

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 osłonowe i minimalizujące będą prowadzone przy założeniu konieczności zapewnienia równego traktowania bez względu na wiek, płeć czy niepełnosprawność osób dotkniętych skutkami realizacji projektu. Szczególną uwagę należy poświęcić tym gospodarstwom domowym, których członkowie/członki należą do szczególnie wrażliwych grup społecznych.

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 nieruchomości, 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 na 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 ankietowanych 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 łodolamaczy i docelowego wzmocnienia ochrony przeciwpowodziowej Miasta Szczecin jednak część ankietowanych 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 Karpiej. 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. Karpiej, 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 obliguje 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 budowli 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 odtworzeniowa).	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 wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. W przypadku, gdy dane z lokalnego lub regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określa wartość odtworzeniową nieruchomości stosując podejście kosztowe.

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