

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej
w Szczecinie

PLAN POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ

dla

Projektu ochrony przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły
współfinansowanego przez:

Bank Światowy (BŚ), Umowa pożyczki nr IBRD 8524 PL
Bank Rozwoju Rady Europy (BRRE), Umowa Ramowa pożyczki nr LD 1866 oraz Budżet
Państwa

Podkomponent 1.B: Ochrona przed powodzią na Środkowej
i Dolnej Odrze

KONTRAKT NA ROBOTY 1B.3/1

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

Wersja finalna



Wersja	Data	Autor	Sprawdzający	Aprobata Klienta	Sprawdzający
1.	24.03.2020r.	Mariusz Ciał	Monika Ratomska - Kaczmarek	Tak	
2.	03.04.2020r.	Mariusz Ciał	Monika Ratomska - Kaczmarek		

PROJEKT OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ W DORZECZU ODRY I WISŁY
współfinansowany przez:
Bank Światowy, Pożyczka Nr IBRD 8524 - PL
Bank Rozwoju Rady Europy (BRRE), Umowa Ramowa pożyczki nr LD 1866
oraz Budżet Państwa

PLAN POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ

Podkomponent 1B: Ochrona przed powodzią na Środkowej i Dolnej Odrze,
KONTRAKT NA ROBOTY 1B.3/1 Budowa infrastruktury postojowo – cumowniczej, Etap I Budowa bazy
postojowo – cumowniczej dla lodołamaczy

Plan Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń jest przygotowany dla Kontraktu 1B.3/1 realizowanego
przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w
Szczecinie.

JEDNOSTKA WDRAŻANIA PROJEKTU:
Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie
ul. Tama Pomorzańska 13 A, 70-030 Szczecin.

Autor:

Joint Venture Sweco Consulting Sp. z o.o./ Sweco Nederland B.V./ Sweco Engineering Sp. z o.o./
Ekocentrum – Wrocławski Ośrodek Usług Ekologicznych Sp. z o.o.

Szczecin – kwiecień 2020

Spis treści

Wykaz skrótów używanych w niniejszym opracowaniu	5
1. Kluczowe definicje	7
2. WPROWADZENIE	10
2.1 OPIS ZADANIA 1B.3/1	11
2.2 OBSZAR REALIZACJI ZADANIA 1B.3/1	11
2.3 PODMIOTY ODPOWIEDZIALNE ZA REALIZACJĘ PROJEKTU W RAMACH PODKOMPONENTU 1B	19
3. PODSTAWOWE ZASADY PRZYJĘTE W PPNIP	21
4. MINIMALIZACJA WPŁYWU	23
4.1 Oddziaływania społeczne - zagadnienia ogólne	23
4.2 Oddziaływania społeczne zidentyfikowane na potrzebę realizacji Zadania 1B.3/1	25
4.3 Minimalizowanie oddziaływań – działania organizacyjne	27
5. BADANIE SOCJOEKONOMICZNE	29
5.1. Źródła i metodyka	29
5.2. Ogólne dane socjoekonomiczne	30
5.3. Równość płci	31
5.4. Dane dotyczące nieruchomości	32
5.5. Wnioski	33
6. OBOWIĄZUJĄCE PRZEPISY PRAWA I METODYKI WYCENY	35
6.1 Obowiązki wynikające z polityki OP 4.12	35
6.2 Wymagania prawa polskiego	36
6.3 Przyjęte mechanizmy pozyskiwania praw do nieruchomości	37
6.4 Zasady wyceny	40
6.4.1 Wycena nieruchomości	41
6.4.2 Wycena obiektów niezwiązanych trwale z nieruchomością	41
6.4.3 Wycena nasadzeń i zasiewów	42
6.4.4 Wycena pozostałych składników majątku	43
7. KRYTERIA KWALIFIKOWALNOŚCI I KATALOG OSÓB UPRAWNIONYCH	44
7.1 Kryteria kwalifikowalności	44
7.2 Katalog osób uprawnionych	44
7.3 Matryca kwalifikowalności	46
7.4. Byli dzierżawcy nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16	47
Matryca kwalifikowalności byłych dzierżawców	53
8. KONSULTACJE SPOŁECZNE	54
9. PODSUMOWANIE – DZIAŁANIA WYMAGAJĄCE ZASTOSOWANIA OP 4.12.	59

10. STRUKTURA INSTYTUCJONALNA ORAZ ZESPÓŁ REALIZACYJNY	63
11. MECHANIZMY ZARZĄDZANIA SKARGAMI I WNIOSKAMI	66
11.1 Ogólne zasady zarządzania skargami i wnioskami	66
11.2 Szczególne mechanizmy zarządzania skargami i wnioskami	67
11.2.1 Postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę.....	67
11.2.2 Postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania.....	69
12. MECHANIZM ZGŁASZANIA SKARG I WNIOSKÓW DOT. REALIZACJI KONTRAKTU NA ROBOTY	71
12.1 Miejsce składania skarg	71
12.2 Terminy rozpatrywania skarg i wniosków	71
12.3 Osoby odpowiedzialne za rozpatrywanie skarg i wniosków	72
12.4 Audyty i niezależny mechanizm odwoławczy	72
13. POLITYKA OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH STOSOWANA NA PROJEKCIE	73
14. MONITOROWANIE I OCENA	75
15. KOSZTY I BUDŻET	77
16. HARMONOGRAM WDRAŻANIA PPNIP.....	78
17. Załączniki numer 4 FORMULARZ SKŁADANIA SKARG DO KONSULTANTA (NA BAZIE WYTYCZNYCH BŚ)	81

Wykaz skrótów używanych w niniejszym opracowaniu

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

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

1. Kluczowe definicje

Kluczowe definicje użyte w niniejszym dokumencie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Osoba dotknięta skutkami realizacji projektu (PAP) – każda osoba, która w wyniku realizacji projektu, traci prawo do własności lub dotyka ją utrata innych korzyści związanych z posiadaną zabudowaną infrastrukturą (mieszkalną, rolniczą lub hodowlaną), utrata rocznych lub wieloletnich zbiorów i płodów lub innych powiązanych lub ruchomych aktywów, w całości lub częściowo, trwale lub okresowo. Za

PAP mogą również być uznani członkowie lokalnej społeczności lub inne osoby, na które wpływ mają działania inwestycyjne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. WPROWADZENIE

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

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

- Komponent 1 – Ochrona przed powodzią Środkowej i Dolnej Odry,
- Komponent 2 – Ochrona przed powodzią Kotliny Kłodzkiej,
- Komponent 3 – Ochrona przed powodzią Górnej Wisły,
- Komponent 4 – Wzmocnienie instytucjonalne i modernizacja systemu prognozowania oraz
- Komponent 5 – Zarządzanie Projektem i opracowanie dalszych studiów.

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

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

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

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

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

- 1B.5/3 – Przebudowa mostu w celu zapewnienia minimalnego prześwitu - Most Kolejowy w km 615,1 rzeki Odry w Kostrzynie nad Odrą.

2.1 OPIS ZADANIA 1B.3/1

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

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

Ponadto przewidywane jest:

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

2.2 OBSZAR REALIZACJI ZADANIA 1B.3/1

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



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

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

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

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

Tabela numer 1: zestawienie działek inwestycyjnych dla Zadania

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

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

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

Najbliższa zabudowa mieszkalna, w rozumieniu formalnym, oddalona jest od terenu inwestycji o około 50 m. Występują natomiast elementy infrastruktury takie jak płoty i ogrodzenia oraz obiekty małej architektury (altany ogrodowe po byłych ogródkach działkowych oraz magazyny i garaże, które w części zostały porzucone przez byłych dzierżawców po wygaśnięciu umowy, a część wykorzystywana jest obecnie przez bezumownych użytkowników, o czym mowa jest w rozdziale 4.2. *Oddziaływania społeczne zidentyfikowane na potrzebę realizacji Zadania 1B.3/1*. Identyfikacja ta może nie być ostateczna, ponieważ na etapie realizacji robót mogą się ujawnić dodatkowe elementy infrastruktury,

zwłaszcza podziemnej, nie zinwentaryzowane na mapach. Na obszarze realizacji zadania występują grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako rolne, jednakże nie jest to ich faktyczne przeznaczenie i w rzeczywistości stanowią one nieużytki porośnięte krzewami i drzewami w różnym wieku. Część z nieruchomości wykorzystywana jest w celu prowadzenia działalności gospodarczej, której przedmiotem jest działalność rybacka. Wskazana działalność nie wywiera jednak negatywnego wpływu na realizację Zadania, w szczególności z uwagi na poczynione, w drodze negocjacji, ustalenia z PAP, o których szczegółowo mowa w rozdziale 4.2. *Oddziaływania społeczne zidentyfikowane na potrzebę realizacji Zadania 1B.3/1.*

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

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

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



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

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

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

Dwie osoby posiadają na nieruchomości zabudowania w postaci altan działkowych oraz szop drewnianych na użytek własny, na działkach występują również nasadzenia. Działki są obecnie zaniedbane i nie stanowiły one w okresie użytkowania ogródków działkowych. Jeden z bezumownych posiadaczy nieruchomości posiadał w przeszłości podpisaną umowę dzierżawy nieruchomości, natomiast drugi nie miał uregulowanego stanu prawnego korzystania z nieruchomości i nadal zajmuje ją bezumownie. PAP, która podpisała nową umowę dzierżawy w roku 2008, po jej ponownym wypowiedzeniu w roku 2017 – nie wydała nieruchomości i co najmniej od tego czasu również użytkowała nieruchomość bezumownie, płacąc wyłącznie opłatę w dotychczasowej wysokości czynszu dzierżawnego.

Ostatnia z osób bezumownie zajmujących działkę prowadzi działalność rybacką. Na nieruchomości znajdują się trzy budynki gospodarcze o konstrukcji mieszanej, drewnianej i murowanej, pomost oraz nasadzenia. PAP prowadząca działalność gospodarczą miała podpisaną umowę dzierżawy

nieruchomości w roku 2008, jednakże po jej wypowiedzeniu w roku 2017, nie opróżniła nieruchomości i od tego czasu użytkuje nieruchomość bezumownie.

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

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

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

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

Należy podkreślić, iż do opracowania niniejszego dokumentu PPNiP nie mają zastosowania przepisy Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. t.j. z 2017 poz. 2176 ze zm.). Przedmiotem opracowania są tereny, które wykorzystywane były faktycznie jako ogródek działkowy, jednak nie spełniały legalnej definicji ogródka działkowego zawartej w ustawie.² Dlatego termin „ogródek działkowy” używany w PPNiP należy utożsamiać wyłącznie z celem i sposobem korzystania z nieruchomości przez dzierżawców, a nie z terminem użytym w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych, który implikuje stosowanie odmiennych niż w niniejszej sprawie regulacji

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

prawnych. Analizowana nieruchomość została oddana do korzystania na podstawie umów dzierżawy części nieruchomości zawieranych przez właściciela nieruchomości – Gminę Miasto Szczecin. Części nieruchomości gruntowej oddawane były w dzierżawę z przeznaczeniem głównie pod uprawę warzyw.

W niektórych umowach zawarto zastrzeżenia dotyczące zakazu zabudowy nieruchomości oraz braku prawa dokonywania trwałych nasadzeń na nieruchomości. Niezależnie od obowiązującej treści umowy, dzierżawcy samowolnie wznosili na dzierżawionych nieruchomościach zabudowania, pełniące co do zasady funkcję altan działkowych. Pierwsze umowy dzierżawy przedmiotowego terenu zostały zawarte w latach 80'tych XX wieku i niektóre z nich obowiązywały do czasu ich wypowiedzenia w roku 2017r. W tym czasie na terenie nieruchomości przy ulicy Karpięj stworzyła się społeczność działkowców. Szczegółowo informacje dotyczące dzierżawców nieruchomości zostały omówione w oddziale 7.4 – Byli dzierżawcy nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16.

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



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

W miejscu realizacji inwestycji, na nieogrodzonej części nieruchomości zlokalizowano ławkę, która postawiona została w miejscu graniczącym z rzeką Odrą. W wyniku weryfikacji okoliczności związanych z wbudowaniem tego urządzenia potwierdzono, że została ona postawiona przez jednego z PAP, który korzystał z części nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z ławką. Osoba ta, według oświadczenia utrzymywała ławkę w stanie zdatnym do użytku, konserwowała, sprzątała teren do niej przyległy, a także zezwalała innym osobom na korzystanie z niej. Okoliczności te zostały potwierdzone przez inne osoby korzystające z nieruchomości. PAP, który postawił ławeczkę oświadczył, że z momentem opuszczenia zajmowanej przez niego nieruchomości, zamierza ławeczkę zdemontować i przenieść w inne miejsce.

Sprawa ławki była przedmiotem jednej z uwag złożonych do PZŚ. Autor uwagi określił ławeczkę jako miejsce rekreacji i wypoczynku, z którego korzystali okoliczni mieszkańcy. Weryfikacja dostępnych informacji doprowadziła jednak do przeciwnych wniosków, które wskazano powyżej i uznano, że ławka stanowi własność jednego z PAP. Osoby trzecie mogły rzeczywiście korzystać z tego miejsca, jednak wyłącznie za przyzwoleniem PAP, który bezpośrednio lub w sposób dorozumiany zezwalał innym osobom na korzystanie z tego miejsca. Prywatny charakter tego miejsca nie spełnia więc definicji infrastruktury publicznej służącej do wypoczynku i rekreacji. W wyniku realizacji Zadania nie następuje

więc ograniczenie dostępu, ponieważ nigdy pełnego i nieograniczonego dostępu nie było. Natomiast korzystanie z miejsca kontrolowane było i podlegało zezwoleniu jednego z PAP. Teren przeznaczony pod budowę bazy dla łodotamaczy, w przeszłości nie stanowił ogólnodostępnego i publicznego miejsca wypoczynku. Nieruchomość, była przedmiotem umów dzierżawy w celu prowadzenia ogródków działkowych, a poszczególni dzierżawcy ogrodzili wykorzystywane przez siebie części oraz ograniczyli dostęp do nieruchomości osobom postronnym. Swobodny dostęp przebiegał wyłącznie wzdłuż wewnętrznych dróg komunikacyjnych pomiędzy ogrodzonymi przez dzierżawców częściami nieruchomości. Dlatego brak jest przesłanek do kwalifikacji, którejkolwiek z części nieruchomości jako ogólnodostępnego terenu służącego do rekreacji lub wypoczynku.

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

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

Inwestor, po skierowaniu wniosków do władz lokalnych o udostępnienie informacji o realizowanych bądź planowanych inwestycjach o charakterze rekreacyjnym bądź rekreacyjno-turystycznym na terenie osiedla administracyjnego Szczecina – Podjuchy, ustalił, iż planowana jest realizacja przedsięwzięcia o takim charakterze przez Gminę Miasto Szczecin, przy czym planowany termin realizacji określono na 2020 rok. Uzyskano informację, iż podstawową funkcją użytkową obiektu będącego przedmiotem planowanej inwestycji jest szeroko rozumiana funkcja rekreacyjna i turystyczna, a także, iż ma to być przestrzeń aktywnego wypoczynku, integracji społecznej mieszkańców Szczecina, lokalne centrum sportów wodnych, baza wypadowa i przystanek na szlaku turystyki zarówno wodnej, rowerowej, jak i pieszej. Ponadto podkreślono, iż inwestycja ta stanowi możliwość realizacji zapotrzebowania mieszkańców osiedla Podjuchy na uzyskanie dostępu do rzeki. Planowane przedsięwzięcie obejmuje obszar około 1,35 ha i znajduje się na nieruchomościach Gminy Miasta Szczecin oznaczonych jako działki o numerach 22, 23, 7/13, 1/10 oraz częściowo 12/11, obręb 4112, a także na nieruchomościach stanowiących własność spółki miejskiej oznaczonych jako działki o numerach 10/6, 10/8 i 7/4, obręb 4112 oraz częściowo na nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze 1/8, która stanowi działkę wodną (rzeka Regalica). Zgodnie z przekazanymi informacjami, projektowane zagospodarowanie terenu obejmuje między innymi pomost stały, zadaszoną wiatę na platformie pomostowej z dojściem w formie kładek, platformy obserwacyjne z miejscami siedzącymi pełniące funkcję tarasów widokowych, a także ławki, stoły i inne elementy małej architektury.

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

Mając na uwadze, iż planowana na terenie osiedla Podjuchy inwestycja stanowi miejsce o charakterze rekreacyjnym i turystycznym i obejmuje swoim zakresem przestrzeń przeznaczoną zarówno do spotkań, jak i szeroko rozumianych rekreacji i wypoczynku, a także niewielką odległość od aktualnego

miejsca, w którym znajduje się ławka do obszaru planowanej przez Gminę Miasto Szczecin inwestycji uznano, iż ewentualne przeniesienie ławeczki przez Inwestora jest niecelowe. Miejsce rekreacji i wypoczynku, o którym mowa była w uwadze złożonej do PZŚ, zapewnione zostanie w wyniku działań Gminy Miasto Szczecin, nieskoordynowanych z działaniami Inwestora. Należy zaznaczyć, iż miejsce, które powstać ma w wyniku opisanego powyżej przedsięwzięcia realizowanego przez Gminę odznaczać się będzie znacznie większymi walorami niż pojedyncza ławka, stanowiąca ponadto prywatną własność jednego z PAP. Na terenie inwestycji dostępne będą nie tylko obiekty małej architektury, takie jak ławki, czy stoły, ale także platformy widokowe, które umożliwią obserwację drugiego brzegu rzeki i zadaszona wiata.

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



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

dniem wejścia w życie ustawy, Wody Polskie wykonują również zadania dotychczasowego Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, dotychczasowych dyrektorów regionalnych zarządów gospodarki wodnej oraz marszałków województw, związane z utrzymaniem wód oraz pozostałego mienia Skarbu Państwa związanego z gospodarką wodną, a także inwestycjami w gospodarce wodnej. Zaznaczyć należy, że całość należności, zobowiązań, praw i obowiązków dotychczas istniejącego Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz regionalnych zarządów gospodarki wodnej stały się odpowiednio należnościami, zobowiązaniami, prawami i obowiązkami Wód Polskich. Doszło więc do ustawowej sukcesji generalnej z dotychczasowych regionalnych zarządów na rzecz Wód Polskich.

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

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

3. PODSTAWOWE ZASADY PRZYJĘTE W PPNiP³

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

O ile nie zostaną zaplanowane i wdrożone odpowiednie środki minimalizujące i zapobiegające, zajęcia nieruchomości mogą tworzyć i wzmacniać nierówności, powodować wykluczenia społeczne oraz skutkować trwałymi szkodami środowiskowymi. W związku z tym w procesie projektowania i implementacji procesu pozyskiwania nieruchomości i przesiedleń należy kierować się poniższymi zasadami:

1. Należy minimalizować, a w miarę możliwości unikać dokonywania przymusowych trwałych zajęć nieruchomości. Tam, gdzie nie da się uniknąć dokonywania trwałych zajęć, w przygotowywanych PPNiP zastosowanie znajdą procedury i wymagania określone w LARPF, a dotyczące minimalizowania wpływu zajęć nieruchomości na zainteresowane strony.
http://www.odrapcu.pl/doc/OVFMP/Ramowy_dokument_dotyczacy_Przesiedlen_i_Pozy_skiwania_Nieruchomosci.pdf
2. Procedury pozyskania nieruchomości zapewnią poprawę warunków życia ludności, a co najmniej ich odtworzenie do poziomu sprzed realizacji projektu.
3. Wszystkie osoby dotknięte skutkami realizacji projektu (PAP) zostaną właściwie skonsultowane i otrzymają możliwość aktywnej i skutecznej partycypacji w procesie rozwoju Projektu oraz dostęp do mechanizmów składania skarg i wniosków. Konsultacje społeczne powinny uwzględniać potrzeby grup szczególnie wrażliwych oraz te wynikające z tożsamości płciowej partycypantów.
4. Osobom dotkniętym skutkami realizacji projektu należy zapewnić dostęp do uczciwej, sprawiedliwej i niedrogiej procedury odwoławczej przed niezależnym organem lub przed sądem oraz do przeprowadzenia tej procedury bez zbędnej zwłoki.
5. Wszystkie zajęcia nieruchomości, zarówno trwałe, jak i czasowe będą realizowane zgodnie z procedurami określonymi w prawie polskim i OP 4.12, jak to określono w LARPF i zostaną uszczegółowione w konkretnych PPNiP. PPNiP będą zgodne z LARPF.
http://www.odrapcu.pl/doc/OVFMP/Ramowy_dokument_dotyczacy_Przesiedlen_i_Pozy_skiwania_Nieruchomosci.pdf
6. PPNiP dotyczy trwałych lub czasowych zajęć nieruchomości, a także trwałych lub czasowych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, w szczególności skutkujących utratą (czasową lub całkowitą) źródeł przychodów albo obniżeniem standardu życia.
7. Implementacja PPNiP będzie monitorowana i dokumentowana, a po zakończeniu zostanie poddana ewaluacji.
8. Proces partycypacji społecznej, działania ostonowe i minimalizujące będą prowadzone przy założeniu konieczności zapewnienia równego traktowania bez względu na wiek, płeć czy niepełnosprawność osób dotkniętych skutkami realizacji projektu. Szczególną uwagę należy poświęcić tym gospodarstwom domowym, których członkowie/członki należą do szczególnie wrażliwych grup społecznych.

³ Treść rozdziału zgodna z LARPF.

9. Plan przesiedleń i zajęcia nieruchomości są opracowywane i realizowane jako integralna część Projektu. Pełne koszty związane z koniecznością zaplanowania i wdrożenia działań kompensacyjnych zostaną włączone do kosztów i korzyści Projektu.
10. Kompensacja dla osób ekonomicznie dotkniętych skutkami realizacji Projektu, w szczególności dla osób wywłaszczonych nastąpi przed rozpoczęciem robót budowlanych na wywłaszczonej nieruchomości.
11. W ramach działań kompensacyjnych priorytet zostanie przyznany kompensacji na zasadach „ziemia za ziemię”, poprzez przyznanie nieruchomości o podobnym potencjale produkcyjnym. Kompensacja pieniężna będzie stosowana tam, gdzie zajęcie nieruchomości lub jej części pozostaje bez wpływu na możliwość wykorzystywania nieruchomości na dotychczasowe cele, jak również tam, gdzie osoba ekonomicznie dotknięta skutkami projektu, wyraża wolę otrzymania rekompensaty pieniężnej.
12. Nieruchomości podlegające zajęciom czasowym po zakończeniu prac zostaną przywrócone do stanu pierwotnego tak, aby umożliwić ich właścicielom lub użytkownikom korzystanie z tych nieruchomości w sposób, w jaki czynili to przed realizacją Projektu.
13. Niezależnie od tytułu prawnego do nieruchomości, wszystkie osoby dotknięte skutkami realizacji projektu otrzymają wsparcie różnego rodzaju, zgodnie z Matrycą Działań Kompensujących znajdującą się w LARPF. Brak tytułu prawnego do nieruchomości nie powinien być przeszkodą dla otrzymania kompensacji i/albo wsparcia innego rodzaju. Szczegółowe zasady pozyskiwania nieruchomości, prowadzenia procedury partycypacji społecznej oraz działania minimalizujące, zapobiegawcze, osłonowe i kompensacyjne zostały określone w niniejszym PPNiP.

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

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

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

4. MINIMALIZACJA WPŁYWU

4.1 Oddziaływania społeczne - zagadnienia ogólne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zawsze jednak tam gdzie dochodzić będzie do pozyskiwania nieruchomości stanowiącej własność prywatną odczucia subiektywne osób dotkniętych skutkami realizacji projektu będą zazwyczaj negatywne. Negatywne mogą okazać się oddziaływania związane z relokacją gospodarstw domowych, w niektórych przypadkach jednak zmiana miejsca zamieszkania spowoduje podniesienie standardu życia PAP, a co za tym idzie oddziaływanie początkowo oceniane przez PAP negatywnie okażą się

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

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

długofalowo pozytywne. W każdym przypadku należy zwrócić uwagę na negatywne oddziaływania o charakterze psychologicznym, w szczególności w przypadku osób należących do grup szczególnie wrażliwych.

4.2 Oddziaływania społeczne zidentyfikowane na potrzebę realizacji Zadania 1B.3/1

W przypadku realizacji zadania 1B.3/1 pozyskanie nieruchomości pod realizację inwestycji nastąpi na podstawie dobrowolnej umowy zamiany pomiędzy Gminą Miasto Szczecin a Skarbem Państwa PGW WP RZGW w Szczecinie. Na nieruchomości ujawniono czterech bezumownych użytkowników i wydanie nieruchomości przez właściciela nastąpi najprawdopodobniej w stanie braku pełnego posiadania nieruchomości. Osoby zajmujące obecnie nieruchomość nie posiadają żadnego tytułu prawnego do nieruchomości ani roszczeń do zajmowanej nieruchomości, które mogłyby zostać wywiedzione z polskiego systemu prawnego. Jeden z bezumownych użytkowników na stałe zamieszkuje na terenie po byłych ogródkach działkowych, a trzech pozostałych PAP posiada na części nieruchomości zabudowania i nasadzenia. Fizyczne przesiedlenie będzie miało więc miejsce w przypadku osoby zamieszkującej na działce mającej być przedmiotem inwestycji oraz w przypadku osoby prowadzącej na terenie bezumownie zajmowanej części nieruchomości - działalność gospodarczą. W tym przypadku fizyczne przesiedlenie oznacza utratę obiektów potrzebnych do uzyskiwania przychodu Z uwagi na wiek oraz stan zdrowia osoby zamieszkującej na działce, mogą również wystąpić oddziaływania psychologiczne takie jak: stres związany z utratą dotychczasowego i adaptacją na nowym miejscu zamieszkania. Dlatego w ramach realizacji zadania planowane jest wsparcie i działania osłonowe dla osoby przesiedlanej, które pozwolą na uniknięcie lub minimalizację negatywnych skutków przesiedlenia.

Zgodnie z dobrymi praktykami zalecanymi do stosowania przez Bank Światowy w przypadku osób ubogich należy podjąć szczególne działania wykraczające poza stosowanie przepisów Polityki Operacyjnej OP 4.12. W związku z brakiem uprawnień takich osób do ziemi czy dóbr, za które mogłyby otrzymać odszkodowanie należy w ramach przeprowadzanych badań socjoekonomicznych ustalić w miarę możliwości źródło ich przychodów. Dobre praktyki zalecają również przeprowadzenie indywidualnych konsultacji z osobami ubogimi, z uwagi na fakt, iż mogą one nie wyrazić woli na uczestnictwo w konsultacjach społecznych przeprowadzanych w sposób publiczny.⁸

Należy podkreślić, iż celem niniejszego PPNiP jest ustanowienie ram i zasad dla zapobiegania bezpośrednim, istotnym i negatywnym oddziaływaniom na społeczeństwo wynikających z pozyskiwania nieruchomości i przymusowych przesiedleń.

Dla planowanego Zadania dojdzie do bezpośrednich oddziaływań istotnych w postaci fizycznej relokacji gospodarstwa domowego – w przypadku jednej z PAP zamieszkującej na stałe w altance działkowej. Oddziaływania te należy jednak oceniać długofalowo pozytywnie w związku z zapewnieniem bezdomnej PAP poprawy warunków życiowych poprzez pozyskanie lokalu mieszkalnego. W ramach działań kompensacyjnych, w uzgodnieniu z PAP została ona zgłoszona do lokalnego programu prowadzonego przez jednostkę pomocniczą Gminy Miasto Szczecin, który umożliwił zawarcie umowy najmu lokalu do remontu. Ostatecznie pomimo konkurencji, PAP została wskazana jako osoba mogąca zawrzeć umowę najmu lokalu do remontu. W związku z udziałem w programie nie poniesiono żadnych kosztów bezpośrednio związanych z programem. Poniesione zostały wyłącznie koszty opłat skarbowych od pełnomocnictw oraz opłat skarbowych związanych z uzyskaniem odpowiednich

⁸ Tak *Involuntary Resettlement Sourcebook, Planning and Implementation in Development Projects, The World Bank 2004, rozdział 5, strona nr 73*

zaświadczeń koniecznych do dołączenia do wniosku o lokal. Na obecnym etapie sprawy PAP podpisała umowę najmu lokalu do remontu. PAP ze środków własnych pokryła koszty ubezpieczenia mieszkania na czas remontu oraz wniosła zwrotną kaucję zabezpieczającą, które to opłaty były niezbędne do zawarcia umowy najmu. Koszty przeprowadzenia remontu zostaną pokryte z rekompensaty pieniężnej wypłaconej PAP z tytułu utraconych dóbr w związku z przesiedleniem fizycznym. Na podstawie otrzymanego od PAP upoważnienia Inwestor zleci wykonanie prac remontowych w lokalu planowanym do przesiedlenia PAP, a koszty związane z remontem zostaną poniesione z należnej PAP rekompensaty. Ewentualnie powstała nadwyżka, po rozliczeniu kosztów remontu zostanie przekazana PAP.

Równolegle do prowadzonych działań związanych z pozyskaniem lokalu i jego remontu, prowadzone są czynności poszukiwania innego (gotowego do zamieszkania) lokalu, który mógłby zostać przeznaczony do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych PAP. W przypadku możliwości pozyskania praw do innego lokalu oraz zgody wyrażonej przez PAP, nastąpi rezygnacja z lokalu do remontu, a PAP zostanie przeniesiona do wybranej przez siebie lokalizacji. Opisane w tym miejscu rozwiązanie jest korzystne, ponieważ umożliwi szybsze udostępnienie lokalu do zamieszkania dla PAP. Istnieją jednak zmienne takie jak wysokość opłat związanych z utrzymaniem lokalu, lokalizacja, piętro itp. Dlatego ostateczny wybór lokalu zawsze pozostawiony zostanie swobodnemu wyborowi PAP.

W przypadku osoby prowadzącej na terenie bezumownie zajmowanej części nieruchomości - działalność gospodarczą, dojdzie do oddziaływań bezpośrednich, istotnych oraz fizycznego przesiedlenia związanego z utratą obiektów potrzebnych do generowania przychodu, nie wystąpi natomiast ekonomiczne przesiedlenie. PAP w pierwszej kolejności zaproponowano zawarcie nowej umowy dzierżawy, w nowej podobnej lokalizacji, umożliwiającej kontynuację działalności gospodarczej oraz pomoc przy relokacji prowadzonej działalności. PAP początkowo podkreślał, iż kontynuacja prowadzonej działalności rybackiej ma dla niego znaczenie pierwszorzędne, jednakże ostatecznie PAP zamiast skorzystać z zapewnionej możliwości kontynuacji działalności gospodarczej oraz pomocy przy relokacji, zadeklarował wyłącznie gotowość do otrzymania rekompensaty pieniężnej za obiekty, nasadzenia i ulepszenia poniesione na nieruchomość własnym kosztem.

Oddziaływania bezpośrednie będą miały również miejsce w przypadku dwóch pozostałych bezumownych użytkowników, którzy otrzymają rekompensatę pieniężną za obiekty, nasadzenia i ulepszenia poniesione na nieruchomość. Biorąc pod uwagę przeznaczenie, obecne zagospodarowanie części nieruchomości oraz stan techniczny posiadanych zabudowań, oddziaływanie należy uznać za nieistotne, zaś przyznanie rekompensaty pieniężnej PAP należy oceniać pozytywnie.

Negatywne oddziaływania bezpośrednie zaistniały w przypadku byłych dzierżawców nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Karpiej stanowiącej działkę numer 7/16. Należy podkreślić, iż skutek wystąpienia oddziaływań negatywnych nie powstał za sprawą działań podjętych przez Inwestora, a przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, który wypowiedział umowy dzierżawy w momencie, kiedy większość z osób zdążyła przygotować ogródki do nowego sezonu uprawnego, poczyniła nasadzenia i poniosła związane z tym nakłady. Jest istotne, że, zgodnie treścią doręczonych dzierżawcom oświadczeń w przedmiocie wypowiedzenia umowy wskazano wprost, że wypowiedzenie spowodowane jest podjęciem przez właściciela nieruchomości – Gminę Miasto Szczecin działań zmierzających do przekazania na rzecz Inwestora nieruchomości w celu realizacji zamierzonej Inwestycji, o czym szerzej w rozdziale numer 7.4 pn. *„Byli dzierżawcy nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16”*.

Przedmiotem dzierżawy były niewielkie części nieruchomości z przeznaczeniem pod uprawę roślin i warzyw, oddziaływanie na dzierżawców należy zatem zakwalifikować jako bezpośrednie i negatywne, natomiast powierzchni zajmowanych części nieruchomości - w przypadku każdego z byłych dzierżawców - nie sposób uznać za generującą jakikolwiek przychód, stanowiący o możliwości zapewnienia egzystencji gospodarstwa domowego, w związku z tym oddziaływań tych nie sposób uznać za istotne. Należy podkreślić, iż działki wykorzystywane były w większości do celów rekreacyjnych.⁹

Istotnym jest, iż osoby nielegalnie władające nieruchomością na terenie realizowanej Inwestycji, tj. bez tytułu prawnego i bez ekspektatywy nabycia tytułu prawnego, w świetle prawa polskiego, nie mogą otrzymać rekompensat za wywłaszczenie z nieruchomości. Osoby te otrzymają jednak rekompensaty za rośliny, konstrukcje i obiekty będące ich własnością oraz, jeżeli będzie to konieczne, pakiet specjalnych działań osłonowych dla odtworzenia lub poprawy jakości życia.

Lp.	Kategoria PAP	Oddziaływania bezpośrednie/pośrednie	Oddziaływania istotne/nieistotne	Oddziaływania pozytywne/negatywne
1.	Bezumowny użytkownik - grupa szczególnie wrażliwa	Bezpośrednie	Istotne	Możliwe negatywne psychologiczne/ Pozytywne związane z poprawą warunków życiowych
2.	Bezumowny użytkownik	Bezpośrednie	Nieistotne	Pozytywne
3.	Bezumowny użytkownik	Bezpośrednie	Nieistotne	Pozytywne
4.	Bezumowny użytkownik będący przedsiębiorcą	Bezpośrednie	Istotne	Negatywne
5.	Grupa byłych dzierżawców działek przy ul. Karpij	Bezpośrednie	Nieistotne	Negatywne

Tabela numer 3: rodzaj oddziaływań Inwestycji na PAP zidentyfikowanych podczas badania socjoekonomicznego

4.3 Minimalizowanie oddziaływań – działania organizacyjne

1. Prace projektowe są prowadzone tak by zminimalizować powierzchnię gruntów niezbędnych do pozyskania, tzn. w granicach działek mających być przedmiotem dobrowolnej umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz nieruchomości będących już własnością Skarbu Państwa.

2. Wysokość odszkodowania za rośliny i konstrukcje będące własnością osób nielegalnie zajmujących nieruchomość, zostanie określona w oparciu o operaty szacunkowe opracowane przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Wycena stanowiąca podstawę ustalenia wysokości odszkodowania będzie rzetelna, obiektywna i niezależna, tak, aby osoba dotknięta skutkami realizacji projektu otrzymała rekompensatę pieniężną w wysokości wartości odtworzeniowej utraconych dóbr.

3. Wszelkie koszty związane z prowadzeniem działań minimalizujących i kompensujących negatywne oddziaływania zostaną wliczone w koszty Projektu jako wydatki kwalifikowane.

4. 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.

⁹ Szczegółowy wykaz PAP z określeniem istotności oddziaływań społecznych stanowi załącznik numer 3 do niniejszego PPNiP i z uwagi na ochronę danych osobowych nie podlega on ujawnieniu.

5. PAP zostaną powiadomione przez Zamawiającego o fizycznym rozpoczęciu robót z takim wyprzedzeniem, które pozwoli na zakończenie gospodarowania na nieruchomości, lecz nie krótszym niż 30 dni.

6. W czasie wykonywania robót budowlanych zostaną zachowane wymagane odległości od przewodów linii napowietrznych. Zapewnia to minimalizację oddziaływań społecznych wynikających z wpływu na infrastrukturę energetyczną (przerwy w dostawie prądu). Instalacje rozdziału energii elektrycznej na terenie budowy zostaną zaprojektowane i wykonane oraz utrzymywane i użytkowane w taki sposób, aby nie stanowiły zagrożenia pożarowego lub wybuchowego, a także chroniły w dostatecznym stopniu pracowników przed porażeniem prądem elektrycznym.

7. W rejonie istniejącego uzbrojenia w infrastrukturę podziemną wszystkie roboty będą wykonywane ręcznie, żeby zapobiec jego uszkodzeniu. Zapewni to minimalizację oddziaływań społecznych wynikających z uszkodzenia uzbrojenia terenu.

8. Wszelkie prace prowadzone na infrastrukturze, w skrzyżowaniu lub zbliżeniu realizowane będą pod nadzorem właścicielskim sieci infrastruktury. Właściciele tych sieci zostaną wyprzedzająco powiadomieni o terminie rozpoczęcia prac.

9. Zapewniona zostanie odpowiednia organizacja robót budowlano-montażowych, tj.: prace budowlane będą wykonywane wyłącznie w godzinach dziennych 6.00 – 22.00, ograniczenie pustych przewozów, ograniczenie w czasie budowy pracy silników spalinowych samochodów w biegu jałowym, ograniczenie prędkości jazdy pojazdów samochodowych w rejonie inwestycji, ograniczenie pracy sprzętu powodującego największy poziom hałasu, zaopatrzenie placu budowy odbywać się będzie wyłącznie w porze dziennej. Zapewni to minimalizację oddziaływań społecznych wynikających z uciążliwości związanych z prowadzoną Inwestycją.

10. Udzielanie przez Inwestora pomocy skierowanej do PAP w sporządzaniu wniosków o lokal mieszkalny (w zależności od potrzeb przygotowanie wniosku, pozyskanie odpowiednich załączników, reprezentacja PAP w postępowaniu związanym z uzyskaniem prawa do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego itp.). Organizacja i przeprowadzenie remontu lokalu co do którego PAP zawrze umowę najmu.

11. Pomoc i doradztwo w zakresie poszukiwania nieruchomości lub lokalizacji zamiennych w celu kontynuowania prowadzenia działalności rybackiej.

12. Przed rozpoczęciem robót Zamawiający przeprowadzi szeroko zakrojoną akcję informacyjną o planowanej realizacji inwestycji oraz uruchomieniu punktu informacyjnego dla osób objętych oddziaływaniem projektu, gdzie będą mogły wносить 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.

Szczegółowy opis działań minimalizujących przewidzianych dla poszczególnych uprawnionych do kompensaty PAP, zamieszczono w Załączniku numer 3 do niemniejszego PPNiP, który z uwagi na dane osobowe nie podlega upublicznieniu.

Szerszy opis działań łagodzących – minimalizujących negatywne oddziaływania, w tym również w stosunku do zasobów przyrodniczych, znajduje się w dokumencie pn.: „Plan Zarządzania Środowiskiem”.

5. BADANIE SOCJOEKONOMICZNE

5.1. Źródła i metodyka

Badanie socjoekonomiczne zostało przeprowadzone przez zespół ds. nieruchomości, umiejscowiony w strukturze Konsorcjum - Konsultanta odpowiedzialnego za sporządzenie niniejszego PPNiP.

Podstawowym źródłem informacji dotyczącym zagospodarowania i użytkowania zajmowanych nieruchomości jest analiza danych GIS, wypisów z ewidencji gruntów i budynków, wpisów w księgach wieczystych oraz weryfikacja na miejscu realizacji Zadania. Status posiadania zajmowanych nieruchomości ustalono na podstawie ewidencji gruntów i budynków, ksiąg wieczystych oraz weryfikacji na miejscu realizacji Zadania. Obecność infrastruktury ustalono na podstawie analizy danych GIS, wpisów z EGIB, dokumentacji projektowej 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), a także dane i informacje uzyskane w oparciu o wizyty w miejscu realizacji Zadania. Bazowano również na danych statystycznych GUS oraz materiałach zamieszczonych w Internecie (informacje ze stron internetowych Urzędu Miasta Szczecin). Zgromadzone dane pozwoliły na wykonanie profilowania społecznego, tj. skategoryzowanie PAP do określonej grupy uprawnionych z tytułu realizacji Zadania.

Za datę końcową badania socjoekonomicznego przyjęto dzień uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

W oparciu o przeanalizowane źródła informacji a w szczególności wizyty na miejscu Zadania, przeprowadzono szczegółowe badania socjoekonomiczne przy użyciu kwestionariuszy dedykowanych poszczególnym osobom na miejscu realizacji Inwestycji. Na miejscu realizacji inwestycji ujawniono czterech bezumownych użytkowników nieruchomości. W związku z brakiem pełnego posiadania Gminy Miasta Szczecin na nieruchomości mającej być przedmiotem pozyskania na rzecz Skarbu Państwa w celu realizacji Inwestycji, oraz chęci pozyskania nieruchomości w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, podjęto konsultacje z bezumownymi użytkownikami działki numer 7/16.

Ustalano, że w trakcie realizacji Inwestycji może dojść do oddziaływań istotnych oraz fizycznych przesiedleń osób korzystających bezumownie z części działki numer 7/16.

W związku z ujawnieniem na działce numer 7/16 czterech PAP, którzy wraz z zajęciem nieruchomości utracą nasadzenia i poniesione na nieruchomość nakłady, a w jednym przypadku również miejsce zamieszkania, w trakcie prowadzonych indywidualnych konsultacji starano się wypracować kompromis odnośnie oczekiwań PAP oraz wysokości wypłaty rekompensaty czy ewentualnej innej pomocy oczekiwanej przez PAP w związku z przesiedleniami (dodatkowe działania kompensujące). W stosunku do osoby należącej do grupy szczególnie wrażliwej podjęto działania zmierzające do ustalenia jej źródeł przychodu. Osoba ta została zgłoszona do lokalnego programu, którego celem jest uzyskanie w ramach konkursu lokalu mieszkalnego do którego mogłaby zostać przeniesiona. Poinformowano również odpowiedni wydział Urzędu Miasta w Szczecinie zajmujący się osobami bezdomnymi o sytuacji ujawnionej na nieruchomości PAP. W miesiącu lutym 2019r. przeprowadzono przy udziale pracownika socjalnego wywiad środowiskowy w miejscu zamieszkania PAP (ogródek działkowy). Działania te spowodowały przyznanie PAP pomocy socjalnej.

W miesiącu listopadzie 2018 roku przeprowadzono wśród PAP ankietyzację w zakresie postrzegania zasadności realizacji Zadania 1B.3/1 oraz jego wpływu na ich jakość życia oraz sytuację ekonomiczną (wpływ na poziom przychodu). Grupą docelową, którą objęto ankietami były osoby, które bezumownie użytkują nieruchomość stanowiącą działkę numer 7/16. Ankietyzację przeprowadzono również wśród byłych dzierżawców nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16.

Na pytania zadane w ankietach odpowiedziały wszystkie osoby podlegające przesiedleniu. Żadna z ankieterowanych osób nie wskazała, że realizowany Kontrakt wpłynie negatywnie na jej sytuację ekonomiczną czy też zmniejszenie przychodów. Wszyscy respondenci są zadowoleni z faktu budowy bazy dla łodołamaczy i docelowego wzmocnienia ochrony przeciwpowodziowej Miasta Szczecin jednak część ankieterowanych nie chce budowy docelowej bazy w planowanej lokalizacji, za bardziej odpowiednie miejsce wskazują tereny nad Jeziorem Dąbie.

Zajmowane nieruchomości stanowiące działki numer 7/16, 1/12, 1/8 oraz 20 znajdują się przy ulicy Karpiej, w obrębie Dąbie, osiedle administracyjne Podjuchy. Są one własnością Gminy Miasta Szczecin oraz Skarbu Państwa w zarządzie PGW WP RZGW w Szczecinie. Na działce numer 7/16 będącej własnością Gminy Miasta Szczecin zlokalizowano osoby nieposiadające tytułu prawnego do nieruchomości (byli dzierżawcy oraz bezumowni użytkownicy), którzy nadal korzystają z części nieruchomości, wszyscy bezumowni użytkownicy wypowiedzieli się na temat inwestycji w kwestionariuszach stanowiących Załącznik numer 1 do niniejszego opracowania. Nieruchomość stanowiąca działkę numer 7/16 była również przedmiotem umów dzierżawy, których wypowiedzenie miało miejsce ze strony właściciela nieruchomości, lista byłych dzierżawców nieruchomości stanowi Załącznik numer 2 do niniejszego opracowania i po zanonimizowaniu danych osobowych podlegać będzie upublicznieniu.

5.2. Ogólne dane socjoekonomiczne

Szczecin to miasto na prawach powiatu, stolica i największe miasto województwa zachodniopomorskiego, położone nad rzeką Odrą oraz jeziorem Dąbie, na Pobrzeżu Szczecińskim. Podstawową jednostką pomocniczą Szczecina jest osiedle, miasto jest podzielone na 40 osiedli administracyjnych. Ponadto Szczecin jest podzielony na 4 dzielnice: Północ, Prawobrzeże, Śródmieście i Zachód.

Miasto Szczecin zajmuje powierzchnię 300,6 km² i na dzień 31 grudnia 2017 roku liczy 403,9 tys. mieszkańców. W 2016 roku 245 921 ludności było w wieku produkcyjnym, z czego 129 313 stanowili mężczyźni, a 116 608 – kobiety. Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w 2017 r. ukształtowało się na poziomie 49,9 tys. osób. W skali województwa przeciętne zatrudnienie w Szczecinie stanowiło 26,0%.

Podjuchy stanowią osiedle administracyjne Szczecina w dzielnicy Prawobrzeże stanowiące jednostkę pomocniczą Miasta Szczecin, wyodrębnioną na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 28 listopada 1990r., numer VIII/53/90 w sprawie utworzenia w mieście Szczecinie dzielnic i osiedli. Podjuchy położone są w rejonie Prawobrzeża, pomiędzy rzeką Regalicą, Zdrojami, Żydowcami a autostradą A6, przy drodze krajowej nr 31 i torach linii kolejowej Szczecin – Gryfino – Kostrzyn nad Odrą – Rzepin – Zielona Góra – Wrocław. Z Podjuch tory kolejowe rozgałęziają się w trzech kierunkach: Szczecina Głównego, Szczecina Dąbia i Gryfina. Podjuchy są ostatnią stacją w granicach miasta położoną na trasie do Gryfina, do niedawna czynna była także stacja Szczecin Klucz.

W Podjuchach znajduje się także dworzec kolejowy i stacja węzłowa w Podjuchach. Dworzec położony jest przy ul. Metalowej (fragment drogi krajowej nr 31).

Podjuchy zajmują powierzchnię użytkową 5,1 km². Na dzień 22 stycznia 2018 roku w dzielnicy Podjuchy zamieszkuje 8508 mieszkańców, w tym 1431 stanowią nieletni, a 7077 dorośli. Mężczyźni stanowią 4045 mieszkańców Podjuch, natomiast kobiety 4463 .

Z miasta Szczecin do osiedla Podjuchy prowadzą ulice Floriana Krygiera oraz Batalionów Chłopskich.

W Podjuchach znajduje się Urząd Poczty Szczecin numer 18. Działają tu również placówki edukacyjne: Przedszkole publiczne numer 79, Szkoła Podstawowa nr 12 im. K.I. Gałczyńskiego, Katolicka Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła I oraz Publiczne Gimnazjum nr 15. Działalność prowadzi również Miejska Biblioteka Publiczna Filia numer 14.

Transport z osiedla do miasta Szczecin zapewnia przewoźnik - Szczecińskie Przedsiębiorstwo Autobusowe „Dąbie” Spółka z o.o. Na terenie Podjuch znajdują się przystanki autobusowe linii 61, 64, 66 i 95.

Na osiedlu znajduje się również Przychodnia Medycyny Rodzinnej oraz Kościół Rzymskokatolicki pw. Św. Apostołów Piotra i Pawła. Wśród zabytków na osiedlu Podjuchy wymienia się zabytkową willę przy ulicy Metalowej numer 42.

5.3. Równość płci

W Polsce obowiązuje prawny zakaz dyskryminacji, który wyrażony jest w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 roku. Artykuł 32 stanowi, że nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek 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 natomiast zwiększenie liczby kobiet pełniących funkcję 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 na stopniowy postęp w tej dziedzinie.

5.4. Dane dotyczące nieruchomości

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenach elementarnych określonych w Uchwale Rady Miasta z dnia 6 września 2016r., numer XXII/522/16. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy - Szlamowa” w Szczecinie oznaczeniami: D.P.1001.IKW.U.KSP, (IKW,U,KSP – teren obsługi dróg wodnych, zabudowa usługowa związana z obsługą drogi wodnej, stacja paliw dla jednostek pływających) oraz D.P.1006.KD.D i D.P.1007.KD.D. (KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa).

Tym samym planowane przedsięwzięcie zlokalizowane w obszarze ww. terenów elementarnych jest zgodne w zakresie funkcji z ich przeznaczeniem. W granicach toru wodnego rzeki Regalicy teren przedsięwzięcia nie jest objęty planem miejscowym.

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

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



Teren po byłych ogródkach działkowych, ul. Karpij, Szczecin – stan obecny

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie na działkach oznaczonych geodezyjnie numerami 7/16, 1/12, 1/8 oraz 20, obręb Dąbie, osiedle administracyjne Podjuchy. Działki ewidencyjne numer 7/16 oraz 1/12 stanowią własność Gminy Miasta Szczecin. Natomiast Działki numer 1/8 oraz 20 stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie PGW WP RZGW w Szczecinie. Działki numer 7/16 i 1/12 zostaną przekazane na rzecz Skarbu Państwa w drodze dobrowolnej umowy zamiany z Gminą Miasto Szczecin.

Na terenie planowanej bazy postojowo-cumowniczej dla łodolamaczy zlokalizowane są nieużytki, tereny po byłych ogródkach działkowych i pojedyncze elementy kubaturowe w postaci altan i garaży. Działka wodna, na której planuje się wykonanie robót czerpalnych, obejmuje częściowo tor wodny. Teren, na którym planowane jest przedsięwzięcie, to obszar silnie przekształcony antropogenicznie.



Część nieruchomości Inwestycyjnej w bezumownym użytkowaniu PAP – stan obecny

Na terenie przedmiotowej inwestycji występują obiekty kubaturowe będące obecnie użytkowane jako altany po byłych ogródkach działkowych przez 4 (cztery) osoby nieposiadające tytułu prawnego do nieruchomości (bezumowni użytkownicy nieruchomości zlokalizowani w trakcie przeprowadzania badania socjoekonomicznego). Dodatkowo na fragmencie działki numer 20 znajduje się istniejący basen postojowy, umocniony z trzech stron nabrzeżami. Istniejąca zabudowa po byłych ogródkach działkowych wraz z infrastrukturą nabrzeżną w postaci murów oporowych, oczepów i drewnianego pomostu oraz wschodnie nabrzeże basenu postojowego przeznaczone są do rozbiórki.

5.5. Wnioski

Zgodnie z opinią Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Szczecinie z dnia 18 lipca 2017r. znak: PS.NZ.401.0136.2017, nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia „Budowa infrastruktury postojowo – cumowniczej dla łodolamaczy w Szczecinie w ramach Projektu Ochrony Przeciwpowodziowej w Dorzeczu Odry i Wisły”. Powyższe uzasadniono stwierdzeniem, że w wyniku analizy dokumentacji realizacja zamierzenia nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, w piśmie z dnia 25.10.2017r. znak WONS-OŚ.4240.141.2017.AW wyraził opinię, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Po zapoznaniu się z opiniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie – Prezydent Miasta Szczecin odstąpił od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Decyzją

Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 29.12.2017r. znak WGKiOŚ-II.6220.1.22.2017.MP o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzono brak potrzeby oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa infrastruktury postojowo-cumowniczej dla łodolamaczy w Szczecinie w ramach Projektu Ochrony Przeciwpowodziowej w Dorzeczu Odry i Wisły”.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary o charakterze mającym znaczenie historyczne lub kulturowe. Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz leży poza strefami ochrony konserwatorskiej.

Teren przedmiotowej inwestycji od północnego – zachodu graniczy z wodami rzeki Regalicy, od zachodu znajduje się istniejąca baza Nadzoru Wodnego RZGW w Szczecinie. Od południowego – wschodu wzdłuż granicy działki przebiegają tory kolejowe. Od północnego – wschodu teren graniczy z działką prywatną na której zlokalizowany jest klub sportowy. Wzdłuż południowo – wschodniej granicy działki 7/16 przebiega istniejąca linia wysokiego napięcia.

W chwili obecnej teren planowanej bazy w większości stanowią tereny mocno zdegradowane, zaniedbane, zaśmiecone, wpływające niekorzystnie na lokalny krajobraz. Realizacja planowanego przedsięwzięcia umożliwi uporządkowanie terenu oraz nadanie mu korzystnych cech estetycznych.



Zabudowa po byłych ogródkach działkowych – stan obecny



Działka zajmowana bezumownie – stan obecny

Ujawnieni na nieruchomości bezumowni użytkownicy otrzymają należną im rekompensatę pieniężną, natomiast osoba należąca do grupy szczególnie wrażliwej otrzyma dodatkowo wszelką niezbędną pomoc związaną z przesiedleniem oraz zaadaptowaniem się na nowym miejscu zamieszkania.

Uprawnieni do wypłaty rekompensaty będą również byli dzierżawcy nieruchomości z ulicy Karpiej, którym Gmina Miasto Szczecin wypowiedziała umowy z uwagi na plan budowy bazy cumowniczo – postojowej przez Inwestora.

6. OBOWIĄZUJĄCE PRZEPISY PRAWA I METODYKI WYCENY

Niniejszy PPNiP dla wskazanego Zadania z zakresu Podkomponentu 1B Ochrona przed powodzią na Środkowej i Dolnej Odrze oparty jest na przepisach prawa polskiego, a także, z uwagi na finansowanie ze środków Banku Światowego, na Polityce Operacyjnej 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.

6.1 Obowiązki wynikające z polityki OP 4.12¹⁰

Obowiązki wynikające z polityki OP 4.12 znajdują 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 przychodu 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.

W celu zniwelowania wpływu tych czynności na pożyczkobiorcy ciąży obowiązek przygotowania LARPF oraz PPNiP w zależności od tego, czy konkretne interwencje i związane z nimi skutki zostały zidentyfikowane, czy też nie.

Ponadto 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, przychodów 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.
- Proces przeprowadzania przesiedleń powinien być ściśle powiązany z harmonogramem realizacji głównego Zadania tak, aby osoby przesiedlane uzyskały rekompensatę przed rozpoczęciem budowy lub przed rozpoczęciem innych działań Projektu.

¹⁰Rozdział zgodny z LARPF

- 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 przychodów.

6.2 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. z 1997 r. poz. 483 ze zm.),
- Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Dz. U. j.t. z 2018r. poz. 1025 ze zm.), dalej jako KC.,
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. j.t. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) dalej jako UGN,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 r. Nr 207, poz. 2109, ze zm.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. j.t. z 2018 r. poz. 1202, ze zm.), dalej jako UPB,
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. j.t. z 2018 r. poz. 2268, ze zm.) dalej jako UPW,
- Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. j.t. z 2018 poz. 1182, ze zm.), dalej jako ZZMP.

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. Obok regulacji ogólnych dotyczących obrotu nieruchomościami, KC wprowadza zasady rozliczeń pomiędzy posiadaczami nieruchomości a jej właścicielami. Regulacje te mają semiimperatywny charakter, a więc mogą być odmiennie regulowane przez strony zawartych umów.

Mechanizmy przymusowego pozyskiwania praw do nieruchomości zawiera specustawa powodziowa oraz UGN. Należy wskazać, że realizacja zadania 1B.3/1 budowa bazy postojowo – cumowniczej dla łodołamaczy, nie będzie realizowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych. Ustawa ta reguluje szczegółowe zasady i warunki przygotowywania inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych oraz stacji radarów meteorologicznych. Przedmiotowa inwestycja nie mieści się natomiast w pojęciu budowli przeciwpowodziowych zgodnie z tekstem ustawy. Zatem pozyskanie

nieruchomości pod realizację inwestycji nastąpi w drodze dobrowolnie zawartej umowy, po uzyskaniu wszystkich niezbędnych zgód.

Możliwym rozwiązaniem alternatywnym, będzie również dobrowolne nabycie nieruchomości w drodze umowy zamiany. Intencją stron na dzień sporządzenia PPNiP jest zawarcie wzajemnych umów przenoszących własność nieruchomości, w ramach której to transakcji SP - PGW WP RZGW w Szczecinie pozyska nieruchomość pod realizację niniejszej Inwestycji zaś Gmina Miasto Szczecin pozyska atrakcyjną z punktu widzenia turystyki nieruchomość przy ulicy Żaglowej w Szczecinie. Alternatywnie możliwe będzie pozyskanie nieruchomości poprzez nabycie jej bezpośrednio na rzecz PGW WP, które posiada osobowość prawną.

Z uwagi na ujawnienie na nieruchomości bezumownych użytkowników posiadających część nieruchomości w złej wierze oraz brak możliwości do zastosowania procedur odszkodowawczych wynikających z Ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowywania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, ewentualne dochodzenie przez ujawnionych posiadaczy odszkodowania za nakłady poniesione na nieruchomość będzie miało miejsce w oparciu o przepisy ogólne Ustawy Kodeks cywilny oraz Ustawy Kodeks postępowania cywilnego. Polski ustawodawca przewiduje możliwość domagania się przez posiadacza roszczeń od właściciela nieruchomości. Zgodnie z prawem polskim posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Natomiast posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych, o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach jakie uzyskał z rzeczy, zwrotu zaś innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Należy podkreślić, że wypracowywane jest porozumienie ze wszystkimi bezumownymi użytkownikami pozyskiwanej nieruchomości odnośnie wysokości odszkodowania w wysokości odtworzeniowej utraconych dóbr. W przypadku dojścia przez Inwestora i osobę wyłączonej do porozumienia co do wysokości odszkodowania, zawarte zostanie pisemne porozumienie określające wysokość odszkodowania, a także termin i sposób wypłaty. Zostały przeanalizowane również wypowiedziane umowy byłych dzierżawców nieruchomości pod kątem ewentualnego uprawnienia do wypłaty rekompensaty za utracone prawo dzierżawy nieruchomości oraz nakłady poniesione na nieruchomość w ramach umowy dzierżawy. Z uwagi na uznanie byłych dzierżawców za osoby dotknięte skutkami realizacji projektu i uprawnione do wypłaty rekompensaty, zostały podjęte działania zmierzające do wypracowania stosownego porozumienia w kwestii wysokości przyznanych odszkodowań. Szczegółowe przyczyny uzasadniające kwalifikowalność byłych dzierżawców, którzy dobrowolnie wydali nieruchomości zostały opisane w rozdziale 7.4. Byli dzierżawcy nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16. Katalog PAP uprawnionych do rekompensaty z uwzględnieniem oddziaływań oraz rodzajem rekompensaty stanowi Załącznik numer 3 do niniejszego opracowania.

6.3 Przyjęte mechanizmy pozyskiwania praw do nieruchomości¹¹

W LARPF zidentyfikowano szereg niespójności pomiędzy OP 4.12 a prawem polskim:

OP 4.12	Prawo polskie	Instrumenty korygujące
	Polski system prawny nie uznaje prawa do odszkodowania właścicieli/użytkowników gruntu nie posiadających do niego tytułu	W przypadku osób nie posiadających tytułu prawnego do nieruchomości dotkniętej skutkami realizacji Zadania każdy

¹¹ Treść rozdziału zgodna z LARPF

Brak tytułu prawnego do gruntu nie powinien być przeszkodą do kompensacji/wypłaty odszkodowania. Osoby nie posiadające tytułu prawnego otrzymują kompensację.	prawnego (wyjątek stanowią osoby, których tytuł prawny do nieruchomości zaginął, albo które nabyły prawo do nieruchomości w drodze zasiedzenia, tj. nabycia własności poprzez nieprzerwalne posiadanie nieruchomości przez okres wskazany w ustawie KC)	taki przypadek powinien być jednak rozpatrywany indywidualnie, pod kątem możliwości zastosowania ogólnych mechanizmów z Kodeksu Cywilnego dla osiągnięcia celów OP 4.12. 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 data końcową (cut-off date) i do odpowiednich rozwiązań w przypadkach, w których będą musiały zostać fizycznie lub ekonomicznie przemieszczone. W tych przypadkach zostaną zastosowane również odpowiednie środki łagodzące.
Polityka BŚ wymaga kompensacji za utratę dochodów ¹² (np. z działalności gospodarczej, rolnej itp.) w związku z zajęciami nieruchomości	Przepisy prawa polskiego nie przewidują kompensacji z tytułu utraty dochodów na skutek realizacji inwestycji.	Osoby, które utraciły dochody lub zatrudnienie otrzymają wsparcie (ubezpieczenie zdrowotne, szkolenia zawodowe itp.) od urzędów pracy. W przypadku przedsiębiorców możliwe jest zastosowanie ogólnych mechanizmów z Kodeksu Cywilnego (pokrycie doznanej szkody i utraconego zysku).
Szczególna uwagę należy zwracać na potrzeby szczególnie wrażliwych grup społecznych, zwłaszcza osób ubogich, starszych, samotnych matek, dzieci, mniejszości etnicznych.	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).	Osobom wyłączanym zostanie udzielona wszelka pomoc w uzyskaniu wsparcia udzielanego przez urzędy i instytucje obywatelom. Zostaną też podjęte dodatkowe działania w celu zapewnienia, że osiągnięto cele określone w OP 4.12.
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.	Nie przewiduje się pomocy dla pokrycia kosztów przeprowadzki i innych podobnych kosztów wynikających z konieczności przeniesienia się na nowe miejsce przez obywateli i przedsiębiorstwa.	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.
Wypłata odszkodowania powinna nastąpić przed fizycznym zajęciem	Specustawa powodziowa pozwala na zajęcie terenu i rozpoczęcie	We wszystkich przypadkach warunkiem rozpoczęcia robót jest

¹² W uwarunkowaniach polskiej gospodarki rozumiany jako przychód

terenu na potrzeby realizacji inwestycji	robót, zanim nastąpi wypłata odszkodowania. W pozostałych przypadkach stosuje się przepisy KC i UPB, które nie wprowadzają takiego warunku.	otrzymanie potwierdzenia, że PAP została poinformowana z wyprzedzeniem o rozpoczęciu robót, wynagrodzenie zostało wypłacone i otrzymano zgodę na wejście w teren. Wyjątkami są sytuacje, gdzie wszczęte zostało postępowanie odwoławcze z uwagi na niepowodzenie negocjacji, nieobecność właścicieli lub brak możliwości ich ustalenia. W celu minimalizacji ryzyka rozpoczęcia robót przed skompensowaniem strat zajęcia nieruchomości powinny być zaplanowane i przeprowadzone z wyprzedzeniem przed rozpoczęciem robót.
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 odtworzeniową).	Standardowe metody wyceny mogą skutkować zaniżaniem wartości nieruchomości w porównaniu do cen podobnych nieruchomości na rynku lokalnym.	Wycena nieruchomości zostanie powierzona niezależnemu i doświadczonemu biegłemu. Opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego powinna zostać zweryfikowana przez JWP. Wywłaszczony powinien otrzymać wystarczającą ilość czasu na zapoznanie się z wyciągiem z operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego. W razie wątpliwości co do wystarczalności należnej kwoty odszkodowania, wyceny wartości nieruchomości może dokonać niezależny rzeczoznawca majątkowy na zlecenie wywłaszczonego. We wszystkich przypadkach wycena musi wskazywać na wartość odtworzeniową.
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.	Przepisy prawa polskiego nie przewidują obowiązku przygotowania studium socjoekonomicznego i sporządzenia PPNiP jako takiego. Brak jest obowiązku monitorowania i ewaluacji ich wdrażania.	Studia socjo-ekonomiczne oraz PPNiP są przygotowywane zgodnie z LARPF, OP 4.12 i dobrymi praktykami.

6.4 Zasady wyceny¹³

Dotychczasowemu właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości lub jej części, niezbędnej do realizacji Kontraktu, przysługuje odszkodowanie z tytułu przeniesienia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego własności tej nieruchomości.

We wszystkich przypadkach odszkodowanie musi opowiadać wartości odtworzeniowej nieruchomości co oznacza kwotę niezbędną do zastąpienia składników majątku bez uwzględniania ich amortyzacji z powodu wieku, stanu lub jakiegokolwiek innego czynnika. Zwykle opiera się to na wartości rynkowej nieruchomości i dóbr z nią związanych (np. nasadzenia lub inne elementy) powiększonej o koszty transakcyjne niezbędne dla odtworzenia takie, jak podatki czy opłaty. Kompensacja jest określana na podstawie wyceny dokonywanej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, a jeśli to konieczne przez zespół rzeczoznawców majątkowych (np. zawierający rzeczoznawcę 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 inwestycję, 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 inwestycji, w ilości i jakości podobnej albo lepszej od tej, która została wbudowana w domy i obiekty wyłączone lub częściowo dotknięte skutkami realizacji inwestycji, wraz z kosztami transportu materiałów na miejsce budowy, wynagrodzeniami dla robotników budowlanych oraz kosztami transakcyjnymi, opłatami i podatkami związanymi z realizacją nowych obiektów.

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 realizowana zgodnie z przepisami prawa polskiego jest wspierana przez środki dodatkowe zapewniające realizację kompensacji w standardzie kompensacji wg wartości odtworzeniowej takich, jak wsparcie w okresie przejściowym po przesiedleniu, stanowiącym rozsądny czas konieczny dla odtworzenia jakości życia (w tym źródeł utrzymania), itp. Odszkodowanie przysługuje w wysokości uzgodnionej między PGW WP RZGW, a dotychczasowym właścicielem, użytkownikiem wieczystym, osobą, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości lub osobie korzystającej z nieruchomości od Skarbu Państwa. We wszystkich przypadkach odszkodowanie to powinno odpowiadać co najmniej wartości odtworzeniowej nieruchomości lub utraconych dóbr.

Odszkodowanie jest ustalane w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy do spraw wyceny nieruchomości.

¹³ Treść rozdziału zgodna z LARPF

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 m.in. metod i technik szacowania wartości odszkodowania.

6.4.1 Wycena nieruchomości¹⁴

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 inwestycji 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 wyłączenia, 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.

W związku z pozyskaniem nieruchomości w drodze dobrowolnej umowy cywilnoprawnej, przy realizacji niniejszego zadania wycena nieruchomości nie będzie sporządzana dla ustalenia kwoty należnej rekompensaty. Wycena wartości pozyskiwanej nieruchomości zostanie sporządzona wyłącznie do celów transakcyjnych oraz uzyskania zgód właściwych organów.

Przy realizacji niniejszego PPNiP nie jest przewidywana wypłata rekompensaty dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości.

6.4.2 Wycena obiektów niezwiązanych trwale z nieruchomością¹⁵

Kompensacja za obiekty trwale niezwiązane z nieruchomością będzie dotyczyła sytuacji, w której:

- a) nie nadają się one do używania w nowej lokalizacji i/lub
- b) osoba dotknięta skutkami realizacji projektu nie będzie ich używała z uwagi na przesiedlenie (np. przeprowadzka z obszarów wiejskich do mieszkania w mieście).

W przypadku określania wartości obiektów niezwiązanych trwale z nieruchomością (np. maszyn i urządzeń), rzeczoznawca dokonuje oceny na podstawie takich danych jak: marka, model oraz typ, rok produkcji, producent, miejsce i data produkcji, a także innych danych potrzebnych w celu zidentyfikowania ruchomości. Przy wycenianiu tego typu środków trwałych może nastąpić wzrost wartości księgowej środka lub też jej obniżenie. Ubytek wartości może następować w szczególności z przyczyn technicznych (zużycia fizycznego), funkcjonalnych (zmian materiałowych lub konstrukcyjnych) lub z przyczyn ekonomicznych (braku określonych surowców, siły roboczej, zmiany przepisów prawa, obniżenia popytu). Dokonując wyceny ruchomości rzeczoznawca stosuje podejście kosztowe lub porównawcze.

Dla określenia wartości obiektów budowlanych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności można stosować podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Podejście

¹⁴ Treść rozdziału zgodna z LARPF

¹⁵ Treść rozdziału zgodna z LARPF

kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia (zastąpienia).

Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia.

Istotą podejścia kosztowego jest przyjęcie założenia, że nabywca nieruchomości nie będzie skłonny zapłacić za nieruchomość więcej niż wyniosą koszty wzniesienia nieruchomości w takiej samej technologii lub funkcji, w tym samym miejscu. Konsekwencją przyjęcia takiego założenia jest wyróżnienie dwóch rodzajów kosztów:

- kosztu odtworzenia,
- kosztu zastąpienia.

Dla zastosowania metody kosztów odtworzenia niezbędne jest dysponowanie danymi technicznymi o wycenianych obiektach budowlanych, danymi o cenach materiałów i robót budowlanych. Koszt odtworzenia oznacza koszt zbudowania obiektu identycznego (dokładnej kopii) z obiektem będącym przedmiotem wyceny. Przy określaniu wartości rzeczoznawca majątkowy uwzględnia taki sam projekt, wyposażenie, jakość prac budowlanych i uwzględnia w kalkulacji kosztów zarówno wszystkie wady, braki, jak i zbędne elementy wyposażenia lub konstrukcji czy też materiały wychodzące już z użycia. Do kosztów odtworzenia zalicza się również koszty wybudowania urządzeń towarzyszących ściśle związanych z obiektem wycenianym, przygotowanie i uporządkowanie terenu oraz koszty opracowania dokumentacji projektowej i nadzoru budowlanego. Określając koszt odtworzenia obiektu należy zatem podać aktualne na dzień wyceny koszty wybudowania jego repliki. Jedynie w przypadku, gdy materiały, z których zbudowano obiekt dzisiaj są już niedostępne na rynku, przy określaniu wartości należy przyjmować ceny materiałów najbardziej zbliżonych do materiałów użytych

6.4.3 Wycena nasadzeń i zasiewów¹⁶

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.

¹⁶ Treść rozdziału zgodna z LARPF

6.4.4 Wycena pozostałych składników majątku¹⁷

Pozostałe składniki majątku związanego z nieruchomością stanowią pożytki cywilne, czyli dochód, jaki nieruchomość przynosi na podstawie stosunku prawnego. Do określenia wartości praw zobowiązaniowych (w tym prawa najmu, dzierżawy, użyczenia i dożywocia) oraz wpływu tych praw na nieruchomość rzeczoznawca majątkowy może w szczególności wziąć pod uwagę m.in. takie elementy jak:

- rodzaj, charakter, zakres czas trwania umowy,
- odpowiednie przepisy prawa,
- formę płatności,
- rodzaj i wysokość innych świadczeń,
- sposób i terminy uiszczania czynszu i innych świadczeń,
- obowiązki i uprawnienia wynikające z praw zobowiązaniowych oraz z zawartych,
- roszczenia stron związane z rozliczeniami nakładów poniesionych na nieruchomości, oraz
- dostępne informacje dotyczące szacowanej nieruchomości oraz wyodrębnionego rodzaju i obszaru rynku obejmującego prawa zobowiązaniowe.

¹⁷ Treść rozdziału zgodna z LARPF

7. KRYTERIA KWALIFIKOWALNOŚCI I KATALOG OSÓB UPRAWNIONYCH ¹⁸

7.1 Kryteria kwalifikowalności

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 zamiast 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 (cut off date). 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.

W niniejszym przypadku uprawnionymi do wypłaty rekompensaty jest wyłącznie grupa osób zaliczanych do grupy nieposiadających obecnie tytułu prawnego do gruntu. Na gruncie polskiego ustawodawstwa osoby użytkujące nieruchomość bez tytułu prawnego są świadome nielegalności swoich działań oraz faktu, iż nieruchomość może w każdej chwili powrócić do właściciela bez rekompensaty pieniężnej. Jednakże osoby te są uprawnione do otrzymania kompensaty za wszelkie obiekty, nasadzenia i ulepszenia nieruchomości dokonane przed data końcową (cut-off date) i do odpowiednich rozwiązań w przypadkach, w których będą musiały zostać fizycznie lub ekonomicznie przemieszczone. W tych przypadkach zostaną zastosowane również odpowiednie środki łagodzące.

Posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Natomiast posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych, o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach jakie uzyskał z rzeczy, zwrotu zaś innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

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

7.2 Katalog osób uprawnionych

Kwalifikowalność do kompensacji i pomocy będzie ustalana na następujących zasadach:

¹⁸ Treść rozdziału zgodna z LARPF

- PAP posiadający legalnie nieruchomości na terenie Projektu otrzymają rekompensatę w pełnej wysokości, przy uwzględnieniu pierwszeństwa zasady „ziemia za ziemię”,
- 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, konstrukcje i obiekty będące ich własnością oraz, jeżeli będzie to konieczne, pakiet specjalnie dobranych działań osłonowych dla odtworzenia lub poprawy jakości życia.

Dla Zadania 1B.3/1 pn.: „Budowa bazy postojowo – cumowniczej dla lodołamaczy” zidentyfikowano i zakwalifikowano do kompensaty za oddziaływania wynikające z jego realizacji następujące grupy osób:

a/ nielegalnie władający nieruchomością;

b/ grupy szczególnie wrażliwe;

c/ byli dzierżawcy nieruchomości.

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

- Odszkodowanie za obiekty, nasadzenia i ulepszenia nieruchomości dokonane przed datą końcową – PAP otrzymają odszkodowania w formie pieniężnej;
- Odszkodowanie za utracone składniki roślinne (nasadzenia, drzewa itp.). Utrata nasadzeń zostanie zrekompensowana w formie pieniężnej, przy uwzględnieniu kosztów założenia i pielęgnacji nasadzeń, a także wartości utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania, w przypadku drzew na podstawie oszacowania wartości drewna, które może być pozyskane. Do odszkodowania za te elementy składowe gruntu uprawnione są tak osoby posiadające tytuł prawny do nieruchomości, jak i posiadacze. Elementy te będą wycenione w operatach szacunkowych, które przygotowują niezależni rzeczoznawcy majątkowi.
- Koszty przesiedlenia gospodarstw domowych – w stosunku do jednej osoby zamieszkującej na stałe na terenie po byłych ogródkach działkowych, zostaną pokryte koszty przesiedlenia na nowe miejsce zamieszkania. Z uwagi jednak na fakt, iż osoba ta nie deklaruje chęci zabrania jakichkolwiek przedmiotów z altanki działkowej poza przedmiotami osobistymi nie przewiduje się aby koszty przesiedlenia były wysokie. PAP zostanie również zaproponowany specjalny

pakiet działań ostonowych, obejmujących pomoc w znalezieniu i w pokryciu kosztów transportu.

- Grupy szczególnie wrażliwe w ramach rekompensaty otrzymają specjalnie dobrany do ich potrzeb pakiet ostonowy. 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.

W trakcie przygotowywania do realizacji niniejszego Zadania nie zidentyfikowano przypadków nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości.

Zidentyfikowano jedną osobę należącą do grupy wrażliwej. Osoba ta z uwagi na wiek, stan zdrowia oraz zamieszkiwanie na ogródkach działkowych, wymaga szczególnej pomocy ze strony PGW WP RZGW.

Z uwagi na dobrowolną formę pozyskania nieruchomości od Gminy Miasta Szczecin - nie przewiduje się również wypłaty odszkodowania za utracone prawo własności za nieruchomości objęte zajęciem stałym. Na dzień opracowania niniejszego PPNiP nie zidentyfikowano żadnych użytkowników wieczystych nieruchomości oraz innych osób wykonujących uprawnienia z pozostałych ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości. Nie przewiduje się również czasowych zajęć nieruchomości, nie wystąpią oddziaływania związane ze stałą utratą przez właścicieli lub uprawnionych do nieruchomości, oddziaływania na przedsiębiorców i zatrudnienie jak również z uwagi na lokalizację przedsięwzięcia utrata lub ograniczenie dostępu do infrastruktury społecznej (np. parków).

Szczegółowy katalog osób uprawnionych do kompensacji został zawarty w Załączniku nr 3 do niniejszego PPNIP. Załącznik ten nie podlega upublicznieniu z uwagi na ochronę danych osobowych.

Dodatkowe uprawnienia ze wskazaniem grupy społecznej wraz z podaniem działań minimalizujących i zaoferowanej pomocy wskazano w poniższej tabeli.

7.3 Matryca kwalifikowalności¹⁹

Oddziaływania/straty	Określenie PAP	Kompensata
Budowle i struktury niemieszkalne (budynki gospodarcze, ogrodzenia, infrastruktura techniczna itp.)	Właściciele, posiadacze samoistni budowli i struktur (o ile zostaną zidentyfikowani)	- rekompensata pieniężna w wysokości wartości odtworzeniowej utraconych dóbr, - przeniesienie lub rekonstrukcja utraconych dóbr.
	Użytkownicy (o ile zostaną zidentyfikowani)	- rekompensata pieniężna w wysokości wartości odtworzeniowej utraconych dóbr, - przeniesienie lub rekonstrukcja utraconych dóbr.
	Nielegalni posiadacze budowli i struktur	- rekompensata pieniężna w wysokości wartości odtworzeniowej utraconych dóbr, - przeniesienie lub rekonstrukcja utraconych dóbr.
	Dzierżawcy, najemcy budowli i struktur	- rekompensata pieniężna w wysokości wartości odtworzeniowej utraconych dóbr, - przeniesienie lub rekonstrukcja utraconych dóbr.
	Grupy szczególnie wrażliwe	przesiedlenie do lokalizacji z takim samym lub lepszym dostępem do opieki medycznej, jak w przypadku wywłaszczonego gospodarstwa domowego, pomoc w znalezieniu miejsca zamieszkania z takim dostępnemu,

¹⁹ Treść rozdziału zgodna z LARPF

		· przesiedlenie do miejsca zamieszkania odpowiadającego wymaganiom PAP, · dostosowanie lokalu mieszkalnego do potrzeb PAP (przeprowadzenie koniecznych remontów), · pokrycie kosztów związanych z procesem przesiedlenia, · wsparcie instytucjonalne i socjalne dla przesiedlanych
Utrata nasadzeń	Właściciele, posiadacze samoistni nieruchomości (o ile zostaną zidentyfikowani)	· rekompensata pieniężna, uwzględniająca koszty założenia i pielęgnacji nasadzeń oraz utracone pożytki, · umożliwienie zebrania plonów
	Użytkownicy (o ile zostaną zidentyfikowani)	· rekompensata pieniężna, uwzględniająca koszty założenia i pielęgnacji nasadzeń oraz utracone pożytki, · umożliwienie zebrania plonów
	Dzierżawcy, najemcy	· rekompensata pieniężna, uwzględniająca koszty założenia i pielęgnacji nasadzeń oraz utracone pożytki, · umożliwienie zebrania plonów
	Nielegalnie posiadający nieruchomość	· umożliwienie zebrania plonów
Utrata drzew	Właściciele, posiadacze samoistni nieruchomości (o ile zostaną zidentyfikowani)	· rekompensata pieniężna, w razie potrzeby uwzględniająca koszty założenia i pielęgnacji drzewostanu oraz utracone drzewa i pożytki
	Użytkownicy (o ile zostaną zidentyfikowani)	· rekompensata pieniężna, w razie potrzeby uwzględniająca koszty założenia i pielęgnacji drzewostanu oraz utracone drzewa i pożytki
	Dzierżawcy, najemcy	· rekompensata pieniężna, w razie potrzeby uwzględniająca koszty założenia i pielęgnacji drzewostanu oraz utracone drzewa i pożytki
	Nielegalnie posiadający nieruchomość	· umożliwienie ścięcia drzew i zabranie drewna

7.4. Byli dzierżawcy nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16

W ramach realizacji Inwestycji Zadania 1B.3/1 Budowa bazy postojowo – cumowniczej dla Iodołamaczy, ujawniono osoby, które dzierżawiły od Gminy Miasta Szczecin reprezentowanej przez ZBiLK w Szczecinie nieruchomość stanowiącą działkę numer 7/11 przy ulicy Karpiowej w Szczecinie. Działka ta uległa podziałowi geodezyjnemu na nieruchomości oznaczone ewidencyjnie numerami: 7/16 o powierzchni 1,4445 ha, 7/17 o powierzchni 0,3062 ha oraz 7/18 o powierzchni 0,0105 ha. Działki oznaczone numerami: 7/17 i 7/18 zostały wydzielone pod wąskie pasy drogowe przylegające bezpośrednio do działki numer 7/16, która objęta swym zasięgiem dzierżawione wcześniej tereny.

Obecnie nieruchomość stanowiąca działkę numer 7/16 zostanie pozyskana w drodze dobrowolnej umowy zawartej z Gminą Miasto Szczecin i będzie stanowić główne miejsce lokalizacji przedmiotowej inwestycji.

Należy wskazać, iż przedmiotem umów dzierżawy były tereny, które wykorzystywane były faktycznie jako ogródki działkowe, jednakże nie spełniały one legalnej definicji ogrodu działkowego użytej w Ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. (Dz. U t.j. z 2017 r. poz. 2176, ze zm.), art. 2 ust. 5 ustawy: *Ileokroć w ustawie jest mowa o: rodzinnym ogrodzie działkowym - należy przez to rozumieć wydzielony obszar lub obszary przeznaczone na cele rodzinnych ogrodów działkowych, składające się z działek i terenu ogólnego, służące do wspólnego korzystania przez działkowców, wyposażone w infrastrukturę ogrodową.*

Obecnie po przeprowadzeniu konsultacji społecznych i uzyskaniu zgód od byłych dzierżawców, analizowana była zarówno dokumentacja związana z umowami dzierżawy, tj. treść umów dzierżawy, sposób ich wypowiedzenia oraz spisane przez działkowców inwentaryzacje działek, poparte dokumentacją zdjęciową, jak i założenia Polityki Operacyjnej Banku Światowego OP 4.12.

Analiza materiałów miała na celu rozważenie możliwości zakwalifikowania grupy - obecnie byłych dzierżawców - jako osób dotkniętych skutkami realizacji projektu, a co za tym idzie możliwie uprawnionych do rekompensaty z tytułu utraconego prawa dzierżawy nieruchomości oraz pozostałych utraconych dóbr.

Należy wskazać, że z treści § 12 ust. 3 umów dzierżawy wynikało, że wydzierżawiający (Gmina Miasto Szczecin) może rozwiązać umowę dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zapotrzebowania przedmiotu dzierżawy przez Gminę Miasto Szczecin na realizację celów publicznych lub innych inwestycji zgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz w przypadku odmowy akceptacji wysokości czynszu wynikających z § 5 ust. 2 umowy dzierżawy.

W niniejszym stanie faktycznym, umowy dzierżawy, każdorazowo zostały wypowiedziane przez wydzierżawiającego - Gminę Miasto Szczecin reprezentowaną przez ZBiLK w Szczecinie, zgodnie z treścią przywołanego § 12 ust. 3 umów dzierżawy – za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Z tytułu wypowiedzenia umowy, dzierżawcy nie otrzymali żadnych rekompensat, a w szczególności zwrotu za dokonane na nieruchomości nakłady.

W pismach informujących dzierżawców o rozwiązaniu umowy dzierżawy wydzierżawiający powołał się na zapotrzebowanie terenu na realizację inwestycji dotyczącej budowy całorocznej bazy postojowo – cumowniczej wraz z zapleczem dla flotyli łodołamaczy.

Dodatkowo w treści § 15 zawartych przez dzierżawców umów dzierżawy uregulowano kwestię dotyczącą nakładów poniesionych przez dzierżawców. W ust. 1 przywołanego § 15 wskazano, że: nakłady poniesione przez dzierżawcę na przedmiot dzierżawy lub z nim związane nie podlegają zwrotowi. Wydzierżawiający ma prawo je zatrzymać bez odrębnego odszkodowania. W ust. 2 zapisano natomiast, że dzierżawca oświadcza, że zrzeka się roszczenia o zwrot teraz i w przyszłości na jakiegokolwiek podstawie prawnej.

W świetle powyższych regulacji zawartych w umowach dzierżawy, w tym okoliczności skutecznego rozwiązania umów dzierżawy przed pozyskaniem nieruchomości przez Inwestora na realizację przedmiotowej inwestycji, oraz mając na uwadze regulacje prawa polskiego można by stwierdzić, że rekompensata w zakresie ustalonego prawa dzierżawy do nieruchomości oraz pozostałych utraconych dóbr nie będzie się należała.

Jednakże biorąc pod uwagę Politykę Operacyjną Banku Światowego OP 4.12 należy wskazać, że regulacje dotyczące przymusowych przesiedleń znajdują zastosowanie zawsze wtedy gdy, realizacja Projektu wymaga przymusowego zajęcia nieruchomości, skutkującego m.in. utratą dóbr albo dostępu do dóbr. Przymusowe zajęcie nieruchomości oznacza, że ujawnieni PAP nie mają prawa do odmowy pozyskiwania gruntów. Przymusowe zajęcie nieruchomości oznacza również sytuacje, w których co prawda właściciel nieruchomości posiada do niej tytuł prawny, jednakże nieruchomość jest zajmowana lub użytkowana przez innych.

Analizując dokumentację dotyczącą umów dzierżawy ustalono, że większość z umów została zawarta w latach 80'tych XX wieku. Ogródki działkowe urządzone na częściach nieruchomości stanowiącej obecnie działkę numer 7/16, na chwilę złożenia przez właściciela nieruchomości oświadczenia o wypowiedzeniu umów, w większości były w pełni zagospodarowane. Znajdowały się na nich budowle typowe dla zabudowy działkowej, nasadzenia, ogródki warzywne, miejsca do wspólnej rekreacji. Jak wynika z dokumentacji fotograficznej, opisów ogródków działkowych udostępnionych przez dzierżawców oraz bezpośrednich rozmów z dzierżawcami - ogródki stanowiły miejsce odpoczynku i rodzinnych spotkań, miejsce zabaw dzieci i wnuków dzierżawców. Wielokrotnie na działkach nasadzenia obejmowały rośliny i krzewy wieloletnie. Dzierżawcy dbali o dzierżawione nieruchomości,

uiszczali czynsz dzierżawny oraz wszelkie koszty eksploatacyjne związane z użytkowaniem nieruchomości.



Dokumentacja zdjęciowa zamieszczona za zgodą byłych dzierżawców działek przy ulicy Karpiej

Z analizy dokumentacji posiadanej przez ZBiLK w Szczecinie, wynika iż co do zasady, nieruchomości zostały przekazane dzierżawcom bez żadnych zabudowań, infrastruktury oraz mediów. Wszelkie budowle i ulepszenia służące korzystaniu z ogródków działkowych zostały wzniesione na działkach przez dzierżawców nieruchomości z ich środków własnych. Za niekwestionowany należy więc uznać fakt, że to dzierżawcy wytworzyli wykorzystywaną na potrzebę ogródków działkowych infrastrukturę.

Należy podkreślić, iż analizowane umowy dzierżawy nieruchomości położonej przy ulicy Karpiej, zostały wypowiedziane przez właściciela nieruchomości pierwotnie w 2007 roku, w związku z zapotrzebowaniem nieruchomości pod realizację inwestycji niezwiązanej z realizacją Projektu pn.: budowa Domu Kultury „Podjuchy”. Dzierżawców wezwano do opróżnienia nieruchomości w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń. Jednakże z uwagi na fakt, iż zamierzenie inwestycyjne nie zostało zrealizowane, właściciel nieruchomości wycofał złożone wcześniej oświadczenie o wypowiedzeniu umów dzierżawy. Część z dzierżawców podpisała nowe umowy dzierżawy, natomiast kilka osób nadal korzysta z nieruchomości bez podpisania nowej umowy dzierżawy. Na dzień dzisiejszy nie jest możliwe ustalenie kiedy część osób korzystających z nieruchomości bez tytułu prawnego usunęła się z nieruchomości.

W trakcie przeprowadzenia badania socjoekonomicznego w miejscu realizacji Zadania, a także w trakcie kilkukrotnych badań terenowych ujawniono 4 (czterech) nielegalnie korzystających z nieruchomości PAP.

Analizując zagadnienie uprawnienia byłych dzierżawców z ulicy Karpiej do wypłaty rekompensaty stwierdzono, że do rozważenia pozostaje uprawnienie wyłącznie:

a/ 17 (siedemnastu) byłych dzierżawców, którzy pomimo pierwotnego wypowiedzenia umów pod inwestycję niezwiązaną z projektem - podpisali z właścicielem nieruchomości nowe umowy dzierżawy i które to umowy zostały następnie wypowiedziane w związku z realizacją Inwestycji przeciwpowodziowej, w tym 1 (jeden) były dzierżawca, który złożył oświadczenie o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń oraz praw do rekompensaty;

b/ 4 (czterech) osób nielegalnie władających nieruchomością (częściowo byłych dzierżawców, którzy nie podpisali nowych umów dzierżawy w roku 2008), ujawnionych na nieruchomości w czasie przeprowadzania badania socjoekonomicznego.

Jeżeli więc w trakcie realizacji inwestycji, ujawnione zostaną osoby, które nie podpisały z właścicielem nowych umów dzierżawy i nie zostały ujawnione w trakcie kilkukrotnych wizyt przeprowadzonych na miejscu realizacji inwestycji, w tym w trakcie przeprowadzania badania socjoekonomicznego - jako bezumowni użytkownicy nieruchomości, nie będą one zaliczane do osób dotkniętych skutkami realizacji projektu. Tym samym ewentualne roszczenia zgłaszane przez takie podmioty nie będą uwzględniane. Uzasadnieniem dla takiego stanowiska, jest bowiem brak związku przyczynowego pomiędzy wypowiedzeniem umów dzierżawy i opróżnieniem w stanie wolnym od osób i rzeczy nieruchomości, a niniejszym Projektem. Wypowiedzenie umowy wynikało bowiem z realizacji innej niż przedmiotowa Inwestycja.

Do rozważenia pozostawało natomiast, czy w przypadku byłych dzierżawców nieruchomości stanowiącej obecnie działkę numer 7/16, którzy podpisali nowe umowy dzierżawy należy zastosować regulacje Polityki Operacyjnej Banku Światowego 4.12.

Zgodnie z założeniami OP 4.12 polityka operacyjna Banku znajduje zastosowanie jedynie do działań związanych bezpośrednio z zajęciem nieruchomości (ang. direct impacts) i obejmuje ona swym zakresem zastosowania bezpośrednie skutki wynikające z przymusowego zajęcia nieruchomości.²⁰ Osoby dotknięte skutkami projektu, którego realizacja wymaga pozyskania nieruchomości mogą tracić w ten sposób miejsce zamieszkania, uprawianą ziemię, miejsce wypoczynku, prowadzoną działalność przynoszącą przychód czy źródła utrzymania.

OP 4.12 znajduje zastosowanie zawsze wtedy gdy Inwestycja finansowana ze środków pochodzących z Banku Światowego wymaga przymusowego przejęcia nieruchomości.

W pismach rozwiązujących umowy dzierżawy wydzierżawiający wskazał na zapotrzebowanie nieruchomości pod przedmiotową inwestycję, jednocześnie zgodnie z regulacjami umowy dzierżawy, każdorazowo zobowiązał dzierżawców do opuszczenia i uprzątnięcia na własny koszt terenów dzierżawionych w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy. Pisma informujące o rozwiązaniu umowy dzierżawy zostały rozesłane w drugim kwartale 2017 roku, większość z dzierżawców zdążyła już przygotować teren do nowego sezonu uprawnego i poczyniła nasadzenia. W przeważającej części, umowy dzierżawy zostały skutecznie rozwiązane - a teren uprzątnięty - w trzecim kwartale 2017r. Odbiory terenów przez wydzierżawiającego miały miejsce pod koniec roku 2017 oraz z początkiem roku 2018. Jak zostało wyżej wskazane, właściciel nieruchomości nie wypłacił na rzecz dzierżawców żadnych odszkodowań w związku z rozwiązaniem umów i odebraniem nieruchomości.

Podkreślić należy, że każdorazowo wypowiedzenie umowy dzierżawy spotkało się z brakiem akceptacji ze strony dzierżawców, o czym może stanowić fakt, zlecenia zewnętrznej kancelarii prawnej reprezentacji byłych dzierżawców w sprawie prowadzenia postępowania dotyczącego możliwości cofnięcia wypowiedzenia umów dzierżawy lub w przypadku braku możliwości zaniechania wypowiedzenia umów ze strony wydzierżawiającego - przedłużenia okresu wypowiedzenia umów.

Można zatem stwierdzić, iż działania związane z przymusowym wypowiedzeniem umów dzierżawy spowodowały istotne, negatywne oddziaływania na dzierżawców wynikające z pozyskiwania nieruchomości w ramach realizacji POPDOW, a takim działaniom powinien zapobiegać PPNiP, wskazując ramy i zasady dla ich minimalizacji i odpowiedniej kompensacji.

Należy wskazać, iż w przypadku kiedy pozyskanie nieruchomości czy też inne działania mające na celu późniejsze doprowadzenie do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w stanie pełnego posiadania właściciela – następują przed rozpoczęciem rozmów z Bankiem Światowym,

²⁰ Tak §3 Polityki Banku Światowego OP 4.12 Przymusowe Przesiedlenia, Operational Manual

jednakże pozyskiwane tereny są ściśle związane z projektem finansowanym przez Bank - przepisy polityki operacyjnej 4.12 powinny być zastosowane z mocą wsteczną. Innymi słowy, jeśli w ramach przygotowań do realizacji projektu teren (nieruchomość) zostaje opróżniony w celu przygotowania nieruchomości pod inwestycję – założenia OP 4.12 znajdują osobne zastosowanie.²¹

Pomimo faktu, że przymusowe wypowiedzenie umów dzierżawy miało miejsce ze strony właściciela nieruchomości, nie zaś Inwestora, istnieje bezpośredni związek pomiędzy pozbawieniem dzierżawców praw do dzierżawionych części nieruchomości z zapotrzebowaniem terenu pod realizację inwestycji.

W sytuacji kiedy działania nie znajdujące finansowania w środkach pochodzących z Banku Światowego (vide: wypowiedzenie umów dzierżawy przez Gminę Miasto Szczecin w związku z przygotowaniem do przeniesienia własności nieruchomości), które powodują przejęcie nieruchomości i mają kluczowe znaczenie dla projektowania czy wdrażania projektu finansowanego przez Bank Światowy – należy prześledzić wszystkie działania podjęte w związku z projektem a co za tym idzie z pozyskaniem nieruchomości pod inwestycję.

Zgodnie z założeniami polityki Banku Światowego - OP 4.12 znajdzie zastosowanie do innych (nie znajdujących źródeł finansowania w środkach pochodzących z Banku Światowego) działań powodujących przymusowe przesiedlenie, które w ocenie Banku są:

- a/ wprost oraz w sposób znaczący związane z projektem finansowanym przez Bank;
- b/ niezbędne dla osiągnięcia celów założonych w dokumentach projektowych;
- c/ przeprowadzonych lub planowanych do przeprowadzenia jednocześnie z projektem.²²

Należy podkreślić, iż często działania finansowane ze środków Banku Światowego, mają kluczowe znaczenie dla podejmowania innych działań, nie znajdujących źródeł finansowania w środkach pochodzących z Banku Światowego.

W przypadku analizy wypowiedzenia umów dzierżawcom z ul. Karpiej, można przypuszczać iż w sytuacji braku zapotrzebowania nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16 pod przedmiotową inwestycję – wypowiedzenie umów dzierżawy nie miało by miejsca do dnia dzisiejszego. Dodatkowo podkreślenia wymaga fakt, iż wybór lokalizacji inwestycji od początku nie był przypadkowy i jest związany z bezpośrednim sąsiedztwem nieruchomości, na której znajduje się obecna baza dla lodołamaczy RZGW w Szczecinie.

Aby w pełni ustalić czy wypowiedzenie umów dzierżawy przez właściciela nieruchomości było związane z realizowaną przez PGW WP RZGW w Szczecinie inwestycją, należy prześledzić sekwencję czynności podejmowanych w związku z realizacją projektu.

Punktem wyjściowym – inicjującym rozpoczęcie działań związanych z projektem było podpisanie w dniu 10 września 2015 r. umowy pożyczki numer 8524 – PL z Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju (Bank Światowy) w ramach realizacji Projektu ochrony przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły (POPDOW). Kolejnym krokiem zmierzającym do realizacji dla Kontraktu 1B.3/1 Budowa infrastruktury postojowo – cumowniczej Etap I Budowa bazy postojowo – cumowniczej dla lodołamaczy – było podpisanie w dniu 18 września 2015 r. listu intencyjnego w sprawie prowadzenia działań zmierzających do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16 i 1/12 pomiędzy Gminą Miasto Szczecin a Skarbem Państwa przy udziale RZGW w

²¹ Tak *Involuntary Resettlement Sourcebook, Planning and Implementation in Development Projects, The World Bank 2004, rozdział 1, strona nr 8*

²² *World Bank Involuntary Resettlement Policy, OP/BP 4.12, par. 4*

Szczecinie. Opracowania przedprojektowe Inwestycji miały miejsce w roku 2016, natomiast rozpoczęcie prac nad projektem budowlanym miało miejsce od 20 czerwca 2017r.

Pisma zawierające oświadczenie o rozwiązaniu umów dzierżawy zostały wysłane w drugim kwartale 2017 roku. Odbiory terenów przez wydierżawiającego miały miejsce pod koniec roku 2017 oraz z początkiem roku 2018. Prace związane ze wsparciem JWP w procesie pozyskania działki numer 7/16 pod budowę bazy dla Iłolamaczy od Gminy Miasta Szczecin rozpoczęto w dniu 12 lutego 2018r., a więc po rozwiązaniu przez wydierżawiającego umów dzierżawy.

Nie sposób jednak zauważyć, iż wszelkie działania właściciela nieruchomości zmierzające do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, w tym wypowiedzenie umów dzierżawy były prowadzone od początku w związku z planowaną inwestycją przeciwpowodziową.

W trakcie przeprowadzanych czynności terenowych na nieruchomości, ustalono, iż trzech dzierżawców nie usunęło się z nieruchomości i nadal posiada na działkach zabudowania i nasadzenia. Dla nielegalnie władających nieruchomością oraz dla jednej osoby, która nigdy nie miała podpisanej umowy dzierżawy – zamieszkującej w altance działkowej, przewiduje się wypłatę odszkodowania, a w przypadku zaistniałych oddziaływań istotnych również odpowiedni pakiet działań kompensujących.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż pozyskanie nieruchomości pod budowę bazy nie będzie miało przymiotu przymusowości w relacji właściciel - nabywca, to jednak z uwagi na przejęcie nieruchomości z bezumownymi użytkownikami, stosując politykę OP. 4.12, Inwestor będzie zobowiązany do wypłaty rekompensaty oraz z uwagi na ujawnienie jednej osoby z grupy szczególnie wrażliwej - dodatkowo do podjęcia odpowiednich środków łagodzących.

Skoro zatem zgodnie z Polityką Banku Światowego brak tytułu prawnego do gruntu nie powinien być przeszkodą do otrzymania odszkodowania, a co za tym idzie odszkodowanie będzie wypłacone osobom, które nie opuściły dobrowolnie, mimo wezwania nieruchomości i obecnie nielegalnie zajmują części działki, to tym bardziej możliwym jest przyjęcie założenia, że odszkodowanie powinno się należeć byłym legalnym dzierżawcom nieruchomości, którzy dostosowali się do nagłego wypowiedzenia umowy dzierżawy, uprzątnęli tereny oraz wydali nieruchomość wydierżawiającemu w związku z zapotrzebowaniem terenu pod inwestycję.

Co istotne roszczenia o wypłatę rekompensat przez byłych dzierżawców zostały zgłoszone w trakcie przeprowadzania przez zespół ds. nieruchomości badań socjoekonomicznych, zaś wypowiedzenie umów od początku było ściśle związane z realizacją Inwestycji i zmierzało do umożliwienia jej realizacji przez Inwestora. W przypadku byłych dzierżawców należy wskazać, iż prawo polskie i wypowiedziane umowy dzierżawy, wskazują wprost na brak uprawnienia do wypłaty rekompensaty. Polityka Operacyjna nie odnosi się natomiast bezpośrednio do podmiotów będących byłymi dzierżawcami czy najemcami nieruchomości. W niniejszej sytuacji, można stosować jedynie pomocniczo ogólne założenia polityki dotyczące zasad stosowania Polityki Operacyjnej w finansowanych przez Bank projektach i odnosić je do zaistniałej sytuacji.

Wszelkie regulacje Polityki Operacyjnej Banku Światowego OP 4.12 dotyczące przymusowych przesiedleń znajdują zastosowanie, jeżeli realizacja Projektu wymaga przymusowego zajęcia nieruchomości, skutkującego m.in. utratą dóbr albo dostępu do dóbr. Podmiotem realizującym projekt jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW w Szczecinie, natomiast jak wspomniano powyżej podmiotem, który zastosował w niniejszej sprawie przymus w postaci wypowiedzenia umów dzierżawy – był właściciel nieruchomości, nie będący podmiotem realizującym projekt, a działającym poniekąd w celu doprowadzenia do transakcji z PGW WP, będąc w stanie pełnego posiadania na nieruchomości.

Jednakże odnosząc się do sekwencji działań podejmowanych w ramach realizacji Zadania 1B.3/1, począwszy od podpisania umowy pożyczki 10 września 2015r. oraz w związku ze wskazaniem wprost, iż wypowiedzenie umów dzierżawy zostało spowodowane zapotrzebowaniem nieruchomości pod realizację przedmiotowej Inwestycji, można stwierdzić, że wypowiedzenie umów dzierżawy miało bezpośredni związek z projektem finansowanym przez BŚ.

W związku z powyższym, wypłata rekompensaty dla byłych dzierżawców będzie przebiegała zgodnie z następującą matrycą działań kompensujących:

Matryca kwalifikowalności byłych dzierżawców²³

Oddziaływania/straty	Określenie PAP	Kompensata
Trwała utrata nieruchomości	Dzierżawcy, najemcy budowli i struktur	· rekompensata pieniężna w wysokości wartości odtworzeniowej utraconych dóbr, · przeniesienie lub rekonstrukcja utraconych dóbr.
Budowle i struktury niemieszkalne (budynki gospodarcze, ogrodzenia, infrastruktura techniczna itp.)	Dzierżawcy, najemcy budowli i struktur	· rekompensata pieniężna w wysokości wartości odtworzeniowej utraconych dóbr, · przeniesienie lub rekonstrukcja utraconych dóbr.
Utrata nasadzeń	Dzierżawcy, najemcy	· rekompensata pieniężna, uwzględniająca koszty założenia i pielęgnacji nasadzeń oraz utracone pożytki, · umożliwienie zebrania plonów
Utrata drzew	Dzierżawcy, najemcy	· rekompensata pieniężna, w razie potrzeby uwzględniająca koszty założenia i pielęgnacji drzewostanu oraz utracone drzewa i pożytki

Katalog byłych dzierżawców nieruchomości stanowi Załącznik numer 2 do niniejszego PPNiP, który po zanonimizowaniu danych osobowych podlegać będzie upublicznieniu.

²³ Treść rozdziału zgodna z LARPF

8. KONSULTACJE SPOŁECZNE

Projekt niniejszego dokumentu będzie podlegał procedurze konsultacji społecznych prowadzonych zgodnie z polityką operacyjną Banku Światowego OP 4.12.

Interesariusz zewnętrzny	Rodzaj wpływu na PPNiP
Minister właściwy ds. Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej	Wyrażenie zgody na rozporządzenie składnikami aktywów trwałych PGW WP RZGW w Szczecinie, w rozumieniu ustawy o rachunkowości, która to zgoda będzie składnikiem niezbędnym do przeprowadzenia transakcji umowy zamiany – celem pozyskania nieruchomości inwestycyjnych stanowiących własność Gminy Miasta Szczecin
Wojewoda Zachodniopomorski	Wydanie decyzji potwierdzającej PGW WP uprawnienia właścicielskie i reprezentację Skarbu Państwa w stosunku do nieruchomości mającej być przedmiotem umowy zamiany na inwestycyjnych stanowiących stanowiącą własność Gminy Miasta Szczecin
Prezydent Miasta Szczecin	1.Reprezentacja Gminy jako podmiotu od którego zostaną nabyte w drodze umowy zamiany nieruchomości inwestycyjne, 2. Informowanie PAP o konsultacjach społecznych
Osoby podlegające wywłaszczeniom	1. Uczestnictwo w badaniu socjoekonomicznym i inwentaryzacji, 2. Określenie potrzeb i strat ponoszonych w związku z planowanym wywłaszczeniem 3. Wybór formy odszkodowania, 4. Bezpośredni udział w konsultacjach społecznych.
Byli dzierżawcy ogródków działkowych	1. Uczestnictwo w badaniu socjoekonomicznym i inwentaryzacji, 2. Określenie potrzeb i strat poniesionych w związku z planowaną inwestycją, 3. Wybór formy odszkodowania, 4. Bezpośredni udział w konsultacjach społecznych.

Tabela numer 4: Wstępna identyfikacja interesariuszy uczestniczących w konsultacjach społecznych, podmiotów wywierających wpływ na przygotowanie i realizację PPNiP.

O planach realizacji Zadania PAP byli kilkakrotnie informowani bezpośrednio na miejscu realizacji zadania w bezpośrednich rozmowach z Konsultantem. Wysłane zostało również pismo do Rady Osiedla Podjuchy (Jednostka Pomocnicza Rady Miejskiej Szczecina) informujące o rozpoczęciu działań mających na celu przygotowanie realizacji zadania ze wskazaniem miejsca realizacji zadania oraz jego przedmiotu. W związku z planem pozyskania nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Szczecin, której gospodarowanie realizuje Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie wystąpiono również do ZBiLK o wskazanie obecnych oraz byłych użytkowników/dzierżawców nieruchomości. W dniu 22.08.2018r. w siedzibie ZBiLK w Szczecinie oraz w dniu 09.11.2018r. odbyły się spotkania z przedstawicielami ZBiLK w sprawie ustalenia informacji na temat stanu posiadania na nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16 mającą być głównym miejscem realizacji inwestycji. W trakcie spotkania pozyskano informacje o byłych dzierżawcach nieruchomości, z którymi rozwiązano za wypowiedzeniem umowy dzierżawy oraz odebrano od nich pozostające w ich posiadaniu części nieruchomości. Potwierdzono również informacje o czterech bezumownych użytkownikach działki, z których dwóch legitymuje się zawartymi w przeszłości umowami dzierżawy. Potwierdzono również, że osoby te nie chcą dobrowolnie opuścić nieruchomości. Wobec dwóch z byłych dzierżawców wydany

został wyrok sądowy orzekający o obowiązku wydania nieruchomości. Na wniosek Inwestora wstrzymano wszelkie kroki zmierzające do przymusowego usunięcia osób z terenu nieruchomości.

W miesiącu listopadzie 2018r. oraz maju 2019r. zorganizowano spotkania w siedzibie Konsultanta z dwoma byłymi dzierżawcami nieruchomości w celu wypracowania porozumienia odnośnie dobrowolnego wydania posiadania na nieruchomości. Jeden z PAP początkowo wskazał na chęć zawarcia umowy dzierżawy na nieruchomości o podobnej lokalizacji z dostępem do wody. Po przedstawieniu PAP możliwych do pozyskania nieruchomości zamiennych, w maju 2019 roku oświadczył on jednoznacznie, że jest zainteresowany wyłącznie otrzymaniem rekompensaty pieniężnej za wszelkie wzniesione przez niego obiekty, nasadzenia i ulepszenia nieruchomości. Na dzień sporządzenia PPNiP, każdy z bezumownych użytkowników nieruchomości zadeklarował dobrowolne jej opróżnienie oraz jej wydanie deklarując równocześnie chęć otrzymania rekompensaty pieniężnej.

Konsultacje z PAP należącym do grupy szczególnie wrażliwej, z uwagi na stan zdrowia i wiek zawsze prowadzono na miejscu realizacji Zadania. Podjęto działania zmierzające do pozyskania dla PAP lokalu zastępczego do remontu z zasobów ZBiLK w Szczecinie. Dla zgłoszenia szczególnej sytuacji w jakiej znajduje się PAP, przeprowadzono również procedurę przed Urzędem Miasta Szczecin Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie Działem Osób Bezdomnych w celu uzyskania przez PAP statusu osoby bezdomnej korzystającej z pomocy socjalnej ośrodka. W dniu 19.02.2019r. uzyskano decyzję numer DB.620220.6233-008836.2019.WG w której przyznano PAP pomoc socjalną oraz wpisano na listę osób bezdomnych korzystających z pomocy ośrodka. Wizyty na miejscu Zadania 1B.3/1 będącego jednocześnie miejscem zamieszkania PAP, w celu przeprowadzenia konsultacji społecznych oraz w celu uzyskania podpisów pod dokumentacją niezbędną do uzyskania decyzji i zaświadczenia z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie Dział Osób Bezdomnych oraz ZBiLK w Szczecinie przeprowadzono w dniach: 10.12.2018r., 03.01.2019r., 18.01.2019r., 02.02.2019r., 18.02.2019r., 22.02.2019r., 12.07.2019r., 07.08.2019r. oraz 03.09.2019 r.

W dniu 08.02.2019r. zorganizowano w siedzibie Konsultanta spotkanie z byłymi dzierżawcami ogródków działkowych przy ulicy Karpiej w Szczecinie (miejscu realizacji inwestycji). W toku spotkania podpisano zgody na udostępnienie dokumentacji z zasobów ZBiLK - związanej z treścią wypowiedzianych umów dzierżawy. Niniejsze działania konsultanta miały na celu analizę ewentualnego uprawnienia byłych dzierżawców do wypłaty rekompensaty. W wyniku analizy dokumentacji pozyskanej z zasobów ZBiLK, zorganizowano w dniach 25 i 26 września 2019 roku spotkania z byłymi dzierżawcami, którzy dobrowolnie opróżnili i wydali dzierżawione nieruchomości. Celem spotkań był odtworzenie informacji o budynkach, budowlach, nasadzeniach i ulepszeniach dokonanych przez byłych dzierżawców. Sporządzone w trakcie spotkań oświadczenia i opisy nieruchomości, stanowią podstawę dla operatów szacunkowych, sporządzanych w celu ustalenia wysokości należnych dzierżawcom rekompensat.

Po opracowaniu projektu dokumentu PPNiP i uzyskaniu na jego podstawie akceptacji Banku Światowego dla rozpoczęcia procedury upubliczniania, dokument został poddany konsultacjom społecznym, które prowadzone były zgodnie z polityką operacyjną BŚ OP 4.12. Wersja elektroniczna projektu PPNiP oraz informacja o debacie publicznej nad projektem PPNiP, jej terminie oraz miejscu zamieszczona została na publicznie dostępnych stronach internetowych:

- PGW WP RZGW w Szczecinie - <https://szczecin.wody.gov.pl/>
- PGW WP RZGW w Szczecinie (strona internetowa Projektu) - <http://bs.rzgw.szczecin.pl/>
- Biura Koordynacji Projektu - <http://odrapcu2019.odrapcu.pl/>

Wersja papierowa wyłożona została do wglądu zainteresowanych w siedzibach:

- PGW WP RZGW w Szczecinie, ul. Tama Pomorzańska 13A, 70 – 001 Szczecin;
- Jednostka Realizująca Projekt, ul. Teofila Firlika 19, 71 – 637 Szczecin
- Urząd Miasta Szczecin, Plac Armii Krajowej 1, 70 – 456 Szczecin;
- ZBiLK w Szczecinie, ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin.

Szczegółowe informacje o możliwości zapoznania się z tym dokumentem oraz możliwości wnoszenia wniosków i uwag wraz ze wskazaniem szczegółowych danych do kontaktu (adres e-mail, adres miejsca, w którym można było zapoznać się z projektem dokumentu, godziny urzędowania, numer telefonu i nazwisko i imię osoby do kontaktu) podane zostały do publicznej wiadomości w lokalnej prasie: Szczecińskim dodatku do Gazety Wyborczej i w „Kurierze Szczecińskim” oraz na stronach internetowych podmiotu realizującego Kontrakt na zadaniu 1B.3/1.

Upublicznienie dokumentu PPNiP rozpoczęło się dnia 7 lutego 2020 roku i trwało do dnia 21 lutego 2020 roku (14 dni). Po okresie 14 dni od upublicznienia dokumentu, dnia 24 lutego 2020 roku zorganizowane zostało spotkanie konsultacyjne dla osób zainteresowanych, na którym odbyła się prezentacja Kontraktu na zadaniu 1B.3/1, a następnie dyskusja dotycząca wszelkich kwestii dotyczących pozyskania nieruchomości niezbędnych do jego realizacji, które chcieli omówić PAP. O miejscu, terminie oraz temacie spotkania podmioty zainteresowane zostały poinformowane w sposób przewidziany dla upublicznienia projektu PPNiP, a ponadto do każdego z zidentyfikowanych PAP zostało przekazane pismo zawierające szczegółowe informacje dotyczące upublicznienia oraz o organizowanym spotkaniu.

Otwarte spotkanie w ramach konsultacji społecznych dotyczących PPNiP odbyło się w siedzibie Konsultanta – Sweco Consulting Sp. z o.o. przy ulicy Łyskowskiego 16 w Szczecinie dnia 24 lutego 2020 roku o godzinie 16:00. W spotkaniu wzięło udział łącznie 11 osób, w tym osoby bezpośrednio zaangażowane w realizację POPDOW: dwie osoby z Zespołu Konsultanta, przedstawiciel JRP – PGW WP RZGW w Szczecinie oraz dwie osoby z Biura Koordynacji Projektu Ochrony Przeciwpowodziowej w Dorzeczu Odry i Wisty.

Ponadto w spotkaniu uczestniczyło dwóch PAP oraz pełnomocnik jednego PAP. Podczas dyskusji każdy uczestnik mógł składać pisemne i ustne wnioski, uwagi i komentarze dotyczące projektu PPNiP. W trakcie spotkania zadano trzy pytania, przy czym na jedno z nich odpowiedź wymagała analizy, wobec czego po przekazaniu ustnych wyjaśnień sporządzono i przekazano PAP także pismo wyjaśniające. Pytania zadane na spotkaniu dotyczyły kwestii, które w sposób szczegółowy zostały opisane w dokumencie, wobec czego uznano, iż nie ma konieczności uzupełniania projektu PPNiP. Nie złożono ponadto pisemnych pytań bądź wniosków zarówno w okresie upubliczniania dokumentu, jak i w trakcie spotkania.

Ze spotkania sporządzono raport, który stanowi załącznik numer 5 do niniejszego dokumentu i został przekazany do Banku Światowego.

Z uwagi na zakwalifikowanie jednego z PAP do grupy szczególnie wrażliwej z uwagi na wiek i stan zdrowia i tym samym świadomość, że brak jest możliwości uczestniczenia przez tę osobę w spotkaniu, Konsultant udał się dnia 21 lutego 2020 roku do aktualnego miejsca zamieszkania PAP (altanka na terenie nieruchomości stanowiącej obszar realizacji Zadania) w celu osobistego poinformowania o opracowaniu dokumentu PPNiP, przedstawienia jego treści i przekazania informacji o organizowanym spotkaniu. Na miejscu uzyskano informację, że PAP przebywa w szpitalu. Wobec powyższego

postanowiono zwrócić się z prośbą o informację, co do stanu zdrowia i obecnej sytuacji do jednej z osób, które utrzymywały kontakt z PAP. Uzyskano potwierdzenie, że PAP przebywa w szpitalu, a jej miejsce zamieszkania zajmowane jest przez osoby trzecie. Jak wskazywano w rozdziale 4.2. *Oddziaływania społeczne zidentyfikowane na potrzeby realizacji Zadania 1B.3/1*, pozyskanie nieruchomości w ramach realizacji inwestycji skutkuje w stosunku do PAP utratą miejsca zamieszkania, wobec czego podjęto działania zmierzające do uzyskania na jej rzecz lokalu z zasobów ZBiLK w Szczecinie. Z uwagi jednakże na pojawienie się w trakcie prowadzonych konsultacji nowych okoliczności (pobyt PAP w szpitalu oraz zajęcie jej miejsca zamieszkania) wystąpiła konieczność podjęcia nowych dodatkowych działań kompensacyjnych. Z uwagi na obecny stan zdrowia i wiek PAP, a także uwzględniając zasady i wytyczne wynikające z OP 4.12., analizowane są możliwości zapewnienia lokalu z przeznaczeniem na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na czas remontu pozyskanego mieszkania, w szczególności na podstawie umowy najmu. Rozważana jest także możliwość umieszczenia PAP w ośrodku pomocy społecznej bądź innym miejscu podobnego rodzaju, w którym uzyska specjalistyczną pomoc. Podkreślić jednak należy, że podjęcie ostatecznej decyzji uzależnione będzie od wyrażenia przez PAP zgody na konkretne rozwiązanie. Poniżej przedstawiono planowane i możliwe do podjęcia działania kompensacyjne wobec PAP zaliczonej do grupy szczególnie wrażliwej. Poniżej przedstawiono tabelę zawierającą działania kompensacyjne z podziałem na planowane i już wdrażane.

DZIAŁANIA KOMPENSACYJNE	
PLANOWANE	WDROŻONE
Pozyskanie lokalu alternatywnego dla PAP	Działania skutkujące podpisaniem przez PAP umowy udostępnienia lokalu do remontu.
Pozyskanie lokalu dla PAP na czas remontu bądź zapewnienie miejsca w ośrodku pomocy społecznej bądź innym miejscu tego rodzaju	Rozpoczęcie działań związanych z pracami remontowymi lokalu.
Zapewnienie pomocy opiekuńczej po zakończeniu remontu i zrealizowaniu inwestycji	Prowadzenie rozmów z pracownikami ZBiLK i TBS „Prawobrzeże” Sp. z o.o. w celu pozyskania alternatywnego lokalu

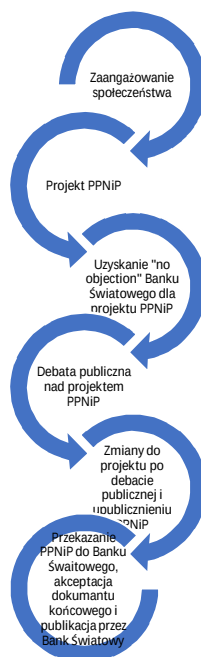
Dokument końcowy PPNiP po uzyskaniu klauzuli „no objection” BŚ również został udostępniony zainteresowanym stronom poprzez wgląd do jego wersji papierowej, wyłożonej w godzinach pracy (7.30 – 15.30) następujących urzędów:

- PGW WP RZGW w Szczecinie, ul. Tama Pomorzańska 13A, 70 – 001 Szczecin
- Jednostka Realizująca Projekt, ul. Teofila Firlika 19, 71 – 637 Szczecin
- Urząd Miasta Szczecin, Plac Armii Krajowej 1, 70 – 456 Szczecin
- ZBiLK w Szczecinie, ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin

a także poprzez umieszczenie na stronach internetowych:

- PGW WP RZGW w Szczecinie - <https://szczecin.wody.gov.pl/>
- PGW WP RZGW w Szczecinie (strona internetowa Projektu) - <http://bs.rzgw.szczecin.pl/>
- Biura Koordynacji Projektu - <http://odrapcu2019.odrapcu.pl/>

i pozostanie tam do czasu zakończenia realizacji Kontraktu. Dane kontaktowe osoby lub osób odpowiedzialnych za udostępnianie zostały umieszczone w ogłoszeniu o udostępnieniu PPNiP. Wszelkie aktualizacje dokumentu PPNiP również będą dostępne dla zainteresowanych na stronie JWP oraz BKP.



Schemat 1. Zaangażowanie społeczeństwa w przygotowanie PPNIp

9. PODSUMOWANIE – DZIAŁANIA WYMAGAJĄCE ZASTOSOWANIA OP 4.12.

Polityka operacyjna Banku Światowego OP 4.12. ma zastosowanie w sytuacji, gdy realizacja inwestycji wymaga przymusowego zajęcia nieruchomości, które skutkuje zmianą miejsca zamieszkania lub jego utratą, utratą dóbr albo dostępu do nich, utratą źródeł dochodu albo obniżeniem jakości życia, a także w sytuacji przymusowego ograniczenia dostępu do parków i terenów chronionych, które skutkuje niekorzystnym wpływem na jakość życia osób dotkniętych realizacją Projektu.

Jak wskazywano w poprzednich rozdziałach, całość Zadania 1B.3/1 Budowa bazy postojowocumowniczej dla lodołamaczy zlokalizowana będzie na czterech nieruchomościach, stanowiących działki o numerach: 7/16, 1/12, 1/8 oraz 20, obręb ewidencyjny 4112 Dąbie. Dwie z czterech działek inwestycyjnych stanowią własność Skarbu Państwa – RZGW w Szczecinie, wobec czego brak jest konieczności ich pozyskania. Pozostałe dwie nieruchomości są własnością Gminy Miasto Szczecin, co wiąże się z koniecznością pozyskania prawa własności tych działek. Z uwagi na fakt, iż realizacja niniejszej inwestycji nie będzie realizowana na podstawie przepisów specustawy powodziowej, jako że przedmiotowe przedsięwzięcie nie mieści się w pojęciu budowli przeciwpowodziowych zgodnie z tekstem ustawy, to pozyskanie nieruchomości pod jego realizację nastąpi w drodze dobrowolnie zawartej umowy, po uzyskaniu wszystkich niezbędnych zgód. Ponadto brak jest nieruchomości, które stanowiłyby własność osób fizycznych.

Należy w konsekwencji uznać, iż co prawda realizacja Zadania 1B.3/1 nie wiąże się z przymusowym zajęciem bądź ograniczeniem nieruchomości, jednakże istotne jest, że na jednej z nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Szczecin, tj. działce numer 7/16, obręb ewidencyjny 4112 Dąbie, ujawniono czterech bezumownych użytkowników i wydanie nieruchomości przez właściciela nastąpi najprawdopodobniej w stanie braku pełnego posiadania nieruchomości. Ponadto część z nich posiadała umowy dzierżawy części nieruchomości, co zostało szczegółowo opisane w podrozdziale 2.2. Obszar realizacji zadania 1B.3/1.

Poniższe zestawienie w sposób szczegółowy wskazuje na sytuację osób zajmujących nieruchomość bez tytułu prawnego.

Lp.	Kategoria PAP	Numer działki	Oddziaływanie bezpośrednie/pośrednie	Informacje dodatkowe - PAP	Posiadane umowy dzierżawy	Oddziaływania istotne/nieistotne	Oddziaływania pozytywne/negatywne
1.	Bezumowny użytkownik	7/16	Bezpośrednie	Osoba, która ze względu na wiek i stan zdrowia została zakwalifikowana do grupy szczególnie wrażliwej. Zajmowany obszar nieruchomości wykorzystywany do celów mieszkaniowych – fizyczna relokacja gospodarstwa domowego	Brak umów dzierżawy	Istotne	Możliwe negatywne-psychologiczne/ Pozytywne związane z poprawą warunków życiowych
2.	Bezumowny użytkownik	7/16	Bezpośrednie	Zajmowany obszar nieruchomości	Umowa dzierżawy zawarta w	Nieistotne	Pozytywne

				nie jest wykorzystywany do celów mieszkaniowych ani gospodarczych. Użytkownik poniósł koszty związane z obiektami, nasadzeniami i polepszeniami nieruchomości.	1987 roku i ponowne zawarcie umowy dzierżawy w 2008 roku.		
3.	Bezumowny użytkownik	7/16	Bezpośrednie	Zajmowany obszar nieruchomości nie jest wykorzystywany do celów mieszkaniowych ani gospodarczych. Użytkownik poniósł koszty związane z obiektami, nasadzeniami i polepszeniami nieruchomości.	Brak umów dzierżawy	Nieistotne	Pozytywne
4.	Bezumowny użytkownik	7/16	Bezpośrednie	Osoba prowadząca na terenie zajmowanej działki działalność gospodarczą. Zajmowany obszar nieruchomości wykorzystywany do celów gospodarczych – fizyczne przesiedlenie związane z utratą obiektów potrzebnych do generowania przychodu	Umowa dzierżawy zawarta w 2008 roku	Istotne	Negatywne

Ponadto na terenie nieruchomości stanowiącej działkę 7/16, obręb ewidencyjny 4112 Dąbie ujawniono osoby, które dzierżawiły od Gminy Miasta Szczecin reprezentowanej przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie nieruchomość oznaczoną jako działka o numerze 7/11. Przedmiotowa nieruchomość następnie uległa podziałowi na działki 7/16, 7/17 i 7/18, przy czym działki 7/17 i 7/18 zostały wydzielone pod wąskie pasy drogowe przylegające bezpośrednio do działki numer 7/16, która objęta swym zasięgiem dzierżawione wcześniej tereny. Jak wskazywano nieruchomość 7/16 stanowi działkę inwestycyjną i zostanie pozyskana w drodze dobrowolnej umowy zawartej z Gminą Miasto Szczecin i będzie stanowić główne miejsce lokalizacji przedmiotowej inwestycji.

Umowy dzierżawy, o których mowa także w przypadku bezumownych użytkowników nieruchomości, zostały wypowiedziane przez Gminę Miasto Szczecin reprezentowaną przez ZBiLK w Szczecinie, przy czym w pismach informujących dzierżawców o rozwiązaniu umowy wydzierżawiający powołał się na zapotrzebowanie terenu na realizację inwestycji dotyczącej budowy całorocznej bazy postojowo – cumowniczej wraz z zapleczem dla flotyli łodotamaczy.

Sytuacja byłych dzierżawców, a także etapy związane z zawieraniem poszczególnych umów dzierżawy z Gminą Miasto Szczecin, została szczegółowo opisana w podrozdziale „7.4. Byli dzierżawcy nieruchomości stanowiącej działkę 7/16”.

W kontekście stosowania polityki operacyjnej OP 4.12. wskazania wymaga, iż w pismach rozwiązujących umowy dzierżawy, o których mowa powyżej, wydzierżawiający wskazał na zapotrzebowanie nieruchomości pod przedmiotową inwestycję, jednocześnie zgodnie z regulacjami umowy dzierżawy, każdorazowo zobowiązał dzierżawców do opuszczenia i uprzątnięcia na własny koszt terenów dzierżawionych w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy. Wypowiedzenie umowy dzierżawy w każdym przypadku spotkało się z brakiem akceptacji ze strony dzierżawców. Można zatem stwierdzić, iż działania związane z przymusowym wypowiedzeniem umów dzierżawy spowodowały istotne, negatywne oddziaływania na dzierżawców wynikające z pozyskiwania nieruchomości w ramach realizacji POPDOW, a takim działaniom powinien zapobiegać PPNiP, wskazując ramy i zasady dla ich minimalizacji i odpowiedniej kompensacji.

Wobec powyższego, a także z uwagi na fakt, iż w przypadku kiedy pozyskanie nieruchomości czy też inne działania mające na celu późniejsze doprowadzenie do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w stanie pełnego posiadania właściciela – następują przed rozpoczęciem rozmów z Bankiem Światowym, jednakże pozyskiwane tereny są ściśle związane z projektem finansowanym przez Bank - przepisy polityki operacyjnej 4.12 powinny być zastosowane z mocą wsteczną.

W konsekwencji, co prawda pozyskanie nieruchomości oznaczonej jako działka 7/16 nie będzie miało przymiotu przymusowości w relacji właściciel - nabywca, to jednak z uwagi na przejęcie nieruchomości z bezumownymi użytkownikami, stosując politykę OP. 4.12, Inwestor będzie zobowiązany do wypłaty rekompensaty oraz z uwagi na ujawnienie jednej osoby z grupy szczególnie wrażliwej - dodatkowo do podjęcia odpowiednich środków łagodzących. Skoro zatem zgodnie z Polityką Banku Światowego brak tytułu prawnego do gruntu nie powinien być przeszkodą do otrzymania odszkodowania, a co za tym idzie odszkodowanie będzie wypłacone osobom, które nie opuściły dobrowolnie, mimo wezwania nieruchomości i obecnie nielegalnie zajmują części działki, to tym bardziej możliwym jest przyjęcie założenia, że odszkodowanie powinno się należeć byłym legalnym dzierżawcom nieruchomości, którzy dostosowali się do nagłego wypowiedzenia umowy dzierżawy, uprzątnęli tereny oraz wydali nieruchomość wydzierżawiającemu w związku z zapotrzebowaniem terenu pod inwestycję.

Mając powyższe na uwadze, w szczególności fakt, iż wypowiedzenie umów dzierżawy zostało spowodowane zapotrzebowaniem nieruchomości pod realizację przedmiotowej Inwestycji i tym samym wypowiedzenie umów dzierżawy miało bezpośredni związek z projektem finansowanym przez Bank Światowy, a także ujawnienie bezumownych użytkowników, konieczne jest stosowanie zasad i warunków wynikających z polityki OP 4.12 w stosunku do zarówno bezumownych użytkowników, jak i byłych dzierżawców.

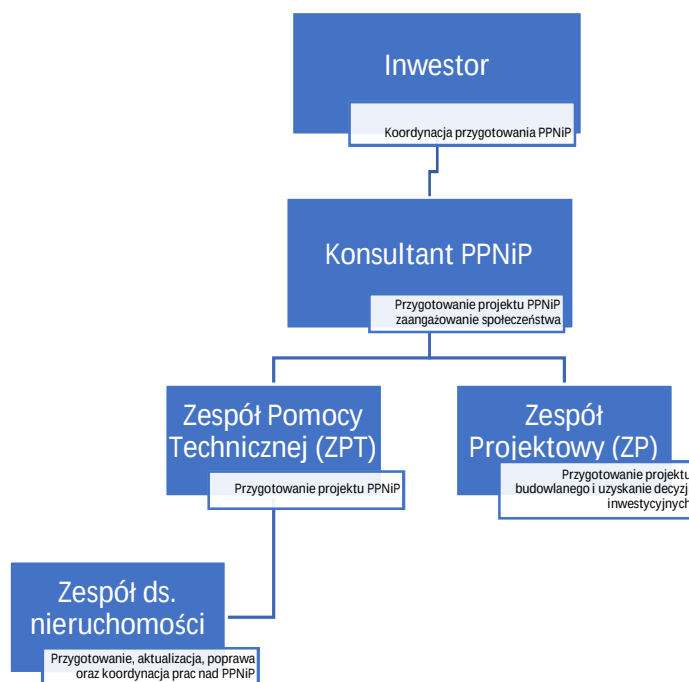
Zgodnie z definicją zawartą w rozdziale 1. *Kluczowe definicje*, wartość odtworzeniowa stanowi odszkodowanie za utratę dóbr wycenione w oparciu o ich wartość odtworzeniową/rynkową wraz ze wszelkimi kosztami transakcyjnymi (np. podatki i opłaty rejestracyjne), którego celem jest wystarczająco efektywne zastąpienie utraconych dóbr (wartość odtworzeniowa). Wartość

odtworzeniowa to kwota potrzebna do zastąpienia utraconych aktywów bez uwzględniania amortyzacji aktywów wynikającej z wieku, stanu lub innego czynnika związanego z aktywami. W konsekwencji, w przypadku konieczności poniesienia jakichkolwiek dodatkowych kosztów, w tym także podatku dochodowego od otrzymanych odszkodowań, nie będą ich ponosić PAP. Otrzymane odszkodowanie zostanie powiększone o wysokość wszystkich ewentualnych dodatkowych kosztów.

Powyższe zgodne jest z zasadami wynikającymi z polityki operacyjnej Banku Światowego OP 4.12. PAP otrzymać bowiem powinien kwotę potrzebną do zastąpienia utraconych aktywów bez uwzględniania amortyzacji aktywów wynikającej z wieku, stanu lub innego czynnika związanego z aktywami, a tym samym nie powinien ponosić kosztów związanych z opodatkowaniem otrzymanej kwoty.

10. STRUKTURA INSTYTUCJONALNA ORAZ ZESPÓŁ REALIZACYJNY

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



Schemat 2. Struktura instytucjonalna realizacji PPNiP



Schemat 3. Struktura instytucjonalna realizacji dokumentu PPNiP z uwidocznieniem umiejscowienia w strukturze BKP

Joint Venture Sweco Consulting Sp. z o.o./ Sweco Nederland B.V./ Sweco Engineering Sp. z o.o./ Ekocentrum – Wrocławski Ośrodek Usług Ekologicznych Sp. z o.o

Zakres kompetencji zespołu sporządzającego PPNiP przedstawia się następująco:

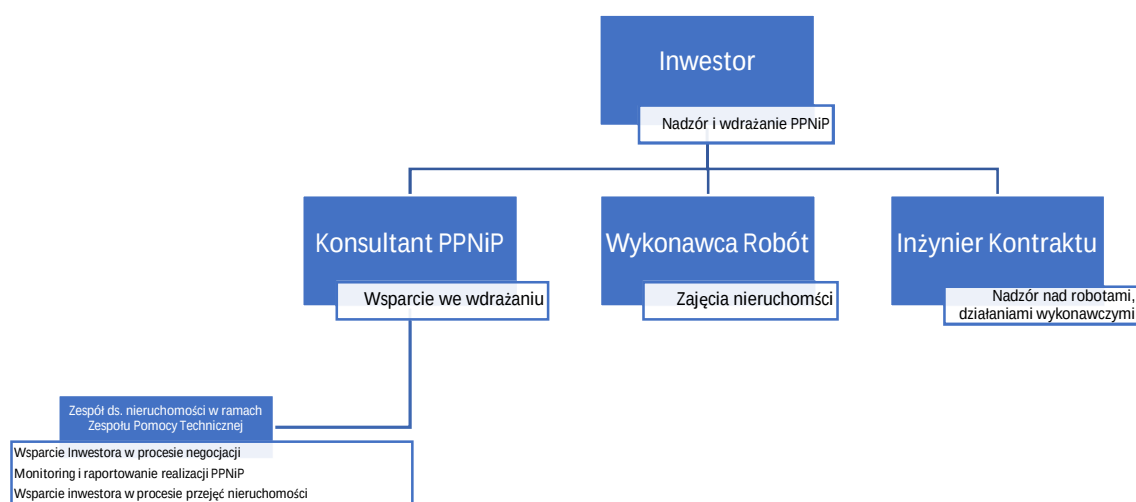
1. PGW WP RZGW – koordynacja przygotowania PPNiP:

- a. nadzór nad sporządzeniem projektu PPNiP oraz wersji końcowej dokumentu PPNiP,
- b. zapewnienie przepływu informacji między Konsultantem PPNiP a BKP,
- c. zapewnienie wprowadzenia zmian wynikłych w toku sporządzania PPNiP,
- d. nadzór nad przeprowadzeniem konsultacji społecznych,
- e. monitorowanie procesu sporządzania PPNiP.

1. Konsultant – 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 RZGW,
- e. analizy kwalifikowalności,
- f. przygotowanie pakietów kompensacyjnych,
- g. przygotowanie draftu dokumentu PPNiP,
- h. przeprowadzenie konsultacji społecznych,
- i. przygotowanie końcowej wersji dokumentu PPNiP.

Zespół sporządzający PPNiP ze strony Konsultanta nie jest umiejscowiony w strukturze organizacyjnej PGW WP RZGW. Zakres kompetencji zespołu implementującego PPNiP przedstawia się następująco:



Schemat 4. Struktura instytucjonalna wdrażania PPNiP w trakcie realizacji Kontrakt

Zakres kompetencji zespołu realizującego PPNiP przedstawia się następująco:

1. PGW WP RZGW

- a. nadzór nad wdrożeniem PPNiP,
- b. zawieranie, w wyniku przeprowadzonych negocjacji, porozumień dotyczących wypłaty odszkodowań,
- c. wypłata odszkodowań,
- d. zapewnienie przepływu informacji między Konsultantem PPNiP, Inżynierem i Wykonawcą,
- e. przejmowanie nieruchomości przy wsparciu Konsultanta,
- f. zapewnienie braku oddziaływania na nieruchomości, które nie zostały nabyte i zrekompensowane jako nieruchomości do wykorzystania w ramach realizowanych robót.

2. Konsultant

- a. planowanie negocjacji i udział w negocjacjach,
- b. zatrudnienie rzeczoznawcy/rzeczoznawców, którzy przygotowują stosowne operaty szacunkowe/wyceny,
- c. weryfikacja operatów szacunkowych/wycen biegłych rzeczoznawców pod względem formalnym,
- d. monitoring realizacji PPNiP przez Wykonawcę i Inżyniera,
- e. proponowanie działań zaradczych w przypadku wystąpienia sytuacji problemowych,
- f. nadzór nad rozpoczęciem i realizacją robót,
- g. nadzór nad realizacją obowiązków wynikających z Umowy na Roboty budowlane przez Wykonawcę, w tym związanych z ewentualnymi zajęciami czasowymi.

3. Wykonawca

- a. pozyskiwanie nieruchomości pod zajęcia czasowe,
- b. wypłata rekompensat za nieruchomości pozyskane pod zajęcia czasowe,
- c. realizacja robót na nieruchomościach zajmowanych na stałe,
- d. przywracanie nieruchomości pozyskanych pod zajęcia czasowe do stanu sprzed realizacji Zadania.

4. BKP

- a. koordynacja działań podejmowanych przez JRP w ramach wdrażania Projektu, również w zakresie realizacji postanowień PPNiP,
- b. złożenie projektu PPNiP do Banku Światowego w celu uzyskania No objection.

11. MECHANIZMY ZARZĄDZANIA SKARGAMI I WNIOSKAMI

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.

11.1 Ogólne zasady zarządzania skargami i wnioskami

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

- a) złożonych przed wystąpieniem przez PGW WP RZGW o pozwolenie na budowę,
- b) złożonych w trakcie konsultacji społecznych nad projektem PPNiP,
- c) złożonych w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę lub porozumień ustalających wysokość odszkodowania bezpośrednio do Inwestora,
- d) złożonych po wydaniu pozwolenia na budowę i/lub porozumień ustalających wysokość odszkodowania,
- e) złożonych bezpośrednio do JRP, BKP, PGW, BŚ lub innego podmiotu działającego w imieniu PAP.

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 nieruchomości, 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 jakiegokolwiek 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:

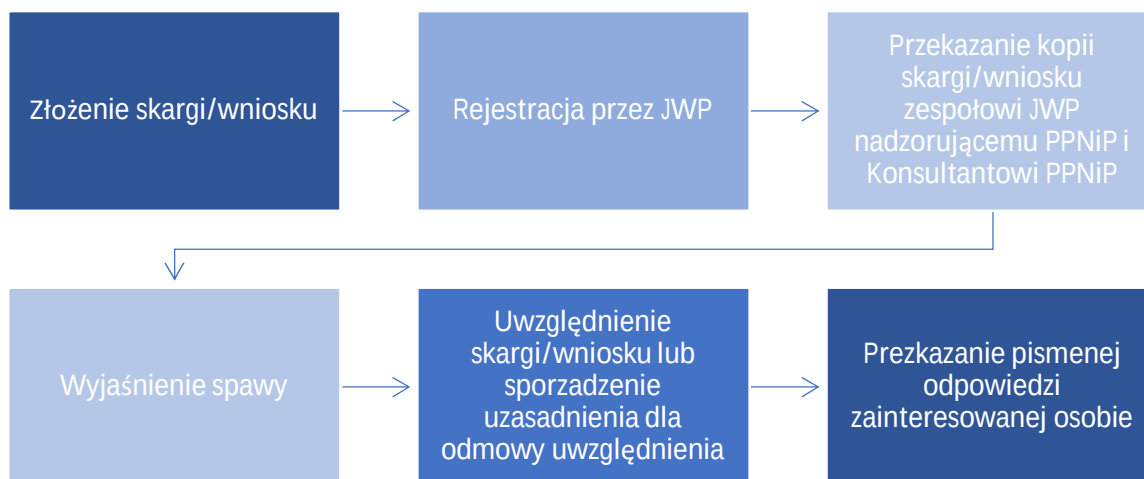
- w siedzibie JRP (pod adresem PGW WP RZGW w Szczecinie ul. Tama Pomorzańska 13A, 70-001 Szczecin, telefonicznie +48 91 441 12 00 lub na adres e-mail: projekt.bs@szczecin.rzgw.gov.pl)
- Konsultanta (pod adresem SWECO Consulting Sp. z o.o. ul. Łyskowskiego 16, 71-641 Szczecin, telefonicznie +48 605 071 242 lub na adres e-mail: odra.szczecin@sweco.pl)
- Wykonawcy, który zostanie wybrany do realizacji Zadania.

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. W przypadku, gdy nie będzie konieczne przeprowadzanie 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

wyczerpująco poinformowana o przyczynach odmownego załatwienia sprawy. Schemat ogólnego mechanizmu zarządzania skargami i wnioskami został przedstawiony poniżej.



Schemat 5. Ogólnego mechanizmu zarządzania skargami i wnioskami.

11.2 Szczególne mechanizmy zarządzania skargami i wnioskami

Zadanie 1B.3/1 pn.: „Budowa bazy postojowo – cumowniczej dla łodołamaczy” nie będzie realizowane przy zastosowaniu przepisów Ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych. W związku z powyższym realizacja niniejszej inwestycji nie będzie przebiegała w oparciu o decyzję wojewody - pozwolenie na realizację inwestycji (PNRI), a co za tym idzie mechanizm dotyczący zarządzania skargami na etapie PNRI nie znajdzie zastosowania przy realizacji niniejszego zadania.

Nie oznacza to jednak, że zainteresowane strony zostaną pozbawione możliwości wnoszenia skarg i wniosków.

11.2.1 Postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę

Decyzja o pozwoleniu na budowę jest przykładem decyzji administracyjnej o charakterze związanym, tj. decyzji, której przesłanki wydania są ściśle określone przepisami prawa, co wyłącza działanie przez organ w warunkach luzu decyzyjnego na etapie rozstrzygania. W razie spełnienia wymagań określonych w ustawie, właściwy organ nie może więc odmówić inwestorowi wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Organ właściwy

Decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje - co do zasady - starosta właściwy dla miejsca położenia inwestycji, będący organem administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji. W miastach na prawach powiatu organem właściwym w sprawach pozwolenia na budowę jest prezydent miasta, który pełni też funkcję starosty. W sprawach pozwolenia na budowę w stosunku do obiektów i robót budowlanych wymienionych w art. 82 ust. 3 Prawa budowlanego oraz w sprawach wymienionych w wydanym na podstawie upoważnienia zawartego w ust. 4 tego artykułu rozporządzeniu Rady Ministrów, organem pierwszej instancji jest wojewoda. Organem wyższego stopnia w stosunku do

starosty (prezydenta miasta na prawach powiatu) jest wojewoda, natomiast w stosunku do wojewody jako organu pierwszej instancji - Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Strony postępowania

Stroną postępowania w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę jest inwestor. W kręgu stron przedmiotowego postępowania o pozwolenie na budowę znajdują się również właściciele, użytkownicy wieczystości i zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Jeśli organ administracji architektoniczno-budowlanej, w toku postępowania stwierdzi, że nieruchomości wskazanych wyżej podmiotów znajdują się w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji, wówczas powinien przyznać im status strony w postępowaniu i przestać wydaną przez siebie decyzję w przedmiocie pozwolenia na budowę. Umożliwia to takim podmiotom złożenie odwołania od tej decyzji w terminie 14 dni od jej doręczenia.

Celem postępowania w sprawie pozwolenia na budowę jest zbadanie zgodności planowanej inwestycji z prawem i z interesami podmiotów, których prawa inwestycja ta może naruszać, a wydanie kończącej je decyzji (pozwolenia na budowę) służy ochronie wartości konstytucyjnych, w tym wolności i praw innych osób. Cel ten uzasadnia nie tylko kontrolę organu władzy publicznej w stosunku do przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, ale też ingerencję tej władzy w prawa podmiotów legitymujących się tytułami do zagospodarowania nieruchomości gruntowej przez jej zabudowę (tak. wyrok TK z dnia 20 kwietnia 2011 r., Kp 7/09, OTK-A 2011, nr 3, poz. 26). W toku postępowania administracyjnego poprzedzającego wydanie pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej ocenia zatem nie tylko spełnienie przez inwestora warunków techniczno-organizacyjnych i architektoniczno-urbanistycznych, ale również to, czy dochodzi lub może dojść do naruszenia interesów osób trzecich, zwłaszcza właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Termin

Organ powinien wydać decyzję o pozwoleniu na budowę niezwłocznie, jednakże z treści przepisu art. 35 ust. 6 UPB, można wywnioskować, że organ ma określony ustawą termin maksymalny 65 dni na wydanie decyzji w sprawie pozwolenia na budowę. Do terminu tego nie wlicza się jednak terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Odwołanie od decyzji

Od decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przez organ pierwszej instancji przysługuje odwołanie do organu wyższej instancji w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Oczywiście odwołanie musi zostać wniesione za pośrednictwem organu pierwszej instancji. W przepisach Prawa budowlanego nie zostały określone żadne wymogi co do formy oraz treści odwołania.

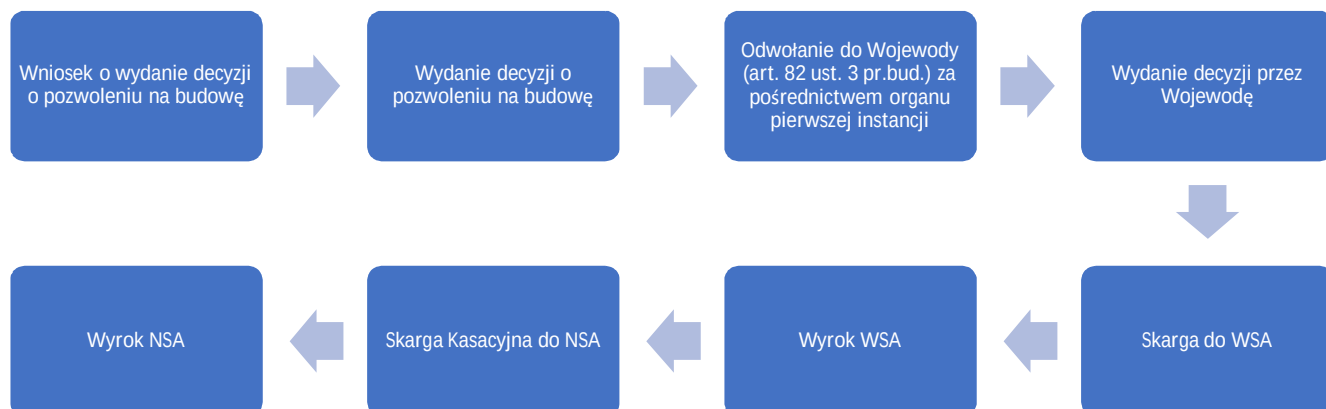
Ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie w dniu 28 czerwca 2015 r., dokonano zmiany art. 28 ust. 1, polegającej na wykreśleniu z treści tego przepisu sformułowania „ostatecznej”. Zgodnie z jego aktualnym brzmieniem, roboty budowlane można rozpocząć – z zastrzeżeniem art. 29–31 na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Projektodawca podkreślił, że w wielu postępowaniach o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczących budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie występują strony inne niż inwestor, a w aktualnym (tj. sprzed nowelizacji) stanie prawnym nie jest możliwe zastosowanie przepisu art. 130 § 4 KPA (decyzja podlega wykonaniu, gdy jest zgodna z żądaniem wszystkich stron).

Chcąc zinterpretować art. 28 ust. 1 w nowym brzmieniu zgodnie z rozwiązaniami systemowymi, wynikającymi głównie z kodeksu postępowania administracyjnego, należy przyjąć, że przepis ten wyraża przede wszystkim zasadę, że podstawowym środkiem reglamentacji prawnobudowlanej w Polsce pozostaje pozwolenie na budowę, a wyjątki od tej zasady przewidują art. 29–30. Nie można natomiast przyjmować, że od wejścia w życie nowelizacji zasadą stała się wykonalność pozwolenia na budowę przed uzyskaniem przez tę decyzję przymiotu ostateczności.

Do decyzji o pozwoleniu na budowę należy obecnie stosować art. 130 § 1 KPA, zgodnie z którym przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a także art. 130 § 2 KPA, który stanowi, że wniesienie odwołania wstrzymuje wykonanie decyzji. Oznacza to w istocie, że mimo wyeliminowania z art. 28 ust. 1 określenia „ostatecznej” nadal obowiązuje zasada, według której roboty budowlane objęte decyzją o pozwoleniu na budowę można rozpocząć wówczas, gdy decyzja ta stanie się ostateczna. Zasada ta nie obowiązuje jedynie w przypadkach wymienionych w art. 130 § 3 pkt 1 i 2 oraz § 4 KPA, (skoro bowiem z treści art. 28 ust. 1 wyeliminowano słowo „ostatecznej”, to nie ma już przeszkód, by do decyzji o pozwoleniu na budowę te przepisy zastosować).

W myśl art. 130 § 3 pkt 1 i 2 oraz § 4 k.p.a. decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, gdy:

- 1) nadano jej rygor natychmiastowej wykonalności,
- 2) podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy,
- 3) jest zgodna z żądaniem wszystkich stron (a zatem również wówczas, gdy jedyną stroną postępowania jest inwestor).



Schemat 6.. Mechanizm zarządzania skargami na etapie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę

11.2.2 Postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania

Jak wspomniano powyżej realizacja niniejszej inwestycji nie będzie przebiegała w oparciu o decyzję wojewody - pozwolenie na realizację inwestycji (PNRI) a zatem w przypadku ustalania kwoty należnego

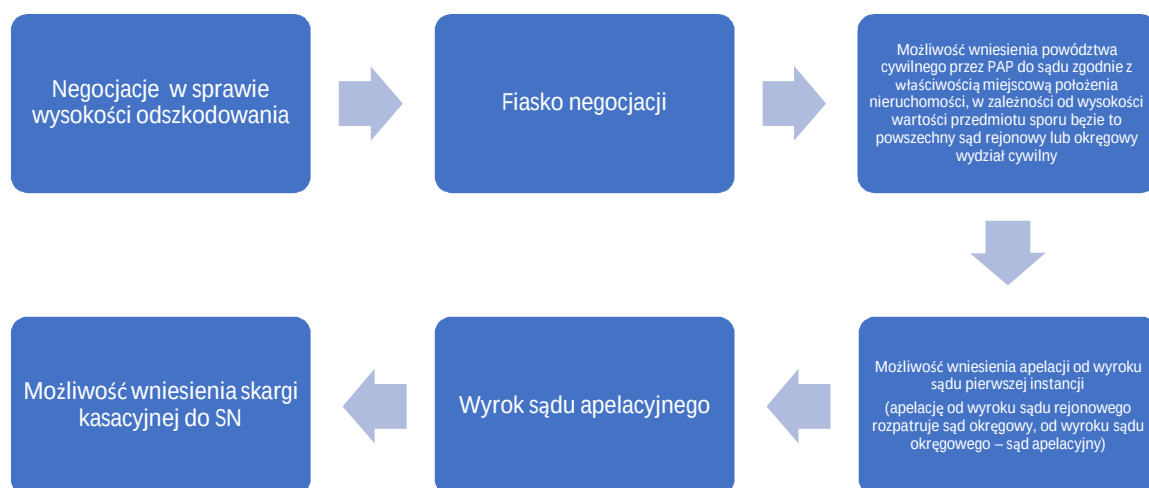
odszkodowania nie znajdą również zastosowania przepisy Ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.

Dodatkowo obecnie wśród ujawnionych PAP uprawnionych do rekompensaty, znajdują się wyłącznie osoby nie posiadające obecnie żadnego tytułu prawnego do nieruchomości.

Zatem przypadek każdej z tych osób będzie rozpatrywany indywidualnie, pod kątem możliwości zastosowania mechanizmów z Kodeksu Cywilnego dla osiągnięcia celów OP 4.12.

Należy podkreślić, że negocjacje z osobami zajmującymi nieruchomość nielegalnie, w sprawie możliwości uzyskania pełnego posiadania na nieruchomości mającej być głównym miejscem inwestycji, stanowiącej własność Gminy Miasta Szczecin, trwają od dnia 12 lutego 2018r. W trakcie przeprowadzonych rozmów starano się poznać potrzeby i oczekiwania nielegalnie władających nieruchomością (w tym PAP należące do grupy szczególnie wrażliwej) oraz byłych dzierżawców nieruchomości, tak aby wypracowane porozumienie i ustalona forma rekompensaty, w pełni zadowoliła osoby dotknięte skutkami realizacji projektu. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o operaty sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Uzgodnienia z PAP wysokości kompensaty pieniężnej i ewentualnych dodatkowych pakietów kompensacyjnych dokonywane będzie w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku nie dojścia do porozumienia w sprawie rekompensaty, możliwość dochodzenia przez PAP uprawnień będzie możliwa do zrealizowania wyłącznie w drodze powództwa przed sądem powszechnym.

Przyjmując założenia Polityki Operacyjnej Banku Światowego OP 4.12, w przypadku złożenia propozycji kompensaty ustalonej w oparciu o wycenę uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego, po uzyskaniu klauzuli „no objection” Banku Światowego dla opracowanego PPNiP i odrzuceniu przez PAP złożonej oferty, pozyskanie nieruchomości oraz powiązane z tym czynności, będą mogły być przeprowadzone jeśli kwota ustalonej rekompensaty powiększona o 10% zostanie złożona do depozytu.



Schemat 7. Mechanizm zarządzania skargami na etapie ustalania formy i kwoty rekompensaty

12. 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 Inwestycji.

12.1 Miejsce składania skarg

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:

SWECO Consulting Sp. z o.o.
ul. Łyskowskiego 16,
71-641 Szczecin

2. Bezpośrednio w siedzibie Zamawiającego:

Państwowe Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie
RZGW w Szczecinie
ul. Tama Pomorzańska 13A,
70-001 Szczecin

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:

e-mail: ProjektBS@wody.gov.pl

e-mail: odra.szczecin@sweco.pl

Uruchomiona zostanie telefoniczna linia informacyjna - skargi można składać pod numerem telefonu:
+48 fax: +48

12.2 Terminy rozpatrywania skarg i wniosków

Terminy rozpatrywania skarg i wniosków:

pisemne potwierdzenie otrzymania skargi: w ciągu 7 dni od wpłynięcia skargi;

proponowane rozwiązania:

- 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;

- w przypadku, gdy nie będzie konieczne przeprowadzanie 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.

Proponowany formularz rejestrowania skarg przedstawiony jest w Załączniku numer 4

12.3 Osoby odpowiedzialne za rozpatrywanie skarg i wniosków

W strukturach organizacyjnych PGW RZGW w Szczecinie zostaną wyznaczone osoby (Konsultanci do spraw społecznych) odpowiedzialni za kontakty ze społeczeństwem i zajmowanie się skargami. Zostanie wyznaczona również jedna osoba z zespołu Inżyniera – Konsultanta posiadająca kompetencje i doświadczenie w tym zakresie.

12.4 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.

13. POLITYKA OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH STOSOWANA NA PROJEKCIE

Poniższe zasady, stosowane w trakcie realizacji niniejszego Zadania mają na celu zapewnienie przejrzystości, ochrony i bezpieczeństwa gromadzonych danych osobowych Osób objętych skutkami realizacji Projektu (PAP).

Administrator danych osobowych

Administratorem danych osobowych jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, Tama Pomorzańska 13A, 70-001 Szczecin. Odpowiada ono za wykorzystanie danych w sposób bezpieczny i zgodny z obowiązującym prawem - w szczególności zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.

Dane kontaktowe do inspektora danych osobowych

Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych w zakresie działania PGW WP, a także przysługujących Pani/Panu uprawnień, może się Pani/Pan skontaktować z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych w PGW WP za pomocą adresu iod@wody.gov.pl

Podstawa prawna przetwarzania

Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. e Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE w związku z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 2017r. . o gospodarce nieruchomościami.

Jakie dane osobowe mogą być zbierane i w jakim celu

Dane osobowe to wszelkie informacje o charakterze osobistym, pozwalające na identyfikację konkretnej osoby. PGW WP RZGW w Szczecinie zbiera jedynie te dane, które są niezbędne do realizacji zadań inwestycyjnych realizowanych przez PGW WP RZGW w Szczecinie (w tym wypadku dot. to realizacji Kontraktu na roboty 1B.3/1. Zadanie Budowa bazy postojowo – cumowniczej dla lodołamaczy). Dane takie przetwarzane są jedynie w zakresie podanym przez PAP, na podstawie ich dobrowolnej zgody wyrażonej za pośrednictwem odpowiedniego formularza i mogą obejmować:

- a) dane określające tożsamość: pełne imię i nazwisko oraz datę urodzenia,
- b) dane kontaktowe: numer telefonu, adres zameldowania i/lub zamieszkania, adres e-mail,
- c) dane związane z wypłatą odszkodowań za zajęcia stałe nieruchomości: numer PESEL, seria i numer dowodu osobistego, imiona rodziców, numer rachunku bankowego. Zgoda na przechowywanie i przetwarzanie danych osobowych jest dobrowolna, jej brak może jednak uniemożliwić realizację wypłat odszkodowań czy informowania PAP o rozpoczęciu robót budowlanych i ich przebiegu.

PGW WP RZGW w Szczecinie przechowuje jedynie aktualne dane osobowe PAP, o każdej zmianie danych PAP powinien poinformować PGW WP RZGW w Szczecinie.

Jakie dane osobowe zostały pozyskane w sposób inny niż od osoby, której dotyczą i z jakiego źródła/źródeł

W celu identyfikacji właścicieli/użytkowników wieczystych/władających nieruchomościami oraz innych uprawnionych osób, które będą podlegały zajęciu stałemu lub ograniczeniu w korzystaniu PGW WP RZGW w Szczecinie pozyskał dane osobowe z Ewidencji Gruntów i Budynków, elektronicznego systemu

Ksiąg Wieczystych oraz z rejestru mieszkańców i rejestru płatników podatku od nieruchomości urzędów gmin właściwych ze względu na miejsce zamieszkania PAP. Uzyskane dane to:

- a) dane określające tożsamość: pełne imię i nazwisko oraz imiona rodziców (w tych przypadkach, w których zostały wskazane w EGIB), numer PESEL (w tych przypadkach, w których został wskazany w KW),
- b) zmiany danych j.w.: zmiany nazwiska, informacje o zgonie, zmiany lub uaktualnienia informacji o miejscu zamieszkania,
- c) dane kontaktowe: adres zameldowania (w tych przypadkach, w których zostały wskazane w EGIB).

Komu dane osobowe mogą być udostępnione

Dane osobowe PAP mogą być ujawnione jedynie:

- a) uprawnionym podmiotom publicznym na potrzeby prowadzonych przez nie postępowań, gdy PGW WP RZGW w Szczecinie jest do tego zobowiązane na podstawie stosownych przepisów i dokumentów (np. wezwania z sądu, nakazu sądowego lub innej procedury administracyjnej lub prawnej),
- b) jednostkom zaangażowanym, w realizację Kontraktu na roboty 1B.3/1. Zadanie Budowa bazy postojowo – cumowniczej dla Iłopotamaczy, jedynie w zakresie niezbędnym do realizacji określonej czynności,
- c) operatorom pocztowym, w celu informowania PAP,
- d) przedstawicielom Konsultanta i prawnikom w celu wsparcia realizacji Kontraktu na roboty i wypłat odszkodowań,

Dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich lub organizacji międzynarodowych.

Jakie prawa ma osoba, której dane dotyczą

Każdy PAP ma prawo do:

- a) dostępu do swoich danych osobowych, ich aktualizacji i poprawiania,
- b) usunięcia swoich danych osobowych ("prawo do bycia zapomnianym") lub ich przeniesienia do innego administratora,
- c) ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych - niektóre dane mogą zostać oznaczone jako ograniczone do przetwarzania tylko w pewnych okolicznościach,
- d) wniesienia skargi dotyczącej przetwarzania przez PGW WP RZGW w Szczecinie jego danych do właściwego organu nadzorującego przetwarzanie danych osobowych, gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (wskazanego powyżej),
- e) wycofania w dowolnym momencie zgody na przetwarzanie swoich danych osobowych przez PGW WP RZGW w Szczecinie.

Dane PAP nie będą poddawane zautomatyzowanym procesom podejmowania decyzji (profilowaniu).

Kontakt do organu nadzorczego, do którego można wnieść skargę

Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych
ul. Stawki 2

00-193 Warszawa

tel. 22 531 03 00 fax. 22 531 03 01

Godziny pracy urzędu: 8.00 – 16.00

Infolinia: 606-950-000 czynna w dni robocze od: 10.00 – 13.00

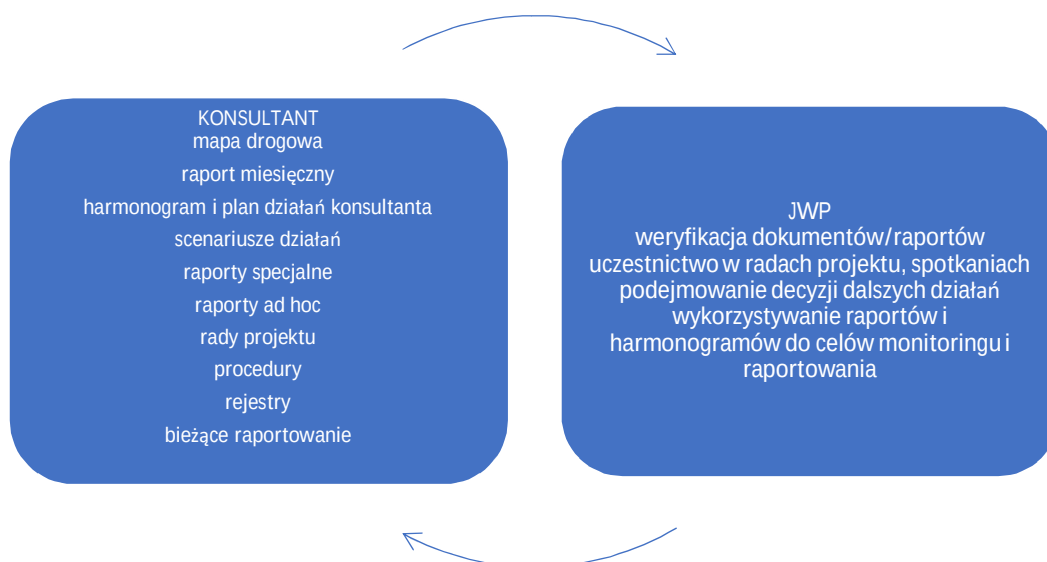
Okres, przez który dane osobowe będą przechowywane

Dane osobowe będą przechowywane do dnia przedawnienia się roszczeń odszkodowawczych PAP.

14. 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_dotyczący_Przesiedlen_i_Pozyskiwania_Nieruchomosci.pdf



Schemat 8. Monitoring wdrażania PPNiP

Zasadniczą rolę dla monitoringu realizacji PPNiP odgrywa rejestrowanie zdarzeń i faktów przez Konsultanta i JWP, w szczególności poprzez rejestr korespondencji, rejestr skarg, 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. Wszelkie zmiany podlegają zewidencjonowaniu w rejestrach. Na podstawie w/w rejestrów szczegółowo monitorowane są następujące parametry:

- liczba nieruchomości do wywłaszczenia i wywłaszczonych,
- liczba osób wymagających przesiedlenia i przesiedlonych,
- liczba nieruchomości pod zajęcia czasowe (planowana i osiągnięta),
- kwota wszystkich wydatków na proces przesiedleń (planowane i osiągnięte),
- wypłacone odszkodowania za utratę tytułu prawnego do nieruchomości,
- wypłacone odszkodowania za utratę źródeł dochodu,

- g) inne wypłacone odszkodowania związane z realizacją inwestycji,
- h) stopień i status realizacji działań ostonowych,
- i) pozyskane i przyznane nieruchomości zamienne.
- j) liczba 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 RZGW w Szczecinie w ramach zadania 1B.3/1 obrazuje poniższa tabela.

Wskaźnik	Źródło informacji	Częstotliwość monitorowania	Wskaźnik postępu
Parametry zakładane			
Liczba pozyskanych nieruchomości	Umowy cywilnoprawne, Rejestry Konsultanta	Miesięczne/Kwartalne	Ilość (szt.)
Liczba osób dotkniętych realizacją projektu (PAP)	Księgi wieczyste, wypisy z ewidencji gruntów, zawarte umowy dzierżawy, bezpośrednie wizyty na miejscu zadania	Aktualizacja ciągła w trakcie okresu uzgadniania i wypłat odszkodowań	Liczba
Kwota wszystkich wydatków na proces przesiedleń, w tym odszkodowania (planowane)	Rejestry Konsultanta	Miesięcznie/Kwartalnie	PLN
Parametry osiągnięte			
Kwota wszystkich wydatków na proces przesiedleń, w tym odszkodowania (rzeczywiste)	Rejestry finansowe Inwestora	Miesięcznie/Kwartalnie	PLN
Liczba pozyskanych nieruchomości	Rejestry Inwestora/Konsultanta	Miesięcznie/Kwartalnie	Ilość (szt.)
Wskaźniki efektywności			
Liczba skarg	Rejestry Inwestora/Konsultanta	Miesięcznie/Kwartalnie	Ilość (szt.)
Liczba rozpatrzonych skarg	Rejestry Inwestora/Konsultanta	Miesięcznie/Kwartalnie	Ilość (szt.)
Wypłacone odszkodowania, inne	Rejestry finansowe Inwestora	Miesięcznie/Kwartalnie	PLN

Wyniki monitoringu będą przedstawiane w raportach: miesięcznym oraz kwartalnym. Ocena ex-post będzie przeprowadzona sześć miesięcy po całkowitym wdrożeniu PPNiP i realizacji jego celów, zostanie ona oceniona i udokumentowane zostaną działania, które bezpośrednio wpłynęły na PAP, czy udało się przywrócić poziom życia równy lub wyższy niż poziom ich życia przed realizacją Projektu.

15. KOSZTY I BUDŻET

Pozycja	Wysokość odszkodowania	Suma zł
Wysokość nakładów poniesionych na nieruchomości, w tym za wszelkie obiekty, nasadzenia i ulepszenia	Brak danych*	Brak danych*
Koszty przeprowadzek	Brak danych*	Brak danych*
Koszty remontu pozyskanego lokalu	Brak danych*	Brak danych*
Koszty sądowe	Brak danych	Brak danych
Koszty wdrażania PPNiP**	Nie dotyczy	Brak danych
Koszty nieprzewidziane	Brak danych	Brak danych

* odszkodowanie zostanie ustalone przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego i wypłacone przed faktycznym zajęciem terenu,

** koszty kampanii informacyjnej (korespondencja z PAP), koszt przekazów pocztowych, w przypadku wypłaty odszkodowania osobom nie posiadającym konta bankowego itp.

Źródłem finansowania będą środki z Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju, Banku Rozwoju Rady Europy i Budżetu Państwa.

Odszkodowania są wypłacane przez Inwestora tj. PGW WP RZGW w Szczecinie. Środki finansowe gwarantowane są przez Skarb Państwa, a dystrybuowane są za pośrednictwem Ministerstwa Finansów, Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Ministerstwa Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej do Wód Polskich.

PAP otrzymuje odszkodowanie przelewem z konta PGW WP RZGW w Szczecinie na wskazany rachunek bankowy lub w przypadku, gdy PAP nie posiada konta bankowego wypłata następuje czekiem, na podstawie, którego PAP odbiera gotówkę bezpośrednio w banku. W przypadku PAP, na rzecz którego zorganizowany i przeprowadzony zostanie remont lokalu mieszkalnego, do którego nastąpi przesiedlenie, PAP otrzyma rekompensatę będącą różnicą pomiędzy kwotą wynikającą z wyceny rzeczoznawcy a kwotą przeznaczoną na remont lokalu. Do czasu wykonania i rozliczenia remontu, na podstawie upoważnienia otrzymanego od PAP rekompensata pozostanie w dyspozycji Inwestora.

16. HARMONOGRAM WDRAŻANIA PPNiP

Poszczególne kroki niezbędne dla przygotowania i wdrożenia PPNiP, zgodnie z LARPF przedstawiono w poniższej tabeli.

OPRACOWANIE PPNiP			
Kroki	Działanie	Odpowiedzialność	Weryfikacja wykonanych działań
1	Wstępna ocena skutków społecznych Zadania	Konsultant - zespół ds. nieruchomości	PGW WP RZGW – zespół ds. weryfikacji PPNiP
2	Ustalenie ostatecznego zakresu wywłaszczeń i sporządzenie projektu budowlanego	Projektant/Konsultant	PGW WP RZGW – zespół ds. weryfikacji PPNiP
3	Określenie ram koordynacji w zakresie realizacji PPNiP z właściwymi organami administracji rządowej	JRP, PGW WP RZGW	PGW WP RZGW – zespół ds. weryfikacji PPNiP
4	Zebranie wypisów i wyrysów z EGIB oraz z planów zagospodarowania przestrzennego	JRP, PGW WP RZGW	PGW WP RZGW – zespół ds. weryfikacji PPNiP
5	Ocena skutków społecznych Zadania	Konsultant - zespół ds. nieruchomości	PGW WP RZGW – zespół ds. weryfikacji PPNiP
6	Weryfikacja i aktualizacja zebranych materiałów, analiz oddziaływań i analiz ekonomicznych	Konsultant - zespół ds. nieruchomości	PGW WP RZGW – zespół do weryfikacji PPNiP
7	Sporządzenie projektu PPNiP	Konsultant - zespół ds. nieruchomości	PGW WP RZGW – zespół do weryfikacji PPNiP
8	Konsultacje społeczne PPNiP po uzyskaniu akceptacji Banku	Konsultant - zespół ds. nieruchomości	PGW WP RZGW – zespół do weryfikacji PPNiP
9	W zakresie wynikającym z uwzględnienia uwag i wniosków do PPNiP - weryfikacja i aktualizacja zebranych materiałów, analiz oddziaływań i analiz ekonomicznych	Konsultant - zespół ds. nieruchomości	PGW WP RZGW – zespół do weryfikacji PPNiP
10	W zakresie wynikającym z uwzględnienia uwag i wniosków do PPNiP – wprowadzenie zmian do PPNiP	Konsultant - zespół ds. nieruchomości	PGW WP RZGW – zespół do weryfikacji PPNiP
11	Złożenie PPNiP do Banku Światowego	JRP, PGW WP RZGW	BKP
12	Brak uwag Banku Światowego	BŚ	-
13	Upublicznienie PPNiP	JRP, PGW WP RZGW	-

Wdrożenie PPNiP			
Kroki	Działanie	Odpowiedzialność	Weryfikacja wykonanych działań
1	Ustalenie szczegółowego harmonogramu realizacji PPNiP	Konsultant – zespół ds. nieruchomości w zespole Inżyniera - Konsultanta	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
2	Złożenie wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę	JRP, PGW WP RZGW	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
3	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę	JRP, PGW WP RZGW	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
4	Przekazanie PAP informacji o uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę i o jej skutkach oraz o planowanych dalszych działaniach Zamawiającego	Konsultant – zespół ds. nieruchomości w zespole Inżyniera - Konsultanta	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
5	Wycena nakładów na nieruchomości przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych, zgodnie z obowiązującym prawem i weryfikacja wyceny	Konsultant – zespół ds. nieruchomości w zespole Inżyniera - Konsultanta	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
6	Udostępnienie osobom dotkniętym skutkami realizacji projektu sporządzonych operatów szacunkowych i przeprowadzenie negocjacji (bezumowni użytkownicy)	Konsultant – zespół ds. nieruchomości w zespole Inżyniera - Konsultanta	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
7	W przypadku niepowodzenia negocjacji – poinformowanie PAP o możliwości złożenia powództwa do sądu powszechnego co do wysokości odszkodowania	Konsultant – zespół ds. nieruchomości w zespole Inżyniera - Konsultanta	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
8	Wypłata odszkodowań lub przekazanie nieruchomości zamiennych, rozpoczęcie realizacji innych działań kompensacyjnych i osłonowych przewidzianych w PPNiP	JRP, PGW WP RZGW	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
9	Fizyczne przejęcie pozyskanych nieruchomości i rozpoczęcie robót na podstawie umowy cywilnoprawnej i pozwolenia na budowę	PGW WP RZGW przy wsparciu Inżyniera - Konsultanta	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
10	Ewaluacja realizacji PPNiP	Konsultant – zespół ds. nieruchomości w zespole Inżyniera - Konsultanta	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP

ZADANIA CYKLICZNE			
Kroki	Działanie	Odpowiedzialność	
1	Wewnętrzny stały monitoring realizacji PPNiP	Konsultant – zespół ds. nieruchomości w zespole Inżyniera - Konsultanta	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP
2	Raportowanie do Banku Światowego	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP	BKP
3	Stała koordynacja z organami administracji rządowej i samorządowej	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP	BKP
4	Stała komunikacja z PAP	Konsultant – zespół ds. nieruchomości w zespole Inżyniera - Konsultanta	PGW WP RZGW – zespół ds. monitoringu i realizacji PPNiP

ZADANIA POREALIZACYJNE			
Kroki	Działanie	Odpowiedzialność	Weryfikacja wykonanych działań
1	Ewaluacja realizacji PPNiP	Niezależny audytor zewnętrzny	Bank Światowy

17. Załączniki numer 4 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 _____ Chcę złożyć skargę anonimowo _____ Żądam nieujawniania moich danych osobowych bez mojej zgody _____
Dane kontaktu <i>Proszę zaznaczyć, w jaki sposób należy się kontaktować z wnioskodawcą (mailowo, telefonicznie, za pośrednictwem poczty)</i>	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: _____	

Załączniki:

1. Załącznik 1 – Anonimowe kwestionariusze badań socjoekonomicznych (cztery egzemplarze).
2. Załącznik 2 – Katalog byłych dzierżawców nieruchomości przy ulicy Karpiiej, który po zanonimizowaniu będzie mógł zostać upubliczniony.
3. Załącznik 3 – Katalog PAP uprawnionych do kompensaty, który po zanonimizowaniu będzie mógł zostać upubliczniony.
4. Załącznik 4 – Formularz skargi (zawarty w Rozdziale 17 PPNiP).
5. Załącznik 5 – Raport z upublicznienia.