2026

Ramy Pozyskiwania Nieruchomości i Przesiedleń

Projekt budowania odporności na zmiany klimatu w gospodarce wodnej (CRWMP) (P514927)

Wersja 2

Spis treści

1 Streszczenie 4
2 Definicje 7
3 Wykaz skrótów 10
4 Wprowadzenie 12
4.1 Cele i zakres stosowania RPNIP 12
4.2 Podstawowe zasady przyjęte w RPNiP 13
5 Opis projektu 16
5.1 Cele projektu 16
5.2 Komponenty Projektu 17
5.2.1 Komponent 1: Zwiększenie odporności na zmiany klimatyczne w dorzeczu Górnej i Środkowej Wisły 19
5.2.2 Komponent 2 : Zwiększenie odporności na zmiany klimatyczne w dorzeczu Środkowej Odry 27
5.2.3 Komponent 3: Wzmocnienie zdolności instytucjonalnych w ograniczaniu zagrożenia powodzią i suszą 31
5.2.4 Komponent 4 – Zarządzanie projektem, monitoring i ewaluacja 32
5.3 Możliwość wystąpienia przymusowych przesiedleń 33
5.4 Podmioty zaangażowane w realizację projektu 34
6 Ramy prawne i analiza luk 36
6.1 Wymogi Banku Światowego 36
6.2 Przepisy UE 38
6.3 Wymagania prawa polskiego 38
6.3.1 Ocena oddziaływania na społeczeństwo 38
6.3.2 Konsultacje społeczne 39
6.3.3 Pozyskiwanie nieruchomości 39
6.3.4 Procedury odwoławcze 45
6.4 Analiza luk i instrumenty korygujące 46
6.4.1 Analiza luk 47
7 Zasady planowania i implementacji przesiedleń 61
8 Uwarunkowania społeczno-gospodarcze na obszarze projektu 61
8.1 Charakterystyka demograficzna i społeczno-gospodarcza 62
8.1.1 Zadanie I.1 Redukcja ryzyka powodziowego w dorzeczu Górnej Wisły powyżej Krakowa 63
8.1.2 Zadanie I.2 Redukcja ryzyka powodziowego w dorzeczu Wisły od Krakowa do Zawichostu 65

8.1.3 Zadanie II.2 Redukcja ryzyka powodziowego dla Białej Lądeckiej w zlewni Nysy Kłodzkiej 66
8.1.4 Zadanie II.1. Budowa wielofunkcyjnego zbiornika Kamieniec Ząbkowicki 67
8.2 Struktura własności i użytkowania gruntów 68
8.2.1 Zadanie I.1 Redukcja ryzyka powodziowego w dorzeczu Górnej Wisły powyżej Krakowa 68
8.2.2 Zadanie I.2 Redukcja ryzyka powodziowego w dorzeczu Wisły od Krakowa do Zawichostu 68
8.2.3 Zadanie II.2 Redukcja ryzyka powodziowego dla Białej Lądeckiej w zlewni Nysy Kłodzkiej 69
8.2.4 Zadanie II.1 Budowa wielofunkcyjnego zbiornika Kamieniec Ząbkowicki 70
8.3 Grupy wrażliwe 70
8.4 Implikacje dla środków wsparcia i przywrócenia źródeł utrzymania 72
9 Analiza wariantowa w celu minimalizacji przesiedleń 73
9.1 Wymogi dotyczące minimalizacji przesiedleń na etapie projektowania 74
10 Kryteria kwalifikowalności i katalog osób uprawnionych 74
10.1 Definicja osoby dotkniętej projektem (PAP) 74
10.2 Kwalifikowalność i data graniczna 77
10.3 Uprawnienia i odszkodowania 81
10.4 Matryca uprawnień 84
11 Opracowanie Planu Pozyskiwania Nieruchomości i Przesiedleń 100
11.1 Inwentaryzacja nieruchomości 100
11.2 Kryteria i proces przeprowadzenia spisu ludności i badań socjoekonomicznych 101
11.3 Przywrócenie źródeł utrzymania 102
11.4 Konsultacje społeczne 104
11.4.1 Identyfikacja i analiza interesariuszy 106
11.4.2 Informowanie społeczeństwa 106
11.4.3 Partycypacja społeczna w przygotowaniu i implementacji PPNIP 107
11.5 Metody wyceny 108
11.5.1 Zasady ogólne 108
11.5.2 Operat szacunkowy 110
11.5.3 Wycena nieruchomości 111
11.5.4 Wycena obiektów niezwiązanych trwale z nieruchomością 113
11.5.5 Wycena nasadzeń i zasiewów 113
11.5.6 Wycena pozostałych składników majątku 114
11.5.7 Wycena odszkodowania za utratę środków utrzymania 114
11.6 Negocjacje 116

11.7 Struktura instytucjonalna i zespół realizujący PPNiP 116
11.8 Proces opracowania i wdrażania PPNIP 117
11.9 Mechanizm Rozpatrywania Skarg 120
11.9.1 Skargi rozpatrywane w ramach Mechanizmu Rozpatrywania Skarg 120
11.9.2 Szczególne mechanizmy zarządzania skargami 122
11.10 Monitorowanie i ewaluacja PPNiP 123
11.11 Budżet i finalizowanie realizacji PPNIP 126
12 Konsultacje społeczne RPNiP 126
13 Załączniki 128
13.1 Załącznik I: Spis treści PPNIP 128
13.2 Załącznik II: Ankieta do badania socjoekonomicznego 131
13.3 Załącznik III – Wymagania dla due diligence 131
13.4 Wzorcowy Mechanizm Rozpatrywania Skarg 133
13.5 Załącznik V – Przykładowa umowa o czasowe zajęcie nieruchomości 133

1 Streszczenie

Niniejsze Ramy Pozyskiwania Nieruchomości i Przesiedleń (RPNiP) zostały opracowane dla projektu „*Projekt budowania odporności na zmiany klimatu w gospodarce wodnej*" (CRWMP lub Projekt) który ma być współfinansowany przez Bank Światowy oraz Bank Rozwoju Rady Europy (BRRE). RPNIP określają zasady i procedury, które Inwestor Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (PGW WP) stosuje przy przygotowywaniu planów pozyskiwania nieruchomości i przesiedleń (PPNIP) dla poszczególnych zadań inwestycyjnych realizowanych w ramach Projektu. Plany te dotyczą nabywania nieruchomości, ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przesiedleń fizycznych (relokacja, utrata gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową lub utrata miejsca zamieszkania), przesiedleń ekonomicznych (utraty nieruchomości, aktywów lub dostępu do aktywów prowadzącej do utraty źródeł dochodów lub innych środków utrzymania).

Niniejszy RPNIP ma zastosowanie do działań w ramach Projektu – zarówno inwestycji infrastrukturalnych (robót budowlanych), jak i powiązanych działań instytucjonalnych – które wywołują skutki objęte Standardem Środowiskowo-Społecznym nr 5 (ESS5) Banku Światowego oraz polskimi przepisami w zakresie nabywania nieruchomości i wywłaszczeń.

Zakres Projektu obejmuje m.in. działania służące zwiększeniu retencji powodziowej w zlewni górnej i środkowej Wisły, w tym przygotowanie i realizację polderu bocznego Przykop, a także analizy oraz – zależnie od ich wyników – dalsze prace przygotowawcze dotyczące innych możliwych rozwiązań retencyjnych. Projekt obejmuje również budowę zbiornika Kamieniec Ząbkowicki oraz inwestycje infrastrukturalne w zlewni Białej Lądeckiej, należącej do dorzecza Nysy Kłodzkiej. Szczegółowy opis wszystkich komponentów Projektu przedstawiono w Rozdziale 5.

Niniejszy RPNiP ma charakter dokumentu ramowego. Inwestor nie określił jeszcze ostatecznej lokalizacji i granic terenu inwestycji ani skali nabywania nieruchomości dla poszczególnych zadań. Szczegółowe dane zostaną ustalone i przeanalizowane na etapie opracowywania projektów budowlanych oraz dedykowanych planów PPNiP dla każdego z Zadań.

Realizacja elementów Projektu może wymagać trwałego lub czasowego zajęcia nieruchomości bądź ustanowienia ograniczeń w korzystaniu z nich. W efekcie Projekt może skutkować dwoma rodzajami przesiedleń. Przesiedlenie fizyczne odnosi się do konieczności relokacji, utraty gruntu pod zabudowę mieszkaniową lub utraty schronienia (miejsca zamieszkania). Przesiedlenie ekonomiczne odnosi się do utraty nieruchomości, aktywów lub dostępu do aktywów, prowadzącej do utraty źródeł dochodów lub innych środków utrzymania przez osoby dotknięte projektem (PAP), niezależnie od tego, czy zostały one fizycznie przesiedlone.

PNIP opiera się na trzech filarach prawnych: wymogach Banku Światowego (w szczególności ESS5), prawie Unii Europejskiej oraz przepisach krajowych — zwłaszcza ustawie o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Na potrzeby niniejszego dokumentu przeprowadzono analizę luk w celu oceny spójności prawa polskiego ze standardem ESS5 (patrz Rozdział 6.4). Zidentyfikowane rozbieżności dotyczą przede wszystkim: zakresu rekompensat dla osób nieposiadających formalnego tytułu prawnego do nieruchomości, podejścia do odtwarzania źródeł utrzymania oraz obowiązku sporządzenia

kompleksowego planu przesiedleń. Dla każdej wykazanej luki w sekcji 6.4.2 określono środki zaradcze, które zostaną szczegółowo doprecyzowane i wdrożone na poziomie planów PPNiP dla poszczególnych Zadań.

Nadrzędną zasadą RPNiP jest unikanie, a gdy jest to niemożliwe – maksymalne ograniczanie skali przesiedleń. Analizę wariantową na etapie projektowania szczegółowo opisano w Rozdziale 9.

Inwestor zobowiązany jest do stosowania hierarchii mitygacji: unikania, minimalizacji, łagodzenia skutków oraz wypłaty rekompensaty. W przypadkach gdy przesiedlenie jest nieuniknione PAP otrzymują rekompensatę odpowiadającą pełnemu kosztowi odtworzenia utraconych aktywów oraz – w razie potrzeby – wsparcie w przywróceniu lub poprawie dotychczasowych warunków bytowych i źródeł utrzymania

Do rekompensat i odszkodowań uprawnione są osoby fizyczne, gospodarstwa domowe oraz podmioty gospodarcze, które w wyniku realizacji Zadania doświadczają przesiedlenia fizycznego lub ekonomicznego w rozumieniu ESS5. Przesiedlenie fizyczne oznacza utratę schronienia (miejsca zamieszkania), gruntu pod zabudowę mieszkaniową lub konieczność relokacji. Przesiedlenie ekonomiczne obejmuje utratę gruntów, aktywów lub dostępu do nich, skutkującą utratą dochodu bądź innych środków utrzymania. Prawo do rekompensaty przysługuje niezależnie od posiadania formalnego tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości.

Datą graniczną kwalifikowalności (cut-off date) jest data, w której decyzja o Pozwoleniu na Realizację Inwestycji Przeciwpowodziowej (PNRI) lub Zezwoleniu na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID) staje się ostateczna. Jeżeli decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności, datą graniczną jest data nadania tego rygoru.

Ryzyko roszczeń oportunistycznych pojawia się w okresie między upublicznieniem informacji o lokalizacji projektu a formalnym ustaleniem daty granicznej (*cut-off date*). Ryzyko to ogranicza mechanizm przewidziany w specustawie przeciwpowodziowej, który zaczyna obowiązywać z dniem złożenia wniosku o wydanie decyzji o PNRI (patrz: rozdział 6.3.3 niniejszego RPNiP). Definicję osób dotkniętych realizacją projektu (PAP), podział na kategorie uprawnionych (z uwzględnieniem podmiotów posiadających formalne prawa do nieruchomości oraz użytkowników nieformalnych) oraz pełną matrycę uprawnień przedstawiono w rozdziale 10.

RPNiP stanowi dla Inwestora wiążące wytyczne do przygotowania PPNiP dla danej lokalizacji lub elementu każdego Zadania, które wiąże się z nabyciem nieruchomości bądź ograniczeniem w korzystaniu z nich.

PPNiP precyzuje, w jaki sposób zasady, kryteria kwalifikowalności, uprawnienia oraz tryb wdrażania określone w RPNiP mają zastosowanie do danego Zadania lub komponentu Projektu. Podczas gdy RPNiP wyznacza ogólne ramy polityki i podejście do przewidywanych scenariuszy pozyskiwania gruntów i przesiedleń, PPNiP przekłada te założenia na bezpośrednie działania wobec zidentyfikowanych PAP, objętych inwestycją nieruchomości oraz zmapowanych skutków społeczno-gospodarczych na danym obszarze.

Podczas przygotowywania PPNiP każde dotknięte gospodarstwo domowe oraz wszelkie zidentyfikowane skutki podlegają indywidualnej ocenie. Opiera się ona na spisie ludności objętej projektem (*census*), badaniach socjoekonomicznych, inwentaryzacji nieruchomości i mienia oraz procesie konsultacji.

Umożliwia to rzetelne rozpoznanie sytuacji danego gospodarstwa: jego uwarunkowań, poziomu wrażliwości, stopnia zależności od dotychczasowych źródeł utrzymania oraz skali oddziaływań. Na tej podstawie dobiera się uprawnienia określone w RPNiP, które można łączyć, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach – rozszerzać o dodatkowe środki niezbędne do zapewnienia pełnej zgodności z ESS5.

RPNiP podlega aktualizacji, jeżeli w trakcie procesu nabywania nieruchomości wystąpią okoliczności nieprzewidziane w pierwotnej wersji dokumentu (np. nowe rodzaje oddziaływań lub kwestie wymagające rozszerzenia zakresu uprawnień PAP). Aktualizacja ma charakter obligatoryjny, gdy zachowanie zgodności ze standardem ESS5 wymaga wprowadzenia dodatkowych środków łagodzących. Każdorazową zmianę dokumentu PGW WP przedkłada Bankowi Światowemu do weryfikacji i formalnego zatwierdzenia. Wdrożenie zaktualizowanych rozwiązań jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu akceptacji Banku.

Wypłata pełnego odszkodowania oraz realizacja pozostałych działań kompensacyjnych związanych z przesiedleniem fizycznym muszą nastąpić przed fizycznym zajęciem nieruchomości i rozpoczęciem na niej robót budowlanych.

Za realizację RPNiP odpowiada Inwestor — PGW WP. Inwestor opracowuje i wdraża PPNiP za pośrednictwem właściwych Jednostek Realizujących Projekt (JRP), utworzonych w strukturach Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej (RZGW) w Warszawie, Krakowie, Rzeszowie i Wrocławiu.

Jeżeli realizacja PPNiP wymaga zaangażowania instytucji spoza struktury PGW Wody Polskie, instytucje te przyjmują odpowiednie obowiązki na mocy porozumień zawartych z PGW Wody Polskie.

Odrębne zasady dotyczą podmiotów odpowiedzialnych za obiekty powiązane (*associated facilities*), z którymi PGW WP nie ma powiązań umownych lub są one ograniczone. W takich przypadkach PGW WP dąży – w granicach swoich uprawnień prawnych i faktycznych możliwości – do zawarcia porozumień koordynacyjnych z właściwym podmiotem. Wszelkie istotne ograniczenia w tym zakresie są dokumentowane i ujawniane Bankowi Światowemu.

Jednostka Realizująca Projekt nadzoruje zgodność PPNiP z wymogami ESS5, a także z obowiązującymi wymogami prawnymi na szczeblu krajowym i unijnym.

2 Definicje

Pojęcie	Definicja
Bonus 5%	Dodatkowa płatność w wysokości 5% wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wypłacana dotychczasowym właścicielom lub użytkownikom wieczystym, którzy wydadzą nieruchomość w terminie określonym w art. 21 ust. 7 specustawy przeciwpowodziowej lub art. 18 specustawy drogowej. Płatność ta jest uzależniona od terminowego przekazania nieruchomości, nie stanowi wsparcia przejściowego i nie wpływa na prawo PAP do odwołania się od decyzji o wysokości odszkodowania.
Data graniczna kwalifikowalności (cut-off date)	Data ostateczności decyzji PNRI lub ZRID, stosownie do właściwego trybu realizacji Zadania. W przypadku nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności za datę graniczną uznaje się datę nadania tego rygoru. Z upływem tej daty lista PAP uprawnionych do odszkodowania i pomocy ulega zamknięciu. Data graniczna ma na celu zidentyfikowanie i spis wszystkich osób przebywających na obszarze objętym realizacją Zadania wraz ich mieniem, sposobem użytkowania nieruchomości oraz prawami – niezależnie od tego, czy posiadają formalne tytuły prawne – a także do zapewnienia, że osoby dotknięte skutkami Zadania otrzymają odszkodowanie zgodnie z zasadą kosztu odtworzenia. Z dniem daty granicznej lista osób uprawnionych do odszkodowania i wsparcia zostaje zamknięta. Spadkobiercy i inni następcy prawni osób posiadających prawa przed datą końcową zachowują uprawnienia. Osoby, które osiedlą się na obszarze Zadania, wybudują na nim konstrukcje lub rozpoczną użytkowanie gruntu po dacie końcowej nie kwalifikują się do odszkodowania. Data końcowa zostanie podana do wiadomości publicznej zgodnie z odpowiednimi. Badania niezbędne do sfinalizowania spisu osób dotkniętych (PAP) zostaną zakończone przed datą graniczną (z możliwością aktualizacji przed rozpoczęciem prac budowlanych). Data graniczna zostanie podana do publicznej wiadomości oraz przekazana bezpośrednio lokalnej społeczności podczas konsultacji społecznych.
Interesariusze	Osoby fizyczne, grupy lub instytucje, które są lub mogą być dotknięte skutkami projektu (strony, na które projekt wpływa), w tym osoby dotknięte inwestycją (PAP), społeczności lokalne i grupy wrażliwe; b) mogą być zainteresowane projektem (inne strony zainteresowane), w tym organy publiczne, organizacje pozarządowe oraz ogół społeczeństwa.
Koszt odtworzenia	Wartość aktywów pozwalająca na odtworzenie utraconego mienia oraz pokrycie związanych z tym kosztów transakcyjnych. Nieruchomości gruntowe: wartość rynkowa przed wywłaszczeniem, powiększona o koszty transakcyjne. Budynki i budowle: koszt budowy obiektu o równoważnym standardzie (bez potrącania zużycia technicznego). W przypadkach, gdy wartość rynkowa ustalona zgodnie z obowiązującą w Polsce zasadą korzyści odpowiada pełnemu kosztowi odtworzenia, za podstawę odszkodowania przyjmuje się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli w okresie między wyceną a wypłatą środków wystąpi wysoka inflacja lub znaczny upływ czasu, stawki odszkodowań podlegają waloryzacji, aby wypłacane kwoty w pełni odzwierciedlały koszt odtworzenia.
Macierz uprawnień	Zestawienie środków obejmujących odszkodowania, wsparcie w przywróceniu dochodów, pomoc przejściową, zastępcze źródła dochodu oraz relokację. Świadczenia te przysługują osobom dotkniętym inwestycją (PAP) odpowiednio do charakteru poniesionych strat, w celu odbudowy ich podstaw ekonomicznych i społecznych.
Bezprawna eksmisja	Trwałe lub czasowe pozbawienie wbrew woli osób, rodzin bądź społeczności możliwości zamieszkiwania w domach lub użytkowania zajmowanych nieruchomości, bez

Pojęcie	Definicja
	zapewnienia dostępu do odpowiednich form ochrony prawnej lub innej, w tym bez zachowania procedur i zasad określonych w ESS5.
Oddziaływanie istotne	Skutek zaklasyfikowany do co najmniej jednej z następujących kategorii: 1) przesiedlenie fizyczne, 2) przesiedlenie ekonomiczne, 3) utrata dostępu do zasobów o znaczeniu strategicznym. Klasyfikacja ta nie wpływa na podstawowe prawo osoby dotkniętej inwestycją (PAP) do odszkodowania i pomocy na mocy ESS5. Pełni ona funkcję kategorii operacyjnej, służącej do ustalenia uprawnień do rozszerzonego wsparcia oraz środków przywrócenia źródeł utrzymania – powiększających odszkodowanie i pomoc przysługujące PAP niezależnie od tej kwalifikacji.
Osoba dotknięta inwestycją (Project Affected Person – PAP)	Każda osoba fizyczna, gospodarstwo domowe, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, która w wyniku realizacji Zadania ponosi trwałą lub czasową stratę skutkującą utratą bądź ograniczeniem: prawa własności lub innych praw rzeczowych do nieruchomości, dostępu do nieruchomości lub zasobów, miejsca zamieszkania albo prowadzenia działalności gospodarczej lub rolniczej – niezależnie od formalnego lub nieformalnego charakteru tych praw.
Służebność mieszkania	Służebność osobista ustanowiona na podstawie art. 301–302 Kodeksu cywilnego, uprawniająca określoną osobę fizyczną do zamieszkiwania w budynku lub jego części należącej do innej osoby, a także do korzystania z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców. Prawo to jest niezbywalne, niedziedziczne i wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego (o ile strony nie uzgodniły, że po jego śmierci prawo przejdzie na jego dzieci, rodziców lub małżonka).
Dożywotnik	Osoba fizyczna uprawniona – na podstawie umowy o dożywocie zawartej zgodnie z art. 908 Kodeksu cywilnego – do dożywotniego utrzymania (w tym m.in. do przyjęcia jako domownika, dostarczania wyżywienia, ubrania, światła i opału oraz zapewnienia odpowiedniej pomocy i pielęgnacji w chorobie) w zamian za przeniesienie własności nieruchomości.
Projekt	Projekt budowania odporności na zmiany klimatu w gospodarce wodnej (CRWMP), finansowany przez Bank Światowy i realizowany przez PGW Wody Polskie, obejmuje szereg komponentów i zadań, w ramach których realizowane są konkretne projekty inwestycyjne związane z ochroną przeciwpowodziową i zwiększaniem odporności na zmiany klimatu.
Przesiedlenie ekonomiczne	Utrata gruntów, aktywów lub dostępu do nich, skutkująca utratą źródeł dochodu lub środków utrzymania, nawet jeśli dana osoba nie musi fizycznie zmieniać miejsca zamieszkania. Za znaczący wpływ uznaje się w szczególności: • utratę nieruchomości rolnych stanowiącą co najmniej 10% powierzchni generującej dochód, • zakłócenie działalności gospodarczej powodujące spadek przychodów o co najmniej 20% lub przestój trwający dłużej niż 3 miesiące. Progi te odzwierciedlają praktyczne ograniczenia zdolności osób dotkniętych inwestycją (PAP) do samodzielnego pokrycia strat: utratę nieruchomości rolnych poniżej 10% można zazwyczaj zrównoważyć poprzez intensywniejszą uprawę pozostałego obszaru lub dodatkową pracę najemną, natomiast straty powyżej tego poziomu powodują strukturalne zakłócenie podstawy produkcyjnej gospodarstwa domowego. Spadek przychodów o 20% zazwyczaj eliminuje marżę netto małych i średnich przedsiębiorstw, zmuszając właściciela do pokrywania kosztów stałych z rezerw osobistych. Zakłócenie

Pojęcie	Definicja
	trwające dłużej niż 3 miesiące odpowiada minimalnemu czasowi niezbędnemu do pełnej relokacji działalności – demontażu i transportu sprzętu, dostosowania nowych pomieszczeń, uzyskania zezwoleń technicznych oraz poinformowania klientów – po upływie którego ryzyko trwałej utraty bazy klientów na rzecz konkurencji staje się znaczące. Klasyfikacja jako „znaczący wpływ" nie wpływa na uprawnienia osób dotkniętych inwestycją (PAP) do odszkodowania i pomocy w ramach ESS5; służy ona jako kategoria operacyjna do określenia uprawnień do wzmocnionej pomocy i środków przywracających źródła utrzymania, oprócz odszkodowania i wsparcia, do których PAP są uprawnione niezależnie od tej klasyfikacji.
Przesiedlenie fizyczne	Sytuacja, w której osoby muszą opuścić swoje obecne miejsce zamieszkania w wyniku realizacji Zadania.
Resztówka	Rygor nadawany decyzji PNRI (lub ZRID) przez organ pierwszej instancji, sprawiający, że decyzja staje się wykonalna przed uzyskaniem przymiotu ostateczności (tj. przed rozpatrzeniem odwołań). Nadanie tego rygoru uprawnia inwestora do przejęcia nieruchomości przed rozstrzygnięciem postępowania odwoławczego. Wykonawca nie może jednak objąć nieruchomości w posiadanie, dopóki osoba dotknięta inwestycją (PAP) nie otrzyma zaliczki w wysokości co najmniej 70% odszkodowania ustalonego w operacie szacunkowym. Fizyczne przesiedlenie PAP musi zostać zakończone, a pełne odszkodowanie wypłacone lub złożone do depozytu, zanim wykonawca faktycznie zajmie nieruchomość.
Rygor natychmiastowej wykonalności	Klauzula dołączona do decyzji PNRI przez organ pierwszej instancji, w wyniku której decyzja staje się wykonalna, zanim nabierze mocy prawomocnej – tj. przed rozpatrzeniem wszelkich odwołań. Jeżeli decyzja zostanie uznana za natychmiast wykonalną, inwestor może przeprowadzić wywłaszczenie gruntu przed rozstrzygnięciem jakiegokolwiek odwołania. Wykonawca nie może jednak wejść na żadną działkę, dopóki osoba objęta programem (PAP) nie otrzyma co najmniej 70% zaliczki z kwoty odszkodowania określonej w raporcie z wyceny. Fizyczne wysiedlenie osoby objętej programem (PAP) musi zostać zakończone, zanim wykonawca fizycznie przejmie działkę, a pełne odszkodowanie zostanie wypłacone lub udostępnione tej osobie.
Podzadanie	Konkretna inwestycja realizowana w ramach Projektu, stanowiąca odrębną jednostkę organizacyjną i merytoryczną w strukturze komponentu lub zadania. Podzadanie obejmuje przedsięwzięcie budowlane bądź inną interwencję w środowisko (w tym przekształcenie terenu lub zmianę przeznaczenia gruntów) realizowaną przez konkretnego wykonawcę na wyznaczonym obszarze. Zgodnie z niniejszym RPNIP poszczególne podzadania stanowią podstawową jednostkę odniesienia dla planowania i realizacji działań związanych z nabywaniem nieruchomości oraz przesiedleniami.
Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości	Ograniczenia lub zakazy dotyczące korzystania z nieruchomości rolnych, mieszkaniowych, komercyjnych bądź innych, wprowadzane i egzekwowane bezpośrednio w ramach projektu. Mogą one obejmować m.in. ograniczenia dostępu do prawnie ustanowionych parków i obszarów chronionych, ograniczenia dostępu do zasobów objętych współwłasnością lub prawem do wspólnego korzystania, a także ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania nieruchomości znajdujących się w strefach służebności przesyłu / użyteczności publicznej lub w strefach ochronnych/bezpieczeństwa.
Zasiłek przejściowy	Czasowo ograniczona pomoc finansowa lub rzeczowa wypłacana za okres od dnia utraty prawa do korzystania z wywłaszczonej nieruchomości do dnia udokumentowanego podjęcia działalności produkcyjnej lub odtworzenia warunków bytowych w nowej

Pojęcie	Definicja
	lokalizacji. Wysokość i zakres tego wsparcia ustala się indywidualnie dla każdego przypadku, m.in. na podstawie wyceny i rekomendacji rzeczoznawcy majątkowego.
Nabycie nieruchomości w drodze polubownej (lub w drodze rokowań)	Nabycie nieruchomości lub ograniczenie praw do korzystania z niej na potrzeby Projektu w drodze umowy cywilnoprawnej zawartej między Inwestorem a właścicielem (lub użytkownikiem), jako alternatywa dla wywłaszczenia w trybie administracyjnym. Inwestor prowadzi negocjacje w dobrej wierze w celu osiągnięcia słusznego i wzajemnie akceptowalnego porozumienia, ograniczając czas, koszty oraz uciążliwość procedur wywłaszczeniowych. W odróżnieniu od dobrowolnej transakcji rynkowej (gdzie właściciel ma pełne prawo odmowy sprzedaży bez ryzyka wywłaszczenia), negocjacje te toczą się pod rygorem ewentualnego wszczęcia procedury wywłaszczeniowej w przypadku braku porozumienia. Właściciel nie ma zatem możliwości trwałego zachowania nieruchomości, jeśli inwestycja będzie realizowana. Do nabycia w trybie polubownym stosuje się wymogi ESS5, co gwarantuje, że proces jest przejrzysty, wolny od nacisków, a uzgodnione odszkodowanie i wsparcie odpowiadają celom standardu.
Dobrowolna transakcja rynkowa	Transakcja nabycia nieruchomości zawarta na zasadach rynkowych, w warunkach pełnej swobody umów, w której sprzedający ma rzeczywiste prawo odmowy sprzedaży i zachowania nieruchomości, bez ryzyka jej przymusowego odebrania, oraz jest w pełni świadomy przysługujących mu praw i konsekwencji decyzji. Transakcje rynkowe nie podlegają wymogom ESS5 – z wyjątkiem sytuacji, gdy umowa doprowadzi do przesiedlenia lub utraty środków utrzymania przez osoby trzecie (tj. inne niż właściciel), które zamieszkują, użytkują lub posiadają prawa do danej nieruchomości. Ze względu na ściśle określoną lokalizację i charakter inwestycji ochrony przeciwpowodziowej, nabywanie nieruchomości w ramach niniejszego RPNIP odbywa się w trybie rokowań (nabycia polubownego) pod rygorem wywłaszczenia, a nie w drodze wolnorynkowych transakcji dobrowolnych.

3 Wykaz skrótów

Skrót	Rozwinięcie
ARiMR	Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa
DŚU	Decyzja o Środowiskowych Uwarunkowaniach
EFRG	Europejski Fundusz Rolniczy Gwarancji
EFRROW	Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich
ESCP	Environmental and Social Commitment Plan (Plan Zobowiązań Środowiskowych i Społecznych)
ESIA	Environmental and Social Impact Assessment (Ocena Oddziaływania na Środowisko i Społeczeństwo)
ESF	Environmental and Social Framework (Ramy Środowiskowe i Społeczne Banku Światowego)
ESMP	Environmental and Social Management Plan (Plan Zarządzania Środowiskiem I Społeczeństwem)
ESS	Environmental and Social Standard(s) (Standardy Środowiskowe i Społeczne)
ESS1	Standard Środowiskowy i Społeczny 1: Ocena i Zarządzanie Ryzykami i Oddziaływaniami Środowiskowymi i Społecznymi

Skrót	Rozwinięcie
ESS2	Standard Środowiskowy i Społeczny 2: Praca i Warunki Pracy
ESS4	Standard Środowiskowy i Społeczny 4: Zdrowie i Bezpieczeństwo Społeczności
ESS5	Standard Środowiskowy i Społeczny 5: Nabycie Ziemi, Ograniczenia w Korzystaniu z Ziemi i Przymusowe Przesiedlenia
ESS10	Standard Środowiskowy i Społeczny 10: Zaangażowanie Interesariuszy i Ujawnianie Informacji
Inwestor	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej
JRP	Jednostka Realizująca Projekt – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, Krakowie, Rzeszowie, Warszawie
JST	Jednostka Samorządu Terytorialnego
KPA	Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego
KOWR	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
KRUS	Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego
KZN	Krajowy Zasób Nieruchomości
MZP	Mechanizm Zgłaszania Problemów
NSA	Naczelny Sąd Administracyjny
OOŚ	Ocena Oddziaływania na Środowisko
OPS	Obowiązek przebudowy sieci
PAP	Persons Affected by the Project (Osoby Dotknięte Inwestycj a)
PGW WP	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
PNRI	Pozwolenie na Realizację Inwestycji (decyzja wydawana na podstawie specustawy przeciwpowodziowej)
PPNiP	Plan Pozyskiwania Nieruchomości i Przesiedleń
PZI	Plan Zaangażowania Interesariuszy
RDOŚ	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
RODO	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)
Rozporządzenie MRiT 2023	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości
RP	Rzeczpospolita Polska
RPNiP	Ramy Pozyskiwania Nieruchomości i Przesiedleń
RZGW	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej
SN	Sąd Najwyższy
SOOŚ	Strategiczna Ocena Oddziaływania na Środowisko
SP	Skarb Państwa
Specustawa drogowa	Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych
Specustawa przeciwpowodziowa	Ustawa z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych
TO	Trwałe Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości
TSUE	Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej
UGN	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
UPEA	Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji

Skrót	Rozwinięcie
UOOŚ	Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko
UE	Unia Europejska
WE	Wspólnota Europejska (w oznaczeniach dyrektyw sprzed Traktatu Lizbońskiego)
WPR	Wspólna Polityka Rolna
WSA	Wojewódzki Sąd Administracyjny
ZRID	Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej

4 Wprowadzenie

4.1 Cele i zakres stosowania RPNIP

Niniejsze Ramy Pozyskiwania Nieruchomości i Przesiedleń zostały opracowane dla projektu Odporność Klimatyczna w Zarządzaniu Zasobami Wodnymi, planowanego do współfinansowania przez Międzynarodowy Bank Odbudowy i Rozwoju. Głównym celem dokumentu jest określenie zasad i procedur, które będą stosowane podczas przygotowania szczegółowych Planów Pozyskiwania Nieruchomości i Przesiedleń w ramach Projektu.

Zasady i wytyczne zawarte w niniejszym RPNiP mają zastosowanie do Komponentu 1 i 2, których realizacja wiąże się z koniecznością pozyskania nieruchomości oraz może prowadzić do fizycznego lub ekonomicznego przesiedlenia osób i podmiotów dotkniętych Projektem. Dokument ma charakter ramowy, ponieważ lokalizacja i rozwiązania techniczne dla poszczególnych Zadań w ramach tych Komponentów nie zostały jeszcze określone.

Zasady i wytyczne zawarte w niniejszym RPNiP mają zastosowanie również obiektów powiązanych realizowanych w związku z Projektem. Na potrzeby ESS5 termin „obiekty powiązane" oznacza inwestycje lub działania, które nie są finansowane w ramach Projektu i które: (a) są bezpośrednio i w znacznym stopniu związane z Projektem; (b) są realizowane lub planowane do realizacji równocześnie z Projektem; oraz (c) są niezbędne do zapewnienia wykonalności Projektu i nie zostałyby zbudowane, rozbudowane ani przeprowadzone, gdyby Projekt nie istniał. Inwestycje lub działania nie muszą być realizowane dokładnie w tym samym okresie co Projekt, aby uznać je za powiązane z Projektem, pod warunkiem że mają miejsce w okresie od zaplanowania Projektu do jego zakończenia. W przypadku zidentyfikowania takich obiektów powiązanych Inwestor zapewni, że proces nabywania nieruchomości pod ich realizację jest w pełni zgodny z zasadami niniejszego RPNiP oraz wymogami Banku Światowego.

W przypadku gdy obiekt powiązany realizowany jest przez podmiot inny niż PGW Wody Polskie, Inwestor, w granicach swoich prawnych i faktycznych możliwości oddziaływania na dany podmiot oraz na procesy decyzyjne lub koordynacyjne, dąży do zawarcia porozumień koordynacyjnych (sformalizowanych w miarę możliwości w formie porozumienia międzyinstytucjonalnego lub listu intencyjnego). Porozumienia te mają na celu zapewnienie stosowania zasad niniejszego RPNiP oraz standardu ESS5 w zakresie spójnym z przepisami prawa regulującymi nabywanie nieruchomości przez ten podmiot.

Jeżeli nabywanie nieruchomości przez podmiot odpowiedzialny podlega odrębnemu reżimowi prawnemu, na który PGW Wody Polskie nie mają wpływu, lub gdy PGW Wody Polskie posiadają z innych przyczyn ograniczoną możliwość kontroli, fakt ten oraz powiązane z nim ryzyka zostaną udokumentowane w ocenie ryzyka środowiskowego i społecznego Projektu. PGW Wody Polskie będą również niezwłocznie informować Bank Światowy o wszelkich istotnych zmianach dotyczących obiektu powiązanego.

4.2 Podstawowe zasady przyjęte w RPNiP

Nieprawidłowo przeprowadzony proces przejmowania nieruchomości może pogłębić istniejące nierówności społeczne oraz doprowadzić do długotrwałej marginalizacji społeczno-gospodarczej PAP. Zgodnie z wymogami standardu ESS5 nadrzędnym celem procedur nabywania nieruchomości i przesiedleń jest zapewnienie, aby PAP otrzymały odszkodowanie w wysokości pełnego kosztu odtworzenia za utracone nieruchomości oraz inne aktywa.

Gwarancja ta obejmuje PAP, których dotyczy zarówno wywłaszczenie (trwałe przejęcie nieruchomości), jak i trwałe lub czasowe ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Ponadto osoby dotknięte inwestycją mają prawo do otrzymania wsparcia umożliwiającego poprawę lub – co najmniej – odtworzenie ich poziomu życia i źródeł utrzymania w stosunku do stanu sprzed realizacji Zadania. Obowiązek ten dotyczy wszystkich PAP objętych zakresem ESS5, niezależnie od przyjętego trybu nabycia nieruchomości, i ma zastosowanie we wszystkich przypadkach, w których nie da się uniknąć przesiedlenia fizycznego lub ekonomicznego.

Niniejszy RPNiP stosuje się do wszystkich przypadków przymusowego przesiedlenia w rozumieniu ESS5. Przymusowe przesiedlenie występuje w sytuacjach, w których osoby dotknięte inwestycją nie mają możliwości odmowy zbycia nieruchomości lub sprzeciwu wobec ograniczenia praw do korzystania z niej, co skutkuje:

• przesiedleniem fizycznym (relokacją, utratą gruntu przeznaczonego pod mieszkalnictwo lub utratą schronienia),

• przesiedleniem ekonomicznym (utratą nieruchomości, aktywów lub dostępu do nich, prowadzącą do utraty źródeł dochodu bądź innych środków utrzymania),

• lub oboma tymi skutkami łącznie.

RPNiP obejmuje w szczególności:

• wywłaszczenie nieruchomości oraz trwałe lub czasowe ograniczenia w korzystaniu z nich,

• nabycie nieruchomości w trybie polubownym (lub w drodze rokowań) pod rygorem wywłaszczenia w przypadku braku porozumienia.

W przypadku gdy nabycie nieruchomości odbywa się na zasadach rynkowych (w drodze transakcji dobrowolnej), wymaga to, aby właściciel zachował rzeczywiste prawo do odmowy sprzedaży nieruchomości, bez ryzyka jej przymusowego wykupu lub wywłaszczenia w razie odmowy, zgodnie z wymogami standardu ESS5.

Zgodnie z ESS5 w procesie planowania i realizacji działań związanych z nabywaniem nieruchomości oraz przesiedleniami dąży się do osiągnięcia następujących celów:

a) unikanie bezprawnych eksmisji;

b) unikanie przymusowego przesiedlenia, a w sytuacjach, gdy jest ono nieuniknione – maksymalne ograniczanie jego zakresu;

c) poprawa warunków życia ludności lub co najmniej ich przywrócenie do poziomu sprzed realizacji Projektu;

d) poprawa warunków mieszkaniowych osób fizycznie przesiedlonych należących do grup wrażliwych poprzez zapewnienie odpowiednich lokali, dostępu do usług i infrastruktury oraz pewności posiadania;

e) planowanie i realizacja przesiedleń jako programów zrównoważonego rozwoju z zapewnieniem wystarczających nakładów inwestycyjnych umożliwiających osobom przesiedlonym czerpanie bezpośrednich korzyści z Projektu;

f) planowanie i realizacja przesiedleń z zachowaniem odpowiedniego ujawniania informacji, znaczących konsultacji oraz świadomego uczestnictwa PAP,

g) zapewnienie PAP dotkniętym wywłaszczeniem lub ograniczeniami w użytkowaniu nieruchomości gwarancji przywrócenia lub poprawy warunków życia i dochodów do poziomu sprzed realizacji Projektu, niezależnie od formy zajęcia nieruchomości,

e) ciągłość warunków życia – JRP zapewnia ciągłość funkcjonowania infrastruktury technicznej lub społecznej, a także dostaw mediów i usług niezbędnych do codziennego życia (energia elektryczna, woda, dostęp drogowy oraz inne media) przez cały okres przesiedlenia i robót budowlanych, do momentu samodzielnego podłączenia PAP do sieci w nowym miejscu zamieszkania. W przypadku przerwy w dostawie JRP zapewnia rozwiązania zastępcze na własny koszt. Szczegółowe ustalenia dokumentuje się w Planie Zarządzania Środowiskowego i Społecznego (ESMP) dla właściwego Zadania.

f) Warunki fizycznego wejścia na nieruchomość (z wyłączeniem przypadków przesiedlenia fizycznego) – jeżeli nieruchomość przeznaczona do przejęcia nie stanowi miejsca zamieszkania PAP, JRP może fizycznie objąć ją w posiadanie dopiero po spełnieniu jednego z poniższych warunków:

• PAP wypłacono odszkodowanie za nieruchomość zgodnie z wymogami ESS5;

• PAP otrzymał/a zaliczkę w wysokości co najmniej 70% kwoty odszkodowania ustalonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie PGW Wody Polskie; lub

• kwota odszkodowania została wpłacona do depozytu sądowego.

JRP podejmuje aktywne działania w celu umożliwienia uzyskania środków z depozytu sądowego przez nieobecnych, niezidentyfikowanych lub trudno dostępnych współwłaścicieli/uprawnionych, w tym w szczególności poprzez prowadzenie bieżącej ewidencji takich spraw, okresową weryfikację ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków (EGIB) w

celu ustalenia tożsamości lub miejsca pobytu właściciela bądź jego spadkobierców, publikację ogłoszeń w sposób zapewniający dotarcie do PAP lub ich następców prawnych, udzielanie pomocy merytorycznej i prawnej zidentyfikowanym spadkobiercom lub następcom prawnym w przeprowadzeniu procedury wypłaty środków z depozytu sądowego.

g) Warunki fizycznego przejęcia nieruchomości od osób przesiedlanych fizycznie – JRP może objąć nieruchomość w posiadanie dopiero po spełnieniu wszystkich poniższych warunków:

• wypłacono odszkodowanie (w tym wszelkie dodatki na przeprowadzkę i wsparcie przejściowe) za wywłaszczoną nieruchomość przeznaczoną na cele mieszkaniowe LUB wypłacono zaliczkę w wysokości co najmniej 70% kwoty odszkodowania ustalonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie PGW Wody Polskie LUB kwotę tę wpłacono do depozytu sądowego albo w inny sposób pozostawiono do dyspozycji PAP zgodnie z wymogami ESS5; oraz

• PAP otrzymał/a lokal zastępczy LUB potwierdził/a, że samodzielnie zapewnił/a sobie alternatywne miejsce zamieszkania.

W przypadku gdy PAP nadal zajmuje nieruchomość po spełnieniu powyższych warunków i zakończeniu procedury wywłaszczeniowej, objęcie nieruchomości w posiadanie może nastąpić w drodze administracyjnego postępowania egzekucyjnego opisanego w sekcji 6.3.3 („Nabywanie nieruchomości na podstawie specustawy przeciwpowodziowej oraz specustawy drogowej"). Postępowanie to jest prowadzone z zachowaniem wymogów rzetelnej procedury prawnej i nie stanowi bezprawnej eksmisji w rozumieniu ESS5.

W przypadku gdy do dnia, w którym PAP ma opuścić nieruchomość, odpowiedni lokal zastępczy nie jest dostępny, JRP zapewni PAP odpowiednie zakwaterowanie tymczasowe bez ponoszenia przez tę osobę jakichkolwiek kosztów. JRP pokryje wszystkie uzasadnione koszty związane z zakwaterowaniem tymczasowym, w tym czynsz oraz wszelkie inne wydatki niezbędne do utrzymania warunków bytowych na poziomie odpowiadającym stanowi sprzed przesiedlenia.

Zakwaterowanie tymczasowe jest zapewniane do czasu udostępnienia odpowiedniego lokalu zastępczego oraz stworzenia PAP możliwości przeprowadzenia się bez pogorszenia standardu życia, zgodnie z celami i wymogami ESS5.

Podstawowym obowiązkiem JRP jest aktywne dążenie do uniknięcia lub zminimalizowania konieczności wywłaszczenia i przesiedlenia. W tym celu JRP analizuje alternatywne warianty inwestycji już na etapie planowania i projektowania, dążąc do ograniczenia zakresu wywłaszczeń oraz wyeliminowania konieczności przesiedleń. W procesie analizy wariantowej stosuje się następującą hierarchię środków łagodzących:

a) unikanie – priorytetem jest wybór wariantów projektowych, które całkowicie eliminują konieczność wywłaszczenia nieruchomości lub przesiedlenia;

b) minimalizacja – jeżeli uniknięcie wywłaszczenia nie jest możliwe, rozwiązania projektowe należy zoptymalizować w celu ograniczenia powierzchni przejmowanych nieruchomości, liczby PAP oraz skali negatywnych oddziaływań;

c) łagodzenie skutków – w przypadku gdy oddziaływania są nieuniknione, należy wdrożyć środki zmniejszające ich uciążliwość, w tym odpowiednią organizację robót budowlanych, etapowanie prac oraz terminowe informowanie PAP;

d) rekompensata (kompensacja) – wszelkie pozostałe, nieuniknione skutki muszą zostać w pełni zrekompensowane zgodnie z zasadami określonymi w RPNiP oraz w ESS5.

W przypadku gdy nabycie nieruchomości na potrzeby Zadania odbywa się wyłącznie w drodze dobrowolnych transakcji rynkowych, sytuacja ta różni się od nabycia w trybie polubownym (lub w drodze rokowań): właściciel nieruchomości zachowuje pełne prawo do odmowy sprzedaży, bez ryzyka jej wywłaszczenia. Z kolei nabycie w trybie polubownym występuje wówczas, gdy – na podstawie zawiadomienia formalno-prawnego lub w inny jednoznaczny sposób – jest jasne, że w przypadku braku porozumienia inwestor może wszcząć procedurę wywłaszczeniową lub zastosować inny prawny mechanizm przymusowego przejęcia.

W odniesieniu do każdej dobrowolnej transakcji rynkowej przeprowadza się badanie *due diligence* w celu potwierdzenia, że:

a) dla danej nieruchomości istnieje funkcjonujący rynek nieruchomości;

b) transakcja jest zawierana za świadomą zgodą właściciela;

c) właściciel jest świadomy, że może odmówić sprzedaży i nie będzie podlegał wywłaszczeniu ani żadnym innym negatywnym konsekwencjom wynikającym z odmowy; oraz

d) właściciel otrzymuje zapłatę w wysokości godziwej ceny opartej na aktualnej wartości rynkowej.

W przypadku gdy właściciel odmówi zawarcia dobrowolnej transakcji rynkowej, dana nieruchomość nie zostanie nabyta na potrzeby Zadania, a JRP poszuka alternatywnej lokalizacji lub nieruchomości. Nabywanie nieruchomości na potrzeby Zadań oparte wyłącznie na dobrowolnych transakcjach rynkowych nie prowadzi do wywłaszczenia ani do zastosowania jakichkolwiek innych środków przymusowego nabycia.

5 Opis projektu

5.1 Cele projektu

Polska jest jednym z krajów europejskich najbardziej narażonych na skutki zmian klimatycznych w zakresie gospodarki wodnej. Od 1951 r. średnia temperatura w Polsce wzrosła o ponad 2°C. Przekłada się to na zwiększoną częstotliwość i intensywność powodzi oraz długotrwałych susz. Tymczasem pojemność retencyjna polskich zbiorników wynosi mniej niż 6% rocznych przepływów rzecznych. Jest to jeden z najniższych wskaźników w Europie. W latach suchych dostępność wody spada do około 1100 m^3 na osobę. Na takim poziomie zaopatrzenie w wodę dla rolnictwa, energetyki i ludności staje się zawodne. Skutki powodzi mogą sięgać miliardów dolarów strat, czego przykładem jest powódź wywołana przez niż Borys we wrześniu 2024 r.

Nadrzędnym celem Projektu jest ograniczenie ryzyka powodziowego i suszy w Polsce. Projekt ma docelowo objąć ochroną do 5 milionów osób. Cel ten Projekt realizuje poprzez następujące cele szczegółowe:

- ograniczenie ryzyka powodziowego w górnej i środkowej zlewni Wisły oraz w zlewni Białej Lądeckiej w dorzeczu Nysy Kłodzkiej poprzez budowę suchych polderów chroniących główne obszary miejskie;
- ograniczenie ryzyka suszy w skali kraju poprzez zwiększenie pojemności retencyjnej, w tym budowę wielofunkcyjnych zbiorników retencyjnych i wdrożenie zielonych środków retencji wody;
- wzmocnienie instytucjonalne w zakresie prognozowania i wczesnego ostrzegania przed powodziami i suszami, zarządzania zasobami wodnymi oraz monitoringu jakości wód;
- poprawę gotowości instytucjonalnej na poziomie krajowym poprzez modernizację systemów zarządzania wodą z wykorzystaniem narzędzi cyfrowych.

5.2 Komponenty Projektu

Projekt budowania odporności na zmiany klimatu w gospodarce wodnej składa się z czterech Komponentów realizowanych przez PGW WP jako beneficjenta. Wykaz komponentów wraz z zadaniami realizowanymi w ramach każdego z nich przedstawiono w poniższej tabeli.

Lista zadań		
Kod	Nazwa Komponentu / Zadania	
I	**Komponent 1: Zwiększenie odporności na zmiany klimatyczne w dorzeczu Górnej i Środkowej Wisły**	
I.1	Redukcja ryzyka powodziowego w dorzeczu Górnej Wisły powyżej Krakowa	
I.2	Redukcja ryzyka powodziowego w dorzeczu Wisły od Krakowa do Zawichostu	
I.3	Modernizacja zbiornika Sulejów	
I.4	Zwiększenie retencji opartej o błękitno-zieloną infrastrukturę w dorzeczu Górnej Wisły (zlewnie Skawinki i Prądnika)	
II	**Komponent 2: Zwiększenie odporności na zmiany klimatyczne w dorzeczu Środkowej Odry**	
II.1	Budowa wielofunkcyjnego zbiornika Kamieniec Ząbkowicki	
II.2	Redukcja ryzyka powodziowego dla Białej Lądeckiej w zlewni Nysy Kłodzkiej	
II.3	Zwiększenie retencji opartej o błękitno-zieloną infrastrukturę w zlewni Nysy Kłodzkiej	
II.4	Rozwój retencji leśnej w górnej części zlewni Nysy Kłodzkiej	
III	**Komponent 3: Wzmocnienie zdolności instytucjonalnych w ograniczaniu zagrożenia powodzą i suszą**	
III.1	Redukcja ryzyka powodziowego w zlewni Nysy Kłodzkiej poprzez działania niestrukturalne	
	III.1.1	Wzmocnienie systemu prognozowania i wczesnego ostrzegania (FEWS) oraz alarmowania w zlewni Nysy Kłodzkiej
	III.1.2	Pilotażowy program floodproofingu – zabezpieczania budynków przed powodzią w zlewni Nysy Kłodzkiej

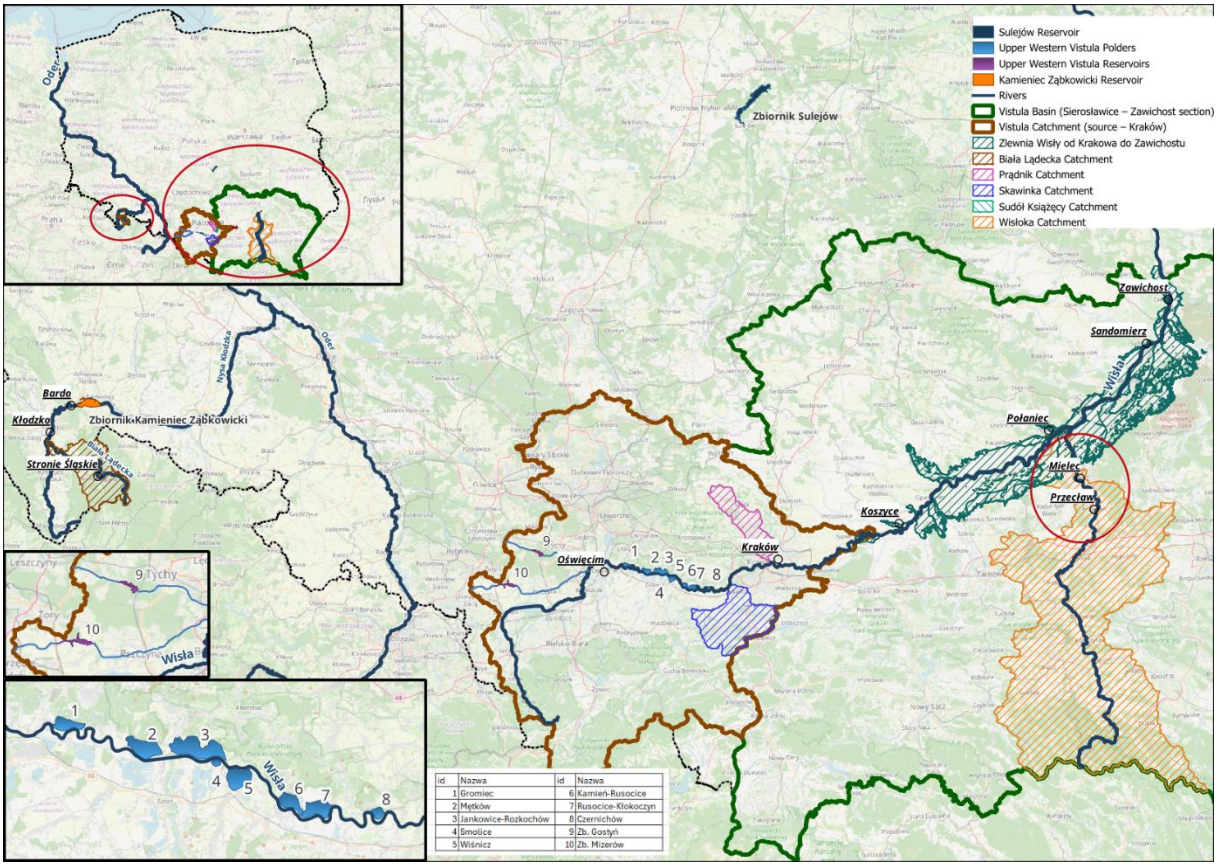
Lista zadań		
	III.1.3	Studium przeciwpowodziowego przekształcenia urbanistycznego Gminy Stronie Śląskie
	III.1.4	Studium przeciwpowodziowego przekształcenia urbanistycznego Gminy Lądek - Zdrój
III.2	Wzmocnienie systemu prognozowania, ostrzegania i alarmowania w zlewni Iłownicy i Białej (region wodny Małej Wisły)	
III.3	Integracja monitoringu ilościowego i jakościowego wody	
III.4	Modernizacja i rozwój Centrów Operacyjnych RZGW w dorzeczach Wisły i Odry	
III.5	Utworzenie Systemu Informatycznego Gospodarki Wodnej - ewidencja urządzeń melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych	
III.6	Przygotowanie master planów dla kolejnych części dorzeczy Wisły i Odry, integrujących ochronę przeciwpowodziową i przeciwdziałanie suszy z celami gospodarczymi	
III.7	Utworzenie Centrum Monitoringu Hydroklimatycznego w IMGW-PIB	
III.8	Rozwój Centrów Zarządzania Kryzysowego	
IV	**Komponent 4: Zarządzanie Projektem, monitoring i ewaluacja**	
IV.1	Zarządzanie Projektem, monitoring i ewaluacja (Biuro Koordynacji Projektu i inne koszty administracyjne)	

Jak wynika z powyższej listy, interwencje techniczne oraz działania oparte na rozwiązaniach bliskich naturze (*nature-based solutions*) w ramach Projektu koncentrują się w dwóch obszarach: w dorzeczu Górnej i Środkowej Wisły (Komponent 1) oraz w dorzeczu Środkowej Odry, ze szczególnym uwzględnieniem zlewni Nysy Kłodzkiej (Komponent 2).

Poniższa Mapa 1 przedstawia rozmieszczenie geograficzne Zadań o charakterze infrastrukturalnym realizowanych w ramach tych dwóch Komponentów. Ilustruje ona koncentrację Zadań wchodzących w skład Komponentu 1 wzdłuż korytarza Wisły na odcinku od Krakowa do Zawichostu, a także Zadań wchodzących w skład Komponentu 2 na obszarze zlewni Nysy Kłodzkiej u podnóża Sudetów.

Komponenty 3 i 4 obejmują działania o charakterze nietechnicznym instytucjonalnym, analityczno-monitoringowym oraz zarządczym, które odnoszą się do obszaru obu dorzeczy – z tego względu nie zostały one wskazane na mapie jako odrębne lokalizacje inwestycyjne.

Mapa nr1 Lokalizacja wszystkich komponentów.



Na obszarach objętych Projektem może zaistnieć konieczność wykonania robót towarzyszących, powiązanych z poszczególnymi Zadaniami lub Podzadaniami. Mogą one obejmować w szczególności roboty w zakresie kształtowania koryt rzecznych, przebudowę lub przełożenie infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu) kolidującej z obiektami hydrotechnicznymi oraz budowę dróg wewnętrznych i dojazdowych.

Przed rozpoczęciem procedury nabywania nieruchomości potrzeby wykonania tych robót, przeprowadzona zostanie weryfikacja mająca na celu ustalenie, czy dane roboty stanowią inwestycję powiązaną w rozumieniu RPNiP, czy też stanowią bezpośredni element Projektu. W przypadku gdy wykonanie robót towarzyszących wymaga nabycia nieruchomości lub ograniczenia praw do korzystania z nich, proces ten zostanie przeprowadzony zgodnie z postanowieniami RPNiP oraz wymogami standardu ESS5.

5.2.1 Komponent 1: Zwiększenie odporności na zmiany klimatyczne w dorzeczu Górnej i Środkowej Wisły

Komponent 1 obejmuje działania techniczne (infrastrukturalne) oraz nietechniczne, mające na celu redukcję ryzyka powodziowego w dorzeczu Górnej i Środkowej Wisły.

Działania techniczne obejmują budowę rozproszonych systemów retencji powodziowej – w tym suchych zbiorników retencyjnych oraz polderów – które poprzez czasowe przetrzymanie fali

powodziowej i jej kontrolowany odpływ redukują przepływy szczytowe na newralgicznych odcinkach Wisły, chroniąc Kraków oraz ograniczając przenoszenie zagrożenia powodziowego w dół rzeki w kierunku Warszawy.

Komponent ten uzupełniają: modernizacja istniejącego zbiornika Sulejów, działania nietechniczne oraz działania oparte na rozwiązaniach bliskich naturze (nature-based solutions) w zakresie retencji w dorzeczu Górnej Wisły, a także wzmocnienie systemu prognozowania, ostrzegania i alarmowania w zlewni Iłownicy i Białej.

5.2.1.1 Zadanie I.1 Redukcja ryzyka powodziowego w dorzeczu Górnej Wisły powyżej Krakowa

Podstawowy zakres Zadania I.1 obejmuje budowę rozproszonego systemu retencji powodziowej w zlewni Wisły powyżej Krakowa. System ten będzie składał się z kontrolowanych polderów bocznych położonych w dolinie Wisły oraz dwóch zbiorników retencyjnych na dopływach Małej Wisły. Zadaniem funkcjonalnym tych obiektów jest przechwycenie części objętości fali powodziowej, jej czasowe przetrzymanie oraz kontrolowany odpływ po przejściu szczytu fali.

Obecny system ochrony przeciwpowodziowej Krakowa składa się z istniejących zbiorników retencyjnych oraz obwałowań, jednak nie zapewnia jeszcze wystarczającego poziomu redukcji przepływów szczytowych w warunkach zdarzeń ekstremalnych. Przeprowadzone analizy wskazują, że sama optymalizacja instrukcji gospodarowania wodą na istniejących zbiornikach oraz poleganie wyłącznie na ochronie biernej są niewystarczające do osiągnięcia wymaganego efektu hydraulicznego. W związku z tym konieczne jest uzupełnienie systemu poprzez budowę dodatkowych, rozproszonych obiektów retencyjnych w dolinie Wisły oraz wdrożenie działań ograniczających gwałtowny spływ z dopływów miejskich i podmiejskich.

W aktualnym wariancie Zadanie I.1 obejmuje 8 polderów oraz 2 zbiorniki (suche), w tym poldery: Czernichów, Rusocice–Kłokoczyn, Kamień–Rusocice, Jankowice–Rozkochów, Mętków, Gromiec, Smolice i Wiśnicz, a także dwa suche zbiorniki przeciwpowodziowe: Gostyń i Mizerów. Obiekty te mają funkcjonować jako zintegrowany system retencji powodziowej – podczas wezbrania będą przechwytywać część objętości fali powodziowej, czasowo ją przetrzymywać, a następnie w sposób kontrolowany odprowadzać wodę po przejściu szczytu fali. Efekt ochronny będzie odczuwalny bezpośrednio poniżej poszczególnych polderów i zbiorników, a przede wszystkim w Krakowie i na odcinku poniżej miasta.

Realizacja Zadania I.1 będzie wiązała się z nabywaniem nieruchomości oraz wywłaszczeniami obejmującymi nieruchomości prywatne położone w granicach terenu przeznaczonego pod planowane obiekty hydrotechniczne. Na podstawie szacunków dostępnych na etapie opracowywania RPNiP oraz w oparciu o aktualną koncepcję projektową przewiduje się, że realizacja Zadania I.1 spowoduje przesiedlenie fizyczne około 15 gospodarstw domowych.

Liczba członków tych gospodarstw domowych, liczba właścicieli oraz dokładny podział na budynki mieszkalne i gospodarcze przeznaczone do przejęcia nie są na tym etapie znane – dane te zostaną szczegółowo ustalone na podstawie spisu z natury (*census*) oraz badania społeczno-gospodarczego, przeprowadzonych na potrzeby opracowania Planu Pozyskiwania Nieruchomości i Przesiedleń (PPNiP) dla tego Zadania. Biorąc pod uwagę wiejski charakter obszarów doliny Wisły

objętych oddziaływaniem planowanych obiektów, pewna liczba gospodarstw rolnych oraz podmiotów gospodarczych może również doświadczyć przesiedlenia ekonomicznego.

Właściciele nieruchomości położonych w czaszach polderów będą mogli kontynuować dotychczasową działalność rolniczą lub – na swój wniosek – ich nieruchomości zostaną wykupione. W przypadku zalania polderu podczas powodzi i powstania szkód w uprawach lub plonach, właścicielom oraz użytkownikom tych nieruchomości przysługiwać będzie odszkodowanie na zasadach określonych w ustawie – Prawo wodne (zgodnie z art. 222 ust. 4).

Mapa2 Lokalizacja planowanych obiektów hydrotechnicznych w ramach Zadania I.1.



5.2.1.2 Zadanie I.2 Redukcja ryzyka powodziowego w dorzeczu Wisły od Krakowa do Zawichostu

Zadanie I.2 obejmuje przygotowanie i etapową realizację działań służących zwiększeniu retencji powodziowej w dolinie Wisły od Krakowa do Zawichostu. Jego celem jest wzmocnienie ochrony przeciwpowodziowej terenów położonych poniżej Krakowa, ograniczenie przenoszenia ryzyka w dół Wisły oraz poprawa warunków przejścia fali powodziowej.

Podstawę dalszych prac stanowią Studium Wykonalności, strategiczna ocena oddziaływania na środowisko oraz strategiczna ocena oddziaływania społecznego, opracowane w ramach Kontraktu 5.7.2 poprzedniego projektu Banku Światowego – Projektu ochrony przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły (POPDOW).

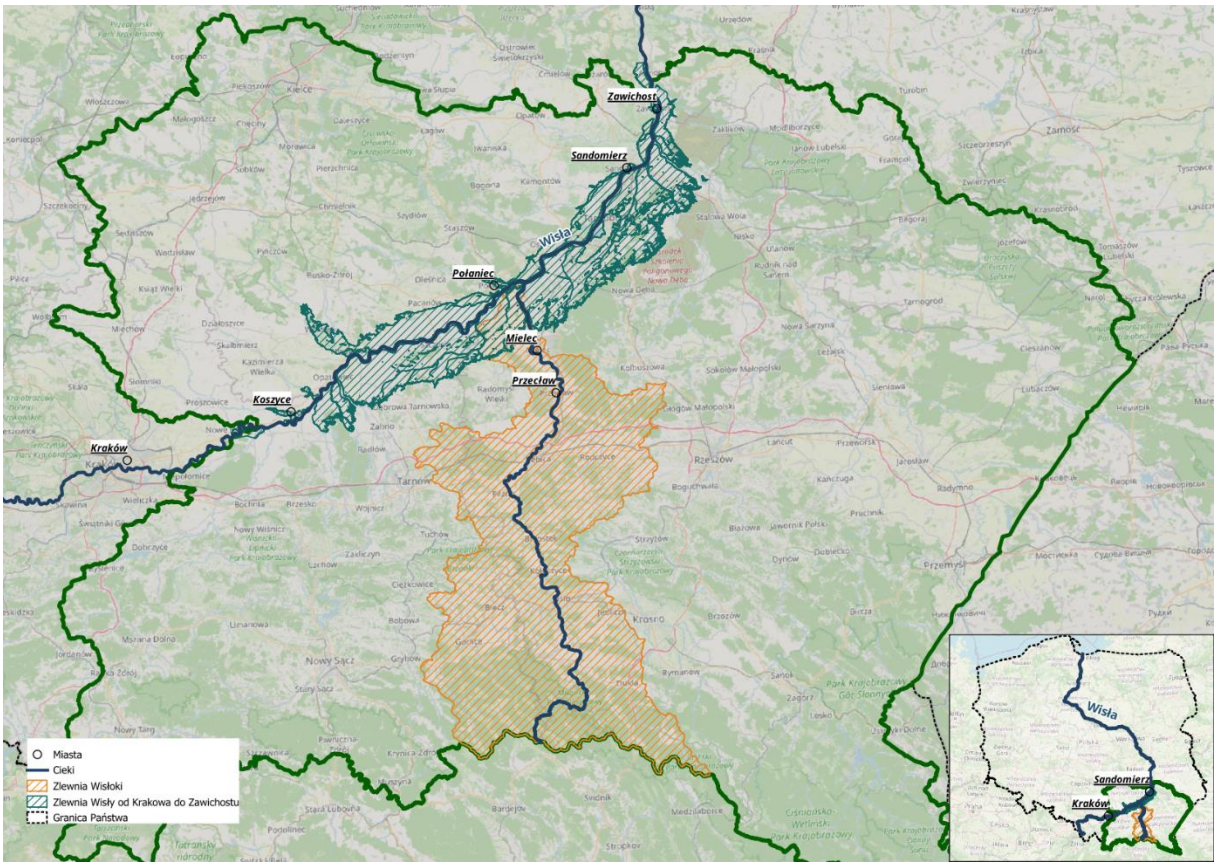
W ramach Projektu przewiduje się przeprowadzenie dodatkowych analiz hydraulicznych, technicznych, ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz, w razie potrzeby, aktualizację dotychczasowych opracowań. Analizy będą służyły weryfikacji możliwych wariantów zwiększenia retencji powodziowej, ocenie ich zasadności, wykonalności i oddziaływań, a także określeniu optymalnego zestawu działań pozwalających osiągnąć zakładany efekt ochrony przeciwpowodziowej. Przy wyborze rozwiązań uwzględniane będą w szczególności możliwości unikania, a następnie minimalizowania oddziaływań środowiskowych i społecznych.

Na podstawie wyników analiz możliwe będzie wytypowanie inwestycji do dalszego przygotowania. W zależności od stopnia ich rozpoznania oraz wyników ocen prace te mogą obejmować opracowanie koncepcji, dokumentacji projektowej i środowiskowo-społecznej, a także wykonanie innych czynności przygotowawczych. Prowadzenie takich prac nie będzie samo w sobie oznaczało podjęcia decyzji o realizacji danej inwestycji. Zakres przedsięwzięć przeznaczonych do realizacji będzie określany etapowo, z uwzględnieniem wyników analiz, wymaganych decyzji administracyjnych, dostępności finansowania oraz przeprowadzonych konsultacji z zainteresowanymi stronami.

Na obecnym etapie w ramach Projektu planuje się przygotowanie i realizację polderu bocznego Przykop na Wiśle. Zgodnie z aktualnymi założeniami przedsięwzięcie to będzie realizowane w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Przewidywany zakres oddziaływań społecznych jest ograniczony. Według obecnych założeń konieczne będzie przeniesienie trzech budynków mieszkalnych.

Pozostałe potencjalne działania inwestycyjne będą mogły zostać objęte dalszym przygotowaniem lub realizacją wyłącznie po zakończeniu odpowiednich analiz i ocen. Na obecnym etapie nie został przesądzony ich ostateczny zakres, lokalizacja ani sposób realizacji. Zadania 1.2 będą realizowane w lokalizacjach przedstawionych na mapce poniżej.

Mapa3 Lokalizacja planowanych obiektów hydrotechnicznych w ramach zadania I.2



5.2.1.3 Zadanie I.3 Modernizacja wielofunkcyjnego Zbiornika Sulejów

Modernizacja wielofunkcyjnego zbiornika Sulejów na rzece Pilicy jest strategiczną inwestycją mającą na celu utrzymanie oraz wzmocnienie jego funkcji retencyjnych, ochrony przeciwpowodziowej, przeciwdziałania skutkom suszy, ochrony środowiska oraz bieżącej eksploatacji jako jednego z kluczowych obiektów hydrotechnicznych w zlewni Pilicy (dopływu Wisły).

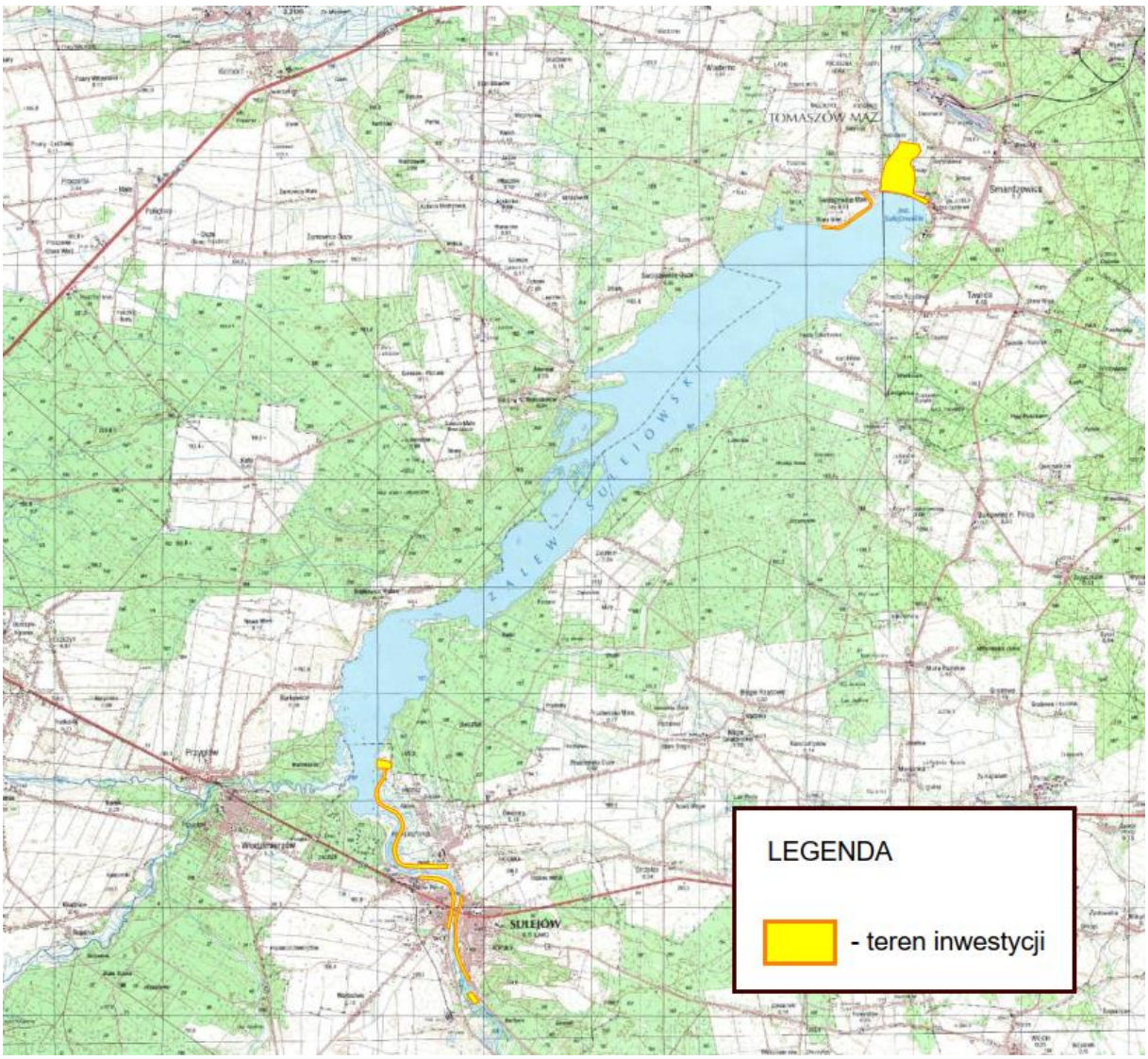
Zbiornik ten został wybudowany w latach 1969–1974. Pierwotnie jego głównym zadaniem było zaopatrzenie w wodę pitną aglomeracji łódzkiej oraz Tomaszowa Mazowieckiego. Z biegiem czasu obiekt zaczął pełnić również funkcje związane z przeciwdziałaniem skutkom suszy, ochroną przeciwpowodziową, hydroenergetyką, rekreacją oraz retencją na potrzeby rolnictwa. Po ponad półwieczu eksploatacji zbiornik wymaga kompleksowej modernizacji budowli hydrotechnicznych oraz infrastruktury towarzyszącej, co pozwoli na dalsze bezpieczne i niezawodne prowadzenie gospodarki wodnej.

Modernizacja zbiornika Sulejów w ramach Zadania I.3 jest projektem adaptacyjnym o istotnym znaczeniu publicznym. Jego celem nie jest utworzenie nowej pojemności retencyjnej, lecz utrzymanie oraz wzmocnienie zdolności istniejącej budowli hydrotechnicznej do pełnienia jej kluczowych funkcji, takich jak retencja wody, ochrona przeciwpowodziowa, przeciwdziałanie skutkom suszy, wyrównywanie przepływów, ochrona środowiska oraz prowadzenie gospodarki wodnej.

Zadanie I.3 zwiększy niezawodność oraz zrównoważony charakter infrastruktury, umożliwiając zachowanie pojemności użytkowej na poziomie 84,33 mln m^3, utrzymanie rezerwy powodziowej na poziomie około 7,03 mln m^3, zapewnienie przepływu nienaruszalnego (ekologicznego) w okresach suszy, a także bardziej efektywne zarządzanie eksploatacją zbiornika w warunkach zmiennej hydrologii i nasilających się zmian klimatu.

Roboty budowlane planowane są na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie PGW Wody Polskie (RZGW) lub należących do innych podmiotów publicznych. Wyjątkiem jest planowana zapora przeciwrumowiskowa, która ze względu na swoje parametry i lokalizację będzie wymagała uzyskania praw do nieruchomości – w drodze przeniesienia prawa własności, użytkowania wieczystego lub ustanowienia służebności – w zakresie niezbędnym do jej realizacji i późniejszej eksploatacji. Na obecnym etapie nie można całkowicie wykluczyć, że w czasowe zajęcie lub trwałe ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości będą dotyczyć również nieruchomości prywatnych.

Mapa4 Schematyczna mapa lokalizacji Zbiornika Sulejowskiego.



5.2.1.4 Zadanie I.4 Zwiększenie retencji opartej o błękitno-zieloną infrastrukturę w dorzeczu Górnej Wisły (zlewnie Skawinki i Prądnika)

Zadanie I.4 obejmuje wdrożenie środków mających na celu retencjonowanie wody oraz spowolnienie jej odpływu ze zlewni Górnej Wisły, ze szczególnym uwzględnieniem zlewni rzeki Prądnik jako obszaru, dla którego przeprowadzono już oceny techniczne, środowiskowe i społeczne. Istotą Zadania I.4 nie jest budowa nowych, wielkich obiektów hydrotechnicznych, lecz renaturyzacja oraz wykorzystanie potencjału naturalnych dolin rzecznych zdolnych do czasowego przetrzymania wód opadowych i wezbraniowych.

Głównym celem planowanych interwencji – realizowanych w oparciu o rozwiązania oparte na naturze (nature-based solutions, NBS) oraz błękitno-zieloną infrastrukturę – jest przywrócenie ciągłości ekologicznej cieków, zwiększenie powierzchni obszarów podmokłych i terenów zielonych, a także wzmocnienie zdolności retencyjnej zlewni poprzez przechwytywanie opadów atmosferycznych i spowolnienie spływu powierzchniowego.

Zakres Zadania I.4 obejmuje również zlewnię rzeki Skawinki. W odniesieniu do tego obszaru dostępne są wcześniejsze opracowania koncepcyjne z lat 2013–2014, które wskazywały na potrzebę budowy czterech suchych polderów oraz lokalnych obwałowań, murów oporowych i mobilnych systemów ochrony przeciwpowodziowej.

Zakłada się, że odpowiednio zlokalizowane i zwymiarowane rozwiązania NBS spowolnią spływ powierzchniowy, zwiększą retencję krajobrazową oraz zapewnią dodatkowe korzyści – niemożliwe do osiągnięcia przy zastosowaniu wyłącznie tradycyjnej infrastruktury jednofunkcyjnej – w tym ochronę siedlisk, poprawę jakości wód, ograniczenie efektu miejskiej wyspy ciepła oraz zwiększenie walorów przyrodniczych i rekreacyjnych dolin rzecznych dla społeczności lokalnych.

Działania te będą realizowane na nieruchomościach stanowiących własność publiczną lub na nieruchomościach prywatnych na podstawie polubownych porozumień z ich właścicielami, bez stosowania procedur przymusowego wywłaszczenia.

5.2.1.5 Zadanie I.5 Wzmocnienie systemu prognozowania, ostrzegania i alarmowania w zlewni Iłownicy i Białej (region wodny Małej Wisły)

Celem Zadania III.2 jest zwiększenie efektywności krajowego systemu osłony hydrologicznej poprzez rozwój infrastruktury pomiarowo-kontrolnej, poprawę jakości danych i prognoz oraz wzmocnienie odporności systemu na awarie zasilania i łączności. Działania zostaną zrealizowane w zlewniach Iłownicy i Białej (region wodny Małej Wisły) jako obszar pilotażowy, przy czym przyjęte rozwiązania techniczne i organizacyjne zostaną zaprojektowane w sposób umożliwiający ich replikację w innych zlewniach narażonych na powodzie błyskawiczne.

Zakres fizyczny obejmuje instalację około 6 nowych stacji hydrologicznych wyposażonych w czujniki poziomu wody i systemy telemetryczne, uzupełnioną kampanią pomiarów przekrojowych rzek w celu wsparcia modelowania hydraulicznego. W zakresie meteorologii zadanie przewiduje instalację około 2 nowych automatycznych stacji pogodowych i opadowych, czujników środowiskowych (wilgotność gleby i ekwiwalent wodny śniegu) oraz dwóch radarów pogodowych pasma X dostarczających dane o opadach o wysokiej rozdzielczości w górzystej części zlewni,

zintegrowanych z polską siecią radarów meteorologicznych POLRAD oraz modelami hydrologicznymi IMGW (Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy). Ponadto około 23 istniejących stacji monitorujących zostanie zmodernizowanych poprzez wyposażenie w autonomiczne źródła zasilania (w tym systemy fotowoltaiczne) oraz redundantne kanały transmisji danych, aby zapewnić ciągłość działania w przypadku awarii zasilania lub łączności telekomunikacyjnej, typowych dla sytuacji kryzysowych.

Zadanie III.2 nie wiąże się z przymusowym nabywaniem nieruchomości. Instalacja oraz modernizacja aparatury pomiarowej może wymagać jedynie ograniczonego, czasowego dostępu do nieruchomości prywatnych, który zostanie zabezpieczony na podstawie polubownych porozumień z ich właścicielami. Gdyby jakikolwiek element Zadania III.2 wymagał trwałego ograniczenia praw do nieruchomości lub zastosowania procedur przymusowych (w tym nabycia w trybie polubownym w drodze rokowań), zastosowanie mieć będą odpowiednie wymogi RPNiP oraz ESS5.

5.2.2 Komponent 2 : Zwiększenie odporności na zmiany klimatyczne w dorzeczu Środkowej Odry

Komponent 2 obejmuje inwestycje i działania mające na celu zmniejszenie ryzyka suszy oraz poprawę bilansu wodnego w dorzeczu Nysy Kłodzkiej, a w szerszym ujęciu – w skali krajowej. Projekty realizowane w ramach tego komponentu łączą funkcje retencji wody, regulacji przepływu, ochrony przeciwpowodziowej oraz wdrażania rozwiązań opartych na naturze. Komponent 2 dotyczy rosnącego zagrożenia niedoborem wody wynikającego ze zmian klimatu, w tym przedłużających się okresów niskiego przepływu oraz coraz poważniejszych susz hydrologicznych i rolniczych.

5.2.2.1 *Zadanie II.1. Budowa wielofunkcyjnego zbiornika Kamieniec Ząbkowicki*

Budowa zbiornika Kamieniec Ząbkowicki stanowi strategiczną inwestycję mającą na celu zwiększenie odporności gospodarki wodnej na skutki zmian klimatu. W świetle rosnącej częstotliwości i intensywności zdarzeń ekstremalnych – obejmujących zarówno powodzie, jak i długotrwałe okresy niskiego przepływu – potrzebne są zintegrowane rozwiązania łączące funkcje ochronne, retencyjne, regulacyjne, środowiskowe i eksploatacyjne.

Przy normalnym poziomie piętrzenia pojemność zbiornika wynosi 54,0 mln m^3, z czego 23,0 mln m^3 stanowi pojemność użytkowa. Rezerwa przeciwpowodziowa obejmuje 49,0 mln m^3 pojemności stałej oraz 10,0 mln m^3 pojemności dodatkowej (wymuszonej). Taki układ godzi funkcję retencyjną, energetyczną i regulacyjną z ochroną przeciwpowodziową, zapewniając elastyczność w zmiennych warunkach hydrologicznych.

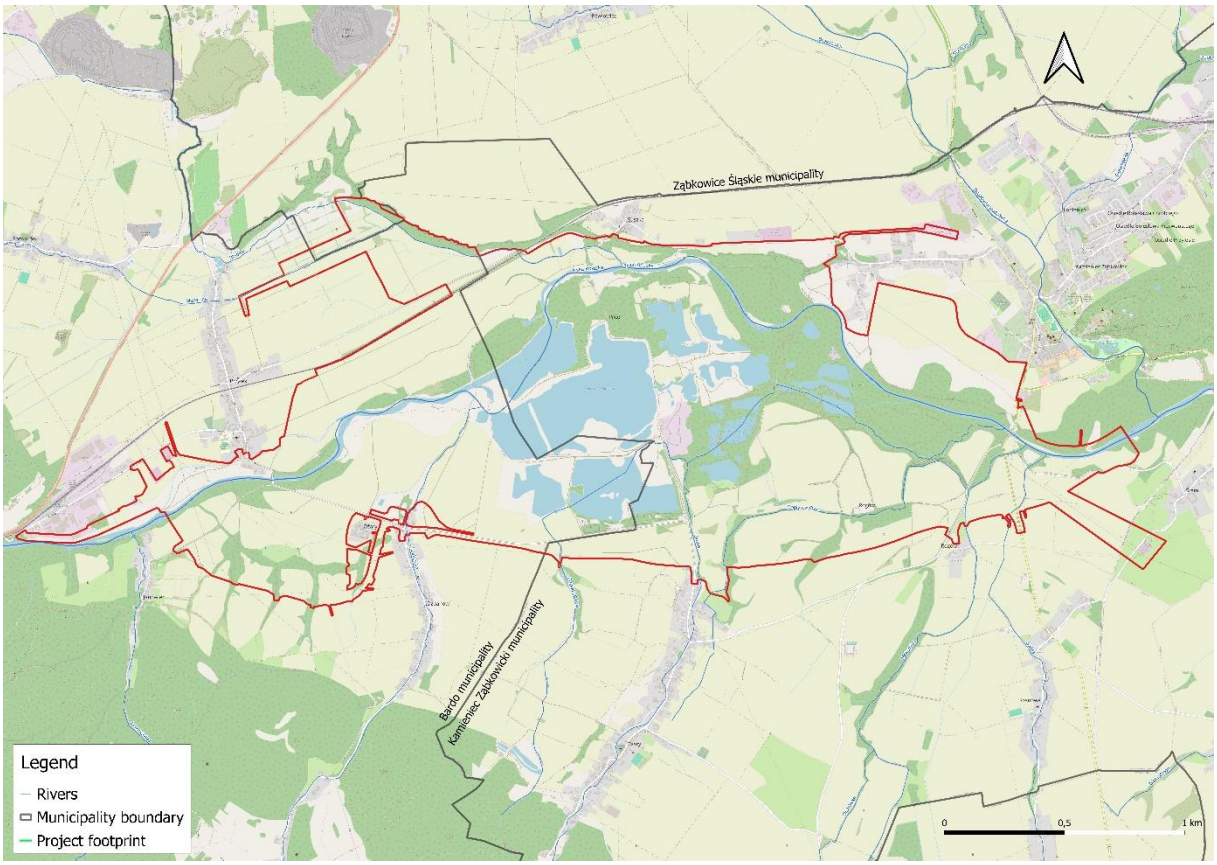
Główną funkcją zbiornika będzie zapewnienie ochrony przeciwpowodziowej dla obszarów położonych bezpośrednio poniżej obiektu, ale także (w połączeniu z pozostałymi zbiornikami w kaskadzie) dla obszarów położonych dalej w dół rzeki, wzdłuż dolnego biegu Nysy Kłodzkiej. Jednocześnie zbiornik będzie pełnił ważne funkcje dodatkowe, w tym tworzenie rezerw wodnych, uzupełnianie niskich przepływów, wspieranie zrzutów uzupełniających do Odry, wytwarzanie energii elektrycznej w elektrowni wodnej, a także wykorzystanie rekreacyjne i turystyczne. Istnieje również na możliwość wykorzystania zbiornika do celów rybackich oraz do zaopatrzenia w wodę

na potrzeby komunalne i rolnicze. Potwierdza to wielofunkcyjny charakter projektu oraz jego znaczenie dla długoterminowego bezpieczeństwa wodnego i rozwoju regionu.

Zakres zadania obejmuje kompletny zestaw obiektów i urządzeń niezbędnych do bezpiecznej i wydajnej eksploatacji zbiornika. W zakresie budownictwa wodnego przewidziano budowę zapory głównej i zapór bocznych, głównych urządzeń odpływowych i przelewowych, elektrowni wodnej, przepławki dla ryb, przełożenie koryta Nysy Kłodzkiej oraz ukształtowanie dna zbiornika. Ponadto projekt obejmuje przepompownie dla dopływów, przebudowę dróg publicznych, budowę dróg dojazdowych i obiektów mostowych, infrastrukturę eksploatacyjno-konserwacyjną, pochylnię i nabrzeże, budowę ujęcia wody pitnej, przebudowę infrastruktury komunalnej, a także zagospodarowanie terenu na potrzeby ochrony środowiska i rekreacji. Oznacza to, że inwestycja ma charakter kompleksowy – łączy cele związane z bezpieczeństwem, eksploatacją, ochroną środowiska oraz dostępnością transportową.

Dane wyjściowe dla zadania Kamieniec Ząbkowicki wskazują, że pozyskiwanie nieruchomości obejmie ponad 1 300 działek o łącznej powierzchni około 1 558 ha i dotknie około 250 osób oraz podmiotów (w tym właścicieli prywatnych, osoby prawne oraz gminę). Przesiedlenia fizyczne obejmą ograniczoną liczbę gospodarstw domowych; przewiduje się również niewielką skalę przesiedleń ekonomicznych.

Mapa5 Schematyczna mapa lokalizacji zbiornika Kamieniec Ząbkowicki – opracowanie własne.



5.2.2.2 Zadanie II.2 Redukcja ryzyka powodziowego dla Białej Lądeckiej w zlewni Nysy Kłodzkiej

Zakres niniejszego zadania obejmuje opracowanie i budowę systemu suchych zbiorników w zlewni Białej Lądecki jako podstawowego elementu ograniczania ryzyka powodziowego dla Stronia Śląskiego i Lądka-Zdroju, a także dla miejscowości położonych w środkowym i dolnym biegu rzeki Białej Lądecki.

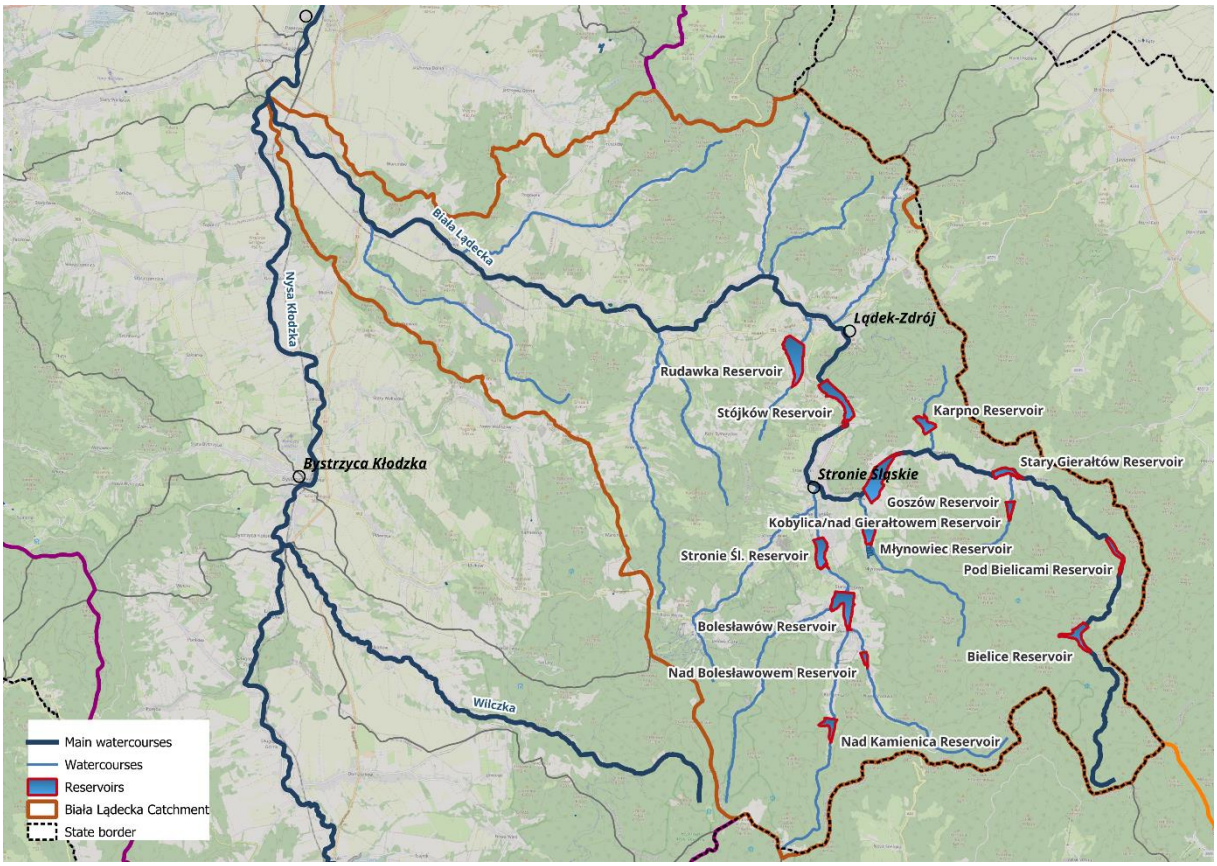
Uzasadnienie dla budowy systemu polderów wynikających z zadania II.2 opiera się na specyfice zlewni Białej Lądeckiej. Charakter górski i podgórski przekłada się na krótki czas koncentracji odpływu, znaczne spadki terenu, dużą energię przepływu oraz intensywny transport rumowiska wleczonego i drewna dryfującego w warunkach wezbrań. Obszary zagrożone skupiają się w dolinach rzecznych, gdzie gęsta zabudowa oraz infrastruktura – drogi, obiekty mostowe, mury oporowe i ubezpieczenia brzegów – zwężają rozlewiska. W efekcie zagrożenie powodziowe obejmuje nie tylko zalania, ale również erozję, zatory z rumowiska i uszkodzenia infrastruktury.

Celem zadania jest budowa systemu suchych zbiorników, których zadaniem będzie spłaszczenie fali powodziowej przed jej dotarciem do najbardziej wrażliwych odcinków doliny rzeki. Obiekty te pozwolą na czasowe przechwycenie części objętości fali, redukcję przepływów szczytowych, obniżenie poziomu wody w profilach kontrolnych oraz zmniejszenie energii przepływu na odcinkach miejskich i w miejscach o ograniczonej przepustowości koryta.

Obecnie analizowane są cztery warianty budowy suchych zbiorników. Ostateczny wybór zostanie dokonany w ramach studium wykonalności na podstawie zintegrowanej oceny następujących czynników: redukcja przepływów i poziomów wody w profilach Stronie Śląskie, Lądek-Zdrój, Radochów, Trzebieszowice, Ołdrzychowice Kłodzkie i Żelazno; liczba osób oraz obiektów wyłączonych ze strefy zagrożenia powodziowego; zakres niezbędnego pozyskania nieruchomości i przesiedleń; wpływ na obszary o wysokich walorach przyrodniczych (w tym obszary Natura 2000); koszty inwestycyjne i utrzymaniowe oraz możliwość etapowania realizacji. Wszystkie warianty zakładają, że ochronę przed powodzią o skali zbliżonej do wezbrania z września 2024 r. uzupełnią działania nietechniczne – w tym planowanie przestrzenne, zabezpieczanie budynków przed powodzią (floodproofing), systemy ostrzegawcze i procedury ewakuacyjne, a także zwiększenie retencji leśnej.

Oddziaływania społeczne tego zadania wynikają z gęstej zabudowy doliny Białej Lądecki, gdzie na obszarach przeznaczonych pod infrastrukturę przeciwpowodziową tereny mieszkalne i rolnicze przeplatają się z korytem rzeki. Dokładna skala przesiedleń fizycznych będzie zależała od lokalizacji wybranej w ramach studium wykonalności. Ograniczona liczba przedsiębiorstw i gospodarstw rolnych może również doświadczyć skutków ekonomicznych, w tym przesiedleń ekonomicznych.

Mapa6 Lokalizacja potencjalnych zbiorników



5.2.2.3 *Zadanie II.3 Zwiększenie retencji opartej o błękitno-zieloną infrastrukturę w zlewni Nysy Kłodzkiej*

Zadanie to obejmuje planowanie, przygotowanie i realizację określonych działań w zlewni Nysy Kłodzkiej (ze szczególnym uwzględnieniem części objętej zlewnią Białej Lądecki), wykorzystujących rozwiązania oparte na naturze (NbS). Ich celem jest zwiększenie zdolności do zatrzymywania i retencjonowania wód opadowych w miejscu opadu poprzez spowolnienie spływu opadów i wód roztopowych do dolin rzecznych.

Oczekiwany efekt obejmuje zarówno realizację prac w terenie, jak i przygotowanie dokumentacji dotyczącej zwiększenia zdolności retencyjnej zlewni Białej Lądeckiej z wykorzystaniem infrastruktury niebiesko-zielonej, szczególnie w górnym biegu rzeki i dolinach górskich.

Rozważane działania obejmują małą retencję (zbiorniki retencyjne, suche zbiorniki, obiekty bezodpływowe i przepływowe), odbudowę małej infrastruktury retencyjnej uszkodzonej podczas wezbrania we wrześniu 2024 r., przeciwdziałanie erozji wodnej (naturalne przegrody przeciwosadowe, biologiczną stabilizację skarp, przebudowę przepustów leśnych na brody) oraz budowę pływających barier i czaszy przechwytujących rumowisko.

Rozwiązania oparte na naturze (NbS) wykazały najwyższą skuteczność w skali lokalnej oraz przy mniejszych wezbraniach. W przypadku powodzi o dużej skali ich efektywność maleje, dlatego stanowią one uzupełnienie, a nie alternatywę dla strukturalnych środków ochrony

przeciwpowodziowej realizowanych w ramach Komponentu 2. Zadanie to będzie wdrażane w spójności z Zadaniem II.4 (Rozwój retencji leśnej w górnej części zlewni Nysy Kłodzkiej).

Realizacja niniejszego zadania będzie prowadzona albo na gruntach publicznych, albo na gruntach prywatnych na podstawie dobrowolnych transakcji rynkowych z zainteresowanymi właścicielami nieruchomości; nie będzie miało miejsca przymusowe wywłaszczenie.

5.2.2.4 Zadanie II.4 Rozwój retencji leśnej w górnej części zlewni Nysy Kłodzkiej

Zadanie obejmuje planowanie, przygotowanie i wdrożenie działań mających na celu spowolnienie spływu wód opadowych oraz zwiększenie retencji na obszarach leśnych w górnej części zlewni Nysy Kłodzkiej. Kompleksy leśne i ekosystemy półnaturalne stanowią około 24,45% powierzchni tej zlewni; usytuowane są głównie w partiach górskich i znajdują się w zarządzie PGL „Lasy Państwowe" oraz innych podmiotów (gmin, właścicieli prywatnych).

Zakres prac obejmuje m.in.:

- budowę i modernizację obiektów małej retencji spowalniających odpływ (małe zbiorniki, progi denne, przesłonięte przepusty, rowy odwadniające – wznoszone głównie z materiałów naturalnych, takich jak kamień, drewno i faszyna);
- odbudowę małej infrastruktury retencyjnej uszkodzonej podczas wezbrania we wrześniu 2024 r.;
- odtworzenie naturalnych oczek wodnych i terenów podmokłych;
- profilowanie oraz kaskadowanie szlaków zrywkowych po zakończeniu prac pozyskaniowych;
- przeciwdziałanie erozji wodnej;

budowę i utrzymanie barier pływających wychwytujących zanieczyszczenia i rumowisko (wraz z ich okresową kontrolą oraz czyszczeniem po przejściu wód wezbraniowych).

Środki te łagodzą skutki suszy i redukują ryzyko powodziowe (szczególnie przy opadach o niższej intensywności), wspierając jednocześnie odtworzenie ekosystemów leśnych i ochronę bioróżnorodności. Zadanie będzie wdrażane w spójności z Zadaniem II.3 (Zwiększenie retencji opartej o błękitno-zieloną infrastrukturę w zlewni Nysy Kłodzkiej).

Realizacja niniejszego zadania będzie prowadzona albo na gruntach publicznych, albo na gruntach prywatnych na podstawie dobrowolnych transakcji rynkowych z zainteresowanymi właścicielami nieruchomości; nie będzie miało miejsca przymusowe wywłaszczenie.

5.2.3 Komponent 3: Wzmocnienie zdolności instytucjonalnych w ograniczaniu zagrożenia powodzią i suszą

Komponent 3 obejmuje działania niestrukturalne i instytucjonalne, które uzupełniają inwestycje z zakresu infrastrukturalnej ochrony przeciwpowodziowej realizowane w ramach Komponentów 1 i 2. Wzmacnia on zdolność do monitorowania, prognozowania i reagowania na zagrożenia powodziowe i suszowe poprzez rozbudowę sieci monitoringu hydrologicznego i meteorologicznego w zlewniach Nysy Kłodzkiej i Małej Wisły, integrację monitoringu ilościowego

i jakościowego wody w dorzeczach Wisły i Odry oraz modernizację i rozwój Centrów Operacyjnych RZGW wspierających podejmowanie decyzji w czasie rzeczywistym.

Ponadto w ramach Komponentu 3 przewidziano utworzenie Centrum Monitoringu Hydroklimatycznego w IMGW-PIB, łączącego sztuczną inteligencję, dane satelitarne i obserwacje naziemne w celu oceny oraz prognozowania nakładających się zagrożeń hydroklimatycznych (susz, fal upałów i powodzi).

Równolegle Komponent 3 obejmuje redukcję ryzyka powodziowego za pomocą działań niestrukturalnych. Przewidziano w nim pilotażowy program floodproofingu (zabezpieczania budynków przed powodzią) dla obiektów mieszkalnych, użyteczności publicznej oraz małych przedsiębiorstw w zlewni Nysy Kłodzkiej, opracowanie krajowego katalogu dobrych praktyk w tym zakresie, a także studia przeciwpowodziowego przekształcenia urbanistycznego dla Gminy Stronie Śląskie i Gminy Lądek-Zdrój, ukierunkowujące odbudowę oraz długoterminowe planowanie przestrzenne w górnej części doliny Białej Lądeckiej.

Komponent ten obejmuje również przygotowanie master planów integrujących ochronę przeciwpowodziową i przeciwdziałanie suszy z celami gospodarczymi dla kolejnych części dorzeczy Wisły i Odry, jak też utworzenie Systemu Informatycznego Gospodarki Wodnej (ewidencja urządzeń melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych - GeoMelio) na bazie kompleksowej inwentaryzacji terenowej i rozbudowy bazy danych.

Komponent 3 dodatkowo wzmacnia zdolności w zakresie zarządzania kryzysowego na szczeblu gminnym, powiatowym i regionalnym poprzez opracowanie zintegrowanej platformy informacyjnej, standardowych procedur operacyjnych, programów szkoleniowych oraz działań uświadamiających społeczeństwo, wspierających przekształcanie prognoz hydrologicznych w terminowe ostrzeżenia i działania operacyjne.

Większość zadań w ramach komponentu 3 ma charakter niestrukturalny lub instytucjonalny i nie wymaga nabywania nieruchomości. Zadania związane z instalacją lub modernizacją sprzętu do monitorowania hydrologicznego i meteorologicznego lub innej infrastruktury technicznej mogą wymagać ograniczonego i czasowego dostępu do nieruchomości prywatnych, który zostanie zapewniony poprzez dobrowolne transakcje rynkowe z właścicielami nieruchomości. Jeżeli w trakcie realizacji projektu konieczne okaże się wywłaszczenie jakiejkolwiek działki (w tym w drodze ugody), zastosowanie mają odpowiednie wymogi niniejszego RPNiP oraz ESS5.

5.2.4 Komponent 4 – Zarządzanie projektem, monitoring i ewaluacja

Komponent 4 obejmuje działania związane z zarządzaniem projektem i wsparciem realizacji, w tym koordynację instytucjonalną, sprawozdawczość oraz wymianę wiedzy. Komponent 4 nie obejmuje nabywania nieruchomości i w związku z tym nie wchodzi w zakres niniejszego dokumentu.

5.3 Możliwość wystąpienia przymusowych przesiedleń

Realizacja Komponentów 1 i 2 wymaga zarówno trwałego, jak i czasowego zajęcia nieruchomości. Przesiedlenia mogą wynikać z budowy obiektów hydrotechnicznych oraz infrastruktury towarzyszącej. Oddziaływania w zakresie pozyskania nieruchomości opisane w niniejszym rozdziale odzwierciedlają obecny etap przygotowania Projektu i będą doprecyzowywane w miarę postępu prac nad dokumentacją projektową poszczególnych zadań.

Zadanie I.3 Modernizacja zbiornika Sulejów będzie realizowane na gruntach znajdujących się w zarządzie RZGW. Do jego realizacji może być również konieczne pozyskanie dodatkowych nieruchomości stanowiących własność osób trzecich – zakres tego zapotrzebowania zostanie określony na kolejnych etapach projektowania. W przypadku zidentyfikowania użytkowników tych działek (formalnych lub nieformalnych, stałych bądź sezonowych), zostaną oni objęci spisem ludności (*census*) oraz badaniem społeczno-ekonomicznym, a w stosownych przypadkach otrzymają wsparcie zgodnie z postanowieniami niniejszego dokumentu.

Bardziej szczegółowe przedstawienie przewidywanych oddziaływań, opis struktury własności oraz struktury użytkowania nieruchomości dla poszczególnych Zadań zawarto w rozdziale 8.

W odniesieniu do zadań: I.4 „Zwiększenie retencji opartej o błękitno-zieloną infrastrukturę w dorzeczu Górnej Wisły (zlewnie Skawinki i Prądnika)”, II.3 „Zwiększenie retencji opartej o błękitno-zieloną infrastrukturę w zlewni Nysy Kłodzkiej” oraz II.4 „Rozwój retencji leśnej w górnej części zlewni Nysy Kłodzkiej”, pozyskiwanie nieruchomości będzie odbywać się wyłącznie na zasadzie dobrowolności.

Zgodnie z polskim prawem takie dobrowolne umowy przyjmują formę cywilnoprawnej umowy sprzedaży, zawieranej między właścicielem nieruchomości a właściwym podmiotem publicznym, na podstawie wzajemnie uzgodnionej ceny. Właściciel gruntu zachowuje pełne prawo do odmowy zawarcia umowy. Odmowa taka nie stanowi przesłanki do wszczęcia procedury wywłaszczeniowej ani nie wiąże się z groźbą jej zastosowania. W przypadku braku zgody właściciela dana działka nie zostanie wykorzystana na potrzeby zadania, a JRP poszuka alternatywnej lokalizacji.

W przypadku zbiorników przeciwpowodziowych i polderów głównym źródłem przesiedleń jest zajęcie nieruchomości w granicach planowanych obiektów. Dodatkowym źródłem zajęć nieruchomości i związanych z tym skutków społecznych może być budowa infrastruktury towarzyszącej. Budowa obiektów przeciwpowodziowych może wymagać przełożenia dróg, linii energetycznych i sieci telekomunikacyjnych, a także wykonania prac poza obszarami objętymi inwestycją. Prace te stanowią bezpośrednie działania w ramach inwestycji, finansowane i realizowane jako integralna część Zadania, i nie stanowią obiektów powiązanych zgodnie z definicją zawartą w niniejszym dokumencie. Ich realizacja może skutkować stałym, jak i czasowym zajęciem nieruchomości.

Projekt może powodować dwa rodzaje przesiedleń. Przesiedlenie fizyczne dotyczy PAP, które są zmuszone do opuszczenia dotychczasowego miejsca zamieszkania. Przesiedlenie ekonomiczne może wynikać z:

a) utraty lub zmniejszenia powierzchni nieruchomości produkcyjnych pozyskanych na potrzeby Zadania, co wpływa na dostęp osób dotkniętych projektem do zasobów produkcyjnych, źródeł dochodu lub środków utrzymania (nawet jeśli utrata ta nie wymaga relokacji fizycznej);

b) trwałych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości lub nieruchomości sąsiednich – w tym ograniczeń ustanowionych na podstawie przepisów prawa polskiego bez formalnego, stałego zajęcia działki – w przypadku gdy ograniczenia te uniemożliwiają lub czynią nieuzasadnionym prowadzenie dotychczasowej działalności (zgodnie z definicją przesiedlenia ekonomicznego zawartą w rozdziale 2 niniejszego dokumentu).

Przesiedlenie może wiązać się również ze skutkami psychologicznymi, wynikającymi z konieczności zmiany miejsca zamieszkania i adaptacji do nowego otoczenia. Na oddziaływania te szczególnie narażone są osoby starsze, dzieci oraz osoby z niepełnosprawnościami. Aby je zminimalizować, JRP zapewni PAP odpowiednie wsparcie oraz wdroży dodatkowe środki łagodzące.

Czasowe zajęcie nieruchomości może zakłócić działalność rolniczą i gospodarczą oraz ograniczyć dostęp do klientów i dostawców. Skutki te mają charakter odwracalny i będą podlegać działaniom łagodzącym oraz rekompensatom zgodnie z postanowieniami niniejszego dokumentu.

5.4 Podmioty zaangażowane w realizację projektu

Projekt jest realizowany przez PGW WP jako Inwestora. Wdrożenie Projektu odbywa się za pośrednictwem Biura Koordynacji Projektu (BKP) oraz JRP które działają w strukturach Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej (RZGW).

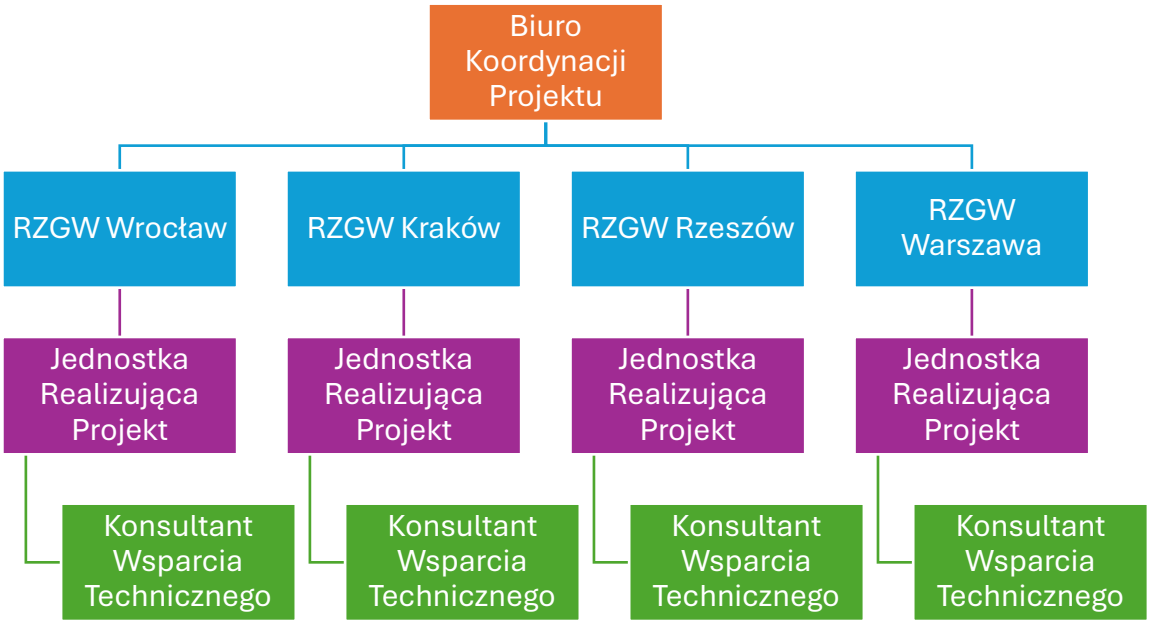
BKP odpowiada za ogólną koordynację Projektu. Prowadzi skonsolidowany monitoring i sprawozdawczość z wdrażania instrumentów Ram Środowiskowo-Społecznych (ESF), w tym niniejszego RPNiP, dla wszystkich Zadań i JRP. BKP odpowiada również za współpracę z Bankiem Światowym w kwestiach zgodności z ESF.

JRP odpowiada za przygotowanie szczegółowego PPNiP dla Zadań w swoim zakresie odpowiedzialności oraz za ich wdrożenie. Obejmuje to nabywanie nieruchomości, wypłatę odszkodowań oraz funkcjonowanie Mechanizmu Rozpatrywania Skarg (MRS) na poziomie Zadania. JRP wspiera Konsultant ds. PPNiP (Konsultant Wsparcia Technicznego), bezpośrednio odpowiedzialny za przygotowanie dokumentu PPNiP, przeprowadzenie spisu ludności i badań społeczno-ekonomicznych oraz wspieranie JRP w angażowaniu interesariuszy i negocjacjach z PAP.

Nadzór niezależny sprawuje Panel Ekspertów ds. środowiskowych i społecznych. Przeprowadza on równoległą i niezależną weryfikację oceny środowiskowej i społecznej, aby zapewnić rzetelność i jakość tej analizy. Zapewnia również niezależną weryfikację i kontrolę jakości wyników Projektu w zakresie społecznym i środowiskowym, w tym zgodności z wymogami ESS5.

Struktura podległości służbowej jest zgodna ze strukturą stosowaną na poziomie Zadania. BKP koordynuje działania wszystkich JRP w ramach całego Projektu, w tym wdrażanie PPNiP. W

ramach każdej JRP Konsultant ds. PPNiP odpowiada za przygotowanie PPNiP. JRP następnie weryfikuje i zatwierdza dokument. Na etapie realizacji JRP koordynuje ponadto działania z inżynierem nadzorującym prace budowlane oraz wykonawcą odpowiedzialnym za prace na nabytych nieruchomościach, zgodnie z ustaleniami określonymi w PPNiP dla każdego Zadania.



Rysunek1 – Schemat realizacji projektu

Obecnie nie przewiduje się żadnych obiektów powiązanych z Projektem. Jeżeli konieczne będzie przeniesienie infrastruktury kolidującej z infrastrukturą realizowaną w ramach Projektu, prace takie wykona bezpośrednio PGW WP w ramach inwestycji projektowej, z uwzględnieniem warunków określonych przez właścicieli przenoszonej infrastruktury.

W zależności od konkretnych okoliczności danego Zadania realizacja działań związanych z przesiedleniami i przywróceniem źródeł utrzymania może wymagać koordynacji z instytucjami spoza systemu PGW WP. Mogą to być między innymi:

- gminy — na przykład w związku z planowaniem i budową osiedli zastępczych lub zapewnieniem infrastruktury społecznej w ramach PPNiP;
- władze powiatowe — na przykład gdy Projekt wpływa na drogi powiatowe lub wymaga ich przebudowy;
- ośrodki pomocy społecznej — w związku z identyfikacją i wsparciem osób szczególnie narażonych objętych Projektem;

- urzędy pracy — w związku ze środkami przywracania źródeł utrzymania, takimi jak szkolenia zawodowe lub wsparcie w zakresie zatrudnienia.

Kwestie dotyczące osób korzystających z nieruchomości na zasadach nieformalnych również będą wymagały indywidualnej koordynacji z odpowiednią instytucją lub instytucjami, w zależności od charakteru danej sprawy.

Koordynację tę formalizowały będą umowy (lub inne odpowiednie instrumenty) zawarte między PGW WP a właściwymi instytucjami. Określą one zakres współpracy, obowiązki oraz, w stosownych przypadkach, kwestie dotyczące finansowania. Za identyfikację instytucji istotnych dla danego Zadania na etapie przygotowania PPNIP odpowiada JRP, wspierana przez Konsultanta ds. PPNiP. JRP inicjuje i utrzymuje niezbędną koordynację przez cały okres realizacji, w tym zawiera odpowiednie umowy.

6 Ramy prawne i analiza luk

6.1 Wymogi Banku Światowego

Zgodnie z ESS5, w projektach współfinansowanych przez Bank Światowy pożyczkobiorcy zobowiązani są do podjęcia wszelkich wykonalnych środków w celu unikania lub minimalizowania negatywnych skutków pozyskiwania nieruchomości i ograniczeń w użytkowaniu gruntów związanych z realizacją projektu. Nadrzędnym celem ESS5 jest zapewnienie, że w sytuacjach, w których fizycznego lub ekonomicznego przesiedlenia nie można uniknąć, PAP otrzymują odszkodowanie w wysokości kosztu odtworzenia za utracone grunty i inne aktywa oraz uzyskują niezbędne wsparcie umożliwiające poprawę lub co najmniej odtworzenie ich dochodów i standardu życia.

Ze standardu tego wynikają następujące, szczególnie istotne wymagania konieczne do uwzględnienia w procesie przygotowania Projektu:

- unikanie przymusowych przesiedleń,
- zminimalizowanie przymusowych przesiedleń poprzez zbadanie alternatywnych rozwiązań w zakresie koncepcji projektu,
- unikanie bezprawnych eksmisji,
- łagodzenie nieuniknionych negatywnych skutków społecznych i gospodarczych wynikających z nabycia nieruchomości lub wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, poprzez: (i) zapewnienie terminowego odszkodowania za utratę majątku według kosztu odtworzenia; oraz (ii) wspieranie osób przesiedlonych w ich wysiłkach na rzecz poprawy lub przynajmniej odtworzenia ich źródeł utrzymania i poziomu życia do poziomu sprzed przesiedlenia lub do poziomu sprzed rozpoczęcia realizacji Projektu, w zależności od tego, który z tych poziomów jest wyższy.

- poprawa warunków życia osób ubogich lub znajdujących się w trudnej sytuacji, które zostały fizycznie przesiedlone, poprzez zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych, dostępu do usług i udogodnień oraz zabezpieczenia własności,
- opracowanie i realizacja działań przesiedleńczych jako programów zrównoważonego rozwoju, zapewniających wystarczające środki inwestycyjne, aby umożliwić przesiedleńcom bezpośrednie korzystanie z projektu, zgodnie z charakterem projektu,
- zapewnienie, że działania związane z przesiedleniami są planowane i realizowane przy odpowiednim ujawnianiu informacji, przeprowadzeniu merytorycznych konsultacji oraz świadomym udziale osób, których one dotyczą.

Osoby dotknięte skutkami projektu (PAP) zdefiniowane są w ESS5 jako wszystkie osoby dotknięte negatywnymi skutkami projektu, które:

(a) posiadają formalne prawa do gruntu lub innych aktywów;

(b) nie posiadają formalnych praw do gruntu lub innych aktywów, ale posiadają roszczenia do gruntu lub aktywów uznane lub możliwe do uznania na gruncie prawa krajowego; lub

(c) nie posiadają żadnego prawnie uznanego prawa ani roszczenia do zajmowanego lub użytkowanego gruntu lub aktywów.

Definicja ta obejmuje wszystkie kategorie osób dotkniętych pozyskiwaniem nieruchomości i jego konsekwencjami. Wszystkie osoby negatywnie dotknięte uznawane są za „przesiedlone" w rozumieniu ESS5, niezależnie od tego, czy konieczna jest ich fizyczna relokacja.

Koszt odtworzenia zdefiniowany jest w ESS5 jako metoda wyceny pozwalająca ustalić odszkodowanie wystarczające do zastąpienia utraconych aktywów wraz z niezbędnymi kosztami transakcyjnymi. Tam, gdzie funkcjonują rynki nieruchomości, koszt odtworzenia odpowiada wartości rynkowej ustalonej przez niezależnych i kompetentnych rzeczoznawców majątkowych, powiększonej o koszty transakcyjne. Tam, gdzie rynki nie funkcjonują, koszt odtworzenia może być określony metodami alternatywnymi, takimi jak obliczenie wartości produkcyjnej gruntu lub aktywów produkcyjnych albo niezamortyzowanej wartości materiałów i robocizny zastępczej dla budynków i innych środków trwałych, powiększonej o koszty transakcyjne. We wszystkich przypadkach, gdy przesiedlenie fizyczne prowadzi do utraty miejsca zamieszkania, koszt odtworzenia musi być co najmniej wystarczający do nabycia lub budowy lokalu spełniającego minimalne standardy jakości i bezpieczeństwa obowiązujące w danej społeczności[1]. W przypadku gdy osoby przesiedlone fizycznie objęte PPNiP są ubogie lub znajdują się w trudnej sytuacji, sam koszt odtworzenia może nie być wystarczający, aby umożliwić im zakup lub budowę mieszkania spełniającego akceptowalne minimalne standardy społeczne; w takich przypadkach należy zapewnić dodatkowe wsparcie zgodnie z wymogami określonymi powyżej.

[1] Mieszkanie niespełniające norm to takie, które nie spełnia minimalnych standardów jakości i bezpieczeństwa obowiązujących w danej społeczności, zwłaszcza w zakresie powierzchni użytkowej, stanu technicznego, dostępu do mediów lub warunków sanitarnych. W polskim kontekście prawnym normy te są określone w przepisach techniczno-budowlanych, a także w ustawach dotyczących ochrony lokatorów oraz ustaw z zakresu prawa ochrony środowiska.

6.2 Przepisy UE

Przepisy dotyczące analizy oddziaływania na dobra materialne

Dyrektywa 2011/92/UE (znowelizowana przez Dyrektywę 2014/52/UE) wymaga uwzględnienia w ocenie oddziaływania na środowisko wpływu przedsięwzięcia na dobra materialne, dziedzictwo kulturowe i krajobraz, obejmującego identyfikację dóbr, ocenę ich wartości oraz określenie środków minimalizujących negatywne oddziaływania. Dyrektywa 2007/60/WE (Dyrektywa Powodziowa) wymaga uwzględnienia w planach zarządzania ryzykiem powodziowym potencjalnych skutków ekonomicznych dla dóbr materialnych, w tym wartości majątku przejmowanego na cele inwestycji.

Przepisy dotyczące dopłat dla rolników

Płatności bezpośrednie reguluje Rozporządzenie PE i Rady (UE) 2021/2115 oraz Rozporządzenie (UE) 2021/2116. Rolnicy tracący grunty w wyniku wywłaszczenia mogą utracić prawo do płatności bezpośrednich związanych z tymi gruntami; przy częściowej utracie płatności są proporcjonalnie zmniejszane. Możliwe jest przeniesienie praw do płatności na inne grunty. Zgodnie z art. 3 ust. 1 lit. d Rozporządzenia 2021/2116 wywłaszczenie całości lub dużej części gospodarstwa może zostać uznane za siłę wyższą, co zwalnia rolnika z obowiązku zwrotu otrzymanego wsparcia i kar z tytułu niespełnienia wymogów warunkowości. Wniosek o uznanie wywłaszczenia za siłę wyższą składany jest do kierownika biura powiatowego ARiMR.

Pozostałe istotne przepisy

Przy gromadzeniu danych o właścicielach nieruchomości zastosowanie ma Rozporządzenie (UE) 2016/679 (RODO). W procesie wywłaszczeń i przesiedleń zastosowanie mają przepisy dotyczące ochrony grup wrażliwych: Dyrektywa 2000/43/WE (równe traktowanie bez względu na pochodzenie rasowe lub etniczne) oraz Dyrektywa 2010/41/UE (równe traktowanie kobiet i mężczyzn prowadzących działalność na własny rachunek). Dzierżawcy gruntów rolnych są uznawani za rolników aktywnych zawodowo uprawnionych do płatności bezpośrednich na podstawie Rozporządzenia (UE) 2021/2115, co oznacza że ich interesy powinny być uwzględnione w procesie wywłaszczeń.

6.3 Wymagania prawa polskiego

6.3.1 Ocena oddziaływania na społeczeństwo

Zgodnie z UOOŚ jednym z kryteriów uwzględnianych przez właściwy organ przy ocenie, czy przedsięwzięcie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (OOŚ) jest obszar przedsięwzięcia i liczba ludności, na która przedsięwzięcie może oddziaływać, a także gęstość zaludnienia. Z kolei w trakcie OOŚ konieczna jest ocena oddziaływania przedsięwzięcia na ludzi i dobra materialne oraz przeprowadzenie analizy konfliktów społecznych. UOOŚ nakłada też obowiązek przeprowadzenia konsultacji społecznych w procesie OOŚ i zobowiązuje do szczegółowego odniesienia się do uwag i wniosków złożonych w czasie tych konsultacji. OOŚ przeprowadzana jest na pierwszym etapie procesu wydawania zgody na inwestycję (w procedurze

wydawania decyzji środowiskowej), co pozwala na odpowiednio wczesną ocenę oddziaływań społecznych związanych z realizacją inwestycji przeciwpowodziowych i zaprojektowania odpowiednich działań minimalizujących i zapobiegawczych.

6.3.2 Konsultacje społeczne

Zasady prowadzenia konsultacji społecznych określa UOOŚ. Zgodnie z tą ustawą konsultacje prowadzone są w ramach OOŚ. OOŚ jest prowadzona w procedurze wydawania decyzji środowiskowej, a jeżeli inwestor wprowadził do projektu zmiany w stosunku do tych określonych w decyzji środowiskowej, OOŚ przeprowadza się również w ramach PNRI. Dodatkowo, zgodnie z KPA na wszystkich etapach procesu inwestycyjnego strony dotknięte skutkami realizacji projektu są zawiadamiane indywidualnie o wszystkich czynnościach podejmowanych przez organy wydające decyzję oraz o pismach składanych przez inwestora. Osoby dotknięte skutkami realizacji projektu mogą w sposób aktywny uczestniczyć w postępowaniu na każdym jego etapie, składać uwagi, wnioski, pisma, opinie własne, opinie ekspertów itp. Całe akta postępowania są jawne dla tych osób i muszą być im udostępniane na ich żądanie. Organ administracji jest zobowiązany do odniesienia się do wszystkich uwag, wniosków, pism. itp. złożonych przez stronę. Ponadto możliwe jest przeprowadzenie rozprawy administracyjnej otwartej dla osób dotkniętych skutkami realizacji projektu (stron), w szczególności jeżeli w sprawie istnieją zagadnienia sporne.

6.3.3 Pozyskiwanie nieruchomości

Pozyskiwanie nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji przeciwpowodziowej oraz ustalanie odszkodowań odbywa się w oparciu o następujące akty prawne:

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. – art. 21 i 64 gwarantujące ochronę prawa własności oraz dopuszczalność wywłaszczenia wyłącznie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem;
- Ustawa z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (specustawa przeciwpowodziowa);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (UGN) – stosowana w zakresie nieuregulowanym w specustawach, w tym w zakresie zasad wyceny i ustalania odszkodowań;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości – określające metody i techniki wyceny nieruchomości stosowane przy ustalaniu wysokości odszkodowań;
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – w zakresie gospodarowania wodami i zarządzania ryzykiem powodziowym.

6.3.3.1 Pozyskiwanie nieruchomości na podstawie specustawy powodziowej oraz specustawy drogowej

Zgodnie ze specustawą przeciwpowodziową wywłaszczenie nieruchomości lub ich części, jak też trwałe i czasowe ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lub jej części następuje w PNRI wydawanym przez wojewodę. Jeżeli jednak Zadanie wymaga przebudowy dróg kolidujących

z planowaną infrastrukturą przeciwpowodziową, wywłaszczenie nieruchomości pod takie prace drogowe może w niektórych przypadkach nastąpić na podstawie specustawy drogowej. Zgodnie ze specustawą drogową decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) wydaje wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich lub starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych (art. 11a specustawy drogowej). Wywłaszczenie następuje z chwilą, w której decyzja PNRI lub ZRID staje się ostateczna.

Od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji PNRI specustawa przeciwpowodziowa zabezpiecza status nieruchomości nimi objętych. W odniesieniu do gruntów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego ustawa wprowadza rygor nieważności dla czynności rozporządzających nieruchomościami objętymi wnioskiem. Wobec nieruchomości prywatnych wprowadza zawieszenie postępowań w sprawie pozwolenia na budowę oraz postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto zobowiązuje właściwego wojewodę do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie toczącego się postępowania w księdze wieczystej (lub w odpowiednim zbiorze dokumentów, jeśli księga nie została założona).

Porównywalny, choć węższy mechanizm obowiązuje od dnia doręczenia zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie decyzji ZRID. Nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego objęte wnioskiem nie mogą być zbywane, a czynności dokonać z naruszeniem tego zakazu są nieważne z mocy prawa. W przeciwieństwie do specustawy przeciwpowodziowej, specustawa drogowa nie przewiduje jednak zawieszania postępowań w sprawach pozwoleń na budowę ani postępowań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z polskim prawem administracyjnym decyzja o PNRI lub ZRID staje się ostateczna z upływem 14-dniowego terminu na wniesienie odwołania (o ile odwołanie nie zostało złożone) bądź z dniem wydania decyzji przez organ wyższej instancji po rozpatrzeniu środka zaskarżenia.

W polskim porządku prawnym nie funkcjonuje odrębny akt deklarujący cel publiczny (*oświadczenie o interesie publicznym*) – decyzja o PNRI (wydawana przez wojewodę) lub ZRID (wydawana przez wojewodę lub starostę) stanowi jednocześnie zezwolenie na realizację inwestycji oraz podstawę wywłaszczenia. Prawo własności nieruchomości przechodzi na rzecz Skarbu Państwa (lub właściwej JST) z mocy prawa z dniem, w którym decyzja ta stała się ostateczna.

Decyzji o PNRI lub ZRID organ pierwszej instancji może nadać rygor natychmiastowej wykonalności. W takim przypadku Inwestor jest uprawniony do objęcia nieruchomości w posiadanie jeszcze przed uostatecznieniem się decyzji (zob. definicje: Rygor natychmiastowej wykonalności).

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

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

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

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

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

Od wydanej przez wojewodę decyzji stronie przysługuje odwołanie do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania przestrzennego i mieszkalnictwa (aktualnie: Minister Finansów i Gospodarki).

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

Decyzja wydana w postępowaniu odwoławczym może zostać zaskarżona do wojewódzkiego sądu administracyjnego w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie. Od wyroku wojewódzkiego sądu administracyjnego stronie przysługuje z kolei prawo wniesienia skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego w terminie 30 dni od dnia doręczenia stronie odpisu orzeczenia z uzasadnieniem.

Zgodnie ze specustawą drogową odszkodowanie ustala się w trybie administracyjnym, a nie na drodze negocjacji. Decyzję odszkodowawczą wydaje organ, który wydał decyzję ZRID, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji ZRID przez organ pierwszej instancji oraz jej wartość z dnia ustalenia wysokości odszkodowania (art. 12 ust. 4a specustawy drogowej).

Decyzja w sprawie odszkodowania wydawana jest w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna, bądź w terminie 60 dni od dnia nadania jej rygoru natychmiastowej wykonalności (art. 12 ust. 4a–4b i 4g specustawy drogowej). Na wniosek osoby wywłaszczanej wypłaca się zaliczkę w wysokości 70% kwoty odszkodowania ustalonej przez organ pierwszej instancji – w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku (art. 12 ust. 5a specustawy drogowej).

Osobie wywłaszczanej przysługuje prawo do wniesienia odwołania od decyzji odszkodowawczej, a następnie zaskarżenia decyzji organu odwoławczego do właściwego wojewódzkiego sądu administracyjnego oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego – na zasadach analogicznych do opisanych powyżej dla specustawy przeciwpowodziowej.

Koszty niezależnej wyceny rzeczoznawcy zleconej przez PAP na etapie negocjacji podlegają rozliczeniu na podstawie porozumienia stron. Przepisy prawa polskiego nie przewidują natomiast zwrotu kosztów kontroperatu szacunkowego przedłożonego w toku postępowania przed wojewodą. Zwrotowi nie podlegają również koszty zastępstwa prawnego poniesione w postępowaniu administracyjnym przed wojewodą lub ministrem. Jeżeli jednak PAP skutecznie zaskarży decyzję odszkodowawczą do wojewódzkiego sądu administracyjnego lub Naczelnego Sądu Administracyjnego, sąd zasądza od organu na rzecz skarżącego zwrot kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów postępowania.

Jeżeli PAP odmówi wydania nieruchomości po tym, jak decyzja PNRI lub ZRID stała się ostateczna i wykonalna, przejęcie posiadania może zostać wyegzekwowane w trybie egzekucji administracyjnej – na podstawie ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (dalej jako UPEA). W praktyce polskich inwestycji infrastrukturalnych do egzekucji administracyjnej dochodzi niezwykle rzadko. Nadrzędną zasadą postępowania egzekucyjnego jest stosowanie środka najmniej uciążliwego dla zobowiązanego. Środki o wyższym stopniu dolegliwości mogą być zastosowane dopiero wtedy, gdy łagodniejsze instrumenty okażą się nieskuteczne.

Egzekucja administracyjna może obejmować następujące środki, stosowane zgodnie z zasadą stopniowania dolegliwości: grzywnę w celu przymuszenia, eksmisję z lokalu lub nieruchomości, a w ostateczności – przymus bezpośredni.

Przed przystąpieniem do czynności egzekucyjnych organ egzekucyjny doręcza zobowiązanemu (PAP) odpis tytułu wykonawczego wraz z upomnieniem i pouczeniem o możliwości zastosowania środków przymusu (art. 143 UPEA). W toku postępowania PAP przysługują w szczególności następujące uprawnienia procesowe:

- prawo do wniesienia zarzutów w sprawie prowadzenia egzekucji administracyjnej – w tym kwestionujących istnienie lub wymagalność obowiązku (art. 33 UPEA);
- prawo do złożenia skargi na czynności egzekucyjne, jeżeli zostały przeprowadzone z naruszeniem prawa lub bez zastosowania środka najmniej uciążliwego (art. 54 UPEA);
- prawo żądania obecności świadków przy dokonywaniu czynności egzekucyjnych (art. 51 UPEA);
- prawo do otrzymania odpisu protokołu z przeprowadzonych czynności (art. 53 UPEA).

Zastosowanie przymusu bezpośredniego musi być proporcjonalne do oporu oraz przebiegać zgodnie z konstytucyjną zasadą proporcjonalności i ogólnymi zasadami postępowania administracyjnego – z poszanowaniem godności oraz bezpieczeństwa osób, których dotyczy. Ruchomości usunięte z nieruchomości zwraca się zobowiązanemu albo przechowuje na koszt i ryzyko organu egzekucyjnego (art. 146 UPEA). Zastosowanie powyższych środków egzekucyjnych

nie stanowi bezprawnej eksmisji (ang. *forced eviction*) w rozumieniu pkt 31 ESS5, o ile odbywa się zgodnie z prawem krajowym oraz podstawowymi wymogami rzetelnego procesu.

6.3.3.2 Ustanawianie trwałych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości

Wszczęcie postępowania o wydanie PNRI wymaga wniosku Inwestora, którego obowiązkiem jest wskazanie m.in. nieruchomości lub ich części będących częścią inwestycji, niezbędnych do jej funkcjonowania, które nie stają się własnością Skarbu Państwa, lecz wobec których trwale ogranicza się sposób korzystania (dalej jako TO). Wniosek taki musi zostać rozpatrzony i, stosownie do ustaleń organu administracji, ujawniony w wydanej przez wojewodę decyzji PNRI (odpowiednio – art. 9 pkt 5 lit. b specustawy powodziowej). Zgodnie ze specustawą drogową analogiczne trwałe ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości są w podobny sposób określane i uwzględniane również w decyzji ZRID (art. 11f ust. 1 pkt 8 ppkt (i) specustawy drogowej).

Inna kategoria ograniczeń TO wynikających z PNRI, ale już niekoniecznie z wniosku Inwestora, uwzględnia obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary potencjalnego lub szczególnego zagrożenia powodzią, o ile zostały wyznaczone (art. 9 pkt 8 lit. f specustawy powodziowej). Specustawa drogowa nie przewiduje równoważnej, celowo wyodrębnionej kategorii tego rodzaju ograniczeń; ograniczenia wynikające ze specustawy drogowej wynikają wyłącznie z zakresu prac i obowiązków określonych w samej decyzji ZRID. Nieruchomości takie nie będą podlegały stałej zmianie sposobu zagospodarowania i zasadniczo będą mogły być wykorzystywane przez właściciela (wieczystego użytkownika) podobnie jak przed realizacją inwestycji, lecz po wykonaniu zadania inwestycyjnego już zawsze z pewnymi ograniczeniami funkcjonalnymi.

W praktyce trwałe ograniczenia powstają na dwa różne sposoby. W pierwszym przypadku ustanowienie ograniczenia wymaga przeprowadzenia prac budowlanych na nieruchomości — na przykład ułożenia podziemnych kabli lub rurociągów. Nieruchomość podlega wówczas tymczasowemu zajęciu na czas trwania prac. PAP otrzymują odszkodowanie z tytułu tego zajęcia. Po zakończeniu prac i uruchomieniu infrastruktury powstaje stałe ograniczenie. PAP mają wtedy prawo do odszkodowania za wynikający z niego spadek wartości rynkowej nieruchomości.

W drugim przypadku ograniczenie powstaje z mocy prawa po zakończeniu inwestycji — na przykład zakaz budowy lub sadzenia drzew w strefie zagrożenia powodziowego. Nie dochodzi wówczas do tymczasowego zajęcia. PAP zachowują nieprzerwane prawo do korzystania z nieruchomości i otrzymują odszkodowanie za obniżenie jej wartości rynkowej.

W przypadku TO ustanawianych na podstawie specustawy powodziowej ograniczenia te i niedogodności z nimi związane, a także ograniczenia potencjału ekonomicznego i rynkowego nieruchomości (np. zakaz zabudowy, zakaz sadzenia drzew, prowadzenia działalności rolniczej itp.), wpływają ujemnie na wartość rynkową nieruchomości i muszą być rekompensowane słusznym odszkodowaniem. W przypadku utraty przydatności nieruchomości dla właściciela (wieczystego użytkownika) może on domagać się jej wykupu na drodze cywilnoprawnej, składając

w tym zakresie wniosek do Inwestora zgodnie z art. 22 ust. 2 specustawy powodziowej w terminie 90 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie wydania PNRI (specustawa drogowa nie przewiduje równoważnego prawa do wykupu). W przypadku nieskorzystania z tej drogi postępowania pozostaje droga administracyjna ustalająca stosowne odszkodowanie.

Ani specustawa powodziowa, ani specustawa drogowa nie definiują, na czym polega TO, i nie wskazują organu administracji właściwego rzeczowo do określenia w trybie administracyjnym odszkodowania z tego tytułu. Stan taki, tj. brak wyraźnego przepisu prawa wskazującego właściwość rzeczową (kompetencje) organu, spowodowany jest ewidentną luką prawną i upoważnia do zastosowania w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania PNRI przesłanek utrwalonych na gruncie ZRID, a określonych w postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 listopada 2012 r. (sygn. akt I OW 142/12). Sąd jednoznacznie stwierdza, że „organem właściwym do ustalenia odszkodowania jest organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (...). Nie sposób bowiem przyjąć, aby ustawodawca rozdzielił kompetencje do ustalania odszkodowania za skutki tej samej decyzji w zależności od przedmiotu tego odszkodowania."

Należy przyjąć też konieczność zastosowania w prowadzonej procedurze art. 30 specustawy powodziowej oraz art. 23 specustawy drogowej, zgodnie z którymi w zakresie nieuregulowanym w tych specustawach „stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami", i realizując tę dyspozycję, oprzeć postępowanie o przepisy UGN.

W rezultacie, w odniesieniu do odszkodowań za TO ustanawiane zarówno w oparciu o przepisy specustawy powodziowej, jak i specustawy drogowej, zastosowanie znajdą procedury i zasady wyceny opisane w niniejszym RPNiP, a dotyczące ustalania i wypłaty odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości lub jej części.

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej TO może domagać się wykupu nieruchomości, składając wniosek o wykup w terminie 90 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie wydania PNRI.

6.3.3.3 Zajęcia czasowe nieruchomości na podstawie specustawy powodziowej

Zgodnie ze specustawą powodziową, w razie potrzeby PNRI może również określać czasowe ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (np. obowiązek przebudowy sieci tzw. OPS), które nie przechodzą na własność Skarbu Państwa (art. 9 pkt 8 lit. f specustawy powodziowej).

Po zakończeniu realizacji w/w czynności (np. po wybudowaniu/przebudowie urządzeń infrastruktury technicznej) i po upływie terminu, na który udzielono zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości, nieruchomość powinna zostać przywrócona do stanu poprzedniego. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie jest możliwe, za poniesione z tego tytułu straty przysługuje odszkodowanie odpowiadające wartości poniesionych szkód (art. 128 ust. 4 UGN). Jeżeli wskutek braku przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego zmniejsza się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Wykonawca może również pozyskiwać nieruchomości pod zajęcia czasowe na podstawie umów cywilnoprawnych zawieranych bezpośrednio z PAP. Warunkiem zawarcia umowy jest dobrowolna zgoda PAP. Wykonawca wypłaca PAP wynagrodzenie ustalone w umowie. Do czasowych zajęć pozyskiwanych przez Wykonawcę niniejszy RPPNiP stosuje się odpowiednio.

6.3.3.4 Wykup „resztówek"

Jeżeli przejęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele (tzw. „resztówka") Inwestor jest zobowiązany do nabycia tej części nieruchomości na wniosek jej właściciela lub użytkownika wieczystego (zgodnie z art. 23 ust. 1 specustawy przeciwpowodziowej). Te przepisy są zgodne z ESS5, która wymaga minimalizacji negatywnych oddziaływań wywłaszczeń, oraz zapewnienia odpowiedniej rekompensaty, gdy pozostała nieruchomość nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele.

Kryteria pozwalające na ustalenie, czy pozostała część nieruchomości kwalifikuje się jako resztówka zostały ustalone w art. 23 ust. 1 specustawy przeciwpowodziowej: jeżeli przejęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Wysokość odszkodowania za pozostałą część ustala się na takich samych zasadach jak w przypadku wywłaszczonej części nieruchomości – przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z przepisami UGN, z zastosowaniem zasady korzyści

Wniosek o wykup resztówki może zostać złożony przed wydaniem PNRI, jednakże samo nabycie nieruchomości może nastąpić dopiero po wydaniu PNRI i uzyskaniu przez decyzję waloru ostateczności, z chwilą, w której następuje podział nieruchomości i przeniesienie prawa własności części wywłaszczanej.

6.3.3.5 Procedury specjalne

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

Strona może podjąć pieniądze z depozytu w terminie 10 lat od dnia ustanowienia depozytu. Koszty złożenia do depozytu ponosi Inwestor.

6.3.4 Procedury odwoławcze

Zgodnie z przepisami KPA każda decyzja administracyjna, w tym PNRI i decyzja wojewody ustalająca wysokość odszkodowania za wywłaszczenie może zostać zaskarżona przez stronę poprzez złożenie odwołania do organu wyższego stopnia (ministra właściwego do spraw budownictwa). KPA zobowiązuje organy administracji do dołączenia do decyzji administracyjnej

pouczenia, w którym wskazany zostanie termin na złożenie odwołania, organ, do którego należy złożyć to odwołanie oraz sposób złożenia odwołania. Złożenie odwołania jest nieodpłatne. W przypadku wniesienia przez osobę wywłaszczoną odwołania od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania może ona złożyć wniosek o wypłatę odszkodowania określonego w zaskarżonej decyzji. W takim przypadku odszkodowanie jest wypłacane w kwocie określonej w decyzji, co nie ma wpływu na prowadzone postępowanie odwoławcze. Decyzja wydana w postępowaniu odwoławczym może zostać zaskarżona do wojewódzkiego sądu administracyjnego w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie. Od wyroku wojewódzkiego sądu administracyjnego stronie przysługuje z kolei prawo wniesienia skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia stronie odpisu orzeczenia z uzasadnieniem. Jeżeli decyzja PNRI jest zaskarżona, wszelkie czynności (oszacowanie nieruchomości, komunikowanie się z PAP) powinny być kontynuowane i wypłata odszkodowania dokonana, gdy decyzja stanie się ostateczna.

6.4 Analiza luk i instrumenty korygujące

Niniejsza analiza porównawcza stanowi ocenę zgodności polskiego systemu prawnego z wymaganiami Banku Światowego określonymi w Standardach Środowiskowych i Społecznych (ESS). Badanie obejmuje kluczowe obszary związane z realizacją projektów infrastrukturalnych potencjalnie generujących istotne oddziaływania społeczne, w tym przymusowe przesiedlenia.

Tabela analizy zgodności koncentruje się na standardzie Nabywanie gruntów, ograniczenia w użytkowaniu gruntów i przymusowe przesiedlenia (ESS5). Dla każdego wymagania ESS wskazano odpowiadające mu przepisy prawa polskiego, określono status zgodności (pełna zgodność, częściowa zgodność, brak zgodności) oraz zamieszczono komentarz wyjaśniający zidentyfikowane rozbieżności.

Przeprowadzona analiza wykazała obszary, w których polskie prawodawstwo w pełni odpowiada standardom międzynarodowym, oraz te sfery, gdzie występują luki wymagające dodatkowych działań korygujących w celu zapewnienia pełnej zgodności projektu z wymaganiami Banku Światowego.

Poniżej w formie tabelarycznej została przedstawiona analiza luk oraz instrumentów korygujących dotyczących niezgodności między ESS5 a przepisami polskimi.

6.4.1 Analiza luk

Tabela 1 Tabela analizy zgodności

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
Unikanie przymusowych przesiedleń	Art. 112 UGN (wywłaszczenie jako środek ostateczny); art. 66 ust. 5 UOOŚ (opis wariantów alternatywnych przedsięwzięcia)	Częściowa zgodność	Przepisy polskie traktują wywłaszczenie jako środek ostateczny, ale nie zawierają wyraźnego wymogu aktywnego unikania przesiedleń jako priorytetowej zasady. Na etapie OOŚ konieczne jest rozważenie alternatywnych wariantów realizacji przedsięwzięcia, jednak unikanie przesiedleń nie jest kryterium wyboru danego wariantu.	Priorytetowe traktowanie unikania przesiedleń. Decyzje projektowe mające na celu zminimalizowanie przesiedleń są dokumentowane na etapie projektowania, w oparciu o konsultacje z PAP przeprowadzone na tym etapie.	Projekt, SEP, PPNIP, rejestr GRM
Rozważenie alternatywnych projektów w celu uniknięcia/minimalizacji przesiedleń	Art. 66 ust. 5 UOOŚ (analiza wariantów alternatywnych); art. 6 ust. 1 pkt 3 specustawy przeciwpowodziowej	Częściowa zgodność	Przepisy wymagają pewnych analiz, ale nie stawiają wyraźnego wymogu rozważenia alternatyw pod kątem minimalizacji przesiedleń. Podejście ma charakter środowiskowo-techniczny, a nie społeczny.	Na etapie projektowania technicznego przygotowuje się uzasadnienie wybranego wariantu, w tym ocenę wpływu każdego z analizowanych wariantów na zakres przesiedleń.	Projekt, studium wykonalności
Spis ludności dotkniętej projektem	Art. 6 ust. 1 specustawy przeciwpowodziowej (elementy wniosku o wydanie PNRI)	Częściowa zgodność	Wymagana jest identyfikacja właścicieli i użytkowników wieczystych, podmiotów posiadających ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości, dzierżawców i najemców — dotyczy to	Przeprowadzić spis PAP obejmujący: analizę ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów i budynków w celu zidentyfikowania właścicieli i użytkowników wieczystych; wywiady z PAP na obszarze oddziaływania Projektu; obserwacje terenowe i	PPNIP; Inwentaryzacja nieruchomości

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
			pozyskiwania nieruchomości zarówno pod zajęcia stałe, jak i czasowe oraz trwałe ograniczenia. Prawo polskie nie przewiduje kompleksowej identyfikacji wszystkich PAP, w szczególności osób bez formalnego tytułu.	wywiady w celu zidentyfikowania użytkowników nieformalnych; badanie socjoekonomiczne z wykorzystaniem mierzalnych wskaźników w celu oceny sytuacji PAP przed i po przesiedleniu. Spis aktualizuje się przed złożeniem wniosku o PNRI oraz po wydaniu decyzji PNRI, w celu uwzględnienia zmian w stanie prawnym i faktycznym nieruchomości.	
Badanie socjoekonomiczne	Brak przepisów	Brak zgodności	Polskie prawo nie wymaga przeprowadzenia badania socjoekonomicznego zgodnego z wymaganiami ESS5.	Przeprowadzić spis PAP obejmujący: analizę ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów i budynków w celu zidentyfikowania właścicieli i użytkowników wieczystych; wywiady z PAP na obszarze oddziaływania Projektu; obserwacje terenowe i wywiady w celu zidentyfikowania użytkowników nieformalnych; badanie socjoekonomiczne z wykorzystaniem mierzalnych wskaźników w celu oceny sytuacji PAP przed i po przesiedleniu. Spis aktualizuje się przed złożeniem wniosku o PNRI oraz po wydaniu decyzji PNRI, w celu odzwierciedlenia zmian w stanie prawnym i faktycznym nieruchomości.	Badanie socjoekonomiczne; PPNIP
Ustanowienie daty granicznej	Art. 9, 10 i 10a; art. 19 i 21 specustawy przeciwpowodziowej; art. 10 KPA	Zgodność	Polskie prawo jako datę graniczną kwalifikowalności przyjmuje datę wydania decyzji PNRI. Data ta jest wiążąca i nie podlega zmianie po wydaniu decyzji. Prawo krajowe zapewnia wielokanałowe	Nie dotyczy	Nie dotyczy

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
			ujawnienie daty granicznej: PAP otrzymują zawiadomienie o wszystkich czynnościach postępowania pocztą na swój adres, a informacje są dodatkowo publikowane przez obwieszczenia w urzędzie wojewódzkim i urzędach gmin, na stronach internetowych gmin oraz w prasie lokalnej. Postępowanie prowadzone jest z czynnym udziałem PAP — mogą one zapoznać się z aktami sprawy oraz składać uwagi i wnioski przed wydaniem decyzji, a organ jest zobowiązany ustosunkować się do każdej złożonej uwagi. Data graniczna jest zatem znana PAP przed wydaniem decyzji i wynika z transparentnego postępowania z zapewnionym udziałem społecznym.		
Opracowanie planu przesiedleń	Brak przepisów	Brak zgodności	Polskie prawo nie wymaga opracowania kompleksowego planu przesiedleń zgodnego z wymaganiami ESS5.	Przygotowanie planu przesiedleń. Szczegółowy PPNIP przygotowuje się zgodnie z wymogami ESS5. Przed sfinalizowaniem Projektu dokument jest ujawniany i konsultowany z PAP. PPNIP aktualizuje się przed złożeniem wniosku o PNRI oraz w przypadku istotnych zmian mających wpływ na PAP lub obowiązujące przepisy prawa. Realizację PPNIP monitoruje JRP i raportuje do Banku Światowego.	PPNIP

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
Konsultacje z PAP	Art. 10 KPA; ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami	Zgodność	Polskie prawo administracyjne zapewnia PAP udział w postępowaniu na każdym jego etapie. Organ jest zobowiązany do wyczerpującego informowania PAP o okolicznościach faktycznych i prawnych mających wpływ na ich prawa i obowiązki. PAP są powiadamiane o wszystkich czynnościach procesowych i mają prawo czynnego udziału w postępowaniu na każdym jego etapie — jest to aktywny obowiązek organu, a nie jedynie bierne uprawnienie strony: organ musi podjąć niezbędne kroki, aby umożliwić PAP rzeczywisty udział w postępowaniu, a nie tylko formalną obecność. Przed wydaniem decyzji PAP mogą wypowiedzieć się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań. Organ jest zobowiązany ustosunkować się do każdej złożonej uwagi; jeżeli uwagi nie uwzględni, musi przedstawić przekonujące uzasadnienie swojego stanowiska. Jeżeli PAP ma szczególne potrzeby, organ jest zobowiązany zapewnić dostępność architektoniczną,	Nie dotyczy	Nie dotyczy

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
			cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną, w tym pozbawiony barier dostęp do swoich pomieszczeń i kanałów komunikacji, np. tłumaczenie na język migowy. Jeżeli organ nie może usunąć bariery, zapewnia dostęp alternatywny — np. pomoc innej osoby lub dostosowany sposób załatwienia sprawy — wystarczający do umożliwienia PAP udziału w postępowaniu. PAP lub jej przedstawiciel ustawowy może złożyć wniosek o zapewnienie dostępności, a organ ma obowiązek usunąć barierę w terminie 14 dni.		
Odszkodowanie według kosztu odtworzeniowego	Art. 128, 134 i 135 UGN; art. 30 specustawy przeciwpowodziowej	Częściowa zgodność	Przepisy określają odszkodowanie według wartości rynkowej lub odtworzeniowej nieruchomości. W Polsce funkcjonuje dobrze rozwinięty rynek nieruchomości, co umożliwia ustalenie wartości odtworzeniowej w oparciu o wartość rynkową, ustalaną przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych działających na podstawie UGN. Odszkodowanie obejmuje ponadto udokumentowane koszty transakcyjne poniesione przez	Odszkodowanie w wysokości pełnego kosztu odtworzenia. Jeżeli operat szacunkowy sporządzony na potrzeby postępowania administracyjnego nie przewiduje odszkodowania w wysokości pełnego kosztu odtworzenia, wprowadza się dodatkowe środki w celu zapewnienia, że PAP otrzymają świadczenia odpowiadające temu standardowi.	PPNIP; Operat szacunkowy; Matryca uprawnień

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
			osobę wywłaszczaną, w tym koszty notarialne i opłaty związane z nabyciem nieruchomości zamiennej. Przy ustalaniu odszkodowania stosuje się zasadę korzyści — przyjmuje się przeznaczenie nieruchomości korzystniejsze dla osoby wywłaszczanej. Mogą jednak wystąpić przypadki, w których nieruchomość wyceniana jest według wartości odtworzeniowej z uwzględnieniem amortyzacji, co może nie zapewniać PAP odszkodowania w standardzie pełnego kosztu odtworzenia wymaganego przez ESS5.		
Przejrzystość i spójność standardów odszkodowania	Art. 130 UGN; art. 21 specustawy przeciwpowodziowej	Zgodność	Przepisy określają przejrzyste i jednolite zasady ustalania odszkodowania. Wysokość odszkodowania ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, działającego na podstawie UGN oraz rozporządzeń wykonawczych, które określają jednolite standardy wyceny obowiązujące na terenie całego kraju. Przed sporządzeniem operatu rzeczoznawca ma obowiązek przeprowadzić oględziny	Nie dotyczy	Nie dotyczy

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
			nieruchomości w terminie umożliwiającym udział właściciela. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wymagają, aby operaty szacunkowe przedstawiały przyjęte założenia, zastosowaną metodykę, tok obliczeń oraz sposób ustalenia wartości końcowej, tak aby zapewnić przejrzystość i weryfikowalność wyceny. PAP mają prawo zapoznać się z operatem szacunkowym i zgłosić do niego zastrzeżenia w terminie wyznaczonym przez prowadzącego sprawę urzędnika, zwykle 7 lub 14 dni; organ przekazuje zastrzeżenia rzeczoznawcy wraz z wyznaczonym terminem odpowiedzi. Jeżeli PAP nadal nie jest zadowolona z wyceny, może to stanowić podstawę odwołania od decyzji odszkodowawczej.		
Wypłata odszkodowania za grunty, budynki, nasadzenia, uprawy i wszystkie inne środki trwałe przed momentem wystąpienia fizycznego oddziaływania na nieruchomość	Art. 19, 24 i 25 specustawy przeciwpowodziowej	Częściowa zgodność	Specustawa przeciwpowodziowa dopuszcza nadanie decyzji PNRI rygoru natychmiastowej wykonalności, co oznacza, że Inwestor może wejść na nieruchomość i rozpocząć roboty budowlane, zanim odszkodowanie zostanie	JRP oferuje kwalifikującemu się właścicielowi nieruchomości (PAP) zaliczkę w wysokości 70% kwoty odszkodowania zaproponowanej na podstawie operatu szacunkowego przedstawionego podczas negocjacji, stanowiącej większą część odszkodowania, które ostatecznie	PPNIP; Propozycja odszkodowania; Porozumienie w sprawie odszkodowania

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
			ustalone, a tym bardziej wypłacone. Wypłata odszkodowania następuje w terminie 14 dni od ostateczności decyzji ustalającej jego wysokość, która może zostać wydana po decyzji PNRI. W praktyce PAP może utracić faktyczne władztwo nad nieruchomością przed otrzymaniem jakiejkolwiek płatności.	będzie należne. Zaliczkę wypłaca się na podstawie pisemnej umowy; w przypadku współwłasności umowę musi podpisać każdy współwłaściciel lub jego upoważniony przedstawiciel. Zaliczka pozostaje do dyspozycji PAP w dowolnym momencie, a jej przyjęcie zależy wyłącznie od decyzji tej osoby; zaliczka nie traci ważności ani nie staje się niedostępna, jeśli PAP nie przyjmie jej natychmiast. To ciągła dostępność zaliczki dla PAP — a nie jej faktyczne przyjęcie — uprawnia JRP do przejęcia gruntu zgodnie z ESS5. Przyjęcie zaliczki nie stanowi zgody na proponowaną kwotę odszkodowania i nie może być wykorzystywane jako dowód takiej zgody w toczących się postępowaniach.	
Prawa osób bez formalnego tytułu własności	Art. 124a i 133 UGN	Częściowa zgodność	Przepisy uwzględniają nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, ale nie zapewniają pełnych praw osobom bez formalnego tytułu własności zgodnie z ESS5. W Polsce kategoria osób bez formalnego tytułu jest wąska — polskie prawo nie zna instytucji praw zwyczajowych do ziemi. Wyróżnia się dwie kategorie. Posiadacz samoistny, który nabył własność przez zasiedzenie przed wywłaszczeniem	Identyfikacja faktycznych użytkowników bez formalnego tytułu prawnego poprzez wywiady z PAP oraz obserwacje terenowe; weryfikacja uprawnień na podstawie dowodów faktycznego użytkowania; włączenie zidentyfikowanych osób do Matrycy uprawnień wraz z przypisaniem odpowiedniej kategorii odszkodowania.	Inwentaryzacja nieruchomości; Badanie socjoekonomiczne; PPNIP; Matryca uprawnień

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
			nieruchomości, jest uprawniony do odszkodowania — składa się je do depozytu sądowego do czasu prawomocnego zakończenia postępowania o stwierdzenie zasiedzenia. Mechanizm ten jedynie częściowo odpowiada wymogom ESS5, ponieważ nie gwarantuje PAP terminowej wypłaty. Posiadacz samoistny, któremu nie upłynął termin zasiedzenia, nie jest w ogóle uprawniony do odszkodowania. Użytkownicy ogrodów działkowych mają prawo do odszkodowania na podstawie ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych — bezpośrednio za składniki majątkowe stanowiące ich własność oraz za prawa do działki (art. 22 ustawy o Rodzinnych Ogrodach Działkowych). Odszkodowanie dla stowarzyszenia ogrodowego jest odrębne i obejmuje składniki majątkowe stanowiące jego własność; przepisy nie obejmują jednak użytkowników działek nieposiadających sformalizowanej umowy z organizacją działkową.		

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
Pomoc w przywróceniu/poprawie warunków życia	Art. 21 ust. 7–8 specustawy przeciwpowodziowej	Częściowa zgodność	Przepisy przewidują dodatkowe odszkodowanie (10 000 zł w przypadku przesiedlenia fizycznego), ale brak w nich kompleksowego podejścia do przywrócenia warunków życia.	Ustanowienie kryteriów kwalifikowalności do programów przywracania i poprawy warunków życia; opracowanie programów wsparcia na rzecz przywrócenia lub odtworzenia źródeł utrzymania; przydzielenie nieruchomości zamiennych lub wsparcie w procesie ich nabywania; wsparcie w zakresie przekwalifikowania zawodowego dla rolników zaprzestających działalności rolniczej.	PPNIP; Matryca uprawnień
Oferowanie wyboru między nieruchomością zamienną a odszkodowaniem pieniężnym	Art. 131 UGN	Zgodność	Przepisy umożliwiają przyznanie nieruchomości zamiennej za zgodą właściciela.	Nie dotyczy	Nie dotyczy
Zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych z zabezpieczeniem własności	Art. 131 ust. 5 UGN; art. 25 ust. 3 specustawy przeciwpowodziowej	Częściowa zgodność	Odszkodowanie w formie nieruchomości zamiennej może zostać przyznane wyłącznie, jeżeli dostępna jest odpowiednia nieruchomość zamienna, a PAP wyrazi zgodę na przyjęcie odszkodowania w takiej formie. W takim przypadku PAP uzyskuje prawo własności nieruchomości zamiennej, ujawniane w księgach wieczystych. W przypadku braku nieruchomości zamiennej odszkodowanie wypłacane jest w formie pieniężnej. Przepisy wymagają wskazania lokalu zamiennego w przypadku wywłaszczenia z lokalu mieszkalnego, ale nie zawierają	Lokal zamienny zapewnia się w każdym przypadku, gdy PAP musi zostać fizycznie przesiedlona przed nabyciem nowego domu lub lokalu mieszkalnego, w tym gdy nieruchomość zostaje opuszczona po upływie terminu określonego w decyzji PNRI, pod warunkiem że PAP nie posiada innego lokalu mieszkalnego. Lokal zamienny udostępnia się do momentu, w którym PAP uzyska tytuł prawny do nieruchomości docelowej — niezależnie od tego, czy została ona nabyta ze środków odszkodowawczych, czy przydzielona jako nieruchomość zamienna. JRP wspiera PAP w procesie nabywania tytułu prawnego do nieruchomości docelowej i pokrywa	PPNIP; Matryca uprawnień

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
			szczegółowych standardów jakości ani zabezpieczenia własności. Lokal zamienny nie stanowi odszkodowania w rozumieniu ustawy — zabezpiecza jedynie interes osób wywłaszczanych, jeżeli nieruchomość mieszkalna zostaje zajęta w terminie wskazanym w PNRI. Lokal zamienny nie jest tożsamy z nieruchomością zamienną przyznawaną jako odszkodowanie; ma charakter tymczasowy — do czasu samodzielnego zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych przez osobę wywłaszczoną, np. zakupu domu ze środków uzyskanych z odszkodowania.	udokumentowane koszty transakcyjne związane z jej nabyciem.	
Szczególna uwaga poświęcona grupom szczególnie wrażliwym	Brak przepisów	Brak zgodności	Polskie prawo nie wymaga zaplanowania szczególnych środków w celu dodatkowego wsparcia grup społecznych znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji (osób starszych, niepełnosprawnych, ubogich, samotnych matek, dzieci, mniejszości etnicznych i innych osób, które mogą mieć szczególne potrzeby).	Identyfikacja PAP należących do grup szczególnie wrażliwych na etapie badania socjoekonomicznego. Opracowanie dodatkowych, dostosowanych do potrzeb środków wsparcia dla każdej zidentyfikowanej osoby lub gospodarstwa domowego. Skuteczność tych środków dokumentuje się w raporcie z realizacji PPNIP.	Badanie socjoekonomiczne; PPNIP; Raport z monitoringu i oceny realizacji PPNIP

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
Ochrona przed przymusowymi eksmisjami	Art. 25 ust. 6–7 specustawy przeciwpowodziowej; ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji	Zgodność	Przepisy regulują procedurę egzekucji i zawierają gwarancje ochrony zgodne z ESS5.	Nie dotyczy	Nie dotyczy
Rekompensata za utratę źródeł utrzymania	Art. 128 UGN; art. 20 specustawy przeciwpowodziowej; ustawa z dnia 20 marca 2025 r. o rynku pracy i służbach zatrudnienia (Dz. U. 2025, poz. 620)	Częściowa zgodność	Polskie prawo nie przewiduje odszkodowania za straty gospodarcze inne niż utrata nieruchomości — w szczególności za utracony zysk, koszty przeniesienia działalności ani zakłócenia w jej prowadzeniu. Dotyczy to zarówno przedsiębiorstw działających formalnie, jak i nieformalnie. Przewidziany jest natomiast szereg uprawnień dla pracowników związanych z utratą zatrudnienia: osoby, które utraciły pracę po zarejestrowaniu się w urzędzie pracy, otrzymują ubezpieczenie zdrowotne i zasiłek dla bezrobotnych, pomoc w znalezieniu pracy oraz dostęp do szkoleń podnoszących kwalifikacje zawodowe.	Ustanowienie kryteriów kwalifikowalności do programów przywracania i poprawy warunków życia; opracowanie programów wsparcia na rzecz przywrócenia lub odtworzenia źródeł utrzymania; przydzielenie nieruchomości zamiennych lub wsparcie w procesie ich nabywania; wsparcie w zakresie przekwalifikowania zawodowego dla rolników zaprzestających działalności rolniczej. Wypłata odszkodowań na rzecz PAP dotkniętych zakłóceniami w prowadzeniu działalności gospodarczej; rodzaj i warunki wsparcia określa Matryca uprawnień; wysokość odszkodowania ustala się indywidualnie na podstawie opinii licencjonowanego rzeczoznawcy majątkowego; odszkodowanie wypłaca się na podstawie pisemnej umowy.	PPNIP; Plan przywrócenia źródeł utrzymania; Matryca uprawnień; Umowy o odszkodowaniu
Wsparcie dla osób utrzymujących się z ziemi	Art. 131 UGN (nieruchomość zamienna); art. 135 ust. 5–7 UGN (odszkodowanie za nasadzenia, zasiewy, zbiory i drzewostan); art. 21 ust. 10 specustawy	Częściowa zgodność	Przepisy uwzględniają wartość upraw i nasadzeń, ale brakuje kompleksowego wsparcia dla przywrócenia źródeł utrzymania opartego na gospodarstwie rolnym. Brak jest przepisów dotyczących odszkodowania za	Ustanowienie kryteriów kwalifikowalności do programów przywracania i poprawy źródeł utrzymania; opracowanie programów wsparcia na rzecz przywrócenia lub odtworzenia źródeł utrzymania; przydzielenie nieruchomości	PPNIP; Plan przywrócenia źródeł utrzymania; Matryca uprawnień; Umowy o odszkodowaniu

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
	przeciwpowodziowej (ogrody działkowe)		straty inne niż utrata nieruchomości, nasadzeń i upraw. Dotacje rolnicze związane z uprawą ziemi rolnej mogą zostać przeniesione na nieruchomość zamienną uzyskaną jako odszkodowanie za wywłaszczenie.	zamiennych lub wsparcie w procesie ich nabywania; wsparcie w zakresie przekwalifikowania zawodowego dla rolników zaprzestających działalności rolniczej.	
Dostęp do alternatywnych zasobów przy utracie dostępu do zasobów naturalnych	Art. 21 ust. 10 specustawy przeciwpowodziowej (ogrody działkowe); art. 131 UGN (nieruchomość zamienna)	Częściowa zgodność	Istnieją przepisy dotyczące zapewnienia nieruchomości zamiennych i ochrony ogrodów działkowych, ale brakuje szerszych regulacji dotyczących alternatywnych zasobów naturalnych.	Wstępna identyfikacja zasobów naturalnych wykorzystywanych przez PAP, przeprowadzona w ramach oceny społecznej; wycena utraconego dostępu do zasobów przez licencjonowanego rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego; odszkodowanie za utratę dostępu do zasobów naturalnych oraz środki zapewniające dostęp alternatywny, zgodnie z Matrycą uprawnień. Odszkodowanie wypłaca się na podstawie pisemnej umowy.	PPNIP; Plan przywrócenia źródeł utrzymania; Matryca uprawnień; Umowy o odszkodowaniu
Wsparcie przejściowe	Art. 21 ust. 7–8 specustawy przeciwpowodziowej	Częściowa zgodność	Przepisy przewidują ograniczone wsparcie przejściowe w postaci ryczałtowego świadczenia w wysokości 10 000 zł za opuszczenie nieruchomości mieszkalnej. Brakuje jednak kompleksowych przepisów dotyczących wsparcia przejściowego przy przesiedleniu ekonomicznym. Przepisy wymagają wskazania lokalu zamiennego w przypadku	Wypłata wsparcia przejściowego na rzecz PAP dotkniętych przesiedleniem fizycznym lub ekonomicznym — w przypadku przesiedlenia ekonomicznego za okres od daty utraty dostępu do aktywów do udokumentowanego wznowienia działalności; rodzaj i warunki wsparcia określa Matryca uprawnień; kwotę wsparcia ustala się indywidualnie na podstawie opinii licencjonowanego rzeczoznawcy majątkowego; wsparcie	PPNIP; Plan przywrócenia źródeł utrzymania; Matryca uprawnień; Umowy o odszkodowaniu

Wymaganie ESS	Istotne przepisy prawa polskiego	Status zgodności	Analiza	Działania naprawcze	Dokument wykonawczy
			wywłaszczenia z lokalu mieszkalnego, ale nie zawierają szczegółowych norm jakościowych ani gwarancji zabezpieczenia własności. Lokal zamienny nie stanowi odszkodowania w rozumieniu ustawy i przysługuje tylko wtedy, gdy nieruchomość mieszkalna zostanie zajęta w terminie wskazanym w PNRI; jeżeli nieruchomość zostanie zajęta po tym terminie, Inwestor nie jest już zobowiązany do wskazania lokalu zamiennego.	wypłaca się na podstawie pisemnej umowy.	

7 Zasady planowania i implementacji przesiedleń

Proces planowania i implementacji Projektu odbywa się zgodnie z następującymi zasadami określonymi w ESS5:

1. Wszystkie PAP są uprawnione do odszkodowania za grunty i związane z nimi składniki majątkowe lub do alternatywnych, równoważnych form wsparcia w miejsce odszkodowania. Brak formalnego tytułu prawnego do utraconych aktywów nie pozbawia PAP prawa do odszkodowania ani innych form wsparcia.
2. Wysokość odszkodowania odpowiada pełnej kwocie należnej uprawnionemu właścicielowi lub użytkownikowi utraconego składnika majątku. W przypadku gdy odszkodowanie ustalone w postępowaniu administracyjnym nie osiąga standardu kosztu odtworzenia wymaganego przez ESS5, Inwestor wprowadza dodatkowe środki kompensujące pokrywające stwierdzoną różnicę.
3. Odszkodowanie za grunty, budynki, niezebrane plony i wszystkie inne środki trwałe wypłaca się przed wystąpieniem oddziaływania lub pozbawieniem fizycznego władztwa nad nieruchomością.
4. W przypadku gdy grunty uprawne są pozyskiwane na potrzeby Projektu, Inwestor dąży do zapewnienia gruntów zamiennych o równoważnym potencjale produkcyjnym - jeżeli jest to forma odszkodowania preferowana przez PAP.
5. Usługi społeczne i infrastruktura dotknięte Projektem zostaną naprawione lub odtworzone.
6. PAP są konsultowane podczas opracowywania PPNiP. Konsultacje mają na celu uwzględnienie preferencji PAP w procesie planowania przesiedleń.
7. PPNiP, w wersji roboczej i ostatecznej, jest publicznie ujawniany w sposób dostępny dla PAP.
8. Inwestor ustanawia mechanizm skargowy i prowadzi go w sposób responsywny. PAP mogą za jego pośrednictwem zgłaszać skargi na każdym etapie realizacji Projektu.
9. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za pokrycie wszystkich kosztów związanych z pozyskaniem terenów Projektu, w tym odszkodowania i innych świadczeń należnych PAP.
10. PPNiP określa zasady monitorowania umożliwiające ocenę statusu i skuteczności jego wdrożenia.

8 Uwarunkowania społeczno-gospodarcze na obszarze projektu

Charakterystyka społeczno-gospodarcza przedstawiona w niniejszym rozdziale opiera się na badaniach źródłowych, wykorzystujących publicznie dostępne dane wtórne, a nie na badaniu społeczno-ekonomicznym PAP przeprowadzonym bezpośrednio w terenie. Źródła obejmują Bank Danych Lokalnych oraz inne statystyki Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), a także badania opinii publicznej Centrum Badań Opinii Społecznej (CBOS). Badanie społeczno-ekonomiczne na poziomie PAP, oparte na danych zebranych bezpośrednio od osób dotkniętych Projektem, zostanie przeprowadzone w ramach PPNiP każdego Zadania.

8.1 Charakterystyka demograficzna i społeczno-gospodarcza

Obszary objęte Projektem leżą na terenach wiejskich o złożonym kontekście demograficznym i gospodarczym. Poniżej przedstawiono kluczowe uwarunkowania na poziomie krajowym i lokalnym.

Obszar Polski zamieszkuje ok. 37,5 mln ludzi, jednak populacja stale maleje. Na koniec 2024 r. ujemny przyrost naturalny osiągnął poziom -4,2 na 1000 mieszkańców. Prognozy GUS wskazują, że do 2060 roku liczba ludności zmniejszy się o ponad 17%. Proces ten dotyka przede wszystkim obszarów wiejskich i mniejszych ośrodków miejskich.

Polska charakteryzuje się jednym z najbardziej rozdrobnionych systemów własności gruntów rolnych w Unii Europejskiej. Średnia wielkość gospodarstwa w Polsce wynosi 11,59 ha, jednak w województwach małopolskim i podkarpackim wynosi odpowiednio 4,36 ha i 5,21 ha (w województwie dolnośląskim to 18, 60 ha). Rolnictwo wytwarza aż 3,3% PKB Polski. Jego rola jest jednak znacznie większa na obszarach wiejskich, gdzie stanowi podstawowe źródło utrzymania i element tożsamości lokalnej. Dochód z 1 hektara przeliczeniowego wyniósł w 2024 roku 5 429 zł rocznie. Nastroje w rolnictwie należą do najgorzej ocenianych spośród wszystkich grup zawodowych – 58% rolników ocenia swoją sytuację jako złą.

Rynek nieruchomości na obszarach wiejskich jest często postrzegany jako ograniczony. Panuje obawa, że znalezienie działek zamiennych o porównywalnej wydajności rolniczej bywa trudne, co mogłoby podważyć wykonalność kompensaty „ziemia za ziemię". Ta powszechna ocena wymaga jednak istotnego zastrzeżenia w świetle aktualnych warunków rynkowych w Polsce — zwłaszcza w województwach, które najprawdopodobniej obejmą Zadania realizowane w ramach Projektu, w tym małopolskim i dolnośląskim.

Polski rynek nieruchomości funkcjonuje sprawnie w skali całego kraju. Według danych GUS w 2024 r. zarejestrowano łącznie 566 300 transakcji kupna-sprzedaży o łącznej wartości 257,4 mld zł — wolumen transakcji wzrósł o 8,0%, a ich łączna wartość o 21,1% w porównaniu z 2023 r. Liczba aktów notarialnych wzrosła rok do roku we wszystkich głównych kategoriach nieruchomości: sprzedaż działek niezabudowanych wzrosła o 13,2%, a transakcje dotyczące nieruchomości rolnych o 0,6% — przy czym w samym 2024 r. zawarto w Polsce ponad 59 300 transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych. Ta szeroka aktywność rynkowa (obejmująca grunty mieszkaniowe, komercyjne, niezabudowane i rolne) świadczy o płynności i dobrym funkcjonowaniu rynku krajowego, który nie ogranicza się do ośrodków miejskich.

Szczególnie istotna jest struktura regionalna transakcji w województwach małopolskim i dolnośląskim. Dane regionalne GUS za 2024 r. pokazują, że transakcje dotyczące nieruchomości niezabudowanych stanowiły 38,2% wszystkich transakcji w województwie małopolskim i 23,0% w dolnośląskim. W województwie dolnośląskim ogólny wolumen transakcji należał do najwyższych w Polsce, a sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiła 63,9% wszystkich transakcji — najwyższy udział spośród wszystkich województw, co świadczy o dużej aktywności rynku w całym regionie. Wysoki obrót gruntami niezabudowanymi, zwłaszcza w województwie małopolskim, odzwierciedla aktywny rynek nieruchomości wiejskich, łączący wykorzystanie rolnicze z popytem mieszkaniowym i inwestycyjnym. Oba województwa znacznie przewyższają średnią krajową pod względem aktywności rynkowej, co oznacza, że regularnie zawiera się w nich transakcje dotyczące nieruchomości zamiennych, w tym działek rolniczych i wiejskich.

Utrzymujący się wzrost cen potwierdza stały, długoterminowy popyt rynkowy. Ceny nieruchomości mieszkaniowych w Polsce wzrosły w 2024 r. o 15% względem 2023 r. i od 2015 r. wzrosły ponad dwukrotnie (wskaźnik skumulowany: 206,7, przy 2015 = 100). Ceny na rynku wtórnym wzrosły o 13,4% rok do roku i o 115% w ciągu ostatniej dekady. Wskaźniki te dotyczą przede wszystkim lokali mieszkalnych, ale wieloletni wzrost cen we wszystkich kategoriach nieruchomości potwierdza stały popyt i sprawną wycenę różnych typów nieruchomości, w tym wiejskich i rolniczych. Stwarza to dogodne warunki do praktycznego stosowania kompensaty „ziemia za ziemię".

Powyższe dane wskazują, że Polska, w tym województwa, które najprawdopodobniej obejmą Zadania w ramach Projektu, ma sprawnie funkcjonujący rynek nieruchomości, o wystarczającym wolumenie transakcji i przejrzystości cenowej, aby wspierać kompensatę „ziemia za ziemię" jako realną metodę. Ograniczenia właściwe dla konkretnych Zadań takie jak wielkość działki, klasa gleby czy odległość od gospodarstwa dotkniętego gospodarstwa domowego, mogą w pojedynczych przypadkach ograniczać podaż odpowiednich nieruchomości zamiennych. Jest to jednak wyzwanie wdrożeniowe na poziomie Zadania, a nie wada strukturalna rynku, i nie uzasadnia wykluczenia zasady „ziemia za ziemię" z Matrycy uprawnień.

Uwarunkowania te mają bezpośrednie znaczenie dla Zadań, w ramach których przewidywane jest wystąpienie przesiedleń fizycznych, ekonomicznych i przymusowych zajęć nieruchomości. Poniżej przedstawiono charakterystykę demograficzną i społeczno-ekonomiczną dla obszarów, na których realizowane będą te Zadania.

8.1.1 Zadanie I.1 Redukcja ryzyka powodziowego w dorzeczu Górnej Wisły powyżej Krakowa

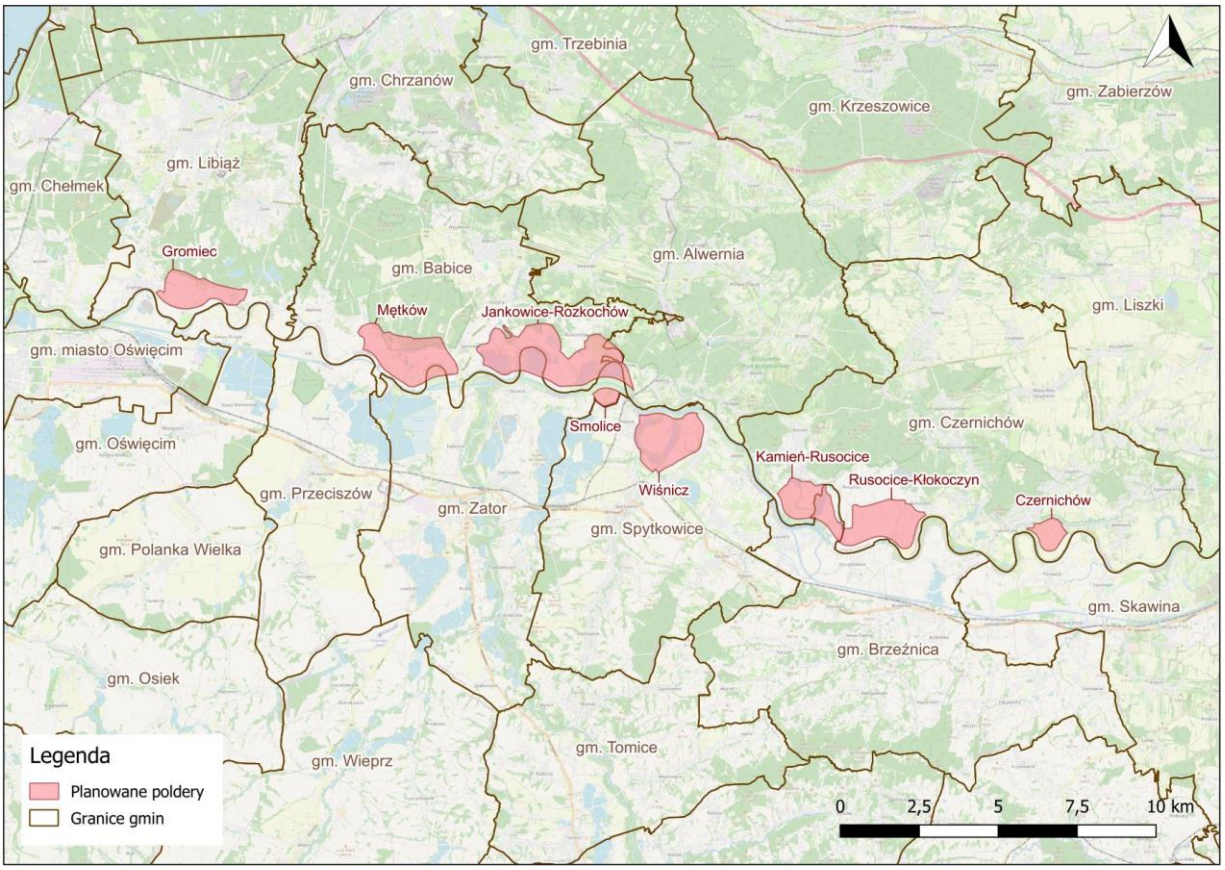
Obszar realizacji Zadania I.1. obejmuje pogranicze Małopolski i Śląska – dwóch województw o najwyższej gęstości zaludnienia w Polsce (odpowiednio 225,8 i 347,9 os./km^2, wobec średniej krajowej 119,4 os./km^2). Na przestrzeni 20 lat liczba ludności w województwie małopolskim generalnie wzrasta, w śląskim – maleje. Wszystkie powiaty objęte Zadaniem odnotowują ujemny przyrost naturalny; najwyższy wskaźnik ujemny dotyczy powiatu chrzanowskiego (–6,96) i miasta Żory (–7,88). Kobiety stanowią liczniejszą część populacji, szczególnie w grupach powyżej 60. roku życia, co odzwierciedla statystycznie dłuższą średnią życia kobiet.

Struktura wiekowa wskazuje na wyraźne starzenie się społeczeństwa – udział osób w wieku poprodukcyjnym wzrósł w województwie śląskim do 25,3%, w gminie Alwernia osiąga 24,3%. Kobiety stanowią 52–53% zarejestrowanych bezrobotnych w obu województwach, choć łączna liczba bezrobotnych spadła w ciągu dwudziestu lat o ok. 73%. Dominującymi sektorami gospodarki są handel, budownictwo oraz działalność profesjonalna i techniczna. Część gmin – Wyry, Suszec, Czernichów – odnotowuje napływ mieszkańców jako sypialnie aglomeracji krakowskiej i górnośląskiej; ośrodki takie jak Alwernia, Libiąż i Żory charakteryzuje niekorzystna demografia.

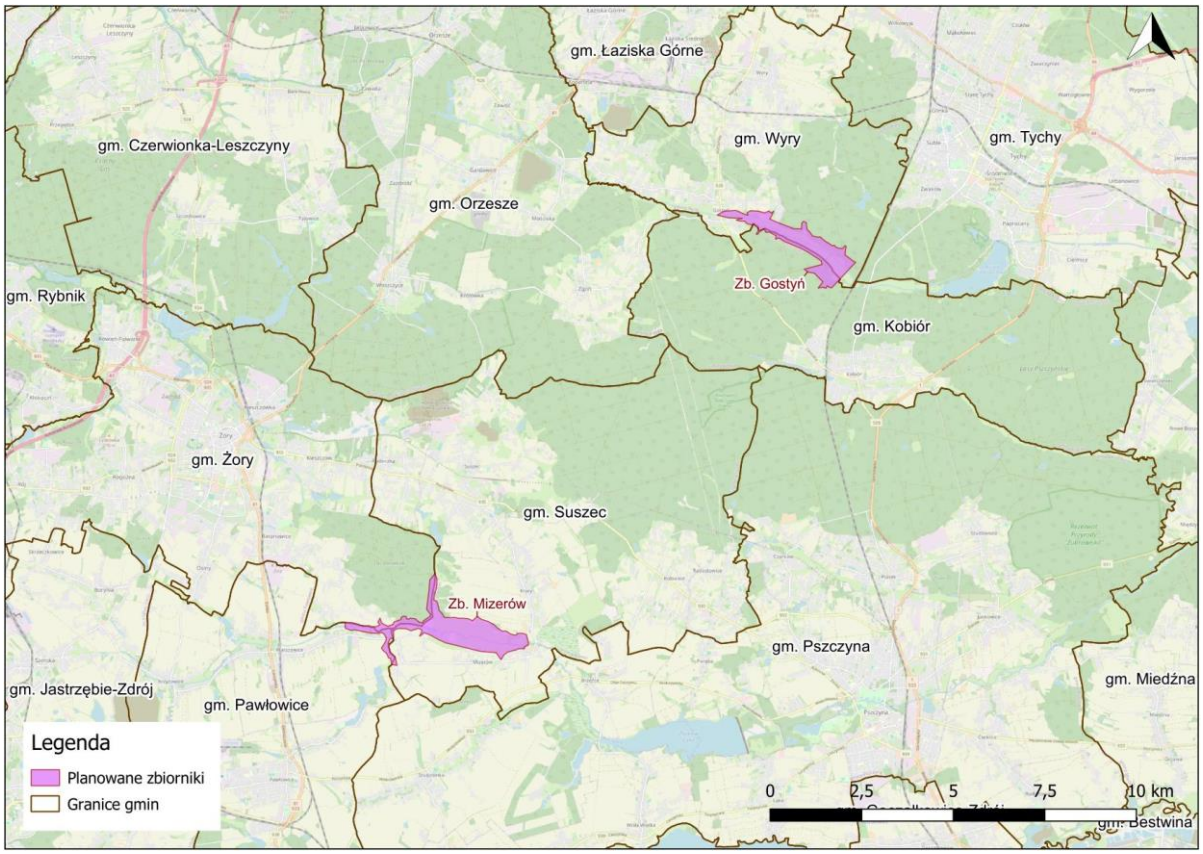
Region cechuje silnie rozdrobniona struktura agrarna – w Małopolsce przeciętne gospodarstwo liczy ok. 4 ha i obejmuje ponad 6 działek, na Śląsku ok. 8 ha. Nieuporządkowane stany własnościowe, zaległe postępowania spadkowe i duża liczba współwłaścicieli stanowią poważne

utrudnienie przy pozyskiwaniu nieruchomości na potrzeby Zadania i mogą wydłużyć proces negocjacji oraz wypłaty odszkodowań.

Mapa7 Lokalizacja planowanych polderów wzdłuż Wisły w województwie małopolskim, na tle granic gmin



Mapa8 Lokalizacja planowanych zbiorników na dopływach Wisły w województwie śląskim, na tle granic gmin



8.1.2 Zadanie I.2 Redukcja ryzyka powodziowego w dorzeczu Wisły od Krakowa do Zawichostu

Zadanie I.2 obejmuje przygotowanie inwestycji mających na celu zwiększenie retencji powodziowej w dolinie Wisły na odcinku od Krakowa do Zawichostu, w tym m.in. na obszarze gmin Koszyce, Szczurowa, Padew Narodowa i Baranów Sandomierski, w rejonie Przykopu oraz na terenie powiatu mieleckiego. Zadanie obejmuje również realizację wybranych inwestycji, stosownie do wyników analiz i ocen.

Gminy Koszyce, Szczurowa, Padew Narodowa, Przykop i Baranów Sandomierski to jednostki o wyraźnie wiejskim charakterze. Życie społeczne i gospodarcze opiera się przede wszystkim na rolnictwie, drobnych usługach i zatrudnieniu w sektorze publicznym. Społeczności tych gmin są silnie zakorzenione, a przywiązanie do ziemi i okolicy odgrywa kluczową rolę w codziennym życiu mieszkańców.

Wszystkie cztery gminy odnotowują ujemny przyrost naturalny przekraczający średnią krajową. Gmina Koszyce notuje przyrost naturalny -6,29 na 1000 mieszkańców, gmina Szczurowa -3,28. Prognozy wskazują na dalszą depopulację – do 2060 roku powiat proszowicki może stracić ponad 22% mieszkańców, a powiat tarnobrzeski – ponad 29%.

Struktura wiekowa potwierdza starzenie się populacji. W gminie Koszyce 25% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym. Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi wynosi 32,2 w Koszycach i 28,3 w Szczurowej. Odsetek osób z wykształceniem wyższym jest wyraźnie niższy niż średnia krajowa – w gminie Szczurowa wynosi 11,1%, w Koszycach 10,6%.

Rolnictwo dominuje w strukturze zatrudnienia. W gminie Koszyce ponad 50,9% pracujących jest zatrudnionych w sektorze rolnym. Dominują małe, rodzinne gospodarstwa o powierzchni 4–5 ha. Liczba osób pracujących na 1000 mieszkańców jest znacząco niższa niż średnia krajowa – w Szczurowej wynosi 92, w Koszycach zaledwie 55, przy średniej krajowej 259. Przeciętne wynagrodzenia są niższe od średniej krajowej o 13–24%.

Lokalny rynek pracy jest ograniczony. W gminach tych praktycznie nie ma średnich ani dużych pracodawców. Zdecydowaną większość podmiotów stanowią mikroprzedsiębiorstwa rodzinne. Niski udział dochodów z podatku od osób prawnych w budżetach gmin potwierdza słabe zaplecze gospodarcze poza rolnictwem.

Utrata gruntów rolnych w tym kontekście oznacza nie tylko stratę majątkową, ale zakłócenie wielopokoleniowego modelu utrzymania i tożsamości społeczności lokalnych. Szczegółowe dane socjoekonomiczne dotyczące PAP zostaną zebrane w toku opracowywania poszczególnych PPNiP.

W ramach Zadania I.2 działania projektowe obejmują również teren powiatu mieleckiego. W przeciwieństwie do jednostek o wyraźnie wiejskim charakterze, powiat mielecki (zamieszkany przez ok. 133 tys. osób przy gęstości zaludnienia 151 osób/km^2) charakteryzuje się profilem rolniczo-przemysłowym z bardzo silną dominacją przemysłu.

Podobnie jak w gminach ościennych, populacja powiatu odnotowuje stały trend spadkowy. Przyrost naturalny jest ujemny (saldo wyniosło -225 osób w 2022 roku), co świadczy o postępującym procesie depopulacji i starzenia się społeczeństwa w regionie. W strukturze płci nieznacznie dominują kobiety.

Życie gospodarcze i struktura zatrudnienia diametralnie różnią się jednak od sąsiednich obszarów. Przemysł odpowiada tu za około 60% miejsc pracy. Głównym motorem gospodarczym jest Specjalna Strefa Ekonomiczna EURO-PARK Mielec, z którą kooperują liczne lokalne przedsiębiorstwa z branży budowlanej, transportowej i handlu. Działalność rolnicza zepchnięta jest na margines i dominuje jedynie w gminach ościennych powiatu (np. w gminie Gawłuszowice).

Lokalny rynek pracy jest wysoce chłonny. Stopa bezrobocia utrzymuje się na stałym, bardzo niskim poziomie 5,2–5,3% (dane na 2023 i 2024 r.), co czyni powiat mielecki drugim rynkiem z najniższym bezrobociem w województwie podkarpackim (średnia wojewódzka to 8,4–9%).

8.1.3 Zadanie II.2 Redukcja ryzyka powodziowego dla Białej Lądeckiej w zlewni Nysy Kłodzkiej

Gminy Lądek-Zdrój i Stronie Śląskie leżą w południowej części powiatu kłodzkiego. Profil demograficzny obu gmin jest jednym z najtrudniejszych w województwie dolnośląskim.

Gmina Lądek-Zdrój liczy 4 914 mieszkańców – o 24% mniej niż w 2002 roku. Średni wiek mieszkańca wynosi 47,4 lata, przy średniej wojewódzkiej 43,4 lata. Przyrost naturalny wynosi -13,02 na 1000 mieszkańców. Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym sięga 31,9%. Gmina Stronie Śląskie zamieszkiwana jest przez 6 721 osób, co oznacza spadek o 17,3% od 2002 roku. Przyrost naturalny wynosi -8,78 na 1000 mieszkańców.

Stopa bezrobocia w powiecie kłodzkim należy do najwyższych w województwie i wynosi 13,1%, wobec średniej krajowej oscylującej wokół 6%. Dochody podatkowe na mieszkańca są znacząco niższe od średniej krajowej. W gminie Lądek-Zdrój wynoszą 1 821,79 zł, w Stroniu Śląskim 2 058,59 zł, przy średniej krajowej wynoszącej 2 788,93 zł. Gospodarka obu gmin opiera się na turystyce – uzdrowiskowej w Lądku-Zdroju i aktywnej w Stroniu Śląskim.

Powódź z września 2024 r. istotnie zmieniła sytuację społeczną i infrastrukturalną obszaru. W dolinie Białej Lądeckiej powódź dotknęła ok. 1 950 budynków. W Lądku-Zdroju nadzór budowlany wyłączył z użytkowania 75 budynków, w Stroniu Śląskim — 31. Do połowy 2025 roku ponad 890 osób nie mogło wrócić do swoich domów. Powódź zniszczyła nie tylko domy, ale też infrastrukturę dojazdową, obiekty turystyczne i budynki mieszkalne. Oba samorządy realizują rekordowe budżety inwestycyjne finansowane z dotacji zewnętrznych przeznaczone w większości na usuwanie skutków powodzi.

Ten kontekst ma istotne znaczenie dla Projektu. Inwestycje w zlewni Białej Lądeckiej dotyczą obszaru, który wciąż odbudowuje się po katastrofie. Społeczności lokalne nie odzyskały jeszcze pełnej stabilizacji. Powódź poważnie naruszyła ich poczucie bezpieczeństwa. Inwestor musi uwzględnić tę szczególną wrażliwość przy planowaniu PPNiP dla tego obszaru.

8.1.4 Zadanie II.1. Budowa wielofunkcyjnego zbiornika Kamieniec Ząbkowicki

Gminy Kamieniec Ząbkowicki i Bardo leżą w powiecie ząbkowickim. Gminę Kamieniec Ząbkowicki zamieszkuje ok. 7 326 osób, gminę Bardo – 4 910 osób; w bezpośredniej strefie oddziaływania zbiornika zamieszkuje ok. 6 300 osób. Obie gminy notują pogłębiający się ujemny przyrost naturalny – w gminie Bardo wyniósł on w 2024 roku -14,05 na 1000 mieszkańców, wobec -5,0 dla województwa i -4,2 dla kraju. Prognozy GUS przewidują dalszy systematyczny spadek liczby ludności w powiecie. W obu gminach obserwuje się przewagę kobiet pogłębiającą się w grupie wieku poprodukcyjnego – odsetek osób w wieku poprodukcyjnym wynosi 26,4% w gminie Bardo. Zjawisko feminizacji starości przekłada się na specyficzny profil potrzeb tej grupy: samotne zamieszkiwanie, niższe dochody emerytalne i ograniczona mobilność, co ma bezpośrednie znaczenie dla projektowania działań konsultacyjnych i pomocowych w ramach Zadania.

Stopa bezrobocia w powiecie ząbkowickim wynosi 10,4%, wobec 5,1% dla kraju. Przeciętne wynagrodzenie brutto stanowi 85,6% średniej krajowej. Gospodarka lokalna opiera się na przemyśle i budownictwie (34,7% pracujących) oraz usługach, handlu i transporcie (19,3%). Rolnictwo stanowi źródło utrzymania dla 15,7% aktywnych zawodowo mieszkańców, przy dominacji indywidualnych gospodarstw rolnych. Charakterystyczna jest wysoka mobilność zawodowa – znacząca część dochodów generowana jest na zewnętrznych rynkach pracy. Sytuacja ekonomiczna rolników jest szczególnie trudna: mediana miesięcznego dochodu na

osobę wynosi 2 200 zł, najniższy wynik ze wszystkich grup społeczno-zawodowych. Utrata gruntów przez gospodarstwa funkcjonujące na granicy opłacalności może mieć dla nich istotne znaczenie nawet wtedy, gdy przejmowany areał jest w wartościach bezwzględnych niewielki. Głównym podmiotem gospodarczym bezpośrednio powiązanym z obszarem inwestycji jest KSM „Byczeń"; działalność wydobywcza w większości zakończy się przed realizacją zbiornika w związku z wyeksploatowaniem złóż.

8.2 Struktura własności i użytkowania gruntów

Obszary objęte Projektem różnią się istotnie pod względem struktury własności i użytkowania gruntów. Różnice te mają bezpośrednie znaczenie dla procesu pozyskiwania nieruchomości i planowania PPNiP.

8.2.1 Zadanie I.1 Redukcja ryzyka powodziowego w dorzeczu Górnej Wisły powyżej Krakowa

Gminy objęte Zadaniem I.1 mają charakter mieszany – rolniczy w części małopolskiej i przemysłowo-górniczy w części śląskiej. Udział użytków rolnych gospodarstw indywidualnych w powierzchni powiatów jest zróżnicowany: najwyższy w powiecie krakowskim (43%) i pszczyńskim (38%), najniższy w powiecie chrzanowskim (10%) i mikołowskim (24%), co odzwierciedla stopień urbanizacji i uprzemysłowienia poszczególnych obszarów.

Własność gruntów jest silnie rozdrobniona, szczególnie w Małopolsce, gdzie średnia wielkość gospodarstwa wynosi ok. 4 ha, a na jedno gospodarstwo przypada ponad 6 działek. W województwie śląskim średnia wynosi ok. 8 ha, jednak rolnictwo odgrywa tu marginalną rolę ze względu na wysoki stopień urbanizacji. Tak wysokie rozdrobnienie oznacza, że pozyskanie gruntów pod planowane obiekty wiąże się z koniecznością prowadzenia postępowań dotyczących bardzo dużej liczby właścicieli i działek. Proces ten jest dodatkowo utrudniony przez brak aktualnych danych w EGiB, zaległe postępowania spadkowe oraz nieuregulowane stany prawne nieruchomości.

8.2.2 Zadanie I.2 Redukcja ryzyka powodziowego w dorzeczu Wisły od Krakowa do Zawichostu

Obszary objęte dotychczasowymi analizami w ramach Zadania I.2 mają w znacznej części charakter rolniczy, a w strukturze użytkowania gruntów dominują grunty orne. Dotyczy to między innymi terenów analizowanych w rejonie Koszyc i Szczurowej. Własność gruntów jest silnie rozdrobniona i obejmuje nieruchomości należące do osób prywatnych, Skarbu Państwa, gmin oraz innych podmiotów. Charakterystyka ta odnosi się do obszarów uwzględnionych w dotychczasowych analizach, których ostateczny zakres przestrzenny może ulec zmianie w wyniku dalszych prac.

Struktura własności wynika z historycznego modelu rolnictwa w Małopolsce i na Podkarpaciu, gdzie dominują małe, wielopokoleniowe gospodarstwa rodzinne. Średnia powierzchnia gospodarstwa w województwie małopolskim wynosi 4,36 ha, a w województwie podkarpackim –

5,21 ha. Ponad 75% gospodarstw w obu województwach ma powierzchnię poniżej 5 ha. Tak wysokie rozdrobnienie własności stanowi istotne uwarunkowanie przy ocenie wariantów, których realizacja mogłaby wymagać pozyskania gruntów lub wprowadzenia ograniczeń w sposobie ich użytkowania.

Grunty rolne na obszarach objętych analizami mogą być objęte dopłatami bezpośrednimi UE. Okoliczność ta powinna zostać uwzględniona przy ocenie potencjalnego wpływu poszczególnych wariantów na sposób użytkowania gruntów i sytuację gospodarstw rolnych.

Tereny powiatu mieleckiego objęte zakresem Projektu charakteryzują się złożoną strukturą przestrzenną. Mimo zindustrializowanego profilu regionu użytki rolne zajmują blisko 63% z 88 050 ha całkowitej powierzchni geodezyjnej, przy czym zdecydowanie dominują grunty orne (ponad 41 tys. ha). Istotny udział mają również grunty leśne i zadrzewione (ok. 29%). Własność terenów poza obszarami zurbanizowanymi jest rozdrobniona i wpisuje się w historyczny dla Podkarpacia model struktury agrarnej. Średnia powierzchnia gospodarstwa w województwie podkarpackim wynosi 5,21 ha, a ponad 75% gospodarstw ma powierzchnię poniżej 5 ha.

Struktura gospodarcza powiatu w istotny sposób modyfikuje jednak ciężar potencjalnych oddziaływań społecznych w porównaniu z typowo rolniczymi gminami regionu. Z uwagi na dominację przemysłu, który odpowiada tu za około 60% zatrudnienia (przy wyjątkowo niskim bezrobociu rzędu 5,2%), rolnictwo na przeważającym obszarze nie stanowi wyłącznego ani głównego źródła utrzymania gospodarstw domowych. Dynamiczny rozwój wokół Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK Mielec przekłada się również na rosnącą presję na grunty zurbanizowane i inwestycyjne, stanowiące ok. 8% terytorium.

8.2.3 Zadanie II.2 Redukcja ryzyka powodziowego dla Białej Lądeckiej w zlewni Nysy Kłodzkiej

Struktura własności gruntów w gminach Lądek-Zdrój i Stronie Śląskie jest zasadniczo odmienna od obszaru małopolskiego. Dominuje własność publiczna (Skarbu Państwa i gminna) co wynika z górskiego charakteru terenu, dominacji lasów i użytków zielonych.

W gminie Lądek-Zdrój sektor publiczny kontroluje około 63% powierzchni gminy. Skarb Państwa reprezentowany jest przede wszystkim przez Lasy Państwowe. Gmina zarządza mieniem komunalnym obejmującym parki, drogi i grunty rolne wydzierżawiane na cele produkcji rolnej. Własność prywatna stanowi około 37% powierzchni i koncentruje się w dolinach rzecznych, gdzie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, pensjonaty i drobne gospodarstwa rolne.

W gminie Stronie Śląskie dominacja sektora publicznego jest jeszcze wyraźniejsza. Skarb Państwa – głównie przez Lasy Państwowe Nadleśnictwa Lądek-Zdrój – kontroluje 77,6% powierzchni gminy (11 362 ha). Własność prywatna obejmuje 17,3% powierzchni (2 533 ha), a mienie komunalne 3,8% (556 ha). Lasy stanowią 76,4% powierzchni gminy, co czyni ją jedną z najbardziej lesistych jednostek w Polsce.

Użytki rolne w obu gminach to w przeważającej mierze łąki i pastwiska trwałe zlokalizowane na dnach dolin i łagodniejszych stokach. Grunty orne stanowią niewielki odsetek powierzchni ze względu na górski charakter terenu i krótki okres wegetacyjny. Zabudowa jest silnie

skoncentrowana wzdłuż koryt rzek – w tym Białej Lądeckiej – tworząc układ pasmowy typowy dla sudeckich wsi łańcuchowych.

Użytkowanie gruntów w obu gminach podlega szczególnym ograniczeniom prawnym. W gminie Lądek-Zdrój kluczowe znaczenie mają strefy ochrony uzdrowiskowej A, B i C, które nakładają wymagania dotyczące zabudowy i minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych. W gminie Stronie Śląskie ok. 70% powierzchni gminy objętych jest ochroną w ramach sieci Natura 2000.

Ograniczona podaż gruntów prywatnych w obu gminach ma istotne znaczenie dla procesu pozyskiwania nieruchomości. Dostępność nieruchomości zamiennych o podobnym charakterze i lokalizacji jest tu znacznie mniejsza niż na terenach nizinnych. Utrudnia to stosowanie kompensaty w formie „ziemia za ziemię" i wymaga szczególnej uwagi przy projektowaniu pakietów kompensacyjnych dla PAP.

8.2.4 Zadanie II.1 Budowa wielofunkcyjnego zbiornika Kamieniec Ząbkowicki

Struktura własności gruntów w obszarze bezpośredniego oddziaływania zbiornika jest zróżnicowana. Dominuje własność publiczna – PGW Wody Polskie (26%), Skarb Państwa przez KOWR (21%) oraz Lasy Państwowe (5%) – łącznie ok. 52% powierzchni. Własność prywatna osób fizycznych stanowi 25%, a pozostałą część kontrolują gminy i KSM „Byczeń", prowadząca aktywne wykupy gruntów pod złoże Przyłęk–Pilce.

Pod względem użytkowania dominują grunty rolne (1 130 ha, 73% powierzchni), jednak znamienną cechą obszaru jest wysoki stopień degradacji poeksploatacyjnej – ponad połowa powierzchni przyszłej czaszy pokryta jest stawami po wyeksploatowanym kruszywie, których faktyczna przydatność produkcyjna jest znikoma. Tereny użytkowane rolniczo to pola orne i pastwiska z zasiewami zbóż, kukurydzy i rzepaku. Lasy zajmują ok. 109 ha (7% powierzchni) i nie tworzą większych kompleksów; jedynym wyróżniającym się zbiorowiskiem jest las łęgowy dębowo-lipowy porastający oba brzegi Nysy w zachodniej części planowanego zbiornika. Grunty pod wodami zajmują 155 ha (10%), grunty zabudowane i zurbanizowane – 61 ha.

Średnia powierzchnia użytków rolnych w jednym gospodarstwie dla województwa dolnośląskiego wynosi 14,59 ha, co oznacza znacznie korzystniejszą strukturę agrarną niż w Małopolsce. W skali gminy Bardo użytki rolne zajmują 3 053 ha przy łącznej powierzchni 7 341 ha, zaś lasy – 3 544 ha, co stanowi najwyższy wskaźnik zalesienia w powiecie ząbkowickim.

8.3 Grupy wrażliwe

Standard ESS5 wymaga, aby na etapie planowania i wdrażania przesiedleń szczególną uwagę poświęcić osobom oraz gospodarstwom domowym należącym do grup wrażliwych. Podmioty te są w większym stopniu narażone na negatywne skutki przesiedleń, w związku z czym mogą wymagać dedykowanego wsparcia wykraczającego poza standardowe pakiety kompensacyjne.

Na podstawie analizy uwarunkowań społeczno-demograficznych obszarów objętych Projektem zidentyfikowano następujące grupy szczególnie wrażliwe:

- **Osoby starsze -** lokalizacje objęte Projektem charakteryzują się wysokim udziałem osób w wieku poprodukcyjnym. W gminach doliny Wisły od 21,8% do 25% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym, a współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi wynosi od 27,7 do 32,2. W gminie Lądek-Zdrój odsetek osób w wieku poprodukcyjnym sięga 31,9%, a średni wiek mieszkańca wynosi 47,4 lata. Dla osób starszych przesiedlenie jest szczególnie trudne. Wiąże się z utratą dotychczasowego środowiska życia, więzi sąsiedzkich i dostępu do lokalnych usług zdrowotnych. Osoby starsze często mają ograniczoną mobilność i trudniej adaptują się do nowych warunków. Nieruchomość jest dla nich zazwyczaj jedynym istotnym aktywem majątkowym.

- **Osoby z niepełnosprawnościami -** przesiedlenie fizyczne wiąże się z koniecznością dostosowania nowego miejsca zamieszkania do szczególnych potrzeb osób z tej grupy. Zmiana lokalizacji może ograniczyć dostęp do placówek rehabilitacyjnych, specjalistycznej opieki medycznej i sieci wsparcia społecznego.

- **Rodziny o niskich dochodach**- na obszarach objętych Projektem przeciętne wynagrodzenia są niższe od średniej krajowej o 13–24%. Utrata gruntów rolnych lub miejsca zamieszkania może w sposób nieproporcjonalny dotknąć rodziny, które nie dysponują zasobami pozwalającymi na samodzielną relokację i odtworzenie źródeł utrzymania.

- **Gospodarstwa domowe prowadzone przez kobiety samotnie wychowujące dzieci -** kobiety samotnie wychowujące dzieci są szczególnie narażone na skutki przesiedleń ze względu na ograniczone zasoby finansowe i konieczność zapewnienia ciągłości opieki nad dziećmi.

- **Dzieci i młodzież -** Przymusowe przesiedlenie może wiązać się z koniecznością zmiany placówki edukacyjnej i środowiska rówieśniczego. Ze względu na naturalną koncentrację szkół ponadpodstawowych w większych ośrodkach miejskich, relokacja może wydłużyć czas dojazdów lub utrudnić codzienne funkcjonowanie młodzieży, co może wpłynąć niekorzystnie na ich sytuację edukacyjną. W dłuższej perspektywie może to przyspieszać decyzje migracyjne młodych osób poza teren dotkniętych gmin.

- **Osoby dotknięte powodzią w Kotlinie Kłodzkiej –** dotknięci powodzią mieszkańcy zlewni Białej Lądeckiej stanowią grupę szczególnie wrażliwą ze względu na niedawną traumę powodzi z września 2024 r. Poczucie bezpieczeństwa i stabilności tych osób zostało poważnie naruszone. Każde kolejne działanie związane z zajęciem nieruchomości lub ograniczeniem użytkowania gruntów będzie przez PAP postrzegane przez pryzmat wcześniejszych doświadczeń.

Inwestor identyfikuje PAP należących do grup wrażliwych na etapie opracowywania poszczególnych PPNiP. Identyfikacja odbywa się podczas spisu i badań socjoekonomicznych prowadzonych przez Konsultanta ds. PPNiP. Przynależność do grupy wrażliwej jest uwzględniana przy projektowaniu indywidualnych pakietów kompensacyjnych i wsparcia. Samo zaliczenie do grupy wrażliwej, bez związku z nieruchomością objętą pozyskaniem, nie uprawnia do odszkodowania.

Każdy PPNiP zawiera operacyjne kryteria identyfikacji PAP należących do grup wrażliwych, umożliwiające jednoznaczną i weryfikowalną kwalifikację na etapie spisu i badania socjoekonomicznego. Kryteria obejmują w szczególności: wiek powyżej progu określonego w danym PPNiP; niepełnosprawność lub poważne schorzenie ograniczające zdolność do adaptacji do zmienionych warunków życia lub utrzymania; status osoby samotnie wychowującej dzieci; obecność małoletnich dzieci w gospodarstwie domowym podlegającym istotnym oddziaływaniom; dochód ograniczający możliwość samodzielnej relokacji. Spełnienie co najmniej jednego kryterium stanowi podstawę zakwalifikowania PAP do grupy wrażliwej i uprawnia do dodatkowych środków wsparcia określonych w macierzy uprawnień PPNiP.

W ramach każdego PPNiP dla grup wrażliwych przewiduje się w szczególności następujące środki wsparcia: pierwszeństwo przy wyborze formy odszkodowania i lokalizacji nieruchomości zamiennej, dodatkową pomoc finansową na adaptację nowego lokalu do szczególnych potrzeb, pomoc w załatwianiu formalności związanych ze zmianą miejsca zamieszkania oraz priorytetowy dostęp do mechanizmu skargowego, w tym wizyty domowe w celu przyjęcia skargi. Konsultacje z PAP należącymi do grup wrażliwych organizowane są z uwzględnieniem ich możliwości komunikacyjnych i mobilności.

8.4 Implikacje dla środków wsparcia i przywrócenia źródeł utrzymania

Analiza uwarunkowań demograficzno-społecznych oraz gospodarczych obszarów objętych Projektem wskazuje na konieczność wdrożenia zróżnicowanych, wielopoziomowych środków wsparcia. Wypłata odszkodowania według pełnego kosztu odtworzenia jest niewystarczająca w sytuacjach, gdy utrata mienia prowadzi do trwałego pogorszenia warunków bytowych PAP. Niniejszy RPPNiP określa kierunki działań w zakresie przywracania źródeł utrzymania, natomiast dedykowane środki zaradcze dla wyodrębnionych kategorii PAP zostaną doprecyzowane na etapie opracowywania właściwych PPNiP.

Obszary objęte Projektem charakteryzują się przewagą tradycyjnego rolnictwa o rozdrobnionej strukturze agrarnej, umiarkowanym poziomem dochodów ludności oraz ograniczoną chłonnością lokalnego rynku pracy poza sektorem rolnym. W tych warunkach utrata gruntów może skutkować trwałym zachwianiem dotychczasowych podstaw bytu – szczególnie w odniesieniu do rolników w starszym wieku, dla których możliwość przekwalifikowania zawodowego jest w praktyce znacznie ograniczona. Z kolei relokacja lokalnych mikroprzedsiębiorstw rodzinnych stwarza ryzyko trwałego zaprzestania działalności ze względu na ich wrażliwość ekonomiczną i silne uzależnienie od dotychczasowego, lokalnego rynku zbytu.

Z tych uwarunkowań wynikają następujące ogólne kierunki działań w zakresie wsparcia i przywrócenia źródeł utrzymania, które muszą zostać uwzględnione w poszczególnych PPNiP:

- dla rolników – odszkodowanie za utracone grunty i uprawy, wsparcie w odtworzeniu działalności rolniczej w nowej lokalizacji oraz wsparcie w zakresie przeniesienia uprawnień do dopłat bezpośrednich UE;
- dla przedsiębiorców – odszkodowanie za utracone nieruchomości i dochody, wsparcie w znalezieniu nowej lokalizacji oraz pokrycie kosztów relokacji;

- dla pracowników tracących miejsca pracy – zasiłek przejściowy na okres od utraty pracy do ponownego zatrudnienia, wsparcie zawodowe i programy przekwalifikowania dostosowane do lokalnej struktury rynku pracy;
- dla osób przesiedlonych fizycznie – odszkodowanie za utracone nieruchomości, pokrycie kosztów przeprowadzki, zasiłek przejściowy oraz wsparcie w załatwieniu formalności administracyjnych;
- dla grup wrażliwych – dodatkowe wsparcie dostosowane do ich szczególnych potrzeb.

Poza indywidualną kompensatą dla PAP, poszczególne PPNiP mogą przewidywać działania offsetowe na rzecz społeczności lokalnych. Obejmują one inwestycje w infrastrukturę publiczną i usługi społeczne wzmacniające lokalne społeczności dotknięte przesiedleniami. Zakres tych działań jest określany w dialogu z samorządami i społecznościami lokalnymi.

9 Analiza wariantowa w celu minimalizacji przesiedleń

ESS5 nakłada na Inwestora obowiązek aktywnego dążenia do uniknięcia lub minimalizacji przesiedleń. Obowiązek ten nie ogranicza się do etapu realizacji – dotyczy już etapu planowania i projektowania. Inwestor stosuje hierarchię działań określoną w rozdziale 4.2 niniejszego RPPNiP: unikanie, minimalizacja, łagodzenie, kompensacja. Analiza wariantowa jest podstawowym narzędziem realizacji pierwszych dwóch poziomów tej hierarchii.

Niniejszy rozdział określa zasady i procedury, które Inwestor oraz Konsultant ds. PPNiP stosują w celu minimalizacji zajęć nieruchomości i przesiedleń na każdym etapie przygotowania i realizacji Projektu.

Inwestor powinien przeprowadzić analizę wariantów na poziomie strategicznym przed podjęciem decyzji o lokalizacji inwestycji i wyborze koncepcji technicznej. Celem analizy jest wykazanie, że wybrana lokalizacja i koncepcja techniczna minimalizują zajęcia nieruchomości i przesiedlenia w porównaniu z wariantami alternatywnymi. Na tym etapie Inwestor powinien przeprowadzić konsultacje z zainteresowanymi stronami, w tym ze społecznościami lokalnymi, w celu zbadania sposobów zminimalizowania oddziaływania na ludność, zgodnie z PZI na poziomie Zadania.

Przy ocenie wariantów Inwestor powinien stosować następujące kryteria społeczne:

- liczba PAP i gospodarstw domowych wymagających przesiedlenia fizycznego;
- powierzchnia gruntów rolnych podlegających trwałemu zajęciu;
- liczba podmiotów gospodarczych wymagających relokacji;
- zakres oddziaływania na grupy wrażliwe;
- zakres oddziaływania na infrastrukturę i usługi społeczne.

Kryteria społeczne powinny być rozpatrywane łącznie z kryteriami technicznymi, środowiskowymi i ekonomicznymi. Żadne kryterium nie powinno być rozpatrywane w oderwaniu od pozostałych.

Inwestor powinien udokumentować wyniki analizy wariantów na poziomie strategicznym.

9.1 Wymogi dotyczące minimalizacji przesiedleń na etapie projektowania

Minimalizacja zajęć nieruchomości powinna być uwzględniana na każdym etapie projektowania technicznego. Inwestor powinien zapewnić, że wymagania w zakresie minimalizacji przesiedleń są włączone do zakresu zadań Zespołu Projektowego już na początku prac projektowych.

Zespół Projektowy powinien na etapie projektowania współdziałać z zespołem ds. społecznych Konsultanta oraz prowadzić konsultacje z zainteresowanymi stronami i społecznościami dotkniętymi Projektem, zgodnie z PZI, w celu rozważenia działań minimalizujących zajęcia nieruchomości. Mogą to być przykładowo następujące działania:

- optymalizacja przebiegu wałów, granic stref zalewowych i zasięgu placów budowy w celu ograniczenia liczby zajętych działek i budynków;
- stosowanie technologii budowlanych o mniejszym śladzie przestrzennym tam, gdzie jest to technicznie uzasadnione;
- etapowanie robót budowlanych;
- wykorzystanie istniejących dróg i infrastruktury technicznej zamiast budowania nowej, tam gdzie jest to możliwe.

10 Kryteria kwalifikowalności i katalog osób uprawnionych

10.1 Definicja osoby dotkniętej projektem (PAP)

Zgodnie z ESS5 osoby dotknięte Projektem mogą być klasyfikowane jako osoby:

(a) posiadające formalne prawa do gruntów lub aktywów;
(b) nieposiadające formalnych praw do gruntów lub aktywów, lecz zgłaszające roszczenia do gruntów lub aktywów uznawane lub uznawalne na podstawie prawa krajowego; lub
(c) nieposiadające uznawalnych praw ani roszczeń do gruntów lub aktywów, które zajmują lub użytkują.

Na potrzeby niniejszego RPNiP osobą dotkniętą realizacją Projektu (PAP) jest każda osoba fizyczna, gospodarstwo domowe, osoba prawna lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej, która w wyniku realizacji Projektu doświadcza przesiedlenia fizycznego (relokacji, utraty gruntu pod zabudowę mieszkalną lub utraty miejsca zamieszkania), przesiedlenia ekonomicznego (utraty gruntów, aktywów lub dostępu do aktywów prowadzącej do utraty źródeł dochodu lub innych środków utrzymania) lub innego trwałego lub tymczasowego oddziaływania w postaci utraty lub ograniczenia:

- prawa własności lub innych praw rzeczowych do gruntu;

- dostępu do nieruchomości lub zasobów (dostęp obejmuje zarówno dostęp formalny oparty na zobowiązaniach umownych, jak i dostęp nieformalny);
- miejsca zamieszkania lub prowadzenia działalności gospodarczej lub rolniczej.

Status PAP może być przyznany w szczególności następującym kategoriom podmiotów:

Kategoria 1 — Osoby z formalnym tytułem prawnym do nieruchomości

- właściciele nieruchomości mieszkalnych, rolnych i innych w obszarze oddziaływania Projektu;
- właściciele budynków i obiektów w obszarze oddziaływania Projektu, w tym osoby podlegające przesiedleniu fizycznemu;
- użytkownicy wieczyści nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- dzierżawcy i inni użytkownicy nieruchomości na podstawie umów, w tym dzierżawcy rolni gruntów należących do KOWR oraz innych podmiotów publicznych i prywatnych;
- użytkownicy ogródków działkowych posiadający sformalizowaną umowę z organizacją działkowców;
- najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych;
- dożywotnicy, zgodnie z definicją zawartą w rozdziale 2 (Definicje);
- posiadacze ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości lub budowli, w tym służebności, hipotek, zastawów, prawa użytkowania oraz spółdzielczego prawa własności do lokali mieszkalnych.

Kategoria 2 — Podmioty prowadzące działalność gospodarczą

- podmioty prawne i przedsiębiorcy prowadzący działalność gospodarczą na nieruchomościach objętych zajęciem, w tym podmioty prowadzące działalność wydobywczą, rolniczą, usługową (HoReCa, usługi turystyczne itp.) lub inną działalność handlową;
- właściciele nieruchomości objętych zajęciem, którzy wynajmują te nieruchomości osobom trzecim i czerpią z tego tytułu dochód stanowiący źródło utrzymania — w związku z wynikającą stąd utratą dochodu z najmu;
- osoby fizyczne prowadzące nieformalną lub niezarejestrowaną działalność gospodarczą na nieruchomościach objętych zajęciem lub na nieruchomościach publicznych, zidentyfikowane na etapie spisu i badania socjoekonomicznego.

Kategoria 3 — Użytkownicy nieformalni

- posiadacze samoistni faktycznie władający nieruchomością lub składnikiem majątku bez formalnego tytułu prawnego, którym upłynął lub nie upłynął termin zasiedzenia;
- użytkownicy ogródków działkowych nieposiadający sformalizowanej umowy z organizacją działkową;

- osoby użytkujące nieruchomość w sposób nieformalny, zidentyfikowane na etapie spisu i obserwacji terenowej;
- osoby korzystające z ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości lub budynków, takich jak służebność lub użytkowanie, bez formalnego tytułu prawnego.

Kategoria 4 — Podmioty dotknięte ograniczeniem dostępu do zasobów wspólnych

- podmioty, których dostęp do terenów pastwisk, zasobów łowieckich, rybackich, leśnych lub wodnych zostanie ograniczony lub zniesiony w związku z realizacją Projektu;
- społeczności lokalne korzystające ze wspólnych zasobów naturalnych w obszarze oddziaływania Projektu.

Kategoria 5 — Pracownicy i osoby pozostające na utrzymaniu

- pracownicy podmiotów prowadzących działalność na nieruchomościach objętych zajęciem lub pracownicy dotknięci zakłóceniem lub zaprzestaniem działalności w wyniku realizacji Projektu (w tym podmioty prowadzące działalność w sklepach, restauracjach, obiektach na wynajem, hotelach i podobnych obiektach), którzy w wyniku realizacji Projektu utracą zatrudnienie lub źródło dochodu.

Szczegółowe kategorie PAP zidentyfikowane dla poszczególnych Zadań Projektu określane są w PPNiP opracowywanym dla każdego Zadania. W trakcie spisu i badania socjoekonomicznego weryfikowane jest, czy wśród PAP występują użytkownicy nieformalni nieposiadający tytułu prawnego do nieruchomości oraz pracownicy nieformalni; w przypadku ich zidentyfikowania są oni obejmowani odszkodowaniem oraz dodatkowym wsparciem określonym w macierzy uprawnień zgodnie z zasadami niniejszego RPNiP.

Każdy PPNiP opracowywany w ramach Projektu określa operacyjne kryteria klasyfikacji oddziaływań jako znaczących, dostosowane do specyfiki danego Zadania i struktury dochodów PAP. Kryteria te muszą być co najmniej zgodne z poniższymi wytycznymi minimalnymi.

Za znaczące uznaje się w szczególności oddziaływania należące do kategorii wskazanych poniżej. Kwalifikacja oddziaływania jako znaczącego nie wpływa na uprawnienia PAP do odszkodowania i wsparcia na podstawie ESS5. Służy ona wyłącznie jako kategoria operacyjna do określenia uprawnień do wsparcia dodatkowego oraz środków odbudowy źródeł utrzymania, przysługujących niezależnie od odszkodowania i wsparcia podstawowego, do których PAP jest uprawniona bez względu na tę klasyfikację.

1. Przesiedlenie fizyczne — utrata miejsca zamieszkania wymagająca relokacji.
2. Przesiedlenie ekonomiczne — utrata źródeł dochodu lub utrzymania w wyniku: utraty gruntów rolnych lub produkcyjnych albo obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza; zakłócenia lub zaprzestania działalności gospodarczej; lub utraty dostępu do zasobów wspólnych. PPNiP określa progi istotności dla każdej z tych kategorii.
3. Utrata dostępu do zasobów o znaczeniu strategicznym dla społeczności lokalnych — trwała utrata lub zniszczenie zasobów, których brak w istotny sposób pogarsza warunki życia lub funkcjonowanie społeczności lokalnych, niezależnie od indywidualnej skali oddziaływania na konkretne PAP.

4. Wrażliwość — gospodarstwa domowe zaklasyfikowane jako wrażliwe zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszym RPNIP podlegają wzmocnionym środkom wsparcia, niezależnie od skali oddziaływania fizycznego lub ekonomicznego.

Klasyfikacja poszczególnych PAP przeprowadzana jest indywidualnie w ramach każdego PPNiP, na podstawie wyników spisu, badania socjoekonomicznego oraz konsultacji z PAP, i aktualizowana zgodnie z wynikami monitoringu.

10.2 Kwalifikowalność i data graniczna

Datą graniczną jest data ostateczności decyzji PNRI lub ZRID, stosownie do właściwego trybu realizacji Zadania. Jeżeli decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności, za datę graniczną uznaje się datę nadania tego rygoru. Z upływem tej daty lista PAP uprawnionych do odszkodowania i pomocy ulega zamknięciu.

Data graniczna ma na celu zidentyfikowanie i spisanie wszystkich osób przebywających na obszarze objętym realizacją Zadania, wraz z ich mieniem, sposobem użytkowania nieruchomości oraz przysługującymi im prawami — niezależnie od tego, czy posiadają formalne tytuły prawne — a także zapewnienie, że osoby dotknięte skutkami Zadania otrzymają odszkodowanie zgodnie z zasadą kosztu odtworzenia.

Z dniem daty granicznej lista osób uprawnionych do odszkodowania i wsparcia zostaje zamknięta. Spadkobiercy i inni następcy prawni osób posiadających prawa przed datą graniczną zachowują te uprawnienia. Osoby, które osiedlą się na obszarze Zadania, wybudują na nim konstrukcje lub rozpoczną użytkowanie gruntu po dacie granicznej, nie kwalifikują się do odszkodowania.

Badania niezbędne do sfinalizowania spisu PAP zostaną zakończone przed datą graniczną, z możliwością aktualizacji przed rozpoczęciem prac budowlanych. Data graniczna zostanie podana do publicznej wiadomości oraz przekazana bezpośrednio lokalnej społeczności podczas konsultacji społecznych, zgodnie z odpowiednimi procedurami.

JRP musi ustanowić i ujawnić kryteria, według których osoby dotknięte skutkami realizacji projektu (PAP) będą uznawane za kwalifikujące się do odszkodowania oraz do innej pomocy w związku z wywłaszczeniami, zgodnie z niniejszym RPNiP, polskimi przepisami prawa oraz ESS5; nie zostaną wprowadzone żadne dodatkowe kryteria poza określonymi w niniejszym dokumencie. Procedura ta musi zawierać postanowienia, ujęte w każdym PPNiP, dotyczące konsultacji z poszczególnymi PAP, gospodarstwami domowymi, liderami społeczności lokalnych, lokalnymi władzami a tam, gdzie to stosowne, również z pozarządowymi organizacjami społecznymi (NGOs).

Zgodnie z ESS5 do odszkodowania i pomocy w związku z zajęciami nieruchomości skutkującymi utratą dóbr i przesiedleniem (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 planem przesiedleń,
c) osoby nie posiadające tytułu prawnego ani roszczeń do zajmowanej nieruchomości.

Osoby określone w pkt (a) i (b) powinny otrzymać odszkodowanie za utracone grunty, a także inną pomoc. Osoby określone w pkt (c) powinny otrzymać pomoc w przesiedleniu w miejsce odszkodowania za zajmowane grunty oraz w razie konieczności, inną pomoc dla osiągnięcia celów ESS5 – o ile zajmowały obszar realizacji projektu wcześniej niż data graniczna.

Osoby, które zajmą teren po dacie granicznej nie będą uprawnione do odszkodowania, ani do innych form pomocy w związku z przesiedleniami. Wszystkie osoby określone w pkt (a), (b) i (c) powinny otrzymać odszkodowanie za utracone dobra inne, niż grunt. W związku z tym brak tytułu prawnego do nieruchomości sam w sobie nie powinien być przeszkodą dla otrzymania odszkodowania lub innych środków wsparcia przysługujących w związku z przymusowym zajęciem nieruchomości.

Należy podkreślić, że występowanie osób zaliczanych do grupy nieposiadających tytułu prawnego do gruntu jest rzadkością. Co więcej 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.

W kolejnych rozdziałach określono kategorie oddziaływań na PAP, kategorie osób dotkniętych skutkami realizacji projektu (PAP) oraz kryteria kwalifikowalności PAP do danej kategorii. Określono również uprawnienia przysługujące poszczególnym kategoriom PAP. Założono, że podstawowym kryterium kwalifikowalności PAP jest lokalizacja ich nieruchomości lub innych dóbr w obszarze projektu przed datą graniczną. Nieruchomości dotknięte bezpośrednio planowaną inwestycją powinny być objęte projektowanym obszarem inwestycji. Szczególną uwagę należy zwrócić na zweryfikowanie tych roszczeń, które mogą spowodować pokrzywdzenie wrażliwych grup PAP, tak aby wnioski te nie zostały odrzucone wyłącznie z powodu braku formalnej dokumentacji oraz aby sam proces weryfikacji nie stworzył nieuzasadnionej bariery w dostępie do odszkodowań i środków wsparcia. W przypadku wątpliwości w tym zakresie należy zasięgnąć informacji u władz lokalnych lub liderów społeczności lokalnej.

Do otrzymania odszkodowania zakwalifikowane zostaną grupy ludności, obecne na obszarze realizacji projektu przed datą graniczną, chyba że zostanie wykazane, iż osoby posiadające nieruchomości na terenie przeznaczonym pod realizację projektu otrzymały już odpowiednie odszkodowanie w związku z realizacją projektu zgodnie z wymogami ESS5.

ESS5 może mieć zastosowanie do nabycia nieruchomości lub ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, które miały miejsce przed zidentyfikowaniem Projektu. Dotyczy to sytuacji, w której Bank Światowy, w porozumieniu z BKP i JRP, ustali, że dane nabycie nieruchomości lub ustanowienie ograniczenia w jej użytkowaniu było bezpośrednio związane z Projektem finansowanym przez Bank i zostało podjęte w oczekiwaniu na Projekt lub w ramach przygotowań

do niego. Nie oznacza to jednak, że wszystkie historyczne przypadki przesiedleń na terenie Projektu wchodzą w zakres ESS5 — przepis ten obejmuje wyłącznie przesiedlenia, które miały miejsce w czasie wystarczająco bliskim realizacji Projektu finansowanego przez Bank i mają z nim wyraźny związek.

W takich przypadkach oczekuje się, że BKP i JRP przeprowadzą analizę due diligence (audyt) w celu: (i) udokumentowania i oceny adekwatności wcześniejszych środków podjętych w celu przeciwdziałania skutkom środowiskowym i społecznym przesiedlenia; (ii) oceny zgodności z obowiązującym prawem krajowym; (iii) zidentyfikowania luk względem wymogów ESS5; (iv) zidentyfikowania wszelkich nierozpatrzonych skarg, zażaleń lub nierozwiązanych kwestii; oraz (v) określenia środków mających na celu wyeliminowanie zidentyfikowanych luk i rozwiązanie nierozstrzygniętych kwestii. Zakres i harmonogram analizy due diligence oraz wynikających z niej działań naprawczych powinny być proporcjonalne do kontekstu Projektu oraz znaczenia wcześniejszego przesiedlenia.

Kategorie osób uprawnionych do odszkodowania lub pomocy w związku z Projektem określono w rozdziale 10.1.

Za PAP uprawnione do odszkodowania albo do skorzystania ze środków wsparcia w związku z realizacją Projektu uznaje się:

a) właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości (w tym nieruchomości budynkowych), posiadaczy samoistnych oraz osoby, które władają nieruchomościami jak właściciele, użytkownicy wieczyści lub posiadacze samoistni, ale bez tytułu prawnego,
b) najemców, dzierżawców, dożywotników i innych posiadaczy zależnych nieruchomości oraz władających nieruchomością jak posiadacz zależny, ale bez tytułu prawnego,
c) posiadających na nieruchomościach ograniczone prawo rzeczowe, takie jak służebność, hipoteka, zastaw, użytkowanie, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz osoby wykonujące te prawa na nieruchomościach bez tytułu prawnego,
d) właścicieli upraw, roślin, budowli i innych konstrukcji związanych z gruntem,
e) PAP, które w związku z realizacją Projektu tracą dochód, miejsca pracy, pensje albo nie mogą prowadzić działalności gospodarczej.

W aspekcie czasowym kwalifikowalność do kompensacji w ramach Projektu ograniczona zostanie datą graniczną ustanowioną dla każdego zadania osobno i zaakceptowaną przez Bank Światowy. Zgodnie z przepisami polskimi datą graniczną jest data ostateczności decyzji o PNRI (w rozumieniu art. 19 ust. 4 specustawy przeciwpowodziowej). W przypadku nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności za datę graniczną uznaje się datę nadania tego rygoru.

Spis PAP poprzedza złożenie wniosku o PNRI — jest przeprowadzany w ramach procesu przygotowawczego i stanowi podstawę dokumentacji wniosku o PNRI. Datą graniczną kwalifikowalności nie jest data zakończenia spisu, lecz data, w której decyzja PNRI lub ZRID staje się ostateczna, lub data nadania jej rygoru natychmiastowej wykonalności. Lista PAP pozostaje otwarta na aktualizacje do tej daty.

Między wydaniem decyzji PNRI lub ZRID a uzyskaniem ostateczności nie obowiązuje żaden okres ważności ani termin wygaśnięcia wydanej decyzji: własność wywłaszczonej nieruchomości przechodzi na Skarb Państwa z mocy prawa z chwilą, gdy decyzja staje się ostateczna, niezależnie od tego po jakim czasie ta ostateczność nastąpiła. Terminy obowiązują natomiast w odniesieniu do negocjacji odszkodowania: jeżeli w ciągu 2 miesięcy od daty ostateczności PNRI nie zostanie zawarte porozumienie, wysokość odszkodowania ustala Wojewoda.

Z datą graniczną lista osób uprawnionych do odszkodowania i wsparcia ulega zamknięciu. Osoby, które w sposób nieformalny nabyły prawa do nieruchomości po tej dacie, nie uzyskują odrębnego uprawnienia do odszkodowania; co do zasady odszkodowanie przysługuje temu, kto był właścicielem lub użytkownikiem wieczystym w dniu, w którym decyzja PNRI stała się ostateczna. Wyjątek stanowi nabycie praw w drodze dziedziczenia — postępowanie spadkowe nie wyłącza kwalifikowalności, jeżeli dotyczyło praw istniejących przed datą graniczną.

Ustalając datę graniczną należy mieć na uwadze, że zgodnie z prawem polskim PAP posiadający tytuły prawne do nieruchomości wywłaszczanych na potrzeby realizacji projektu są uprawnieni do odszkodowania pieniężnego lub w formie „ziemia za ziemię", jeżeli posiadali te tytuły prawne na datę graniczną, tj. na dzień, w którym decyzja PNRI stała się ostateczna (lub w którym nadano jej rygor natychmiastowej wykonalności).

Z chwilą, gdy decyzja PNRI lub ZRID stanie się ostateczna, hipoteka lub inne ograniczone prawa rzeczowe obciążające przejmowaną nieruchomość wygasają z mocy prawa. Odszkodowanie odpowiadające wartości wygasłego prawa – w przypadku hipoteki równe wysokości zabezpieczonego długu głównego wraz z odsetkami – wypłaca się bezpośrednio na rzecz wierzyciela hipotecznego i zalicza na poczet spłaty zabezpieczonej wierzytelności. Odszkodowanie przysługujące dotychczasowemu właścicielowi pomniejsza się o wypłaconą kwotę, przy czym łączna suma odszkodowań wypłaconych właścicielowi oraz uprawnionym z tytułu wygasłych ograniczonych praw rzeczowych nie może przekroczyć całkowitej wartości nieruchomości (art. 20 specustawy przeciwpowodziowej; art. 12 ust. 1a–1d specustawy drogowej).

Jeżeli zaspokojenie hipoteki z odszkodowania należnego właścicielowi pozbawia go wystarczających środków na zapewnienie sobie mieszkania zastępczego na zasadzie własności, JRP zapewnia dostęp do lokalu zastępczego na zasadzie najmu lub na podstawie innego tytułu prawnego niepowodującego przejścia prawa własności – na warunkach analogicznych jak w przypadku lokalu tymczasowego. Jeżeli właściciel zaciągnie nowy kredyt hipoteczny na sfinansowanie nieruchomości zamiennej, JRP pokrywa udokumentowane koszty transakcyjne związane z jego ustanowieniem (w tym prowizje pośredników, opłaty notarialne, koszty operatu szacunkowego oraz opłaty sądowe za wpis do księgi wieczystej).

Z kolei osoby, które posiadają nieruchomości na obszarze realizacji Projektu, ale których miejsca zamieszkania lub pobytu nie będzie można ustalić, pozostają nadal uprawnione do otrzymania odszkodowań. W związku z tym zostaną podjęte wszelkie możliwe i prawnie dopuszczalne kroki w celu ustalenia miejsca ich pobytu i przekazania im odszkodowania. W przypadku, jeżeli nie da się

ustalić miejsca pobytu lub zamieszkania, odszkodowanie zostanie przekazane do depozytu sądowego, z którego w każdej chwili będzie mogła zostać podjęta przez osobę uprawnioną.

10.3 Uprawnienia i odszkodowania

Kwalifikowalność do odszkodowania i dodatkowego wsparcia będzie ustalana na następujących zasadach:

• PAP posiadający legalnie nieruchomości na terenie projektu otrzymają odszkodowanie za utratę własności w wysokości odpowiadającej wartości odtworzeniowej nieruchomości, a tam gdzie to możliwe i gdzie wyrażają taką wolę – przy uwzględnieniu zasady „ziemia za ziemię", lub, w przypadku trwałych ograniczeń w korzystaniu z gruntu, odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości,

• PAP będący najemcami, dzierżawcami, dożywotnikami i innymi posiadaczami zależnymi nieruchomości na terenie projektu otrzymają pełne odszkodowanie za utratę tych praw,

• PAP będący posiadaczami ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach (służebność, użytkowanie, hipoteka) otrzymają pełne odszkodowanie za utratę tych praw,

• posiadacze upraw, roślin, budowli i innych konstrukcji związanych z gruntem otrzymają odszkodowanie za te uprawy, rośliny, budowle i konstrukcje,

• mieszkańcy domów i mieszkań, którzy będą musieli zostać relokowani, oprócz odszkodowania na ww. zasadach otrzymają pomoc w przesiedleniu, odpowiedni dostęp do infrastruktury społecznej oraz, jeżeli będzie to konieczne, dodatkowe wsparcie,

• PAP, które w związku z realizacją Projektu stracą dochód, pensje lub możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, otrzymają odpowiednie odszkodowanie oraz, jeżeli będzie to konieczne, dodatkowe wsparcie,

• PAP posiadający nieruchomości na terenie projektu nielegalnie, bez tytułu prawnego i bez ekspektatywy nabycia tytułu prawnego, nie otrzymają odszkodowania za wywłaszczenie z nieruchomości, ponieważ jest to niemożliwe w świetle prawa polskiego. Osoby te otrzymają jednak odszkodowanie za rośliny i konstrukcje będące ich własnością oraz, jeżeli będzie to konieczne, dodatkowe wsparcie dla odtworzenia lub poprawy jakości życia.

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

• Trwała utrata nieruchomości – tam, gdzie to możliwe i gdzie PAP wyrazi taką wolę, będzie rekompensowana w formie „ziemia za ziemię" poprzez przyznanie nieruchomości o podobnej wartości, położeniu i funkcjach jak nieruchomość wywłaszczona. Jeżeli znalezienie nieruchomości spełniającej wymagania adekwatnego odszkodowania nie będzie możliwe, PAP

nie wyrazi woli uzyskania odszkodowania w formie „ziemia za ziemię" albo zajęciu podlegała będzie jedynie niewielka część nieruchomości, odszkodowanie będzie wypłacane w formie pieniężnej i będzie odpowiadało rynkowej wartości wywłaszczonej nieruchomości lub jej części. Dodatkowo za niezwłoczne wydanie nieruchomości możliwe będzie powiększenie odszkodowania o kwotę odpowiadającą 5% wartości wywłaszczonej nieruchomości, na zasadach określonych w specustawie przeciwpowodziowej. W przypadku gdy wywłaszczona nieruchomość jest objęta dopłatami UE, standardu kosztu odtworzenia nie stosuje się dla uprawnień do dopłat.

• PAP niebędące właścicielami lub użytkownikami wieczystymi, ale posiadające tytuł prawny do nieruchomości (np. najemcy, dzierżawcy) otrzymają odszkodowanie odpowiadające wartości wywłaszczonych praw. Obejmuje to odszkodowanie za utracone dochody lub utratę środków do życia wynikające z braku dostępu do nieruchomości, w stosownych przypadkach, a także odszkodowanie za uprawy, nasadzenia i budowle będące ich własnością.

Na żądanie PAP Inwestor przejmie nieruchomość w całości i zrekompensuje przejęcie tej nieruchomości na ww. zasadach. Wszelkie koszty transakcyjne, w tym podatki związane z przyznaniem odszkodowania za wywłaszczenie, będzie pokrywał Inwestor. W przypadku PAP, które posiadają nieruchomości na terenie projektu bez tytułu prawnego (nielegalnie), przyznanie odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości nie będzie możliwe. Otrzymają one jednak odszkodowanie za rośliny, nasadzenia i konstrukcje będące ich własnością oraz, jeżeli będzie to konieczne, dodatkowe wsparcie w celu odtworzenia lub poprawy ich jakości życia.

• Trwałe ograniczenie w dotychczasowym sposobie korzystania z nieruchomości co do zasady rekompensowane będzie w formie pieniężnej, uwzględniającej utratę rynkowej wartości nieruchomości. Trwałe ograniczenia w użytkowaniu gruntów mogą mieć różny stopień nasilenia: w przypadku poważnych ograniczeń w użytkowaniu, na wniosek PAP może zostać przeprowadzone pełne wykupienie gruntów; natomiast w przypadku łagodniejszych ograniczeń w strefach zagrożenia powodziowego i strefach buforowych wystarczająca może być rekompensata w formie środków pieniężnych, odzwierciedlających spadek wartości nieruchomości (decyzja co do tego, czy złożyć wniosek o wykup, należy do PAP). W zależności od przypadku zaproponowane zostanie dodatkowe wsparcie. Na wniosek PAP nieruchomość, na której ma nastąpić trwałe ograniczenie dotychczasowego użytkowania, zostanie jednak wywłaszczona, a PAP otrzyma odszkodowanie na zasadach określonych dla trwałej utraty nieruchomości.

• Budynki mieszkalne – odszkodowanie będzie przyznawane na zasadach jak dla trwałej utraty nieruchomości. Ponadto wysiedlane PAP otrzymają dodatkową płatność w kwocie 10 000 zł. W zależności od przypadku Inwestor przyzna tym osobom zamienne lokale mieszkalne. Dotyczy to sytuacji, w których PAP nie posiada alternatywnego lokalu mieszkalnego i nie jest w stanie samodzielnie znaleźć alternatywnego zakwaterowania zamiennego – w szczególności z powodu trudnej sytuacji życiowej, braku środków finansowych lub braku odpowiednich mieszkań na lokalnym rynku.

• W przypadku lokatorów zajmujących nieruchomość bez tytułu prawnego nie są oni uprawnieni do otrzymania odszkodowania, jednak w określonych przypadkach Inwestor jest zobowiązany do

przyznania im lokalu zamiennego. Otrzymają oni jednak odszkodowanie w wysokości kosztu odtworzenia za wszelkie budowle, uprawy i nasadzenia będące ich własnością, niezależnie od statusu pozwolenia. Osobom tym zostanie zaproponowane wsparcie, obejmujące pomoc w znalezieniu miejsca zamieszkania, a w przypadku, jeżeli są to osoby bezrobotne – w zakresie poprawy ich pozycji na rynku pracy.

• Budowle i struktury niemieszkalne (stajnie, ogrodzenia, infrastruktura techniczna itp.) – co do zasady właściciele i użytkownicy tych budowli i struktur otrzymają odszkodowanie jak za trwałą utratę nieruchomości. W ramach wsparcia Inwestor zaproponuje przebudowę sieci infrastruktury, a tam, gdzie to adekwatne – struktur i budowli, na koszt Inwestora. Dodatkowo dla jednostki samorządu terytorialnego, która zrealizowała lub realizuje takie dotknięte budowle lub struktury przy wykorzystaniu środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub innych źródeł zagranicznych, odszkodowanie pieniężne zostanie powiększone o kwotę podlegających zwrotowi środków pochodzących z dofinansowania wraz z należnymi odsetkami.

• Utrata nasadzeń (w tym uprawy jednoroczne oraz plantacje wieloletnie) zostanie zrekompensowana legalnym posiadaczom nieruchomości w pieniądzu, przy uwzględnieniu kosztów założenia i pielęgnacji nasadzeń, a także wartości utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania.

• Utrata drzewostanu zostanie zrekompensowana analogicznie jak w przypadku utraty nasadzeń. W zależności od przypadku odszkodowanie jest wypłacane również według oszacowania wartości drewna, które może być pozyskane.

• Oddziaływanie na przedsiębiorców i zatrudnienie zostanie zrekompensowane w pieniądzu poprzez zrekompensowanie szkód faktycznie poniesionych przez przedsiębiorców oraz zysku, który utracili na skutek realizacji Projektu. Podstawą do określenia tych wartości powinny być dokumenty księgowo-rozliczeniowe, ewentualnie zeznania podatkowe przedsiębiorców. W przypadku gdy dana działalność gospodarcza lub rolnicza była wspierana w ramach dopłat UE, utratę takich uprawnień należy również uwzględnić przy ustalaniu środków kompensacyjnych.

• W przypadku utraty pracy przez pracowników otrzymają oni zasiłek dla bezrobotnych. Zarówno pracownicy, jak i wykonujący pracę na umowach cywilnoprawnych, w przypadku utraty możliwości zarobkowania otrzymają bezpłatne ubezpieczenie zdrowotne, pomoc w znalezieniu pracy oraz, ewentualnie, pomoc w postaci szkoleń zawodowych umożliwiających im przekwalifikowanie w celu znalezienia zatrudnienia. Powyższe działania będą koordynowane przez Jednostkę ds. Realizacji Projektu (JRP) we współpracy z odpowiednimi instytucjami publicznymi (urzędy pracy, służby socjalne). Osoby zatrudnione na zasadach nieformalnych na terenach objętych programem zostaną zidentyfikowane podczas badania PAP i uwzględnione w pakiecie wsparcia po indywidualnej analizie każdego przypadku.

• Utrata lub ograniczenie dostępu do infrastruktury społecznej (np. parków) zostanie w miarę możliwości zrekompensowane poprzez odtworzenie tej infrastruktury w nowym, odpowiednio zlokalizowanym miejscu. W przypadku braku możliwości lub braku potrzeby odtworzenia infrastruktury w nowym miejscu, PAP otrzymają dostęp do istniejącej infrastruktury społecznej.

• Koszty przesiedlenia gospodarstw domowych – w celu pokrycia kosztów przesiedlenia gospodarstw domowych PAP otrzymają kwotę 10 000 zł. Zostanie im również zaproponowane wsparcie, obejmujące w razie potrzeby pomoc w znalezieniu firmy transportowej i w pokryciu kosztów transportu przekraczających kwotę 10 000 zł.

• Osoby z grupy szczególnie wrażliwej, zaklasyfikowane do tej grupy zgodnie z kryteriami określonymi w PPNiP, w ramach rekompensaty otrzymają pakiet wsparcia dostosowany do ich potrzeb (harmonogram wdrażania działań w tym zakresie będzie ustalany indywidualnie). Dla dzieci i młodzieży szkolnej będzie to pomoc w znalezieniu takiej lokalizacji, która umożliwi im kształcenie się w dotychczasowej szkole; podobnie dla dzieci uczęszczających do żłobków i przedszkoli. Osoby starsze zostaną przesiedlone w miejsca, które są pozbawione barier architektonicznych utrudniających poruszanie się i które posiadają równy albo łatwiejszy dostęp do opieki zdrowotnej, przy jednoczesnej możliwości zapewnienia zachowania dotychczasowych nawyków i stylu życia. Osobom ubogim zaproponowana zostanie pomoc w uzyskaniu dodatkowego wsparcia instytucjonalnego od agencji rządowych, samorządowych oraz od właściwych dla ich problemów organizacji pozarządowych.

• Czasowe zajęcie nieruchomości określone w decyzji PNRI będzie rekompensowane pieniężnie poprzez wypłatę przez Inwestora w odstępach miesięcznych kwot odpowiadających rynkowym cenom wynajmu lub dzierżawy nieruchomości. Ponadto w przypadku, jeżeli w związku z czasowym zajęciem nieruchomości PAP poniesie z tego tytułu stratę, zostanie ona odrębnie zrekompensowana na ww. zasadach. Po zakończeniu realizacji działań budowlanych wszystkie nieruchomości zostaną przywrócone do stanu poprzedniego. Pozostałe zajęcia czasowe, nieokreślone w PNRI, ale (jeżeli tak uzna Wykonawca) niezbędne Wykonawcy ze względu na przyjęty przez niego sposób realizacji poszczególnych robót, będą pozyskiwane przez Wykonawcę na podstawie i warunkach uzgodnionej z udostępniającym umowy cywilnej, na koszt Wykonawcy. Przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego zostanie przeprowadzone pod nadzorem JRP i zweryfikowane przez inspektora nadzoru przed przekazaniem nieruchomości PAP.

10.4 Matryca uprawnień

Matryca Uprawnień ma zastosowanie do pozyskiwania nieruchomości w drodze wywłaszczenia lub negocjacji – zgodnie z definicją zawartą w rozdziale 2, myśl której ustawowe uprawnienia inwestora do wywłaszczenia pozostają dostępne jako rozwiązanie ostateczne w przypadku braku porozumienia. Na tej podstawie realizowane są następujące elementy Projektu: Komponent 1 (poldery i powiązana infrastruktura) oraz Komponent 2 (Zadanie I.2 Zbiornik Kamieniec Ząbkowicki wraz z infrastrukturą zlewni Białej Lądeckiej).

Zadania I.4, II.3 i II.4, jak również ograniczony i czasowy dostęp do nieruchomości na potrzeby instalacji aparatury pomiarowej, realizowane są wyłącznie w formule dobrowolnych transakcji rynkowych – zgodnie z definicją z rozdziału 2 oraz opisem w podrozdziale 4.2 (Podstawowe zasady przyjęte w RPNIP). Dobrowolne transakcje rynkowe nie podlegają niniejszej Matrycy Uprawnień:

właściciele nieruchomości zachowują pełne prawo do odmowy bez ryzyka wywłaszczenia, a obowiązujące mechanizmy zabezpieczające (kryteria należytej staranności, forma pisemna umowy, komunikacja z Mechanizmem Rozpatrywania Skarg oraz monitoring JRP) zostały szczegółowo określone w tym podrozdziale.

Niniejsza Matryca Uprawnień określa minimalne prawa przysługujące wszystkim osobom dotkniętym projektem (PAP) w ramach wszystkich zadań. Plany PPNiP sporządzane dla poszczególnych zadań powinny precyzować i uzupełniać te uprawnienia, uwzględniając uwarunkowania lokalne, profil PAP oraz wyniki spisu powszechnego i badania socjo-ekonomicznego.

Tabela 2 Matryca uprawnień.

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
1. Trwała utrata nieruchomości		
Grunty (rolne, mieszkalne, inne)	Właściciele, użytkownicy wieczyści, posiadacze samoistni	– Odszkodowanie w postaci gruntu zamiennego o równoważnej wydajności i formie własności (priorytet); w przypadku braku dostępności lub jeśli nie jest to preferowane — odszkodowanie pieniężne w wysokości pełnego kosztu odtworzenia. – Grunty mieszkalne: zamiana na grunt o równoważnej lokalizacji, wielkości i formie własności. – Grunty rolne: grunt zamienny umożliwiający kontynuację działalności rolniczej lub rekompensata pieniężna w wysokości kosztu odtworzenia; jeżeli grunt zamienny wymaga inwestycji przygotowawczych (poprawa jakości gleby, drenaż, drogi dojazdowe) w celu osiągnięcia równoważnej wydajności — koszty takich przygotowań pokrywa Inwestor. – Pozostałe grunty: rekompensata pieniężna w wysokości kosztu odtworzenia. – Resztówki: pełne odszkodowanie oraz przejęcie przez JRP, jeżeli pozostała część nieruchomości nie nadaje się do dotychczasowego użytkowania. – Na wniosek PAP, przed uzyskaniem ostateczności PNRI/ZRID, dostępna jest zaliczka na poczet odszkodowania. – Bonus w wysokości 5% wartości nieruchomości za jej przekazanie w ciągu 30 dni od dnia, w którym PNRI/ZRID stała się ostateczna lub uzyskała rygor natychmiastowej wykonalności — w zależności od tego, która z tych dat nastąpi wcześniej. – Pokrycie wszystkich kosztów transakcyjnych, w tym ewentualnych kosztów wpłaty na rachunek depozytowy sądu. – JRP zapewni pomoc w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz pokryje uzasadnione koszty związane z identyfikacją gruntu zamiennego, w tym opłaty dla pośrednika i koszty transakcyjne. – Jeżeli nieruchomość jest obciążona hipoteką: uzgodnienia dotyczące odszkodowania z instytucją kredytową; jeżeli właściciel zamierza pozyskać nowe finansowanie na nieruchomość zamienną — pomoc w

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
		kontaktach z instytucjami kredytowymi; jeżeli właściciel zaciąga nowy kredyt hipoteczny na sfinansowanie nieruchomości zamiennej — JRP pokrywa udokumentowane koszty transakcyjne związane z ustanowieniem tego kredytu (opłaty za pośrednictwo, notarialne, za wycenę biegłego oraz za wpis do księgi wieczystej). – Jeżeli w wyniku spisu lub wyceny okaże się, że zabezpieczone hipoteką zadłużenie przewyższa odszkodowanie należne za nieruchomość, sytuacja ta nie jest traktowana jako czynnik automatycznie zwiększający wrażliwość zgodnie z kryteriami przekrojowymi — kierowana jest do indywidualnej oceny i udzielenia wsparcia. – Dotacje obszarowe/programy rolnicze: ciągłość zapewniona poprzez przeniesienie na grunt zamienny, tak aby uprawnienia PAP do bieżących wypłat dotacji nie zostały utracone w wyniku przejęcia. – Uprawnienie do środków przywracających źródła utrzymania, jeżeli działalność rolnicza lub gospodarcza zależna od nieruchomości ulegnie istotnemu zakłóceniu.
	Dzierżawcy, najemcy	– Odszkodowanie pieniężne odpowiadające wartości utraconych praw. – Odszkodowanie za mienie i szkody majątkowe na dzierżawionej nieruchomości. – Odszkodowanie za uprawy, nasadzenia i budowle będące własnością dzierżawcy/najemcy. – Pokrycie kosztów transakcyjnych. – Uprawnienie do wsparcia w przywróceniu źródeł utrzymania, jeżeli dochody uległy znacznemu pogorszeniu.
	Posiadacze ograniczonych praw rzeczowych (służebność, użytkowanie, zastaw) — z wyłączeniem hipotek	– Odszkodowanie pieniężne za utracone prawa; pokrycie kosztów transakcyjnych. – Dla posiadaczy służebności gruntowych: pomoc w znalezieniu rozwiązania umożliwiającego korzystanie z nieruchomości władnącej (np. ustanowienie alternatywnego prawa przejazdu).
	Posiadacze hipotek	– Odszkodowanie pieniężne
	Nieformalni użytkownicy (bez tytułu prawnego)	– Odszkodowanie za uprawy, nasadzenia, budowle i ulepszenia na gruncie, na podstawie dowodów faktycznego użytkowania — dokumentacji fotograficznej, danych ze spisu i badania socjoekonomicznego, rachunków za media lub dokumentacji

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
		podatkowej, o ile są dostępne, lub weryfikacji terenowej przeprowadzonej przez Konsultanta ds. PPNiP. – Zezwolenie na zebranie plonów przed przejęciem gruntu. – Pomoc w uzyskaniu dostępu do gruntu zamiennego w ramach dzierżawy, o ile to możliwe. – Pakiet środków przywracających źródła utrzymania (patrz: rozdział 11.3), w razie potrzeby. – Użytkownicy nieformalni nie kwalifikują się do odszkodowania za sam grunt, ponieważ nie posiadają do niego tytułu własności; wszystkie pozostałe uprawnienia wymienione w niniejszej matrycy — w tym dotyczące budynków, upraw i nasadzeń, wsparcia przejściowego, przywrócenia źródeł utrzymania, pomocy w przesiedleniu oraz, w stosownych przypadkach, prawnego zabezpieczenia posiadania w nowej lokalizacji — są zapewniane użytkownikom nieformalnym na takich samych zasadach jak właścicielom posiadającym tytuł prawny.
2. Trwałe ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości		
Trwałe ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (pasy eksploatacyjne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, strefy ochronne)	Właściciele, użytkownicy wieczyści i posiadacze samoistni	– Odszkodowanie pieniężne odzwierciedlające spadek wartości rynkowej nieruchomości. – Na wniosek PAP złożony w ciągu 90 dni od otrzymania zawiadomienia o wszczęciu postępowania PNRI: wykup nieruchomości; odszkodowanie jak w przypadku trwałej utraty nieruchomości. Decyzja o wystąpieniu z wnioskiem o wykup nieruchomości należy wyłącznie do PAP i JRP nie ma na nią wpływu. – Pokrycie kosztów transakcyjnych; w razie potrzeby wsparcie doradcze w zakresie alternatywnych sposobów wykorzystania nieruchomości. – Pakiet środków przywrócenia źródeł utrzymania (patrz: rozdział 11.3), w razie potrzeby. – Odszkodowanie za szkody powstałe podczas zalania polderów po ich wybudowaniu, dostępne na mocy art. 222 ust. 4 w związku z art. 469 ustawy Prawo wodne. Właściciel może dochodzić odszkodowania za rzeczywiste szkody od właściwego organu (lub właściwego wojewody), który wydaje decyzję administracyjną; właścicielowi przysługuje odwołanie do sądów powszechnych w terminie 30 dni. Jest to uprawnienie ustawowe i ma ono zastosowanie przez cały okres

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
		eksploatacji polderu, niezależnie od finansowania Projektu; nie obejmuje powodzi poza polderem ani zdarzeń przekraczających parametry przyjęte w projekcie zbiornika.
	Dzierżawcy, najemcy	– Odszkodowanie pieniężne za straty związane z ograniczeniami. – Pokrycie kosztów transakcyjnych. – Odszkodowanie za szkody powstałe podczas przyszłych okresowych zalań wybudowanych polderów. – Jeżeli dzierżawiona nieruchomość znajduje się na terenie polderu podlegającego okresowym zalaniom, a nieruchomość ta jest własnością lub jest zarządzana przez PGW Wody Polskie, JRP uwzględni jako standardowy warunek odpowiedniej umowy dzierżawy obowiązek wypłaty dzierżawcy odszkodowania za okresowe szkody w uprawach i użytkowaniu związane z zalaniem — na zasadach równoważnych z tymi przysługującymi właścicielom na mocy art. 222 ust. 4 ustawy Prawo wodne (tj. ograniczonych do faktycznie poniesionych szkód). Jeżeli nieruchomość jest własnością prywatną i jest dzierżawiona najemcy przez osobę trzecią, kwestia ta podlega umowie dzierżawy zawartej między właścicielem a najemcą; JRP ma obowiązek dostarczyć właścicielowi nieruchomości przykłady wzorcowych klauzul umownych wspierających uwzględnienie równoważnej ochrony dla najemcy, a także zweryfikuje podczas spisu i badania socjoekonomicznego, czy istniejąca umowa dzierżawy zawiera takie postanowienie.
	Posiadacze służebności	– Pomoc w znalezieniu rozwiązania umożliwiającego użytkowanie nieruchomości władnącej (tj. nieruchomości korzystającej ze służebności, takiej jak prawo przejazdu), na którą wpływa ustanowienie trwałego ograniczenia na nieruchomości obciążonej. – Odszkodowanie pieniężne za szkody związane z ograniczeniami w korzystaniu ze służebności. – Pokrycie kosztów transakcyjnych. – Odszkodowanie za szkody powstałe podczas przyszłych okresowych zalań po wybudowaniu polderów..
	Nieformalni użytkownicy	– Wsparcie doradcze w zakresie alternatywnych sposobów użytkowania nieruchomości.

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
		– Pakiet środków przywracających źródła utrzymania (patrz: rozdział 11.3), w razie potrzeby.
3. Budynki mieszkalne		
Utrata budynku mieszkalnego wymagająca przesiedlenia	Właściciele, użytkownicy wieczyści, posiadacze samoistni	– Grunt zamienny i budynki o równoważnej lub wyższej wartości oraz o takim samym tytule prawnym (priorytet); lub odszkodowanie pieniężne w wysokości pełnego kosztu odtworzenia. – Prawo do odzyskania materiałów przed rozbiórką budynków. – Pokrycie wszystkich kosztów transakcyjnych, kosztów przeprowadzki, a także kosztów administracyjnych i prawnych związanych z przesiedleniem. – Ryczałtowa wypłata w wysokości 10 000 zł z tytułu przesiedlenia fizycznego. – Przesiedlenie fizyczne nie może nastąpić, dopóki: (i) odszkodowanie lub zaliczka na odszkodowanie nie zostanie w całości wypłacone lub udostępnione PAP; (ii) nie zostanie zapewnione odpowiednie mieszkanie zastępcze lub PAP nie zapewni sobie samodzielnie alternatywnego mieszkania; oraz (iii) nie zostanie udzielona pomoc w przeprowadzce. Bezprawne eksmisje są zabronione. Mieszkanie tymczasowe zapewnia JRP na własny koszt, jeżeli mieszkanie zastępcze nie jest dostępne w dniu opuszczenia nieruchomości. – W przypadku wpłaty odszkodowania na rachunek depozytowy sądu — JRP pokrywa koszty tej wpłaty. – Bonus w wysokości 5% wartości nieruchomości za jej opuszczenie w ciągu 30 dni od dnia, w którym PNRI stała się ostateczna lub uzyskała rygor natychmiastowej wykonalności — w zależności od tego, która z tych dat nastąpi wcześniej. – Wsparcie instytucjonalne i społeczne w trakcie całego procesu przesiedlenia, obejmujące nawiązywanie kontaktów między PAP a odpowiednimi instytucjami publicznymi (w szczególności ośrodkami pomocy społecznej i innymi właściwymi organami) oraz stałą współpracę z nimi, jeżeli sytuacja danej osoby wskazuje na potrzebę takiego wsparcia.
	Osoby zajmujące nieruchomości bez tytułu prawnego / najemcy bez tytułu prawnego	– Wsparcie w uregulowaniu sytuacji prawnej nieruchomości w celu uzyskania odszkodowania na takich samych warunkach jak właściciele.

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
		– Odszkodowanie za nakłady na nieruchomość w wysokości kosztu odtworzenia, – Jeżeli użytkownik sam wybudował budynek: odszkodowanie w wysokości kosztu odtworzenia budynku i składników majątku nieruchomego, na podstawie dowodów dotyczących budowy i użytkowania. Jeżeli użytkownik zajmuje samowolnie istniejący już budynek, którego nie wybudował: brak odszkodowania za budynek. – Pokrycie kosztów procesu przesiedlenia. – Pomoc w znalezieniu alternatywnego mieszkania lub zapewnienie przez JRP mieszkania zastępczego na podstawie umowy najmu. Mieszkanie zastępcze: położone w tej samej miejscowości co nieruchomość, która ma zostać zastąpiona; wyposażone w instalacje techniczne co najmniej równoważne z tymi w poprzednim mieszkaniu; o powierzchni pomieszczeń nie mniejszej niż w poprzednim mieszkaniu, chyba że PAP wyrazi zgodę na mniejszą powierzchnię; zgodne z obowiązującymi polskimi przepisami budowlanymi — zapewnione przez JRP, jeśli to konieczne. – Wsparcie instytucjonalne i społeczne polegające na nawiązywaniu kontaktów między PAP a odpowiednimi instytucjami publicznymi (w szczególności ośrodkami pomocy społecznej i innymi właściwymi organami) oraz na stałej współpracy z nimi, jeżeli sytuacja PAP wskazuje na potrzebę takiego wsparcia.
	Najemcy, lokatorzy i użytkownicy	– Odszkodowanie pieniężne z tytułu strat związanych z rozwiązaniem umowy. – Odszkodowanie w wysokości kosztu odtworzenia nakładów na nieruchomości. – Pokrycie kosztów transakcyjnych i kosztów przeprowadzki. – Pomoc w znalezieniu alternatywnego mieszkania (umowa najmu lub dzierżawy) lub zapewnienie przez JRP mieszkania zastępczego na podstawie umowy najmu lub dzierżawy. – Mieszkanie zastępcze: położone w tej samej miejscowości co nieruchomość, która ma zostać zastąpiona; wyposażone w instalacje techniczne co najmniej równoważne z tymi w poprzednim lokalu; o powierzchni nie mniejszej niż powierzchnia poprzedniego lokalu, chyba

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
		że PAP wyrazi zgodę na mniejszą powierzchnię; zgodne z obowiązującymi polskimi przepisami budowlanymi — zapewnione przez JRP w razie potrzeby. – Wsparcie instytucjonalne i społeczne.
	Posiadacze służebności mieszkania	– Odszkodowanie pieniężne za utracone prawa; pokrycie kosztów transakcyjnych. – Odszkodowanie według kosztu odtworzenia za budowle i składniki majątku nieruchomego. – Pokrycie kosztów przeprowadzki. – Pomoc w znalezieniu alternatywnego mieszkania lub zapewnienie mieszkania zastępczego — położonego w tej samej miejscowości co nieruchomość podlegająca wymianie, wyposażonego w instalacje techniczne co najmniej równoważne z instalacjami w poprzednim mieszkaniu oraz o powierzchni pomieszczeń nie mniejszej niż w poprzednim mieszkaniu, chyba że PAP wyrazi zgodę na mniejszą powierzchnię, i zgodnego z obowiązującymi polskimi przepisami budowlanymi. – Wsparcie instytucjonalne i społeczne.
4. Budynki i obiekty niemieszkalne (stajnie, ogrodzenia, infrastruktura techniczna itp.)		
Utrata budynków i budowli niemieszkalnych	Właściciele, użytkownicy wieczyści, posiadacze samoistni	– Odszkodowanie pieniężne równe kosztowi odtworzenia utraconej nieruchomości. – Prawo do odzyskania materiałów przed rozbiórką obiektów. – Pokrycie kosztów relokacji – Przeniesienie lub odbudowa na koszt Inwestora, o ile jest to uzasadnione. – W przypadku obiektów przynoszących dochód: (i) odszkodowanie za grunt; (ii) odszkodowanie za obiekty według kosztu odtworzenia; (iii) odszkodowanie za utratę źródła utrzymania; (iv) wsparcie przejściowe — szczegóły w PPNIP. – W przypadku jednostek samorządu lokalnego (JST): odszkodowanie pieniężne powiększone o kwotę możliwą do odzyskania z funduszy UE lub innych źródeł zewnętrznych. – Pakiet przywrócenia źródeł utrzymania zgodnie z rozdziałem11.3 - w razie potrzeby,

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
	Dzierżawcy i najemcy – w odniesieniu do wydatków i ulepszeń	– Odszkodowanie za nakłady i ulepszenia dokonane przez dzierżawcę/najemcę równe kosztowi odtworzenia. – Pokrycie kosztów relokacji aktywów należących do dzierżawcy lub najemcy. – Pakiet przywrócenia źródeł utrzymania zgodnie z rozdziałem11.3 - w razie potrzeby,
	Nieformalni użytkownicy i nielegalni mieszkańcy budynków	– Odszkodowanie pieniężne równe kosztowi odtworzenia utraconego mienia. – Pokrycie kosztów relokacji, – Prawo do odzyskania materiałów przed rozbiórką budynków. – Przeniesienie lub odbudowa na koszt Inwestora, w przypadku gdy budynek był aktywnie wykorzystywany do celów rolniczych, gospodarczych lub magazynowych w momencie przeprowadzania spisu i osoba objęta programem (PAP) nie ma dostępu do racjonalnie równoważnej alternatywy w ramach odszkodowania i wsparcia przewidzianych w niniejszej matrycy – Pakiet przywrócenia źródeł utrzymania zgodnie z rozdziałem11.3 - w razie potrzeby,
5. Utrata upraw i drzewostanów		
Uprawy polowe	Właściciele, użytkownicy wieczyści, posiadacze samoistni	– Odszkodowanie pieniężne odzwierciedlające wartość spodziewanych pożytków z danej uprawy. Jeżeli określenie wartości pożytków nie jest możliwe (np. uprawa jest we wczesnej fazie wegetacji), odszkodowanie obejmuje koszty poniesionych nakładów. – Konkretną metodę wyceny określa rzeczoznawca majątkowy. – Jeżeli grunt jest uprawiany na zasadzie dzierżawy udziałowej, odszkodowanie jest dzielone między właściciela gruntu a dzierżawcę zgodnie z warunkami umowy dzierżawy udziałowej. – W miarę możliwości należy umożliwić zebranie plonów przed przejęciem gruntu. – Wynik wyceny weryfikuje się pod kątem zgodności z wymogiem kosztu odtworzenia w rozumieniu ESS5; jeżeli wynik wyceny jest niższy niż koszt odtworzenia, różnicę pokrywa Inwestor ze środków dodatkowych określonych w PPNiP.

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
	Dzierżawcy, najemcy i użytkownicy	– Odszkodowanie pieniężne na takich samych zasadach i według takich samych standardów jak dla właścicieli, podzielone zgodnie z obowiązującą umową dzierżawy udziałowej. – W miarę możliwości umożliwienie zebrania plonów przed przejęciem gruntu.
	Nieformalni użytkownicy nieruchomości	– Odszkodowanie pieniężne na takich samych zasadach i według takich samych standardów, jak określono powyżej, na podstawie dowodów dotyczących faktycznej uprawy zebranych podczas spisu i obserwacji terenowych. – W miarę możliwości należy umożliwić zebranie plonów przed nabyciem nieruchomości.
Plantacje wieloletnie i drzewa (w tym drzewa owocowe i drzewostan)	Właściciele, użytkownicy wieczyści, niezależni posiadacze	– Odszkodowanie pieniężne odzwierciedlające utracone dochody, z uwzględnieniem lokalizacji, gatunku i odmiany, pozostałych lat do zbiorów, poziomu zarządzania plantacją oraz warunków glebowych i środowiskowych, lub ustalone metodą kosztową (wartość gruntu i wartość plantacji wyceniane oddzielnie). – W przypadku drzew owocowych i innych drzew przynoszących dochód odszkodowanie nie może być niższe niż wartość rynkowa plonów z jednego roku pomnożona przez liczbę lat potrzebnych do wyhodowania drzewa zastępczego o równoważnej wydajności. – Utrata drzewostanu: rekompensowana zgodnie z powyższymi zasadami; w stosownych przypadkach dodatkowo na podstawie szacunkowej wartości drewna nadającego się do pozyskania. Odszkodowanie ustala certyfikowany rzeczoznawca majątkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi wyceny; jeżeli wynik nie spełnia standardu kosztu odtworzenia wymaganego przez ESS5, stosuje się dopłatę uzupełniającą.
	Dzierżawcy, najemcy i użytkownicy	– Odszkodowanie pieniężne na takich samych zasadach i według takich samych standardów, jak określono powyżej dla właścicieli.
	Nieformalni i nielegalni użytkownicy działki	– Odszkodowanie pieniężne na takich samych zasadach i według takich samych standardów, jak określono powyżej, na podstawie dowodów faktycznej uprawy lub nasadzeń zebranych podczas spisu i obserwacji terenowych.
6. Wpływ na przedsiębiorców, rolników i zatrudnienie		

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
Utrata lub zakłócenie źródeł utrzymania i działalności gospodarczej	Przedsiębiorcy działający zgodnie z prawem (osoby prowadzące działalność na własny rachunek, właściciele mikroprzedsiębiorstw i małych firm)	– Odszkodowanie pieniężne za rzeczywiste straty i utracone zyski, ustalone przez niezależnego, biegłego rzeczoznawcę. – Odszkodowanie za koszty relokacji przedsiębiorstwa i wznowienia działalności w nowej lokalizacji. – Wsparcie przejściowe na okres od daty utraty dostępu do nieruchomości momentu udokumentowanego wznowienia działalności gospodarczej. – Odszkodowanie w postaci działki zamiennej lub lokalu umożliwiającego kontynuację działalności (priorytetowo), jeżeli PAP to preferuje – Wsparcie instytucjonalne dla podmiotów likwidujących swoją działalność. – Środki mające na celu przywrócenie źródeł utrzymania w przypadkach, gdy główne źródła dochodów uległy istotnemu zmniejszeniu.
	Przedsiębiorcy nieformalni (osoby fizyczne prowadzące działalność zarobkową bez formalnej rejestracji)	– Identyfikacja w trakcie spisu osób objętych programem pomocy oraz badania społeczno-ekonomicznego. – Odszkodowanie za rzeczywiste straty i utracone dochody, ustalane indywidualnie dla każdego przypadku na podstawie dostępnych dowodów. – Wsparcie przejściowe na okres od utraty dostępu do nieruchomości do wznowienia działalności gospodarczej. – Wsparcie w zakresie formalizacji działalności gospodarczej na wniosek PAP. – Brak formalnej rejestracji działalności gospodarczej nie pozbawia PAP prawa do odszkodowania i wsparcia.
	Organizacje pozarządowe	– Odszkodowanie w postaci nieruchomości lub lokali zastępczych umożliwiających kontynuację działalności (priorytet) lub odszkodowanie pieniężne w wysokości kosztu odtworzenia. – Odszkodowanie za koszty przeniesienia działalności i ponownego uruchomienia działalności w nowej lokalizacji.
	Rolnicy	– Grunty zamienne o równoważnym potencjale produkcyjnym (priorytet); koszty przygotowania nieruchomości pokrywa JRP (odszkodowanie za utratę nieruchomości ma zastosowanie dodatkowo do środków związanych z dochodami określonych w niniejszej sekcji).

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
		– Rekompensata za zakłócenia w działalności rolniczej, w tym: koszty prowadzenia rozdrobnionego gospodarstwa; utratę dostępu do infrastruktury rolniczej; zmiany strukturalne skutkujące zmniejszeniem wydajności operacyjnej; oraz utratę dochodów z produkcji za okres od daty utraty dostępu do momentu wznowienia produkcji o równoważnej wartości. – Wsparcie w zakresie przekwalifikowania zawodowego dla rolników zaprzestających działalności rolniczej. – Wsparcie instytucjonalne dla rolników trwale zaprzestających działalności rolniczej w wyniku wywłaszczenia. – Jeżeli działalność produkcyjna rolnika prowadzona jest na gruntach dzierżawionych: odszkodowanie z tytułu utraconych dochodów ustalone przez biegłego rzeczoznawcę — nieograniczone do stawki czynszu lub dzierżawy płaconej właścicielowi gruntu.
	Pracownicy (na podstawie umów o pracę i umów cywilnoprawnych, zarówno formalnych, jak i nieformalnych)	– Zasiłki dla bezrobotnych (wyłącznie dla pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę) oraz nieprzerwane ubezpieczenie zdrowotne (po zarejestrowaniu się w urzędzie pracy – zarówno dla pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, jak i na podstawie umów cywilnoprawnych, czy nieformalnie). – Pomoc w znalezieniu alternatywnego zatrudnienia. – Szkolenia mające na celu podniesienie kwalifikacji zawodowych. – Pracownicy nieformalni: identyfikacja podczas spisu PAP; indywidualne środki wsparcia dostosowane do wypełnienia luki wynikającej z braku zasiłków dla bezrobotnych dostępnych dla pracowników zatrudnionych na podstawie formalnych umów.
7. Utrata lub ograniczony dostęp do wspólnych zasobów (polowania, rybołówstwa, leśnictwa i zasobów wodnych)		
Ograniczenie dostępu do wspólnych zasobów	Podmioty posiadające formalny dostęp do wspólnych zasobów	– Rekompensata pieniężna za utratę dostępu lub ograniczenie możliwości korzystania, ustalona przez biegłego rzeczoznawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi wyceny, w oparciu o charakter danego zasobu. – Dostęp do równoważnych zasobów w innej lokalizacji, o ile jest to możliwe.

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
	Podmioty posiadające nieformalny dostęp do zasobów wspólnych	– Odszkodowanie pieniężne z tytułu utraty dostępu lub ograniczenia możliwości korzystania, na takich samych zasadach jak określono powyżej, pod warunkiem że taki dostęp nie stanowił przestępstwa ani wykroczenia zgodnie z prawem polskim; – Dostęp do równoważnych zasobów w innej lokalizacji, o ile jest to możliwe, pod warunkiem że nieformalny dostęp do zasobu nie stanowił przestępstwa lub wykroczenia zgodnie z prawem polskim.
8. Majątek jednostek samorządu terytorialnego		
Grunty i infrastruktura	Jednostki samorządu lokalnego	– Jako właściciel gruntu: odszkodowanie pieniężne na takich samych warunkach jak w przypadku właścicieli prywatnych. – Jako właściciel infrastruktury, której dotyczy inwestycja: odbudowa w nowej lokalizacji na koszt JRP. – W przypadku aktywów współfinansowanych ze środków UE lub innych funduszy zewnętrznych: rekompensata pieniężna powiększona o kwotę podlegających zwrotowi środków z dotacji wraz z należnymi odsetkami.
9. Czasowe zajęcia nieruchomości		
Czasowe ograniczenia w użytkowniu działek	Właściciele, użytkownicy wieczyści, posiadacze samoistni	– Odszkodowanie pieniężne oparte na rynkowych stawkach czynszu lub dzierżawy za cały okres tymczasowego zajęcia. – Odszkodowanie za utratę lub zakłócenie źródeł utrzymania i działalności gospodarczej (w tym wszelkie obniżki czynszu przyznane najemcy na podstawie art. 700 Kodeksu cywilnego), w stosownych przypadkach, – Odszkodowanie za szkody poniesione w okresie zajęcia terenu wyrządzone na skutek zajęcia. – Przywrócenie gruntu do stanu poprzedniego przez Wykonawcę pod nadzorem JRP; zweryfikowane przez inspektora nadzoru inwestorskiego przed formalnym przekazaniem.
	Najemcy, użytkownicy	– Odszkodowanie pieniężne za okres zajęcia czasowego. – Przywrócenie działki do stanu poprzedniego.
	Posiadacze służebności	– Odszkodowanie pieniężne za szkody wynikające z ograniczonej możliwości korzystania z praw służebności w okresie zajęcia terenu. – W przypadku służebności przesyłu przysługujących przedsiębiorstwom użyteczności publicznej: przełożenie sieci, której dotyczy zajęcie, oraz ustanowienie nowego tytułu prawnego odpowiadającego pierwotnej służebności, na koszt JRP.

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
		– Pomoc w znalezieniu tymczasowego rozwiązania umożliwiającego dalsze użytkowanie nieruchomości władnącej. – Przywrócenie działki do stanu poprzedniego po zakończeniu prac.
	Nieformalni użytkownicy	– Odszkodowanie za udokumentowaną utratę dochodów lub źródeł utrzymania w okresie zajęcia czasowego, na podstawie dowodów faktycznego użytkowania oraz opinii biegłego rzeczoznawcy, – Przywrócenie działki do stanu poprzedniego.
10. Utrata lub ograniczenie dostępu do infrastruktury społecznej		
Utrata dostępu do infrastruktury publicznej i gminnej	Dotknięte społeczności lokalne i PAP	– Odbudowa infrastruktury w nowej lokalizacji, o ile jest to wykonalne. – Zapewnienie ciągłości świadczenia usług publicznych za pośrednictwem tej infrastruktury, bez zakłóceń, – Jeśli odbudowa nie jest możliwa: zapewnienie dostępu do istniejącej, równoważnej infrastruktury. – Stosowanie powszechnych standardów dostępności (rampy, dostosowania dla osób o ograniczonej sprawności ruchowej itp.).
Tymczasowe ograniczenie dostępu do infrastruktury będącej własnością publiczną i gminną	Dotknięte społeczności lokalne i PAP	– Utrzymanie dostępu do dotkniętej infrastruktury na czas trwania ograniczenia poprzez rozwiązania alternatywne lub tymczasowe, na koszt Inwestora, – Zapewnienie ciągłości świadczenia usług publicznych za pośrednictwem infrastruktury bez zakłóceń. – W przypadku gdy nie można zapewnić ciągłego dostępu, zapewnienie tymczasowego alternatywnego dostępu do równoważnej usługi. Przywrócenie pełnego dostępu do infrastruktury natychmiast po zakończeniu prac.
11. Postanowienia przekrojowe: grupy szczególnie wrażliwe		
	Grupy szczególnie wrażliwe	– Kryteria wrażliwości określone w PPNIP mają zastosowanie do wszystkich kategorii PAP, niezależnie od tytułu prawnego do nieruchomości. Każda PAP, spełniająca kryteria wrażliwości, kwalifikuje się do dodatkowych środków wsparcia ustalanych indywidualnie dla każdej osoby. Mogą one obejmować w szczególności: przeniesienie do lokalizacji zapewniającej równy lub lepszy dostęp do opieki medycznej i podstawowych usług; przeniesienie do lokalizacji wolnej od barier architektonicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi; przeniesienie do lokalizacji zapewniającej dostęp do

Skutki	Kategoria osób dotkniętych projektem (PAP)	Minimalne uprawnienia
		obecnej szkoły PAP; pomoc finansową na rozwiązania ułatwiające dostęp; oraz skierowanie do dodatkowego wsparcia ze strony instytucji rządowych, władz lokalnych i organizacji pozarządowych, o ile jest to istotne z punktu widzenia konkretnych potrzeb PAP, oprócz podstawowych uprawnień mających zastosowanie do jej kategorii.

[1] Posiadacz samoistny – osoba, która faktycznie włada nieruchomością jak właściciel, niezależnie od przysługującego jej formalnego tytułu prawnego.

[2] Niniejsza Matryca Uprawnień określa minimalne standardy uprawnień mające zastosowanie do wszystkich Zadań w ramach Projektu. Plany PPNiP przygotowywane dla poszczególnych Zadań powinny precyzować i uzupełniać te uprawnienia zgodnie z uwarunkowaniami lokalnymi oraz profilem społeczno-gospodarczym PAP.

[3] Wysokość odszkodowania jest ustalana i – w razie potrzeby – waloryzowana tak, aby odzwierciedlała aktualny koszt odtworzenia na dzień faktycznej wypłaty, a nie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego. W przypadku wydłużenia procedur, znacznej inflacji lub utraty ważności operatu szacunkowego, kwota odszkodowania podlega odpowiedniemu uzupełnieniu, zgodnie z definicją kosztu odtworzenia. Zasada ta ma zastosowanie do wszystkich świadczeń pieniężnych wskazanych w niniejszej Matrycy Uprawnień.

JST = jednostka samorządu terytorialnego | ARiMR = Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa | KOWR = Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

11 Opracowanie Planu Pozyskiwania Nieruchomości i Przesiedleń

W niniejszym rozdziale określono procedury i standardy mające zastosowanie do przygotowywania Planów Pozyskiwania Nieruchomości i Przesiedleń (PPNiP) dla poszczególnych zadań.

Procedury opisane w niniejszym rozdziale są zgodne z wymogami ESS5 oraz z polskim prawem. W przypadku gdy przepisy krajowe nie zapewniają pełnej zgodności ze standardami Banku Światowego, PPNiP stosuje bardziej rygorystyczne wymagania. Zasady wypełniania luk między prawem krajowym a ESS5 zostały określone w rozdziale **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** niniejszego dokumentu RPNiP.

11.1 Inwentaryzacja nieruchomości

Inwentaryzacji podlegają nieruchomości położone w obszarze realizacji inwestycji, wraz ze wszystkimi budynkami i obiektami znajdującymi się na tych nieruchomościach. Inwentaryzacją obejmuje się również nieruchomości, których właściciele złożyli wniosek o wykup w związku z utratą możliwości korzystania z nich w dotychczasowy sposób. Inwentaryzacja dotyczy nieruchomości przeznaczonych pod zajęcia trwałe, pod zajęcia czasowe oraz tych, wobec których ustanowiono trwałe ograniczenia w użytkowaniu.

Inwentaryzacja nieruchomości jest przeprowadzana podczas przygotowywania PPNiP dla każdego Zadania, przed upływem daty granicznej, zgodnie z wymogami określonymi w rozdziale 10.2 (Kwalifikowalność i data graniczna), i jest aktualizowana zgodnie z tymi samymi zasadami.

Inwentaryzacja nieruchomości przeprowadzana jest przez rzeczoznawcę majątkowego na potrzeby wyceny wartości nieruchomości.

Przed przystąpieniem do inwentaryzacji rzeczoznawca majątkowy pozyskuje dane z ksiąg wieczystych oraz katastru nieruchomości – ewidencji gruntów i budynków. Dane z ewidencji gruntów i budynków obejmują informacje dotyczące:

- gruntów – położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych i klas gleboznawczych oraz oznaczenia ksiąg wieczystych;
- budynków – położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych;
- lokali – położenia, funkcji użytkowych i powierzchni użytkowej.

Ewidencja gruntów i budynków zawiera również dane właściciela wraz z miejscem zamieszkania oraz informację o wpisaniu nieruchomości do rejestru zabytków.

Po uzyskaniu danych z ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków rzeczoznawca majątkowy przeprowadza inwentaryzację stanu faktycznego nieruchomości. Inwentaryzacja obejmuje w szczególności:

- stan zagospodarowania nieruchomości;
- stan prawny nieruchomości;
- stan techniczno-użytkowy nieruchomości;
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;
- stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości.

Dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego podstawą jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku wszystkich tych dokumentów uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Jeżeli przeznaczenie określone w planie zagospodarowania przestrzennego różni się od faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości (np. gdy grunt jest wykorzystywany rolniczo, lecz przeznaczony jest pod zabudowę), wycena i odszkodowanie opierają się na przeznaczeniu korzystniejszym dla PAP, zgodnie z zasadą korzyści opisaną w niniejszym dokumencie.

Dla nieruchomości zajmowanych czasowo inwentaryzację nieruchomości przed zajęciem nieruchomości przeprowadza również Wykonawca robót budowlanych. Celem takiej inwentaryzacji jest udokumentowanie stanu nieruchomości przed rozpoczęciem robót oraz po ich zakończeniu. Brak zgody na przeprowadzenie inwentaryzacji może uniemożliwić weryfikację zgłaszanych roszczeń odszkodowawczych, a odpowiedzialność za wynikające z tego ograniczenia w ustaleniu wysokości odszkodowania spoczywa na osobie, która odmówiła dostępu.

Inwentaryzacja nieruchomości stanowi jedną z podstaw ustalenia odszkodowania za nabycie nieruchomości lub czasowe ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Metody wyceny nieruchomości zostały opisane w rozdziale 11.5.

11.2 Kryteria i proces przeprowadzenia spisu ludności i badań socjoekonomicznych

PPNiP powinien być oparty na aktualnych informacjach dotyczących skali i rodzaju oddziaływań Projektu na społeczności lokalne, w szczególności na ludność objętą wywłaszczeniami. Dla prawidłowego określenia tych oddziaływań oraz adekwatnych środków łagodzących i dodatkowego wsparcia dla PAP konieczne jest przeprowadzenie badań socjoekonomicznych.

Badania socjoekonomiczne powinny pozwolić na scharakteryzowanie standardowych cech przesiedlanych gospodarstw domowych. Powinny również dostarczyć następujących informacji:

- określenie wielkości przesiedlenia;
- charakterystyka zasobów populacji dotkniętej oddziaływaniem Projektu, w tym przychodów z działalności rolniczej i pozarolniczej, zebranych w sposób umożliwiający porównanie z sytuacją tych samych gospodarstw domowych po zakończeniu Projektu;

- identyfikacja grup ludności, które zostaną dotknięte całkowitą lub częściową utratą dóbr;
- identyfikacja infrastruktury publicznej i społecznej dotkniętej skutkami Projektu;
- identyfikacja nieformalnych użytkowników i sposobów użytkowania nieruchomości, w tym użytkowników sezonowych;
- identyfikacja organizacji formalnych i nieformalnych – w tym organizacji lokalnych i związków wyznaniowych – które mogą uczestniczyć w projektowaniu i wdrażaniu PPNiP;
- nastawienie PAP do proponowanych opcji przesiedleń.

Termin przeprowadzenia spisu ludności powinien uwzględniać sezonowy charakter niektórych form użytkowania nieruchomości. Jeżeli spis zostanie przeprowadzony poza sezonem, w którym dane użytkowanie ma miejsce, użytkownicy sezonowi mogą nie zostać zidentyfikowani w tym czasie — w takim przypadku PPNiP należy odpowiednio zaktualizować po ich zidentyfikowaniu.

Badanie socjoekonomiczne składa się z dwóch części.

Pierwsza część obejmuje szczegółowe rozpoznanie sytuacji socjoekonomicznej PAP. Badaniem objęte są osoby bezpośrednio dotknięte realizacją Projektu – zamieszkujące, posiadające ziemię lub przedsiębiorstwo na terenie inwestycji lub w jej pobliżu. Badanie może być realizowane w bezpośrednich wywiadach z udziałem ankieterów, elektronicznie, korespondencyjnie lub telefonicznie, przy czym wykonalność każdej z tych metod w odniesieniu do danej PAP jest oceniana z wyprzedzeniem, z uwzględnieniem możliwości jej udziału w badaniu za pomocą danej metody.

Druga część obejmuje społeczności lokalne. Z tych społeczności wylosowane zostaną gospodarstwa domowe objęte badaniem. Ze względu na niską zwrotność ankiet korespondencyjnych badanie rozsyła się w liczbie trzykrotnie przewyższającej liczebność reprezentatywnej próby badawczej.

11.3 Przywrócenie źródeł utrzymania

Jeżeli sam pakiet odszkodowawczy nie pozwala PAP na przywrócenie lub poprawę jej źródeł utrzymania co najmniej do poziomu sprzed realizacji Projektu, PPNiP powinien zawierać środki przywrócenia źródeł utrzymania. Środki te dostosowuje się do konkretnej sytuacji danej osoby, zidentyfikowanej podczas spisu i badania socjoekonomicznego. W zależności od sytuacji mogą one obejmować jeden lub więcej z poniższych elementów, pogrupowanych według charakteru dotkniętych źródeł utrzymania:

1. Źródła utrzymania oparte na gruntach rolnych

- pomoc w identyfikacji i zabezpieczeniu odpowiednich zamiennych gruntów rolnych, o ile jest to możliwe;
- wsparcie w zakresie scalania nieruchomości, wymiany nieruchomości lub zawarcia nowych umów dzierżawy;
- usługi doradztwa rolniczego, w tym porady techniczne dotyczące poprawy wydajności i praktyk odpornych na zmiany klimatu;

- dostarczenie środków produkcji rolnej niezbędnych do wznowienia produkcji (sadzonki, materiał siewny, nawozy, sprzęt nawadniający, zwierzęta hodowlane);
- wsparcie w odtworzeniu upraw wieloletnich i sadów, uwzględniające okres niezbędny do osiągnięcia przez nowe nasadzenia pełnej produktywności ekonomicznej;
- tymczasowe wsparcie dochodu (rekompensata utraconych korzyści) w okresie niezbędnym do przywrócenia zdolności produkcyjnych gospodarstwa;
- pomoc przy odtworzeniu systemów melioracyjnych i nawadniających, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, ogrodzeń oraz pozostałej infrastruktury rolniczej uszkodzonej lub zajętej na potrzeby realizacji Projektu;
- ułatwienie dostępu do krajowych i unijnych programów wsparcia rolnictwa, w tym płatności bezpośrednich (ARiMR), dotacji z Programu Rozwoju Terenów Wiejskich / Planu Strategicznego dla WPR oraz preferencyjnych instrumentów kredytowych.

2. Utrata dostępu do nieruchomości lub zasobów produkcyjnych

- środki zapewniające utrzymanie lub przywrócenie dostępu do gruntów rolnych, pastwisk, lasów, akwenów lub innych zasobów naturalnych stanowiących źródło utrzymania PAP;
- tymczasowe rozwiązania zastępcze (tymczasowa organizacja dojazdu/przejazdu) zapewniające dostęp na czas prowadzenia robót budowlanych;
- odtworzenie (przywrócenie do stanu pierwotnego) dróg dojazdowych niezwłocznie po zakończeniu robót budowlanych;
- pomoc w identyfikacji i pozyskaniu alternatywnych nieruchomości produkcyjnych w przypadku trwałego ograniczenia dostępu;
- odszkodowanie z tytułu czasowego ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości oraz za wynikłe z tego tytułu straty w produkcji rolnej/gospodarczej (utracone korzyści).

3. Odtworzenie działalności gospodarczej i dochodów

- doradztwo biznesowe oraz wsparcie doradczo-techniczne;
- pomoc w relokacji działalności gospodarczej (w tym pokrycie uzasadnionych kosztów przeniesienia);
- pomoc w uzyskaniu wymaganych decyzji, pozwoleń i zezwoleń oraz ponownym przyłączeniu do sieci uzbrojenia terenu (mediów);
- tymczasowe wsparcie finansowe (rekompensata utraconego dochodu/zysku) na okres przestoju w prowadzeniu działalności gospodarczej;
- zapewnienie dostępu do szkoleń zawodowych, podnoszenia kwalifikacji lub preferencyjnego zatrudnienia przy realizacji Projektu – w przypadkach uzasadnionych profilem PAP.

Wszystkie działania ujęte w Planie Odtworzenia Źródeł Utrzymania (LRP) w ramach PPNiP muszą być wykonalne, posiadać zapewnione finansowanie w budżecie Zadania oraz jasno określone zasady i procedury wdrażania.

Dla każdego działania w PPNiP wskazuje się:

• podmiot lub podmioty odpowiedzialne za realizację;

• harmonogram wdrożenia (powiązany z harmonogramem robót budowlanych);

• wskaźniki monitorowania i ewaluacji.

Jeżeli skuteczność wdrożenia zależy od podmiotów zewnętrznych – takich jak Ośrodki Doradztwa Rolniczego (ODR), Powiatowe Urzędy Pracy (PUP), agencje rozwoju lokalnego/obszarów wiejskich, ośrodki pomocy społecznej (OPS/CUS), instytucje szkoleniowe lub podmioty zarządzające funduszami wsparcia – ich zakres odpowiedzialności oraz role należy precyzyjnie określić z wyprzedzeniem.

Na etapie przygotowania Zadania ustanawia się formalne mechanizmy koordynacji (w tym porozumienia międzyinstytucjonalne lub Listy Intencyjne), zapewniające sprawne uruchomienie i realizację tych środków w razie zaistnienia takiej potrzeby.

11.4 Konsultacje społeczne

Przeprowadzenie konsultacji społecznych na potrzeby opracowania i wdrożenia PPNiP jest obowiązkowe. Obowiązek ten spoczywa na Inwestorze. Wymogi dotyczące konsultacji i ujawniania informacji wynikające z niniejszego RPNiP należy realizować zgodnie z Ramami Zaangażowania Interesariuszy (SEF) Projektu; wymogi dotyczące konsultacji i ujawniania informacji wynikające z każdego PPNiP należy realizować zgodnie z odpowiednim PZI. Konsultacje powinny być prowadzone z szeroko zakreślonym kręgiem interesariuszy i rozpoczynać się na możliwie najwcześniejszym etapie. Wczesne konsultacje pozwalają określić oczekiwania społeczności lokalnych oraz stworzyć możliwość negocjacji dotyczących zawartości pakietów kompensacyjnych, kryteriów kwalifikowalności, zakresu wsparcia przy przesiedleniach i harmonogramu ich przeprowadzenia.

Przed upublicznieniem PPNiP Inwestor przeprowadza spotkania konsultacyjne, podczas których społeczność lokalna jest informowana o:

- wymaganiach wynikających z ESS5 i ESF Banku Światowego oraz obowiązującego prawa krajowego;
- planowanym zakresie inwestycji;
- planowanej kolejności działań Inwestora;
- mechanizmie składania skarg i wniosków;
- zasadach odszkodowawczych w ramach PPNiP.

W toku prac nad przygotowaniem PPNiP Inwestor przeprowadza również indywidualne spotkania konsultacyjne z PAP. Podczas tych spotkań PAP są informowane o warunkach wynikających z ESS5, osobach odpowiedzialnych za realizację Projektu oraz opracowanie i wdrożenie PPNiP, planowanej kolejności działań JRP i zasadach ustalania odszkodowań. Omawiane są w szczególności: harmonogram prac, możliwości dzierżawy gruntów w strefach zalewowych oraz zasady pozyskiwania nieruchomości zamiennych.

Inwestor opracowuje materiały informacyjne opisujące w sposób przystępny cel i zasięg inwestycji, procedurę pozyskiwania nieruchomości i wypłaty odszkodowań oraz procedurę wykupu tzw. resztówek. Inwestor pozostaje w stałym kontakcie z PAP przez cały okres przygotowania PPNiP.

Po zakończeniu prac nad projektem PPNiP i uzyskaniu wstępnej akceptacji Banku Światowego Inwestor przeprowadza publiczne konsultacje projektu dokumentu. Konsultacje trwają co najmniej 30 dni. Społeczeństwo jest informowane o konsultacjach poprzez:

- ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w siedzibie Inwestora;
- w miarę możliwości – przez ogłoszenia na stronie internetowej i tablicach ogłoszeń gminy, na obszarze której prowadzona jest inwestycja;
- ogłoszenia na stronie internetowej Inwestora;
- ogłoszenia w lokalnych mediach;
- ogłoszenia na gminnych tablicach ogłoszeń w miejscowościach objętych inwestycją;
- indywidualne zaproszenia skierowane do PAP podlegających wywłaszczeniu fizycznemu, faktycznemu lub ekonomicznemu;
- media społecznościowe.

W okresie konsultacji każdy zainteresowany może zapoznać się z projektem PPNiP i złożyć uwagi pisemnie – bezpośrednio, pocztą lub drogą elektroniczną. Konsultacje mogą zostać uzupełnione debatą publiczną. Inwestor może zastąpić debatę innymi formami konsultacji, jeżeli debata publiczna mogłaby pogłębić napięcia społeczne zamiast je łagodzić. W takim przypadku Inwestor stosuje formy konsultacji lepiej dostosowane do sytuacji, w szczególności indywidualne spotkania z PAP i przedstawicielami społeczności, stacjonarne punkty konsultacyjne dostępne w określonych godzinach, czy panele tematyczne z udziałem wybranych grup interesariuszy. Decyzja o rezygnacji z debaty publicznej wymaga uzasadnienia.

Po zakończeniu konsultacji uwagi zgłoszone przez społeczeństwo są – tam, gdzie to zasadne i możliwe – wprowadzane do PPNiP. Raport z debaty publicznej w formie zanonimizowanej stanowi załącznik do PPNiP.

Zaktualizowany PPNiP wraz z rozdziałem podsumowującym przebieg konsultacji i udzielone odpowiedzi jest przekazywany za pośrednictwem BKP do Banku Światowego w celu uzyskania akceptacji. Po jej uzyskaniu PPNiP jest upubliczniany w Polsce oraz na stronie internetowej Banku Światowego w wersjach polskiej i angielskiej. Dokument pozostaje dostępny publicznie do czasu zakończenia realizacji Projektu.

Udostępnianie PPNiP, a w szczególności wyników badań socjoekonomicznych, odbywa się z poszanowaniem przepisów o ochronie danych osobowych.

11.4.1 Identyfikacja i analiza interesariuszy

Interesariuszem jest podmiot lub grupa podmiotów w zasięgu wpływu inwestycji, którzy mogą mieć znaczący (pozytywny lub negatywny) wpływ na kształt lub wdrożenie Projektu. Przed podjęciem jakichkolwiek działań w ramach PPNiP Konsultant ds. PPNiP identyfikuje interesariuszy, określa ich nastawienie względem planowanych działań oraz dostępne dla nich ścieżki postępowania. Do analizy interesariuszy i ich znaczenia dla Projektu stosuje się matrycę interesariuszy.

Najważniejsze grupy interesariuszy, które należy uwzględnić podczas opracowywania PPNiP, obejmują:

- decyzyjne, opiniujące i uzgadniające organy administracji publicznej, ze szczególnym uwzględnieniem władz lokalnych;
- społeczność lokalną, w tym osoby bezpośrednio dotknięte realizacją Projektu, a także sąsiadów, liderów społeczności, rolników i przedsiębiorców, przedstawicieli kościołów oraz stowarzyszeń hobbystycznych, sportowych i młodzieżowych;
- grupy wrażliwe, zidentyfikowane zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszym RPNiP;
- organizacje pozarządowe (ekologiczne, społeczne i inne) działające na poziomie lokalnym, krajowym i międzynarodowym.

11.4.2 Informowanie społeczeństwa

Przepływ informacji między Inwestorem a interesariuszami jest kluczowy dla efektywności konsultacji społecznych i zaangażowania społeczności lokalnej w Projekt, a tym samym dla osiągnięcia celów PPNiP. Podstawowym narzędziem zarządzania tym procesem jest Plan Zaangażowania Interesariuszy (PZI), opracowywany zgodnie z wymogami ESS10. PZI określa strategię informowania i angażowania interesariuszy przez cały cykl życia Projektu. Działania informacyjne prowadzone w ramach PPNiP powinny być spójne z PZI i koordynowane z jego wdrożeniem.

Inwestor powinien przeprowadzić proces informowania społeczeństwa z uwzględnieniem następujących działań:

- poinformowanie lokalnych władz, liderów społeczności oraz lokalnych organizacji społecznych o planach Projektu możliwie jak najwcześniej, z prośbą o dalsze przekazywanie tych informacji;
- przedstawienie interesariuszom wszystkich osób odpowiedzialnych za realizację Projektu, które będą pozostawać w stałym kontakcie ze społecznością;

- opracowanie biuletynu informacyjnego dotyczącego przesiedleń, zawierającego szczegóły dotyczące kryteriów kwalifikowalności, innych uprawnień oraz ram czasowych wdrożenia PPNiP i właściwych procedur;
- regularne wydawanie aktualizacji informacji dotyczących przesiedleń.

Przekazywane informacje muszą być dostępne i zrozumiałe dla adresatów. Należy je rozpowszechniać przez media dostępne zarówno dla odbiorców piśmiennych, jak i niepiśmiennych, a także dla osób z niepełnosprawnościami – takie jak radio, telewizja, obwieszczenia, gazety, ulotki, internet i media społecznościowe.

Informowanie społeczeństwa o jego prawach i obowiązkach jest kluczowe dla powodzenia wdrożenia PPNiP. Szczególną uwagę należy poświęcić grupom wrażliwym, które mogą nie mieć dostępu do mediów publicznych lub standardowych kanałów wymiany informacji.

11.4.3 Partycypacja społeczna w przygotowaniu i implementacji PPNIP

Inwestor jest zobowiązany do prowadzenia konsultacji z interesariuszami przez cały okres opracowywania i wdrażania PPNiP. Celem konsultacji jest przekazanie interesariuszom informacji o Projekcie i jego skutkach oraz zapewnienie im możliwości wyrażenia obaw i zaproponowania alternatywnych rozwiązań.

W konsultacjach powinny uczestniczyć osoby reprezentujące Inwestora, Konsultant ds. PPNiP, właściwe organy administracji publicznej, przedstawiciele organizacji pozarządowych oraz członkowie społeczności zarówno przesiedlanej, jak i przyjmującej. Konsultacje powinny koncentrować się na skutkach Projektu i środkach ich łagodzenia, ze szczególnym uwzględnieniem grup wrażliwych.

Konsultacje powinny zapewnić możliwość udziału wszystkich PAP, w szczególności w odniesieniu do następujących obszarów:

- Warianty alternatywne;
- ocena wpływu inwestycji;
- strategia przesiedleń;
- stawki odszkodowań i kryteria kwalifikowalności;
- w przypadku przesiedleń fizycznych - wybór miejsca docelowego i harmonogramu przesiedlenia;
- opracowanie procedur odszkodowawczych i rozpatrywania skarg;
- opracowanie mechanizmów monitorowania i oceny skutków wdrażania PPNiP wraz z wdrożeniem środków korygujących.

Regularne konsultacje z interesariuszami pozwalają na bieżące monitorowanie efektywności wdrażania pakietu kompensacyjnego oraz działań na rzecz przywrócenia źródeł utrzymania.

W zależności od skali inwestycji Inwestor może wyznaczyć łącznika społecznego i przydzielić mu budżet na zarządzanie procesem konsultacji. W każdym przypadku Inwestor powinien zapewnić, że PAP są informowane o Projekcie i możliwościach uzyskania odszkodowania.

Inwestor dokumentuje przepływ informacji oraz działania konsultacyjne. Dokumentacja powinna umożliwiać identyfikację konsultowanych stron, przedmiotu rozmów i ich wyników. Raport z przeprowadzonych konsultacji powinien zawierać co najmniej:

- listę instytucji oraz organizacji ekologicznych i społecznych powiadomionych o konsultacjach i zaproszonych na spotkania;
- treść ogłoszeń informujących o konsultacjach opublikowanych na stronach internetowych PGW Wody Polskie, właściwych RZGW, urzędów miast, starostw i gmin oraz na tablicach ogłoszeń;
- treść plakatów dystrybuowanych w poszczególnych miejscowościach;
- treść komunikatów prasowych wysłanych do mediów;
- zdjęcia ze spotkań i listy obecności;
- materiały prezentowane na spotkaniach, w tym mapy, zdjęcia i prezentacje;
- materiały informacyjne dystrybuowane podczas spotkań z mieszkańcami;
- wyciąg z monitoringu mediów tradycyjnych, internetowych i społecznościowych dotyczący prowadzonych konsultacji.

11.5 Metody wyceny

11.5.1 Zasady ogólne

Właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości lub jej części, będącej częścią inwestycji przeciwpowodziowej, niezbędnej do jej realizacji, przysługuje odszkodowanie z tytułu przeniesienia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego własności tej nieruchomości. We wszystkich przypadkach odszkodowanie musi odpowiadać wartości odtworzeniowej nieruchomości, rozumianej zgodnie z ESS5 (ust. 2, przypis 6) jako wartość wystarczająca do zastąpienia utraconych aktywów wraz z niezbędnymi kosztami transakcyjnymi związanymi z ich zastąpieniem. Kompensacja jest określana na podstawie wyceny dokonywanej przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych wpisanych do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, o którym mowa w Dziale V Rozdz. 1 UGN, a jeśli jest to konieczne – przez zespół biegłych rzeczoznawców (np. zawierający biegłego z zakresu rolnictwa lub leśnictwa). Zagadnienia wyceny nieruchomości, w tym określania ich wartości, uregulowane są przepisami Działu IV UGN oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832), zwanym dalej „rozporządzeniem MRiT 2023".

Zgodnie z art. 134 ust. 3–4 UGN wartość nieruchomości dla celów odszkodowawczych ustala się zgodnie z jej faktycznym przeznaczeniem w momencie wyceny, chyba że sam cel nabycia nieruchomości spowodowałby wzrost jej wartości – na przykład w przypadku przekształcenia

nieruchomości rolnych na cele infrastruktury przeciwpowodziowej – w którym to przypadku wartość ustala się zgodnie z alternatywnym, bardziej dochodowym przeznaczeniem zgodnym z tym celem. Ta „zasada korzyści" gwarantuje, że PAP nie są ograniczone do wartości użytkowej sprzed realizacji Projektu, jeżeli cel Projektu w innym przypadku zwiększyłby wartość rynkową gruntu, oraz że wycena nie opiera się na spekulacyjnym lub niepowiązanym potencjale zagospodarowania.

Zgodnie z ESS5 „koszt odtworzenia" w odniesieniu do nieruchomości i obiektów definiowany jest następująco:

a) tam, gdzie funkcjonują rynki nieruchomości, koszt odtworzenia odpowiada wartości rynkowej ustalonej przez niezależnych i kompetentnych rzeczoznawców majątkowych, powiększonej o koszty transakcyjne;

b) tam, gdzie rynki nieruchomości nie funkcjonują lub dane rynkowe są niewystarczające, koszt odtworzenia może być określony metodami alternatywnymi, w tym poprzez obliczenie wartości produkcyjnej gruntu lub aktywów produkcyjnych dla gruntów rolnych albo nieamortyzowanej wartości materiałów zastępczych i robocizny dla budynków i innych środków trwałych, powiększonej o wszystkie koszty transakcyjne;

c) we wszystkich przypadkach, gdy przesiedlenie fizyczne prowadzi do utraty lokalu mieszkalnego, koszt odtworzenia musi być co najmniej wystarczający do nabycia lub budowy lokalu spełniającego minimalne standardy jakości i bezpieczeństwa obowiązujące w danej społeczności.

ESS5 przy ustalaniu odszkodowania zabrania dokonywania jakichkolwiek potrąceń z tytułu opłat, podatków lub innych zobowiązań. Tam, gdzie przepisy prawa krajowego prowadzą do ustalenia odszkodowania poniżej kosztu odtworzenia w rozumieniu ESS5 – w szczególności w zakresie, w jakim § 26 ust. 2 rozporządzenia MRiT 2023 przewiduje pomniejszenie wartości odtworzeniowej części składowych gruntu o stopień ich zużycia – różnica pokrywana jest ze środków dodatkowych Inwestora określonych w PPNiP. Tam, gdzie przepisy polskie nie zapewniają kompensacji odpowiadającej kosztowi odtworzenia w rozumieniu ESS5, kompensacja realizowana zgodnie z prawem polskim jest uzupełniana środkami dodatkowymi określonymi w matrycy uprawnień PPNiP, w tym wsparciem przejściowym za okres niezbędny do odtworzenia jakości życia i źródeł utrzymania.

Odszkodowanie przysługuje w wysokości uzgodnionej między Inwestorem a dotychczasowym właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości, od odpowiednio Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego. We wszystkich przypadkach odszkodowanie powinno odpowiadać co najmniej wartości odtworzeniowej nieruchomości w rozumieniu ESS5.

W przypadku gdy decyzja PNRI dotyczy rodzinnych ogrodów działkowych ustanowionych zgodnie z przepisami o rodzinnych ogrodach działkowych, podmiot, w którego interesie nastąpi likwidacja rodzinnego ogrodu działkowego lub jego części, zobowiązany jest: wypłacić działkowcom odszkodowanie za stanowiące ich własność nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na

działkach; wypłacić stowarzyszeniu ogrodowemu odszkodowanie za stanowiące jego własność urządzenia, budynki i budowle rodzinnego ogrodu działkowego przeznaczone do wspólnego korzystania; zapewnić, w miarę możliwości, nieruchomości zamienne na odtworzenie rodzinnego ogrodu działkowego.

W odniesieniu do przedsięwzięć przeciwpowodziowych wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji przez organ I instancji oraz według wartości tej nieruchomości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Odszkodowanie jest ustalane w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

11.5.2 Operat szacunkowy

Wynikiem pracy rzeczoznawcy majątkowego jest operat szacunkowy – pisemna opinia o wartości nieruchomości sporządzona zgodnie z art. 156 ust. 1 UGN. Rzeczoznawca majątkowy jest osobą fizyczną posiadającą uprawnienia zawodowe nadane w trybie przepisów UGN i wpisaną do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych prowadzonego przez ministra właściwego do spraw budownictwa. Przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawca stosuje Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM), a także Europejskie Standardy Wyceny (EVS) wydawane przez TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).

Operat szacunkowy musi być sporządzony rzetelnie, obiektywnie i w sposób zrozumiały dla osoby nieposiadającej wiedzy specjalistycznej z zakresu wyceny nieruchomości. Wymóg ten wynika zarówno z KSWP, jak i z EVS i ma szczególne znaczenie w kontekście niniejszego Zadania: PAP musi być w stanie zrozumieć, w jaki sposób została ustalona wartość jej nieruchomości, jakie transakcje przyjęto do porównania, jakie cechy nieruchomości wpłynęły na wynik wyceny oraz dlaczego zastosowano określone podejście i metodę. Operat nie może być dwuznaczny ani wprowadzający w błąd. Rzeczoznawca jest zobowiązany ujawnić w operacie wszystkie istotne fakty, o których posiada wiedzę, związane z przedmiotem wyceny. Jeżeli jakaś czynność nie została wykonana lub została wykonana w ograniczonym zakresie – na przykład z powodu braku dostępu do nieruchomości[2] – rzeczoznawca wskazuje tę okoliczność w operacie wraz z jej przyczynami.

Operat szacunkowy pełni zatem nie tylko funkcję techniczną, lecz również informacyjną wobec PAP. Zgodnie z art. 156 ust. 1a UGN Inwestor jest obowiązany umożliwić PAP przeglądanie operatu, sporządzanie z niego notatek i odpisów, a na żądanie – wydanie uwierzytelnionych odpisów. W ramach Zadania Inwestor zapewnia PAP dostęp do operatu przed wydaniem decyzji

[2] Dostęp do nieruchomości na potrzeby przeprowadzania oględzin lub wizji lokalnej może być ograniczony, w szczególności gdy właściciel odmawia wstępu na nieruchomość, gdy nieruchomość znajduje się we władaniu osoby trzeciej sprzeciwiającej się udostępnieniu terenu, gdy użytkownik wieczysty jest czasowo nieobecny lub unika kontaktu, bądź gdy warunki terenowe lub względy bezpieczeństwa (np. podtopienia, niestabilność gruntu, prowadzone intensywne prace agrotechniczne) uniemożliwiają bezpieczne i pełne wykonanie czynności w wyznaczonym terminie.

ustalającej odszkodowanie. Termin na wgląd do operatu i zgłoszenie uwag lub zastrzeżeń wynosi od 7 do 14 dni.

Należy podkreślić, że PAP przysługuje prawo do przedłożenia kontroperatu (autorskiego operatu szacunkowego) na każdym etapie postępowania – zarówno w toku negocjacji prowadzonych przez JRP, jak i w trakcie postępowania administracyjnego przed Wojewodą.

Prawo to nie jest ograniczone czasowo w granicach procedury – PAP może przedłożyć własny operat na dowolnym etapie sprawy, korzystając z przysługującego prawa do czynnego udziału w postępowaniu (art. 10 KPA). Niezależna wycena przedłożona przez PAP na etapie negocjacji stanowi podstawę do dalszych ustaleń w przedmiocie wysokości odszkodowania/ceny nabycia i podlega rozpatrzeniu przez JRP w dobrej wierze. W przypadku postępowania administracyjnego przed Wojewodą, przedłożony operat szacunkowy stanowi dowód w sprawie i podlega formalnej ocenie organu w treści decyzji o ustaleniu odszkodowania (zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów – art. 80 KPA).

O tych obowiązkach i o przysługujących jej uprawnieniach PAP jest informowana dwutorowo:

1) przez organ prowadzący postępowanie – w wykonaniu obowiązku informowania stron (art. 9 KPA);

2) przez JRP – w ramach indywidualnych konsultacji i doradztwa prowadzonego na etapie opracowywania i wdrażania PPNiP.

Operat zachowuje ważność przez 12 miesięcy od daty sporządzenia. Po upływie tego terminu może zostać potwierdzony przez rzeczoznawcę stosowną klauzulą aktualności wraz z analizą potwierdzającą brak istotnych zmian rynkowych lub prawnych, co umożliwia jego dalsze wykorzystanie przez kolejne 12 miesięcy (art. 156 ust. 3–4 UGN). Jeżeli w wyniku przeprowadzonej analizy rzeczoznawca majątkowy stwierdzi wystąpienie zmian uwarunkowań prawnych lub istotnych zmian czynników rynkowych, klauzula aktualności nie może zostać umieszczona, co stwarza konieczność sporządzenia nowego operatu szacunkowego odzwierciedlającego aktualny stan nieruchomości oraz poziom cen rynkowych. Inwestor (JRP) monitoruje terminy ważności operatów szacunkowych i dba o to, aby decyzje o ustaleniu odszkodowania wydawane przez organ administracji (Wojewodę) opierały się wyłącznie na operatach zachowujących ważność prawną lub właściwie potwierdzonych klauzulą aktualności.

Jeżeli PAP kwestionuje prawidłowość operatu, może wnioskować o dokonanie jego oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Oceny dokonuje zespół co najmniej dwóch niezależnych rzeczoznawców w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące (art. 157 ust. 1 UGN). PAP powinna zostać poinformowana o tym prawie w momencie udostępnienia jej operatu.

11.5.3 Wycena nieruchomości

Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także

oględzinami nieruchomości (§ 3 ust. 1 rozporządzenia MRiT 2023). Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Przy jej określaniu uwzględnia się w szczególności rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Polski rynek nieruchomości zapewnia odpowiednio reprezentatywną i udokumentowaną bazę transakcyjną uzasadniającą zastosowanie tej metodologii: w 2024 r. w całym kraju zawarto ponad 566 300 transakcji kupna-sprzedaży, w tym ponad 59 300 transakcji dotyczących nieruchomości rolnych oraz 188 200 transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o łącznej wartości rynkowej 257,4 mld zł (GUS, 2024). W województwach takich jak dolnośląskie i małopolskie, gdzie obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi oraz rolnymi stanowi istotną część ogólnej aktywności rynkowej, rzeczoznawcy majątkowi mają rutynowy dostęp do lokalnych danych o transakcjach porównywalnych w ramach ustawowego 2-letniego okresu analizy rynku.

Do wyceny przyjmuje się transakcje nieruchomościami podobnymi z okresu możliwie najbliższego dacie wyceny. Zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia MRiT 2023 przyjęcie okresu dłuższego niż dwa lata wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. Rzeczoznawca majątkowy w pierwszej kolejności korzysta z danych z rynku lokalnego. Jeżeli dane z rynku lokalnego są niewystarczające, można przyjmować ceny transakcyjne lub stawki czynszów uzyskiwane za nieruchomości podobne na rynku regionalnym albo krajowym (§ 3 ust. 3). W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dane z zagranicznych rynków nieruchomości (§ 3 ust. 4).

Jeżeli zmiana zagospodarowania lub przeznaczenia nieruchomości zgodnie z celem inwestycji zmniejsza jej wartość rynkową, wartość tę określa się według stanu użytkowania sprzed dokonania tej zmiany. 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 rynkowe pozwalają na określenie wartości rynkowej, rzeczoznawca majątkowy stosuje podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane zgodnie z rozporządzeniem MRiT 2023 (§§ 4–20). W przypadku gdy dane rynkowe są niewystarczające, rzeczoznawca stosuje podejście kosztowe (§§ 25–28). Jak wskazano powyżej, § 26 ust. 2 rozporządzenia MRiT 2023 przewiduje pomniejszenie wartości odtworzeniowej części składowych gruntu o stopień ich zużycia. W zakresie, w jakim prowadziłoby to do ustalenia odszkodowania poniżej kosztu odtworzenia w rozumieniu ESS5, różnica pokrywana jest ze środków dodatkowych Inwestora określonych w PPNiP.

Jeżeli dotychczasowy właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją PNRI wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia nie później niż w terminie 30 dni od daty, w której decyzja PNRI stanie się natychmiast wykonalna lub ostateczna – w zależności od tego, która z tych dat nastąpi wcześniej –, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania

wieczystego. PAP jest informowana o tym uprawnieniu podczas indywidualnych konsultacji prowadzonych przez JRP w ramach procesu przygotowania i wdrażania PPNiP, a także podczas konsultacji społecznych prowadzonych w związku z niniejszym RPNIP.

11.5.4 Wycena obiektów niezwiązanych trwale z nieruchomością

Kompensacja za obiekty niezwiązane trwale z nieruchomością dotyczy sytuacji, w której obiekty te nie nadają się do użytkowania w nowej lokalizacji lub PAP nie będzie ich używała w związku z przesiedleniem. Rozporządzenie MRiT 2023 reguluje podejście kosztowe i porównawcze w odniesieniu do części składowych gruntu (§§ 25–28); dla ruchomości (maszyn, urządzeń) brak jest odrębnych przepisów rozporządzenia – rzeczoznawca majątkowy stosuje ogólne metody wyceny, dobierając podejście kosztowe lub porównawcze stosownie do dostępności danych rynkowych. W praktyce wyceny ruchomości rzeczoznawca korzysta z danych identyfikacyjnych obiektu (marka, model, typ, rok produkcji, producent), co jest zgodne ze standardami zawodowymi, choć nie wynika wprost z rozporządzenia.

Przy wycenie ruchomości dopuszcza się uwzględnienie stopnia zużycia technicznego, funkcjonalnego lub ekonomicznego. Jednakże, zgodnie z wymogiem ESS5, w zakresie, w jakim zastosowanie amortyzacji prowadziłoby do ustalenia odszkodowania poniżej kosztu odtworzenia, różnica pokrywana jest ze środków dodatkowych Inwestora określonych w PPNiP. Budżet każdego PPNiP powinien zawierać rezerwę na nieprzewidziane wydatki przeznaczoną na pokrycie takich niedoborów finansowych. Jej ostateczna wysokość zostanie skorygowana po sporządzeniu i weryfikacji operatów szacunkowych oraz po dokładnym określeniu skali ewentualnych dopłat do kosztu odtworzenia.

11.5.5 Wycena nasadzeń i zasiewów

Wycena nasadzeń i zasiewów przeprowadzana jest zgodnie z §§ 57–58 oraz § 62 rozporządzenia MRiT 2023.

Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień w wieku bliskorębnym, rębnym i starszym szacuje się wartość drewna z uwzględnieniem miąższości całkowitej oraz udziałów poszczególnych sortymentów w miąższości grubizny ustalonych na podstawie szacunku brakarskiego (§ 62 ust. 2). Wartość drzewostanów młodych, które nie wytworzyły jeszcze sortymentów średniowymiarowych, określa się przez ustalenie kosztów założenia uprawy leśnej i jej pielęgnacji do dnia określenia wartości (§ 62 ust. 4).

Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich stosuje się, w zależności od dostępności danych rynkowych: podejście porównawcze lub dochodowe, uwzględniające lokalizację, gatunek i odmianę uprawianej rośliny, liczbę lat pozostałych do zakończenia plonowania, poziom prowadzenia plantacji oraz warunki glebowo-przyrodnicze; albo podejście kosztowe, w którym oddzielnie określa się wartość gruntu oraz wartość plantacji, przyjmując za czas trwania plantacji okres od rozpoczęcia przygotowania gruntu do końca okresu plonowania oraz jej likwidacji (§ 58 ust. 1 rozporządzenia MRiT 2023). W odróżnieniu od poprzednio obowiązującego rozporządzenia z 2004 r., nowe rozporządzenie nie przewiduje mechanicznej formuły pomniejszania sumy kosztów i utraconych pożytków o odpisy amortyzacyjne.

Przy określaniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych szacuje się wartość spodziewanych pożytków. Jeżeli określenie wartości pożytków jest niemożliwe (np. uprawy są we wczesnej fazie wegetacji), określa się koszty poniesionych nakładów (§ 57 ust. 1 rozporządzenia MRiT 2023).

We wszystkich przypadkach wynik wyceny nasadzeń i zasiewów weryfikowany jest pod kątem zgodności z wymogiem kosztu odtworzenia w rozumieniu ESS5. W zakresie, w jakim wynik wyceny jest niższy niż koszt odtworzenia, różnica pokrywana jest ze środków dodatkowych Inwestora określonych w PPNiP.

11.5.6 Wycena pozostałych składników majątku

Pozostałe składniki majątku związanego z nieruchomością obejmują pożytki cywilne, tj. dochód, jaki nieruchomość przynosi na podstawie stosunku prawnego. Zgodnie z § 33 w związku z § 31 ust. 1–4 i 6 rozporządzenia MRiT 2023, do określenia wartości praw zobowiązaniowych (w tym prawa najmu, dzierżawy, użyczenia i dożywocia) oraz wpływu tych praw na wartość nieruchomości stosuje się podejście dochodowe, uwzględniając w szczególności:

- rodzaj, charakter, zakres i czas trwania umowy;
- odpowiednie przepisy prawa; formę i wysokość płatności;
- obowiązki i uprawnienia wynikające z praw zobowiązaniowych;
- roszczenia stron związane z rozliczeniami nakładów poniesionych na nieruchomości;
- dostępne dane rynkowe dotyczące szacowanego rodzaju i obszaru rynku obejmującego prawa zobowiązaniowe.

11.5.7 Wycena odszkodowania za utratę środków utrzymania

Specustawa przeciwpowodziowa ogranicza odszkodowanie do wartości przejmowanych praw do nieruchomości, nie przewidując rekompensaty za utratę środków do życia, zakłócenie działalności gospodarczej ani utracone zyski. Obowiązek wyrównania takich strat na rzecz PAP wynika bezpośrednio z wymogów ESS5 i jest realizowany w ramach PPNiP. W tym zakresie PPNiP wykracza poza minimalne wymogi prawa krajowego w celu zapewnienia pełnej zgodności ze standardami Banku Światowego.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego, stosowaną przez analogię, ponieważ odzwierciedla ona ugruntowaną polską praktykę wyceny w zakresie szacowania szkód tego rodzaju, rekompensata za utratę źródeł utrzymania oraz zakłócenia w prowadzeniu działalności gospodarczej obejmuje naprawienie uszczerbku majątkowego w postaci strat rzeczywistych (damnum emergens) oraz utraconych korzyści (lucrum cessans), do których by nie doszło, gdyby nie realizacja Projektu.

Wyłączną metodą wyceny tak zdefiniowanej szkody jest sporządzenie indywidualnej opinii przez niezależnego biegłego rzeczoznawcę. Metodę wyceny wskazuje biegły rzeczoznawca, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, opierając się w szczególności na:

(a) ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu MRiT 2023, w zakresie, w jakim regulują one wycenę składników majątku i praw, na które ma wpływ Projekt;

(b) Standardach Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM), które określają wytyczne metodologiczne dotyczące wycen nieuregulowanych wyraźnie przepisami ustawowymi;

(c) Europejskich Standardach Wyceny (EVS) wydanych przez TEGoVA, stosowanych w sposób pomocniczy.

W odniesieniu konkretnie do wyceny utraconych zysków i zakłóceń w działalności gospodarczej w polskim prawie nie ma specjalnych przepisów ustawowych dotyczących wyceny; biegły rzeczoznawca kieruje się zatem profesjonalnym osądem przy wyborze najbardziej odpowiedniej metody, opierając się na udokumentowanych wynikach finansowych danego podmiotu.

Biegły rzeczoznawca bada bezpośredni wpływ zakłóceń na wyniki finansowe i obejmuje m.in. utratę dochodów w tzw. okresie przejściowym – od momentu utraty dostępu do nieruchomości (lub wystąpienia innego zakłócenia) do momentu wznowienia działalności usługowej, produkcyjnej lub rolniczej na równoważnym poziomie.

Bezwzględnym warunkiem przeprowadzenia wyceny jest przedłożenie przez PAP odpowiedniej dokumentacji finansowej, księgowej lub produkcyjnej (zebranej samodzielnie przez PAP lub podczas spisu i badania socjoekonomicznego). W zależności od charakteru działalności odpowiednia dokumentacja może obejmować:

(a) w przypadku formalnie zarejestrowanych przedsiębiorstw — księgi rachunkowe, rachunki zysków i strat, zeznania podatkowe (dokumentację dotyczącą podatku PIT, CIT lub VAT), faktury oraz umowy wykazujące skalę i ciągłość działalności;

(b) w przypadku działalności rolniczej — ewidencje produkcji rolnej, faktury ze sprzedaży produktów rolnych, dokumentację uprawnień do dotacji unijnych oraz ewidencje nakładów i plonów;

(c) w przypadku działalności prowadzonej nieformalnie — wszelkie dostępne dowody faktycznego wykorzystania i generowania dochodów, w tym wyciągi bankowe, zdjęcia lub zeznania świadków.

We wszystkich kategoriach można również przedłożyć dokumentację potwierdzającą okres zakłóceń, w tym korespondencję z JRP oraz dokumentację postępowań dotyczących nabycia nieruchomości (np. księgi, ewidencje, rachunki, faktury za sprzedaż płodów rolnych). Wyklucza się opieranie wyceny na ogólnych założeniach rynkowych w oderwaniu od udokumentowanych wyników konkretnego podmiotu. W przypadku braku formalnej dokumentacji biegły rzeczoznawca może ustalić wysokość odszkodowania na podstawie najlepszych dostępnych dowodów i ma obowiązek udokumentować założenia zastosowane w opinii eksperckiej.

11.6 Negocjacje

Negocjacje z PAP prowadzone są indywidualnie z każdym gospodarstwem domowym, stosownie do rodzaju oddziaływań na to gospodarstwo, i odbywają się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego zgodnie z metodami wyceny określonymi w poprzednim rozdziale. Wszystkie zainteresowane osoby mają prawo do uczestnictwa w negocjacjach na równych zasadach. Proces negocjacji jest niedyskryminacyjny i uwzględnia problematykę równouprawnienia.

Obszary negocjacji zależą od rodzaju dobra dotkniętego oddziaływaniem, odpowiadającego kategoriom osób dotkniętych Projektem oraz skutkom określonym w rozdziale 10.1 (Definicja osoby dotkniętej projektem) oraz w rozdziale 10.2 (Kwalifikowalność i data graniczna). Mogą one obejmować:

- utratę gruntu;
- utratę dochodów, w tym dochodów rolników i przedsiębiorców;
- utratę budynków lub konstrukcji znajdujących się na nieruchomości;
- utratę infrastruktury, w tym dostępu do wody, energii elektrycznej, dróg i ścieżek;
- inne kwestie, takie jak różne formy wsparcia lub ustalenie tytułu prawnego do nieruchomości.

Negocjacje zawsze dotyczą formy odszkodowania oraz harmonogramu zajęcia nieruchomości. Pozostałe obszary podlegają negocjacjom w zależności od indywidualnego przypadku.

W trakcie negocjacji Inwestor udziela PAP kompleksowych wyjaśnień i informacji. Celem jest zagwarantowanie, że poczynione ustalenia i porozumienia są zrozumiałe dla wszystkich objętych nimi osób.

Zastrzeżenia poczynione przez strony na etapie negocjacji są archiwizowane w notatkach i protokołach z negocjacji.

11.7 Struktura instytucjonalna i zespół realizujący PPNiP

Wszystkie prace nad PPNiP powinny być koordynowane z Biurem Koordynacji Projektu (BKP). BKP dysponuje doświadczeniem w realizacji projektów przeciwpowodziowych w Polsce z wykorzystaniem środków Banku Światowego oraz znajomością procedur obowiązujących w Banku Światowym. BKP funkcjonuje w strukturach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

BKP zarządza zadaniami Jednostek Realizujących Projekt w zakresie realizacji zadań wchodzących w skład Projektu. Udziela JRP pomocy technicznej, wspiera prace przygotowawcze oraz nadzoruje prace w ramach Projektu i ocenia ich postęp. BKP pełni również rolę koordynatora w zakresie notyfikacji PPNiP do Banku Światowego.

JRP są odpowiedzialne za realizację zadań w zakresie przygotowania PPNiP, w tym w szczególności za:

- przygotowanie całego procesu inwestycyjnego, w tym PPNiP;
- uzyskanie niezbędnych uzgodnień i decyzji administracyjnych;
- przygotowanie i przeprowadzenie przetargów na roboty i usługi;
- zawieranie kontraktów na roboty i usługi;
- monitorowanie postępu realizacji oraz zarządzanie finansowe;
- sporządzanie sprawozdań na potrzeby monitorowania realizacji;
- koordynację prac wszystkich służb zaangażowanych w przygotowanie i wdrożenie Projektu.

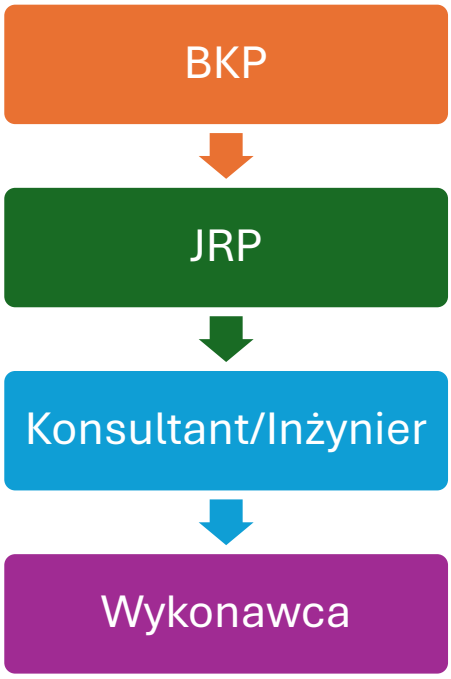
W celu skutecznego przygotowania i wdrożenia PPNiP w strukturach JRP wyodrębniane są komórki organizacyjne odpowiedzialne za weryfikację, wdrażanie i realizację PPNiP.

W przygotowaniu i realizacji PPNiP JRP jest wspierana przez Konsultanta ds. PPNiP wybranego zgodnie z procedurami Banku Światowego. Konsultant wspiera JRP na wszystkich etapach prac – od przygotowania PPNiP aż do jego zakończenia i rozliczenia. W strukturze Konsultanta wyodrębnia się zespół ds. PPNiP, zespół projektowy oraz zespół ds. prawnych i ekonomicznych.

Niezależny nadzór nad przygotowaniem i wdrażaniem PPNiP sprawuje niezależny panel ekspertów ds. środowiskowych i społecznych (E&S).

11.8 Proces opracowania i wdrażania PPNIP

Proces opracowania, wdrożenia i ewaluacji PPNiP przebiega zgodnie z procedurą opisaną poniżej. Procedura uwzględnia wymogi ESS5 i Banku Światowego oraz specyfikę polskiego systemu prawnego, w szczególności przepisów specustawy powodziowej. Nadzór nad realizacją procedury sprawuje BKP, które koordynuje działania JRP i pełni rolę łącznika z Bankiem Światowym.



Rysunek 2 Schemat organizacyjne.

Biuro Koordynacji Projektu (BKP) pełni funkcję nadzorczą na poziomie całego Projektu. Zapewnia zgodność realizacji PPNiP z wymogami ESS5 i Banku Światowego oraz koordynuje działania JRP w zakresie pozyskiwania nieruchomości i przesiedleń.

Inwestor (PGW WP / JRP) ponosi pełną odpowiedzialność za przygotowanie i wdrożenie PPNiP. Inwestor zapewnia finansowanie działań związanych z pozyskaniem nieruchomości, wypłatą odszkodowań i wsparciem PAP. Sprawuje nadzór nad procesem konsultacji społecznych oraz obsługą mechanizmu skargowego.

Konsultant prowadzi badania socjoekonomiczne, przeprowadza konsultacje społeczne, przygotowuje analizy kwalifikowalności PAP i pakiety kompensacyjne oraz opracowuje dokumenty PPNiP. Zespół społeczny Konsultanta współpracuje z Zespołem Projektowym w celu minimalizacji zajęć nieruchomości. Na etapie realizacji Konsultant wspiera Inwestora w negocjacjach z PAP i implementacji PPNiP, w tym we wdrożeniu mechanizmu skargowego.

Zespół Projektowy Konsultanta opracowuje dokumentację techniczną i uzyskuje wymagane decyzje administracyjne. Przeprowadza techniczną analizę zmian projektowych zgłaszanych przez zespół społeczny Konsultanta w celu minimalizacji zajęć nieruchomości.

Inżynier Kontraktu sprawuje nadzór nad realizacją robót budowlanych i kontroluje wykonanie obowiązków Wykonawcy w zakresie zajęć nieruchomości.

Wykonawca jest odpowiedzialny za pozyskanie prawa do czasowego zajęcia nieruchomości, wypłatę związanych z tym wynagrodzeń oraz przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego po zakończeniu robót.

PPNiP podlega aktualizacji w przypadku zmiany zakresu inwestycji, zmiany liczby PAP lub zakresu oddziaływań, a także w przypadku uwag Banku Światowego zgłoszonych w toku monitoringu.

Każda aktualizacja PPNiP wymaga ponownego uzyskania akceptacji Banku Światowego przed jej wdrożeniem.

Po zakończeniu realizacji PPNiP przeprowadzana jest ewaluacja, której celem jest ocena skuteczności wdrożenia dokumentu i stopnia osiągnięcia jego celów. Ewaluację wewnętrzną przeprowadza Konsultant ds. PPNiP wspólnie z JRP. Niezależną ewaluację zewnętrzną przeprowadza panel ekspertów ds. środowiskowych i społecznych (E&S). Wyniki ewaluacji są przekazywane do Banku Światowego.

Szczegółowy podział zadań i odpowiedzialności przedstawia poniższa tabela.

Faza 1 – Opracowanie PPNiP

Etap	Kluczowe działania	Odpowiedzialność
Dane wyjściowe	Potwierdzenie zasięgu przestrzennego inwestycji; zebranie danych z ewidencji gruntów i budynków, ksiąg wieczystych i planów zagospodarowania przestrzennego; ustanowienie daty granicznej	Konsultant ds. PPNiP; JRP
Ocena oddziaływań	Spis ludności i badania socjoekonomiczne; inwentaryzacja nieruchomości i aktywów; weryfikacja tytułów prawnych i kwalifikowalności PAP; identyfikacja grup wrażliwych	Konsultant ds. PPNiP; JRP
Opracowanie PPNiP	Wycena aktywów; określenie pakietów kompensacyjnych i środków przywrócenia źródeł utrzymania; opracowanie harmonogramu i budżetu; opracowanie procedur GRM	Konsultant ds. PPNiP; JRP; BKP
Zatwierdzenie	Niezależna weryfikacja przeprowadzona przez panel E&S; uzyskanie wstępnej akceptacji Banku Światowego (o ile wymagana); przeprowadzenie konsultacji społecznych; aktualizacja PPNiP w wyniku konsultacji	Konsultant ds. PPNiP; JRP; BKP; Panel Ekspertów ds. Środowiska i Spraw Społecznych (E&S)
Upublicznienie	Uzyskanie akceptacji Banku Światowego (no objection); upublicznienie PPNiP w Polsce i na stronie Banku Światowego	JRP; BKP

Faza 2 – Wdrożenie PPNiP

Etap	Kluczowe działania	Odpowiedzialność
Przygotowanie	Ustalenie harmonogramu realizacji; uruchomienie GRM; poinformowanie PAP o przysługujących prawach i procedurach	Konsultant ds. PPNiP; JRP
Pozyskanie nieruchomości	Złożenie wniosku o PNRI; rozpatrzenie wniosków o wykup resztówek; pozyskanie nieruchomości zamiennych; uzyskanie PNRI i poinformowanie PAP o jej skutkach	Konsultant ds. PPNiP; JRP
Odszkodowanie	Wycena nieruchomości przez niezależnych rzeczoznawców; przeprowadzenie negocjacji; podpisanie porozumień kompensacyjnych; wypłata odszkodowań lub przekazanie nieruchomości zamiennych i innych świadczeń	Konsultant ds. PPNiP; JRP
Relokacja i roboty	Zapewnienie PAP czasu i środków na relokację; przekazanie nieruchomości Wykonawcy; rozpoczęcie robót budowlanych	Kierownik JRP; JRP

Etap	Kluczowe działania	Odpowiedzialność
Aktualizacja PPNiP	W przypadku zmiany zakresu inwestycji lub liczby PAP – aktualizacja PPNiP, niezależna weryfikacja przez panel E&S, uzyskanie akceptacji Banku Światowego i upublicznienie zaktualizowanego dokumentu	Konsultant ds. PPNiP; JRP; BKP; Panel Ekspertów ds. Środowiska i Spraw Społecznych (E&S)

Faza 3 – Zadania cykliczne

Etap	Kluczowe działania	Odpowiedzialność
Monitoring	Wewnętrzny monitoring realizacji PPNiP; zewnętrzny, niezależny monitoring realizacji PPNiP prowadzony przez panel E&S; raportowanie do Banku Światowego	Konsultant ds. PPNiP; JRP; BKP; Panel Ekspertów ds. Środowiska i Spraw Społecznych (E&S)
GRM	Przyjmowanie, rejestrowanie i rozpatrywanie skarg; monitorowanie skuteczności GRM; raportowanie wyników	Konsultant ds. PPNiP; JRP
Koordynacja	Stała koordynacja z organami administracji; stała komunikacja z PAP	JRP; Konsultant ds. PPNiP

Faza 4 – Zadania porealizacyjne

Etap	Kluczowe działania	Odpowiedzialność
Ewaluacja	Wewnętrzna ewaluacja realizacji PPNiP i skuteczności GRM; niezależna ewaluacja zewnętrzna; sporządzenie raportu ewaluacyjnego i przekazanie do Banku Światowego	Konsultant ds. PPNiP; JRP; BKP; Panel Ekspertów ds. Środowiska i Spraw Społecznych (E&S)
Zamknięcie	Wdrożenie działań korygujących wynikających z ewaluacji; zamknięcie MRS po zakończeniu wszystkich postępowań skargowych	JRP; BKP

11.9 Mechanizm Rozpatrywania Skarg

11.9.1 Skargi rozpatrywane w ramach Mechanizmu Rozpatrywania Skarg

Mechanizm rozpatrywania skarg (MRS) to dostępny i inkluzywny system przyjmowania, rejestrowania i rozpatrywania zgłoszeń składanych przez interesariuszy oraz ułatwiania ich terminowego rozstrzygania. MRS przyjmuje zgłoszenia dotyczące wyników środowiskowych i społecznych Projektu — skargi, wnioski, pytania i uwagi związane z przygotowaniem i realizacją Zadań.

MRS pełni cztery podstawowe funkcje:

1. Zapewnia osobom dotkniętym Projektem skuteczny dostęp do środków ochrony ich praw.
2. Wspiera wczesne rozpoznawanie i rozwiązywanie problemów środowiskowych i społecznych.
3. Buduje zaufanie społeczne do Projektu.

4. Zapewnia bezpieczny i poufny kanał zgłaszania przypadków seksualnego wykorzystywania i nadużyć oraz molestowania seksualnego (SEA/SH), oparty na podejściu zorientowanym na osobę ocalałą.

MRS funkcjonuje niezależnie od krajowych procedur administracyjnych i sądowych i nie zastępuje uprawnień PAP do dochodzenia roszczeń w tych trybach.

MRS opisany w niniejszym RPPNiP jest systemem przeznaczonym dla społeczności i interesariuszy zewnętrznych. Jest odrębny od pracowniczego mechanizmu rozpatrywania skarg, który jest ustanowiony i prowadzony zgodnie z procedurami określonymi w Procedurach Zarządzania Zasobami Ludzkimi (LMP) opracowywanych w ramach Projektu zgodnie z wymogami ESS2.

Minimalne wymogi dla wszystkich MRS opracowywanych w ramach Projektu określa PZI. Wyznacza on zasady, zakres przedmiotowy, wymogi organizacyjne i standardy raportowania. Każdy MRS opracowany na poziomie Zadania musi być zgodny z tymi wymogami. Aby zapewnić spójność we wszystkich Zadaniach, w załączniku 13.4 do niniejszego RPNiP zamieszczono szablon mechanizmu rozpatrywania skarg, określający standardową strukturę, kanały przyjmowania zgłoszeń, przebieg postępowania oraz format sprawozdawczości. Każda JRP powinna wykorzystać ten szablon jako podstawę do opracowania MRS dostosowanego do konkretnego Zadania, dostosowując go w razie potrzeby do skali i profilu ryzyka danego Zadania, zgodnie z zasadą proporcjonalności określoną poniżej. Wszystkie MRS ustanowione w ramach Projektu działają zgodnie z następującymi zasadami.

- Zakres i rodzaj MRS są proporcjonalne do skali ryzyk i oddziaływań danego Zadania. MRS dla Zadań o większej skali lub wyższym poziomie ryzyka społecznego może wymagać bardziej rozbudowanych struktur i zasobów. MRS dla Zadań o mniejszej skali może być prostszy. Proporcjonalność nie zwalnia z obowiązku spełnienia wszystkich wymogów minimalnych określonych w PZI.
- Korzystanie z MRS jest bezpłatne dla zgłaszającego. Inwestor pokrywa wszelkie koszty związane z przyjmowaniem i rozpatrywaniem zgłoszeń.
- MRS jest dostępny dla wszystkich interesariuszy bez dyskryminacji. Zgłoszenia przyjmuje się wielokanałowo: pisemnie, ustnie, elektronicznie i telefonicznie. Dopuszcza się zgłoszenia anonimowe. MRS uwzględnia potrzeby grup wrażliwych. Dotyczy to w szczególności osób starszych, osób z niepełnosprawnościami i osób o ograniczonej mobilności.
- Dane osobowe zgłaszającego podlegają ochronie zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych. Tożsamość zgłaszającego nie jest ujawniana bez jego zgody. Wyjątek stanowią przypadki, gdy przepisy prawa nakładają taki obowiązek.
- Żadna osoba nie ponosi negatywnych konsekwencji z powodu złożenia zgłoszenia do MRS.
- Zgłoszenia rozpatruje się obiektywnie i bez uprzedzeń.

- Procedury MRS są publicznie dostępne. Zgłaszający otrzymuje informację o przebiegu postępowania, osobie odpowiedzialnej i wiążących terminach. Wszystkie działania podlegają dokumentacji w rejestrze MRS.
- MRS określa wiążące terminy na trzech poziomach: potwierdzenie przyjęcia zgłoszenia, przekazanie odpowiedzi pośredniej i wydanie rozstrzygnięcia końcowego. Zgłaszający otrzymuje regularne aktualizacje statusu sprawy. Zgłaszający ma prawo złożyć zawiadomienie o niezadowoleniu z rozpatrzenia sprawy. MRS gwarantuje ponowne rozpatrzenie sprawy w takim przypadku.
- MRS może przewidywać mediację jako opcję dla zgłaszającego niezadowolonego z proponowanego rozstrzygnięcia. Decyzja o uruchomieniu mediacji należy do zgłaszającego. Mediacja nie zastępuje ścieżki odwoławczej.
- MRS nie ogranicza dostępu do administracyjnych i sądowych środków ochrony prawnej. Zgłaszający zachowuje prawo do dochodzenia roszczeń na tych drogach na każdym etapie postępowania.

Skargi anonimowe są rejestrowane, monitorowane i rozpatrywane na równi ze skargami złożonymi przez osoby fizycznie zidentyfikowane. Zestawienia dotyczące otrzymanych skarg anonimowych (liczba, kategoria i status rozpatrzenia) powinny być zamieszczane w okresowych raportach MRS i publikowane na stronach internetowych Zadania.

11.9.2 Szczególne mechanizmy zarządzania skargami

Szczególne mechanizmy zarządzania skargami i wnioskami są związane bezpośrednio z postępowaniem w sprawie wydania PNRI oraz ustalenia odszkodowania za utracone prawo do nieruchomości i związane z nim dobra (np. pożytki cywilne, przynależności lub urządzenia i maszyny, które nie nadają się do wykorzystania w innej lokalizacji).

Będą one stosowane w trakcie postępowania w sprawie wydania PNRI, negocjacji dotyczących określenia odszkodowania prowadzonych po wydaniu PNRI, w postępowaniu w sprawie wydania przez **właściwego wojewodę** decyzji ustalającej wysokość odszkodowania oraz w postępowaniach odwoławczych i sądowych dotyczących PNRI i odszkodowania.

Osoby, których nieruchomości znajdują się w obszarze realizacji Zadania, są stronami postępowania w sprawie wydania PNRI. Przysługuje im prawo do nieodpłatnego czynnego udziału w postępowaniu w sprawie wydania PNRI, w tym do składania uwag i wniosków w sprawie bezpośrednio do właściwego wojewody. Należy odnotować, że składane w postępowaniu uwagi i wnioski nie zawsze wymagają odpowiedzi ze strony Inwestora. W przypadku, gdy taka odpowiedź będzie jednak wymagana, Inwestor niezwłocznie zajmie stanowisko w sprawie i przekaże je do właściwego wojewody. Odpowiedzi Inwestora będą doręczane stronom bezpośrednio przez wojewodę.

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

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

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

Uprawnienia PAP w postępowaniu w sprawie wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania są analogiczne, jak w przypadku postępowania w sprawie PNRI. Oznacza to, że PAP mają prawo do nieodpłatnego czynnego udziału w tym postępowaniu, składania uwag i wniosków, odwołania się od decyzji wydanej przez wojewodę oraz do złożenia skargi na decyzję odwoławczą wydaną przez Ministra do właściwego Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, a następnie – do NSA. Jednakże w odróżnieniu od postępowania dotyczącego wydania PNRI, skarga do WSA na decyzję ustalającą wysokość odszkodowania podlega wpisowi stosunkowemu, który zależy od wysokości należności pieniężnej objętej zaskarżoną decyzją i wynosi:

1. do 10 000 zł – 4% wartości przedmiotu zaskarżenia, nie mniej jednak niż 100 zł;
2. ponad 10 000 zł do 50 000 zł – 3% wartości przedmiotu zaskarżenia, nie mniej jednak niż 400 zł;
3. ponad 50 000 zł do 100 000 zł – 2% wartości przedmiotu zaskarżenia, nie mniej jednak niż 1 500 zł;
4. ponad 100 000 zł – 1% wartości przedmiotu zaskarżenia, nie mniej jednak niż 2 000 zł i nie więcej niż 100 000 zł.

Wpis od skargi kasacyjnej do NSA wynosi połowę wpisu od skargi do WSA, jednak nie mniej niż 100 zł.

Jeżeli PAP nie jest w stanie ponieść kosztów procesu, uprawniony jest do złożenia wniosku o zwolnienie z obowiązku ponoszenia kosztów sądowych. Co istotne, w przypadku wygranej Inwestor zwraca PAP koszty sądowe, w tym koszty reprezentowania PAP przez pełnomocnika.

11.10 Monitorowanie i ewaluacja PPNiP

Podstawowym celem PPNiP jest zapewnienie PAP poprawy lub co najmniej przywrócenia ich sytuacji społecznej i materialnej do poziomu sprzed realizacji inwestycji. Monitorowanie PPNiP służy weryfikacji, czy cel ten jest osiągany. Dostarcza również bieżących informacji PAP, zmniejszając ich niepewność i umożliwiając planowanie aktywności życiowej. Pozwala na wczesną identyfikację ryzyk i wdrożenie działań korygujących. Ewaluacja, dokonywana na podstawie danych z monitoringu, uzupełnia proces monitorowania poprzez okresową analizę

osiągania celów PPNiP oraz identyfikację wniosków na potrzeby dalszej realizacji Zadania lub przyszłych projektów.

Monitoring PPNiP jest procesem ciągłym i jest prowadzony przez JRP przy wsparciu Konsultanta ds. PPNiP przez cały okres wdrożenia.

W ramach bieżącego monitoringu oceniany jest postęp w pozyskiwaniu nieruchomości i wypłacie odszkodowań. Monitorowane są w szczególności następujące parametry:

- liczba nieruchomości planowanych do wywłaszczenia i wywłaszczonych;
- liczba osób wymagających przesiedlenia i przesiedlonych;
- liczba nieruchomości pod zajęcia czasowe – planowana i osiągnięta;
- kwota wszystkich wydatków na proces przesiedleń – planowana i osiągnięta;
- wypłacone odszkodowania za utratę tytułu prawnego do nieruchomości;
- wypłacone odszkodowania za utratę źródeł dochodu;
- pozyskane i przyznane nieruchomości zamienne;
- stopień i status realizacji działań osłonowych;
- liczba skarg złożonych w ramach MRS;
- stan przywrócenia źródeł utrzymania wśród PAP po zakończeniu Projektu w porównaniu z sytuacją sprzed jego rozpoczęcia.

Dane do monitoringu pozyskuje się na podstawie informacji zgromadzonych przez Konsultanta i JRP, wywiadów z PAP, zgłoszeń skargowych, działalności punktów konsultacyjnych oraz spotkań z zainteresowanymi społecznościami.

Na poziomie wpływu Projektu na poszczególne gospodarstwa domowe i przedsiębiorców prowadzony jest monitoring ex-post za pomocą ankiety ex post. Obejmuje on w szczególności:

- wartość utraconego majątku w stosunku do uzyskanego odszkodowania;
- wysokość przychodów przed przesiedleniem i po przesiedleniu;
- powierzchnię upraw przed inwestycją i po inwestycji;
- wielkość produkcji rolnej przed inwestycją i po inwestycji;
- dostęp do służby zdrowia, edukacji i transportu publicznego.

Badanie ex post powinno obejmować co najmniej zakres wskaźników z bazowego badania socjoekonomicznego, a jego struktura musi umożliwiać bezpośrednie porównanie sytuacji PAP przed i po realizacji Zadania. Badanie należy uzupełnić o pytania dotyczące rzeczywistych rezultatów przesiedlenia i restytucji dochodów.

Ostateczny kształt narzędzia badawczego zależy od zakresu faktycznie wdrożonych działań w ramach danego Zadania, dlatego do niniejszego RPNIP nie załącza się jednego uniwersalnego

wzoru kwestionariusza. JRP, przy wsparciu Konsultanta ds. PPNiP, opracuje kwestionariusz ex post dedykowany dla danego Zadania poprzez adaptację kwestionariusza bazowego (Załącznik II), po zakończeniu realizacji PPNiP. Dedykowany kwestionariusz wymaga akceptacji BKP przed rozpoczęciem badań.

Monitoring ex-post jest prowadzony po całkowitym wdrożeniu PPNiP, gdy możliwe jest udokumentowanie, że wszystkie działania przewidziane w PPNiP zostały zrealizowane i że każda PAP uzyskała kompensatę, a jej warunki życia zostały poprawione lub co najmniej przywrócone do poziomu sprzed przesiedlenia.

Wyniki monitoringu są przedstawiane w raportach miesięcznych i kwartalnych. Raport kwartalny jest przekazywany do BKP. Wzory tabel monitoringu są uzgadniane z Bankiem Światowym i zawarte w Podręczniku Operacyjnym Projektu. Na zalecenie Banku Światowego mogą ulegać modyfikacjom w trakcie wdrażania Projektu. Panel ekspertów ds. środowiskowych i społecznych (E&S) dokonuje przeglądu kwartalnych raportów z monitoringu oraz doradza w zakresie rezultatów przesiedleń, weryfikacji zgodności odszkodowań ze standardem kosztu odtworzenia i skuteczności środków odbudowy źródeł utrzymania. Panel sygnalizuje BKP kwestie wymagające działań naprawczych jeszcze przed przeprowadzeniem oceny końcowej.

Niezależna ewaluacja zewnętrzna PPNiP jest przeprowadzana przez panel ekspertów ds. środowiskowych i spraw (E&S) po zakończeniu jego wdrożenia. Celem ewaluacji jest ocena skuteczności wdrożenia PPNiP i stopnia osiągnięcia jego celów, w tym w tych samych trzech obszarach — wynikach przesiedleń, weryfikacji kosztów odtworzenia oraz skuteczności przywrócenia źródeł utrzymania. Wyniki ewaluacji są przekazywane do Banku Światowego.

Po zakończeniu wszystkich działań związanych z przesiedleniami i przywróceniem środków utrzymania, po upływie okresu zgłaszania wad przeprowadzony zostanie audyt końcowy.

Audyt końcowy zostanie przeprowadzony przez niezależnych, kompetentnych specjalistów ds. przesiedleń. Metodologia, zakres zadań oraz zakres wszelkich badań społeczno-ekonomicznych ex post zostaną uzgodnione z Bankiem Światowym przed rozpoczęciem audytu.

Audyt oceni:

- czy źródła utrzymania i standard życia PAP spełniają lub przewyższają warunki, z których korzystały przed realizacją Projektu;
- czy wszystkie elementy fizyczne przewidziane w PPNiP zostały zrealizowane oraz czy zapewniono wszystkie uzgodnione usługi i środki wsparcia;
- w przypadku niespełnienia powyższych warunków, jakie dodatkowe środki są wymagane w celu osiągnięcia poprawy lub przynajmniej przywrócenia stanu poprzedniego.

W przypadku stwierdzenia w audycie niezrealizowanych celów należy zaproponować i wdrożyć działania naprawcze w terminie uzgodnionym z Bankiem Światowym. Raport z audytu końcowego zostanie podany do wiadomości publicznej zgodnie z polityką Banku Światowego dotyczącą dostępu do informacji.

11.11 Budżet i finalizowanie realizacji PPNIP

Wszystkie koszty związane z przygotowaniem i realizacją PPNiP stanowią integralną część kosztów realizacji Projektu i są ponoszone przez Inwestora. Żadne koszty związane z pozyskaniem nieruchomości, kompensatą ani wsparciem PAP nie są przerzucane na PAP.

Każdy PPNiP zawiera budżet obejmujący koszty niezbędne do jego realizacji, w tym koszty odszkodowań, pozyskania nieruchomości zamiennych, wsparcia PAP oraz rezerwę na koszty nieprzewidziane i inflację. Rezerwa na koszty nieprzewidziane i inflację powinna być skalkulowana w sposób ostrożny, uwzględniający ryzyko wzrostu cen nieruchomości w okresie między wyceną a wypłatą odszkodowania, ryzyko wzrostu liczby PAP w wyniku zmian w zakresie inwestycji oraz ryzyko kosztów postępowań administracyjnych i sądowych.

Budżet PPNiP jest opracowywany przez Konsultanta ds. PPNiP i weryfikowany przez JRP. Stanowi integralną część PPNiP przekazywanego do zatwierdzenia przez Bank Światowy. Budżet podlega aktualizacji w przypadku zmiany zakresu inwestycji lub liczby PAP.

Finansowanie kosztów PPNiP pochodzi ze środków Projektu. Wypłata odszkodowań i innych świadczeń następuje przed zajęciem nieruchomości, zgodnie z wymogami ESS5 i zasadami określonymi w niniejszym RPNiP.

12 Konsultacje społeczne RPNiP

Niniejszy RPPNiP zostanie poddany konsultacjom społecznym zgodnie z wymogami ESS10 przed jego finalnym zatwierdzeniem przez Bank Światowy. Konsultacje stanowią integralny element procesu przygotowania dokumentu ramowego i mają na celu zapewnienie, że zasady i procedury określone w RPPNiP są znane interesariuszom, zrozumiałe i uwzględniają ich perspektywę.

Inwestor przeprowadzi konsultacje z szerokim kręgiem interesariuszy, obejmującym w szczególności:

- społeczności lokalne zamieszkałe na terenach objętych Projektem lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- samorządy gmin objętych Projektem;
- inne zainteresowane podmioty i osoby.

Konsultacje RPNiP obejmą co najmniej jedno publiczne spotkanie konsultacyjne dla każdego obszaru objętego Projektem – oddzielnie dla obszaru doliny Wisły i dla obszaru Kotliny Kłodzkiej. Konsultacje będą trwały co najmniej 21 dni. W tym czasie każdy zainteresowany będzie mógł zapoznać się z projektem RPNiP i złożyć uwagi. Konsultacje mogą się rozpocząć dopiero po zatwierdzeniu przez Bank Światowy pakietu dokumentów ramowych do upublicznienia. Po zakończeniu okresu konsultacji otrzymane uwagi zostaną przeanalizowane i uwzględnione, a

następnie sporządzone zostanie skonsolidowane sprawozdanie z konsultacji. Ostateczna, skonsultowana wersja RPNiP zostanie upubliczniona przed przeprowadzeniem oceny Projektu przez Bank Światowy. Przed opublikowaniem ostatecznej, skonsultowanej wersji RPNiP wymagane jest wydanie przez Bank Światowy oświadczenia o braku zastrzeżeń.

Uwagi zgłoszone w toku konsultacji zostaną przeanalizowane przez Inwestora i – tam gdzie jest to zasadne i możliwe – wprowadzone do RPNiP przed jego finalnym zatwierdzeniem. RPNiP będzie zawierał rozdział podsumowujący przebieg konsultacji i sposób odniesienia się do zgłoszonych uwag.

Zaktualizowany RPNiP zostanie przekazany za pośrednictwem BKP do Banku Światowego w celu uzyskania akceptacji (no objection) i upublicznienia w Polsce oraz na stronie internetowej Banku Światowego w wersjach polskiej i angielskiej.

Informacje o RPNiP i planowanych konsultacjach zostaną udostępnione z wyprzedzeniem, w sposób dostępny i zrozumiały dla wszystkich grup interesariuszy. Inwestor zastosuje następujące kanały informowania:

- strona internetowa Inwestora oraz właściwych RZGW;
- tablice ogłoszeń w siedzibach właściwych RZGW;
- tablice ogłoszeń i strony internetowe urzędów gmin objętych Projektem;
- ogłoszenia w lokalnych mediach;
- media społecznościowe.

Materiały informacyjne zostaną opracowane w języku polskim, w formie przystępnej dla osób nieposiadających wiedzy specjalistycznej. Projekt RPPNiP zostanie udostępniony w wersji elektronicznej i papierowej. Wersja papierowa będzie dostępna w siedzibach właściwych RZGW.

Inwestor zapewni dostępność konsultacji dla osób wykluczonych cyfrowo. Obejmie to w szczególności:

- możliwość złożenia uwag pisemnie – osobiście lub pocztą – na adres właściwego RZGW;
- możliwość złożenia uwag ustnie podczas spotkań konsultacyjnych;
- organizację spotkań w terminach i miejscach dostępnych dla lokalnych społeczności;
- zapewnienie wsparcia dla osób z trudnościami w poruszaniu się lub w komunikacji, w tym możliwości złożenia uwag podczas wizyt terenowych;
- tam, gdzie to konieczne – zapewnienie tłumacza języka migowego.

Szczególną uwagę poświęci się dotarciu do grup wrażliwych, które mogą mieć ograniczony dostęp do informacji – w tym do osób starszych, osób z niepełnosprawnościami oraz osób zamieszkałych w oddalonych miejscowościach.

Inwestor udokumentuje przebieg konsultacji RPNiP. Dokumentacja będzie zawierała co najmniej:

- listę instytucji, organizacji i osób powiadomionych o konsultacjach;

- treść ogłoszeń i materiałów informacyjnych opublikowanych i rozesłanych w związku z konsultacjami;
- daty, miejsca i formę przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych;
- listy obecności ze spotkań konsultacyjnych;
- zdjęcia ze spotkań;
- zestawienie zgłoszonych uwag i wniosków wraz ze sposobem ich rozpatrzenia;
- raport z konsultacji stanowiący załącznik do RPNiP.

Raport z konsultacji zostanie sporządzony w formie zanonimizowanej, z poszanowaniem przepisów o ochronie danych osobowych. Będzie stanowił integralną część RPNiP przekazywanego do Banku Światowego.

13 Załączniki

13.1 Załącznik I: Spis treści PPNIP

Niniejszy załącznik określa minimalną wymaganą treść każdego PPNiP przygotowanego w ramach Projektu. PPNiP powinien być proporcjonalny do skali i charakteru oddziaływania podprojektu. W przypadku podprojektów powodujących fizyczne przesiedlenie lub znaczące przesiedlenie ekonomiczne PPNiP powinien zawierać dodatkowe elementy wymienione poniżej.

1. Wykaz skrótów
2. Definicje
3. Wprowadzenie

- Cel i zakres PPNiP
- Status Zadania i powiązanie z dokumentacją Projektu
    - Status Zadania i PPNiP
    - Plan Zaangażowania Interesariuszy (PZI)
    - Mechanizm Rozpatrywania Skarg (GRM)
    - Ocena oddziaływania na środowisko (OOŚ)
- Dane bazowe PPNiP

4. Opis Zadania i oddziaływanie na nieruchomości

- Lokalizacja i elementy techniczne
- Obszar oddziaływania Zadania
- **Analiza wariantów i minimalizacja przesiedleń**
- Opis ograniczeń dostępu do zasobów wynikających z realizacji Projektu

5. Ramy prawne i analiza luk

- Wymogi Banku Światowego – ESS5
- Prawodawstwo UE
- Prawo polskie
- Analiza zgodności polskiego prawa z wymogami ESS5

6. Sytuacja społeczno-ekonomiczna PAP

- Data graniczna kwalifikowalności
- Stan i struktura własności nieruchomości
- Struktura społeczna i grupy szczególnie wrażliwe
- Sytuacja ekonomiczna i źródła dochodów PAP
- Charakterystyka budynków przeznaczonych do pozyskania
- Wpływ na gospodarstwa rolne
- Wpływ na podmioty gospodarcze
- Infrastruktura i inne aktywa
- Umowy i zatrudnienie
- Dopłaty i kredyty

7. Kryteria kwalifikacyjne i uprawnienia do kompensaty

- Definicja PAP
- Preferencje PAP dotyczące formy kompensaty
- Macierz uprawnień kompensacyjnych

8. Odszkodowanie

- Identyfikacja i przygotowanie lokalizacji zamiennych dla PAP podlegających przesiedleniu fizycznemu, w tym kryteria wyboru lokalizacji, procedury przygotowawcze oraz ocena wpływu na społeczności przyjmujące
- Odszkodowanie za utratę budynków i lokali
- Odszkodowanie za utratę gruntów
    - Grunty zamienne
    - Procedura ustalania wysokości odszkodowania
    - Odszkodowanie za utracone plony
    - Dopłaty UE
    - Odszkodowanie pieniężne

    - Odszkodowanie za zakłócenie działalności rolniczej
    - Wsparcie w odtworzeniu działalności rolniczej w nowej lokalizacji
    - Wsparcie związane z utratą statusu rolnika
    - Odszkodowanie dla przedsiębiorców
        - Odszkodowanie za utratę nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności
        - Odszkodowanie za zakłócenie działalności gospodarczej
- Odszkodowanie za resztówki
- Odszkodowanie za trwałe ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości
- Odszkodowanie za zajęcia czasowe
- Odszkodowanie za utratę infrastruktury technicznej
- Odszkodowanie za utratę infrastruktury społecznej
- Odszkodowanie za przesiedlenie fizyczne

9. Przywrócenie źródeł utrzymania

Plan przywrócenia źródeł utrzymania, stanowiący integralną część PPNiP, określający środki mające na celu poprawę lub przynajmniej przywrócenie produktywności, dochodów oraz dostępu PAP do usług społecznych do poziomu sprzed przesiedlenia.

10. Struktura instytucjonalna i zespół realizacyjny
11. Konsultacje społeczne
12. Procedury skargowe

- 12.1 Skargi rozpatrywane w trybie właściwych przepisów prawa
- 12.2 Skargi rozpatrywane w ramach GRM

13. Harmonogram i budżet

- Harmonogram – z adnotacją, że wszystkie działania związane z przesiedleniem fizycznym muszą zostać zakończone przed formalnym przejęciem nieruchomości przez PGW WP
- Koszty

14. Monitoring i raportowanie

- Zasady monitoringu i ewaluacji
- Raport końcowy

15. Załączniki

- Lista nieruchomości, właścicieli i oddziaływań
- Mapy

- PZI
- GRM

13.2 Załącznik II: Ankieta do badania socjoekonomicznego

- Ankieta załączona w formie elektronicznej

13.3 Załącznik III – Wymagania dla due diligence

Niniejszy załącznik określa wymagania dotyczące przeprowadzenia analizy due diligence (zwanej dalej „analizą DD") w odniesieniu do działań związanych z nabyciem nieruchomości i przesiedleniami, które miały miejsce przed realizacją Projektu lub w związku z jego planowaniem.

A. Cel przeglądu DD

Przegląd DD służy:

- udokumentowania i oceny adekwatności wcześniej wdrożonych środków łagodzących;
- oceny zgodności przeprowadzonych przesiedleń z prawem krajowym;
- zidentyfikowanie rozbieżności między dotychczasowymi praktykami a wymogami ESS5;
- zidentyfikowanie skarg, zażaleń i innych nierozwiązanych kwestii;
- określenia działań naprawczych mających na celu wyeliminowanie zidentyfikowanych luk i rozwiązanie nierozstrzygniętych skarg.

B. Zakres i metodologia

Inwestor przeprowadzi przegląd w ramach due diligence w sposób proporcjonalny do skali, złożoności oraz czasu, jaki upłynął od poprzedniego przesiedlenia. Przegląd powinien być obiektywny i oparty na dowodach. Inwestor może połączyć przegląd dokumentacji z wizytami na miejscu, wywiadami oraz konsultacjami z PAP i innymi kluczowymi interesariuszami.

Przegląd w ramach due diligence może obejmować, w zależności od skali i okoliczności poprzedniego przesiedlenia, jedno lub więcej z poniższych działań:

- przegląd dokumentacji – przegląd aktów prawnych, decyzji administracyjnych, umów o odszkodowaniu, dokumentacji płatności, operatów szacunkowych, danych inwentaryzacyjnych oraz korespondencji z PAP;
- wizyty terenowe – weryfikacja warunków fizycznych i ocena aktualnej sytuacji osób wcześniej przesiedlonych, zarówno w miejscu przesiedlenia, jak i – w stosownych przypadkach – w miejscu docelowym;
- wywiady i konsultacje – rozmowy z osobami, które zostały wcześniej przesiedlone, przedstawicielami samorządu lokalnego, liderami społeczności oraz innymi kluczowymi informatorami;

- przegląd skarg — analiza skarg, roszczeń i postępowań sądowych związanych z wcześniejszym przesiedleniem, w tym ich aktualnego statusu i wyniku.

W przypadkach, w których nie jest możliwe zapewnienie zgodności z określonymi wymogami ESS5 z mocą wsteczną — w szczególności w odniesieniu do konsultacji przed przesiedleniem oraz ujawniania informacji — Inwestor wyraźnie odnotowuje to ograniczenie w przeglądzie due diligence. Ocena zgodności koncentruje się wówczas na tym, czy cele ESS5 zostały osiągnięte w praktyce, a nie na formalnej zgodności proceduralnej.

C. Analiza i ocena zgodności

W odniesieniu do każdego ocenianego wymogu inwestor odnotowuje w przeglądzie due diligence:

- odpowiedni przepis ESS5;
- odpowiednie wymogi prawa krajowego;
- ustalenia faktyczne dotyczące dotychczasowej praktyki;
- ocenę zgodności zgodnie z poniższą skalą;
- komentarz wyjaśniający podstawę oceny.

Inwestor stosuje następującą skalę oceny:

Ocena	Znaczenie
Zgodność	Cel ESS5 został osiągnięty w praktyce
Częściowo zgodny	Cel został częściowo osiągnięty; luki nie są znaczące lub można je wyeliminować poprzez proporcjonalne działania naprawcze
Niezgodność	Cel nie został osiągnięty; braki wymagają podjęcia działań naprawczych
Nie dotyczy	Przepis nie ma zastosowania do konkretnych okoliczności przesiedlenia — wraz z uzasadnieniem

Inwestor przedstawia wyniki oceny w postaci uporządkowanej tabeli analizy luk. Dla każdego ocenianego elementu tabela wskazuje:

- obowiązujące wymogi ESS5 i prawa krajowego;
- przyznaną ocenę zgodności;
- charakter i znaczenie zidentyfikowanej luki.

D. Kwestie nierozstrzygnięte

W ramach przeglądu due diligence identyfikuje się:

- wszelkie nierozstrzygnięte skargi, roszczenia lub postępowania sądowe związane z wcześniejszym przesiedleniem;
- osoby, które mogły zostać wykluczone z systemu odszkodowań lub które otrzymały odszkodowanie nieodpowiadające standardowi pełnego kosztu odtworzenia.

E. Plan działań naprawczych

W przypadku zidentyfikowania luk lub nierozwiązanych kwestii przegląd DD obejmuje plan działań naprawczych. Dla każdej luki plan określa:

- proponowane działanie naprawcze;
- podmiot odpowiedzialny za wdrożenie;
- harmonogram wdrożenia;
- wskaźniki monitorowania.

Inwestor opracowuje działania naprawcze w celu osiągnięcia celów ESS5 w jak największym stopniu. W przypadku gdy pełne zrekompensowanie szkód nie jest możliwe, działania naprawcze są proporcjonalne i mają na celu wyeliminowanie wszelkich pozostałych szkód poniesionych przez osoby, które zostały wcześniej przesiedlone.

F. Konsultacje i ujawnienie informacji

Przegląd DD obejmuje rzeczywiste konsultacje z osobami wcześniej przesiedlonymi oraz innymi właściwymi interesariuszami. Inwestor ujawnia wstępne ustalenia społecznościom dotkniętym przesiedleniem przed finalizacją PPNiP i bierze pod uwagę wyrażone przez nie opinie. Przegląd DD jest ujawniany łącznie z PPNiP, zgodnie z wymogami ESS10 oraz Polityką Banku w zakresie dostępu do informacji.

13.4 Wzorcowy Mechanizm Rozpatrywania Skarg

Załącznik znajduje się w odrębnym pliku załączonym do RZŚS.

13.5 Załącznik V – Przykładowa umowa o czasowe zajęcie nieruchomości

Niniejszy wzór określa minimalne wymagania dotyczące treści, wynikające z RPNiP. Podmioty odpowiedzialne za przygotowanie dokumentu mogą zastosować własny wzór umowy, pod warunkiem że będzie on zawierał wszystkie elementy wskazane poniżej.

UMOWA O CZASOWE ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu [data] r. w [miejscowość], pomiędzy:

[pełna nazwa prawna wykonawcy], z siedzibą pod adresem [adres], wpisaną do [rejestru] pod numerem [KRS/NIP/REGON], reprezentowaną przez [imię i nazwisko, stanowisko] (zwaną dalej: **„Wykonawcą”**),

a

[pełne imię i nazwisko właściciela gruntu], [numer PESEL / dane identyfikacyjne], zamieszkałym pod adresem [adres] (zwanym dalej: **„Właścicielem gruntu”**),

zwanymi łącznie **„Stronami”**.

§ 1 Przedmiot umowy

1. Właściciel gruntu jest właścicielem / użytkownikiem wieczystym działki ewidencyjnej nr [numer katastralny], położonej w [gmina], o powierzchni [powierzchnia całkowita] ha/m^2, dla której Sąd Rejonowy w [miejscowość] prowadzi księgę wieczystą nr [numer KW] (zwanej dalej **„Działką”**).
2. Właściciel gruntu przyznaje Wykonawcy prawo do czasowego zajmowania i użytkowania części Działki wskazanej na mapie stanowiącej Załącznik nr 1, o powierzchni [X] m^2 (zwanej dalej **„Zajmowaną powierzchnią”**), w celu [krótki opis prac, np. dojazd na teren budowy, składowanie materiałów, organizacja placu budowy].

§ 2 Okres zajęcia

1. Zajmowana powierzchnia zostanie udostępniona Wykonawcy od dnia [data rozpoczęcia] r. do dnia [data zakończenia] r. lub do momentu zakończenia odpowiednich prac, w zależności od tego, co nastąpi wcześniej (zwanego dalej **„Okresem zajęcia”**).
2. W przypadku gdy Wykonawca będzie potrzebował przedłużenia Okresu zajęcia, należy to uzgodnić z Właścicielem gruntu na piśmie, w tym uzgodnić ewentualne dodatkowe wynagrodzenie.

§ 3 Wynagrodzenie

1. W zamian za czasowe zajęcie opisane w § 1 Wykonawca wypłaci Właścicielowi gruntu odszkodowanie w wysokości [kwota] PLN lub zapewni rekompensatę rzeczową polegającą na [opis].
2. Wynagrodzenie oblicza się w oparciu o obowiązujące rynkowe stawki czynszu lub dzierżawy za grunt o porównywalnym rodzaju i lokalizacji, za Okres zajęcia, i obejmuje ono wszelkie przewidywane szkody związane z utratą możliwości użytkowania, upraw lub dochodów wynikające z zajęcia.
3. Odszkodowanie zostanie wypłacone [w całości po podpisaniu umowy / w ratach w następujący sposób: ...] na rachunek bankowy wskazany przez Właściciela gruntu lub przekazane zgodnie z ustaleniami w przypadku rekompensaty rzeczowej.
4. Jeżeli Właściciel gruntu poniesie dodatkowe, udokumentowane szkody wynikające bezpośrednio z zajęcia, wykraczające poza szkody przewidziane w niniejszej umowie, straty te zostaną zrekompensowane oddzielnie, zgodnie z zasadami określonymi w RPNiP mającym zastosowanie do danego Zadania.

§ 4 Rekultywacja gruntu

1. Po zakończeniu prac Wykonawca przywróci Zajmowaną powierzchnię do stanu sprzed zajęcia, w tym poprzez [usunięcie konstrukcji tymczasowych, przywrócenie warstwy gleby uprawnej, ponowne obsiewanie/sadzenie, naprawę wszelkich uszkodzonych systemów odwadniających lub dróg dojazdowych do pola], w terminie [X] dni od zakończenia prac.
2. Przywrócenie do stanu sprzed zajęcia zostanie przeprowadzone pod nadzorem JRP i zweryfikowana przez Kierownika Robót przed przekazaniem Zajmowanej powierzchni z powrotem Właścicielowi gruntu. Protokół przekazania zostanie podpisany przez Właściciela gruntu, Wykonawcę oraz Kierownika Robót, potwierdzając zadowalający stan rekultywacji.

§ 5 Prawa właściciela gruntu

1. Właściciel gruntu potwierdza, że został poinformowany o celu, zakresie i czasie trwania zajęcia terenu oraz o przysługującym mu prawie do zgłaszania pytań, uwag lub skarg za pośrednictwem Mechanizmu Rozpatrywania Skarg (MRS) w ramach Projektu, którego dane kontaktowe podano w Załączniku nr 2.
2. Zawarcie niniejszej umowy ma charakter dobrowolny. Właściciel gruntu miał możliwość zasięgnięcia niezależnej porady prawnej przed jej podpisaniem.

§ 6 Postanowienia końcowe

1. Niniejsza umowa podlega prawu polskiemu.
2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą w pierwszej kolejności rozstrzygane w ramach Mechanizmu Rozpatrywania Skarg (MRS), o którym mowa w § 5 ust. 1; nie ogranicza to prawa Właściciela gruntu do dochodzenia środków prawnych na drodze cywilnej.
3. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Podpisy: _____ (Wykonawca) _____ (Właściciel gruntu)