacji Zadania.
5. BKP

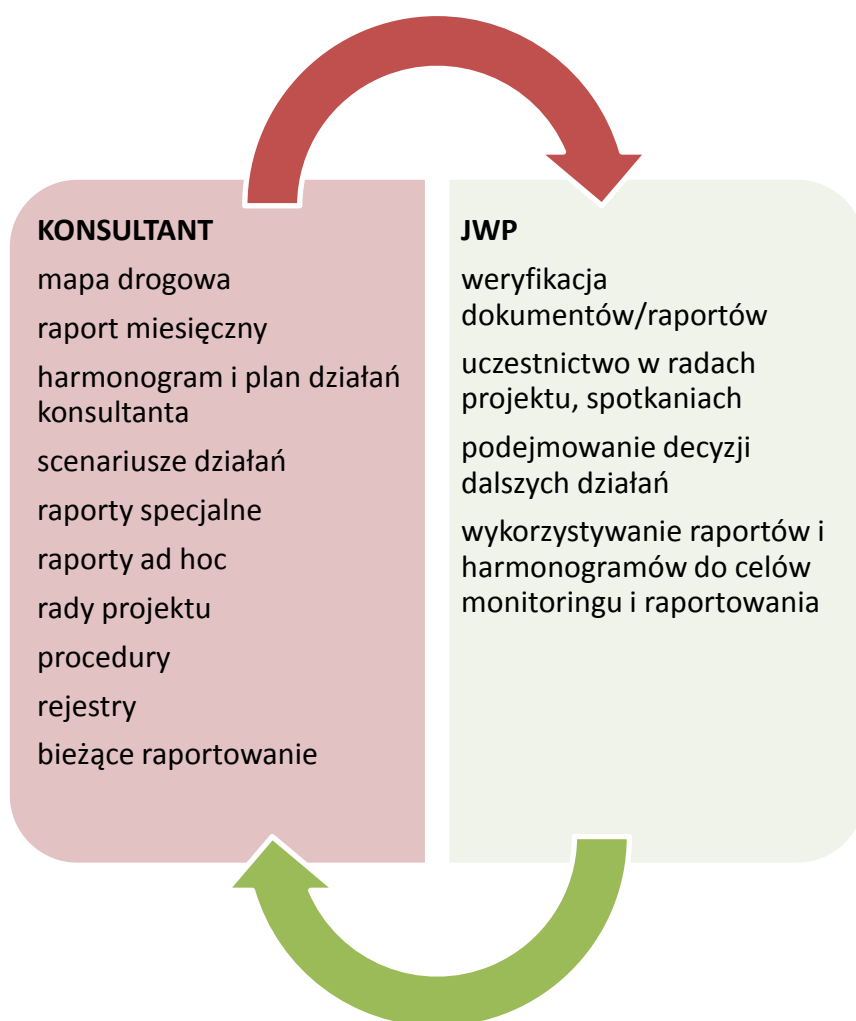


12 Monitorowanie i ocena

Monitoring realizacji PPNiP jest integralną częścią systemu monitorowania i zarządzania Kontraktem. Z tego względu na potrzeby monitoringu realizacji PPNiP, stosowane będą narzędzia wykorzystywane przy monitoringu realizacji Kontraktu, którego zadaniem jest raportowanie do instytucji finansujących oraz dostarczenie bieżącej informacji na temat problemów, zdarzeń losowych, nieprawidłowości. PPNiP jest integralną częścią procesu inwestycyjnego pozwalającą na natychmiastową reakcję w sytuacji stwierdzenia problemów lub nieprawidłowości. Fundamentalne znaczenie ma tutaj również zapewnienie odpowiedniej współpracy pomiędzy Konsultantem, JWP a BKP. Schemat przepływu informacji w ramach monitoringu przedstawia tutaj poniższy schemat.

Ogólne procedury monitoringu i oceny zostały opisane szerzej w dokumencie pn. Ramowy Plan Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń (LARAF) dostępnym pod adresem:

http://www.odrapcu.pl/doc/OVFMP/Ramowy_dokument_dotyczacy_Przesiedlen_i_Pozyskiwania_Nieruchomosci.pdf.



Zasadniczą rolę dla monitoringu realizacji PPNiP odgrywa rejestrowanie zdarzeń i faktów przez Konsultanta i JWP, w szczególności poprzez rejestr korespondencji, rejestr postępu

pozyskiwania tytułów do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz rejestr postępu wypłaty odszkodowań. Dane zawarte w tych rejestrach są uwzględniane przy przygotowaniu zestawienia danych nt. ilości nabytych nieruchomości oraz wysokości i rodzaju przekazanych odszkodowań, zgodnie z załącznikiem nr 3.

Wszelkie zmiany podlegają zewidencjonowaniu w rejestrach. Na podstawie w/w rejestrów szczegółowo monitorowane są następujące parametry:

- a) liczba nieruchomości do wywłaszczenia i wywłaszczonych,
- b) liczba osób wymagających przesiedlenia i przesiedlonych,
- c) liczba nieruchomości pod zajęcia czasowe (planowana i osiągnięta),
- d) kwota wszystkich wydatków na proces przesiedleń (planowane i osiągnięte),
- e) wypłacone odszkodowania za utratę tytułu prawnego do nieruchomości,
- f) wypłacone odszkodowania za utratę źródeł dochodu,
- g) pozyskane i przyznane nieruchomości zamienne,
- h) stopień i status realizacji działań osłonowych,
- i) liczba skarg,
- j) liczba rozpatrzonych skarg.

Tak ukształtowany system monitoringu realizacji PPNiP pozwala na szybkie reagowanie w razie problemów oraz na sprawne raportowanie w ramach istniejących systemów zarządzania Kontraktem. Dokument będzie aktualizowany raz na kwartał.

Główne wskaźniki, które będą monitorowane w odniesieniu do Kontraktu realizowanego przez LZMiUW obrazuje poniższa tabela.

Wskaźnik	Źródło informacji	Częstotliwość monitorowania	Wskaźnik postępu
Parametry zakładane			
Liczba nieruchomości podlegających wywłaszczeniu	Decyzja PNRI	Jednorazowo po wydaniu decyzji	Ilość (szt.)
Liczba nieruchomości podlegających trwałemu ograniczeniu	Decyzja PNRI	Jednorazowo po wydaniu decyzji	Ilość (szt.)
Liczba osób dotkniętych realizacją projektu (PAP)	Księgi wieczyste, wypisy z ewidencji gruntów, decyzja PNRI	Jednorazowo po wydaniu decyzji Aktualizacja ciągła w trakcie okresu uzgadniania i wypłat odszkodowań	Liczba
Kwota wszystkich wydatków na odszkodowania (planowane)	Rejestry LZMiUW/Konsultanta	Miesięcznie/Kwartalnie	PLN
Liczba pozyskanych	Rejestry	Miesięcznie/Kwartalnie	Ilość (szt.)

nieruchomości	LZMiUW/Konsultanta		
Parametry osiągnięte			
Kwota wszystkich wydatków na odszkodowania (wydatki)	Rejestry finansowe LZMiUW	Miesięcznie/Kwartalnie	PLN
Liczba pozyskanych nieruchomości	Rejestry LZMiUW/Konsultanta	Miesięcznie/Kwartalnie	Ilość (szt.)
Wskaźniki efektywności			
Liczba skarg	Rejestry LZMiUW/Konsultanta	Miesięcznie/Kwartalnie	Ilość (szt.)
Liczba rozpatrzonych skarg	Rejestry LZMiUW/Konsultanta	Miesięcznie/Kwartalnie	Ilość (szt.)
Wypłacone odszkodowania, inne	Rejestry finansowe LZMiUW	Miesięcznie/Kwartalnie	PLN

UWAGA: Proces pozyskania nieruchomości pod zajęcia czasowe: w całości za ten proces będzie odpowiedzialny Wykonawca.

13 Koszty i budżet

Pozycja	Jednostka	Cena	Ilość	Suma
Ziemia w granicach inwestycji (w tym uprawy, nasadzenia i infrastruktura)	Metr kwadratowy	-	496 170	8 010 820
RAZEM				8 010 820 zł

W 2015 r. części właścicieli zostały wypłacone odszkodowania na łączną kwotę 3 000 000 zł (dla 13 nieruchomości - całą kwotę odszkodowania, a dla 23 nieruchomości należących do podmiotów publicznych - pierwszą transzę), natomiast w 2016 r. części właścicieli zostały wypłacone odszkodowania na łączną kwotę 5 005 893 zł (dla 30 nieruchomości – całą kwotę odszkodowania, a dla 23 nieruchomości należących do podmiotów publicznych - drugą transzę). Do wypłacenia pozostało ok. 4 927 zł (dla 2 nieruchomości - całą kwotę odszkodowania), gdyż właściciel odwołał się od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania z powodu dostarczenia decyzji na niewłaściwy adres. Będzie sporządzany nowy operat szacunkowy, gdyż poprzedni utracił ważność.

Szacunkowe wartości kosztów określonych powyżej opracowano na podstawie średnich cen rynkowych nieruchomości na analizowanym obszarze, ustalonych w oparciu o ceny sprzedaży dla nieruchomości rolnych i budowlanych dla analizowanego obszaru oferowanych na portalach internetowych zajmujących się sprzedażą nieruchomości. Wartości te zostały wskazane na potrzeby budżetowania i mogą one ulec zmianie po opracowaniu operatów szacunkowych.

14 Harmonogram wdrażania PPNiP

Poszczególne kroki niezbędne dla przygotowania i wdrażania PPNiP, zgodnie z LARPF przedstawiono w poniższej tabeli. Szczegółowy harmonogram w tym zakresie zawiera załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu.

OPRACOWANIE PPNiP			
Kroki	Działanie	Odpowiedzialność	Weryfikacja wykonanych działań
1	Wstępna ocena skutków społecznych Zadania	Konsorcjum - zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół ds. weryfikacji PPNiP
2	Ustalenie ostatecznego zakresu wyłączeń i sporządzenie projektu budowlanego	DHV Hydroprojekt „ŚRODOWISKO” Bartłomiej Szendoł	LZMiUW – zespół ds. weryfikacji PPNiP
3	Określenie ram koordynacji w zakresie realizacji PPNiP z właściwymi organami administracji rządowej	Konsorcjum - zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół ds. weryfikacji PPNiP
4	Zebranie wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków oraz z planów zagospodarowania przestrzennego	Konsorcjum - zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół ds. weryfikacji PPNiP
5	Ocena skutków społecznych Zadania	Konsorcjum - zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół ds. weryfikacji PPNiP
6	Weryfikacja i aktualizacja zebranych materiałów, analiz oddziaływań i analiz ekonomicznych	Konsorcjum - zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół do weryfikacji PPNiP
7	Sporządzenie projektu PPNiP	Konsorcjum - zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół do weryfikacji PPNiP
8	Konsultacje społeczne PPNiP	Konsorcjum - zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół do weryfikacji PPNiP
9	Wprowadzenie do projektu budowlanego zmian w wyniku konsultacji społecznych	WS Projekt Usługi Projektowe Walerian Siemiński	LZMiUW – zespół do weryfikacji PPNiP
10	W zakresie wynikającym z uwzględnienia uwag i wniosków do PPNiP - weryfikacja i aktualizacja zebranych materiałów, analiz oddziaływań i analiz ekonomicznych	Konsorcjum.- zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół do weryfikacji PPNiP

OPRACOWANIE PPNiP

Kroki	Działanie	Odpowiedzialność	Weryfikacja wykonanych działań
11	W zakresie wynikającym z uwzględnienia uwag i wniosków do PPNiP – wprowadzenie zmian do PPNiP	Konsorcjum - zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół do weryfikacji PPNiP
12	Upublicznienie PPNiP	Konsorcjum - zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół do weryfikacji PPNiP
13	Złożenie PPNiP do Banku Światowego	LZMiUW	BKP

WDROŻENIE PPNiP

Kroki	Działanie	Odpowiedzialność	Weryfikacja wykonanych działań
1	Ustalenie szczegółowego harmonogramu realizacji PPNiP	Konsultant ds. PPNiP – zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
2	Złożenie wniosków o PNRI	Projektant	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
3	Pozyskanie przez JWP nieruchomości, które będą mogły zostać przekazane jako zamienne	Konsultant ds. PPNiP – zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
4	Uzyskanie PNRI	Projektant	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
5	Przekazanie PAP informacji o uzyskaniu PNRI i o jej skutkach oraz o planowanych dalszych działaniach inwestora	Konsultant ds. PPNiP – zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
6	Wycena nieruchomości przez biegłych, zgodnie z obowiązującym prawem i weryfikacja wyceny	Konsultant ds. PPNiP – zespół ds. prawnych i społecznych, zespół do spraw ekonomicznych	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
7	Dostarczenie osobom wyłączonej sporządzonych operatów szacunkowych i przeprowadzenie negocjacji	Konsultant ds. PPNiP – zespół ds. prawnych i społecznych, zespół do spraw ekonomicznych	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
8	W przypadku niepowodzenia negocjacji – uzyskanie decyzji wojewody co do wysokości odszkodowania	Konsultant ds. PPNiP – zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP

WDROŻENIE PPNiP

Kroki	Działanie	Odpowiedzialność	Weryfikacja wykonanych działań
9	Wypłata odszkodowań lub przekazanie nieruchomości zamiennych, rozpoczęcie realizacji innych działań kompensacyjnych i ostonowych przewidzianych w PPNiP	Konsultant ds. PPNiP – zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
10	Fizyczne przejęcie wywłaszczonych nieruchomości i rozpoczęcie robót	Wykonawca	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
11	Ewaluacja realizacji PPNiP	Konsultant ds. PPNiP – zespół ds. prawnych i społecznych, zespół do spraw ekonomicznych	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP

ZADANIA CYKLICZNE

Krok	Działanie	Odpowiedzialność	Weryfikacja wykonanych działań
1	Wewnętrzny stały monitoring realizacji PPNiP	Konsultant ds. PPNiP – zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
2	Raportowanie do Banku Światowego	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP	BKP
3	Stąła koordynacja z organami administracji rządowej i samorządowej	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP	BKP
4	Stąła komunikacja z PAP	Konsultant ds. PPNiP – zespół ds. prawnych i społecznych	LZMiUW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP

ZADANIA POREALIZACYJNE

Krok	Działanie	Odpowiedzialność	Weryfikacja wykonanych działań
1	Ewaluacja realizacji PPNiP	Niezależny audytor zewnętrzny	Bank Światowy

15 Załączniki

15.1 FORMULARZ SKŁADANIA SKARG DO KONSULTANTA (NA BAZIE WYTYCZNYCH BŚ)

Nr sprawy:	
Imię i nazwisko <i>Uwaga: skargę można złożyć anonimowo lub zażądać nieujawniania danych wnioskodawcy osobom postronnym bez zgody wnioskodawcy</i>	Imię wnioskodawcy _____ Nazwisko wnioskodawcy _____ <input type="checkbox"/> Chcę złożyć skargę anonimowo Żądam nieujawniania moich danych osobowych bez mojej zgody
Dane kontaktu Proszę zaznaczyć, w jaki sposób należy się kontaktować z wnioskodawcą (mailowo, telefonicznie, za pośrednictwem poczty)	Za pośrednictwem poczty (proszę wpisać adres do korespondencji): _____ _____ _____ Telefonicznie: _____ E-mail _____
Preferowany język do komunikacji	Polski Niemiecki Angielski Inny (proszę wymienić) _____
Opis przedmiotu sprawy lub skargi	Przedmiot sprawy/skargi, kiedy sprawa się wydarzyła, podać miejsce dot. sprawy/skargi, wymienić osoby zaangażowane w sprawę, jakie są efekty zaistniałej sytuacji
Data zdarzenia/zaistnienia przedmiotu skargi/pojawienia się sprawy	Jednorazowe zdarzenie/skarga (data _____) Zdarzyły się więcej niż jeden raz (podać ile razy: _____) W trakcie (problem istniejący obecnie)
Jakie działania zapewniłyby rozwiązanie problemu według oceny wnioskującego?	
_____ _____	
Podpis: _____ Data: _____	

Proszę o przekazanie tego formularza do: [Nazwisko]

Inspektor BHP

[Nazwa firmy]

Adres _____

Tel.: _____

lub E-mail: _____

15.2 TABELA - ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI

Załącznik nr 1 - Tabela załączona została w wersji elektronicznej na płycie CD. Załącznik ten nie podlega upublicznieniu.

15.3 HARMONOGRAM NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI

Załącznik nr 2 - Harmonogram załączono w wersji elektronicznej na płycie CD.

15.4 TABELA MONITORINGU POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI

Załącznik nr 3 - Tabela załączona została w wersji elektronicznej na płycie CD.

15.5 MAPY Z NANIESIONYMI LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI TEREN INWESTYCJI (13 ARKUSZY)

Załącznik nr 4 - Mapy załączone zostały w wersji elektronicznej na płycie CD.

15.6 ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY – LOKALIZACJA ZADANIA

Załącznik nr 5 – Załączono w wersji elektronicznej na płycie CD.

15.7 RAPORT Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Załącznik nr 6 – Raport załączony został w wersji elektronicznej na płycie CD. Załącznik ten nie podlega upublicznieniu.