
Farmy wiatrowe MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III, Polska

PLAN POPRAWY LUB PRZYWRÓCENIA ŹRÓDEŁ UTRZYMANIA (LRP)

KOMPONENTY LĄDOWE PROJEKTÓW

KLIENT

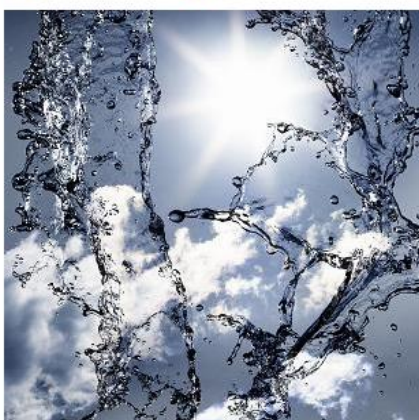
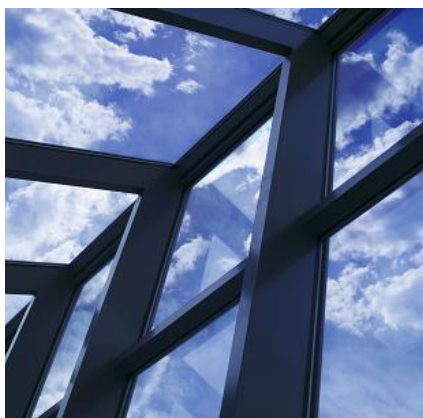
Equinor & Polenergia S.A.

PRZEDMIOT

Plan poprawy lub przywrócenia źródeł utrzymania. Komponenty lądowe Projektów.

DATA / WERSJA : 30.06.2024 / 04

KOD DOKUMENTU: RR5082



KOMPONENTY LĄDOWE LRP

PROJEKTY	MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III, Polska	KOD DOKUMENTU	
TYTUŁ	Plan poprawy lub przywrócenia źródeł utrzymania. Komponenty lądowe Projektu	DYREKTOR PROJEKTU	Andrzej Krzyszczak
KLIENT	Equinor/Polenergia S.A.	PRZYGOTOWANE PRZEZ	Frederic Giovannetti Katarzyna Auffret-Twardowska Anita Kuliś (rev.) SOTIS Advisors sp. z o.o.
KONTAKT		MULTICONSULT POLSKA UNIT	Departament Doradztwa Technicznego i Środowiskowego

Niniejszy raport został przygotowany przez Sotis Advisors sp. z o.o. we współpracy z Multiconsult Polska sp. z o.o. na zlecenie klienta. Prawa klienta do raportu wynikają z odpowiedniej umowy cesji.

01	2024-04-29	Pierwszy projekt raportu	Katarzyna Auffret-Twardowska / Frederic Giovannetti	Anita Kuliś	Andrzej Krzyszczak
02	2024-06-23	Zmieniony raport zgodnie z uwagami JV i doradcy kredytodawców	Frederic Giovannetti	Anita Kuliś	Andrzej Krzyszczak
03	2024-06-24	Zmieniony raport w związku z uwagami JV	Frederic Giovannetti	Anita Kuliś	Andrzej Krzyszczak
04	2024-06-30	Tłumaczenie na język polski czwartej wersji raportu przygotowanego w języku angielskim	Katarzyna Auffret-Twardowska Klaudia Drosio	Anita Kuliś	Andrzej Krzyszczak
REV.	Data	Opis	Przygotowane przez	Weryfikacja przez	Zatwierdzone przez

Zawartość

ZAWARTOŚĆ	4
STRESZCZENIE	7
PROJEKTY	7
ZAPOTRZEBOWANIE NA GRUNTY	8
ODDZIAŁYWANIE PROJEKTÓW NA GRUNTY.....	8
WPŁYW PROJEKTÓW NA ŹRÓDŁA UTRZYMANIA	9
UPRAWNIENIA DO REKOMPENSATY	9
ZAANGAŻOWANIE INTERESARIUSZY I ZARZĄDZANIE SKARGAMI	10
PRZYWRÓCENIE ŹRÓDEŁ UTRZYMANIA I POMOC OSOBOM W TRUDNEJ SYTUACJI	11
1 WPROWADZENIE - ZAKRES NINIEJSZEGO DOKUMENTU	12
1.1 WPROWADZENIE.....	12
1.2 METODOLOGIA PRZYGOTOWANIA NINIEJSZEGO LPR	12
2 STRESZCZENIE OPISU PROJEKTÓW	14
2.1 PRZEGLĄD.....	14
2.2 OPIS PROJEKTÓW.....	14
2.3 KOMPONENTY MORSKIE	17
2.4 KOMPONENTY LĄDOWE	19
3 WPŁYW PROJEKTÓW (NA LĄDZIE)	22
3.1 PRZEGLĄD.....	22
3.1.1 Faza budowy.....	22
3.1.2 Faza operacyjna.....	23
3.2 ODDZIAŁYWANIE KABLA PRZESYŁOWEGO	24
3.2.1 Faza budowy.....	24
3.2.2 Faza operacyjna.....	25
3.2.3 Wpływ położenia kabli na użytkowanie gruntów	25
3.3 OBIEKTY NAZIEMNE	27
4 RAMY PRAWNE	29
4.1 POLSKIE USTAWODAWSTWO.....	29
4.1.1 Kluczowe akty prawne	29
4.1.2 Podstawowe zasady zawarte w Konstytucji	30
4.1.3 Administracyjne nabywanie gruntów	30
4.1.3.1 Przepisy ogólne ustawy o gospodarce nieruchomościami.....	30
4.1.3.2 Przejęcie administracyjne w kontekście projektów przesyłowych	31
4.1.3.3 Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości	31
4.1.4 Polubowne umowy o ograniczeniu użytkowania.....	32
4.1.5 Wycena	32
4.1.5.1 Pełne przejęcie.....	32
4.1.5.2 Służebność przesyłu.....	32
4.2 WYMAGANIA POŻYCZKODAWCY	33
4.2.1 EBOR	33
4.2.2 EBI.....	34
4.2.3 Standardy wydajności IFC i zasady równikowe.....	34
4.3 ANALIZA LUK	35
5 PODSTAWOWE INFORMACJE SPOŁECZNO-EKONOMICZNE	37
5.1 OBSZAR OBJĘTY PROJEKTAMI - PRZEGLĄD GEOGRAFICZNY I EKONOMICZNY	37
5.1.1 Ustka.....	37

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

5.1.2	Redzikowo.....	37
5.1.3	Łeba.....	37
5.2	ANKIETA PAP.....	38
5.2.1	Metodologia.....	38
5.2.2	Ustalenia.....	38
5.2.2.1	Demografia gospodarstw domowych objętych skutkami Projektów.....	38
5.2.2.2	Działania i źródła utrzymania.....	39
5.2.2.3	Pozyskiwanie gruntów i związane z tym skutki.....	39
5.2.3	Kluczowe wnioski.....	40
6	STRATEGIA KOMPENSACYJNA.....	41
6.1	KLUCZOWE ZASADY.....	41
6.2	MACIERZ UPRAWNIENÍ.....	41
6.3	STAWKI REKOMPENSAT.....	42
6.4	BUDYNKI, DRZEWA I UPRAWY.....	42
6.5	NEGOCJACJE I PROCES KOMPENSACJI.....	43
6.5.1	Polubowne negocjacje.....	43
6.5.2	Płatności i postępowania prawne.....	43
6.5.3	Nieosiągnięcie porozumienia.....	43
7	ZAANGAŻOWANIE I ZARZĄDZANIE SKARGAMI.....	45
7.1	IDENTYFIKACJA INTERESARIUSZY.....	45
7.2	ZAANGAŻOWANIE I PROCES NEGOCJACJI.....	45
7.3	ZARZĄDZANIE SKARGAMI.....	46
8	PRZYWRÓCENIE ŚRODKÓW UTRZYMANIA I WSPARCIE DLA OSÓB W TRUDNEJ SYTUACJI.....	49
8.1	WPŁYW NA ŹRÓDŁA UTRZYMANIA (NA LĄDZIE).....	49
8.2	IDENTYFIKACJA I WSPARCIE OSÓB PODATNYCH NA ZAGROŻENIA.....	49
9	MONITORING.....	50
9.1	PRZEGLĄD.....	50
9.2	WSKAŹNIKI MONITOROWANIA.....	50
9.3	ANKIETA KOŃCOWA.....	51
10	ROLE I OBOWIĄZKI.....	52
10.1	STAN WDROŻENIA NINIEJSZEGO LRP.....	52
10.2	ROLE I OBOWIĄZKI.....	52
	ZAŁĄCZNIKI.....	53
	Załącznik 1- KWESTIONARIUSZ PAP.....	53
	Załącznik 2 - ULOTKA DOTYCZĄCA MECHANIZMU ZARZĄDZANIA SKARGAMI.....	54
	Załącznik 3 - LISTA WYKORZYSTANYCH DOKUMENTÓW.....	56

TABELE

Tabela 1. Konsultacje z zainteresowanymi stronami w celu przygotowania niniejszego LRP.....	12
Tabela 2. Kluczowe informacje o Projektach.....	16
Tabela 3. Komponenty morskie Projektów.....	17
Tabela 4. Komponenty lądowe Projektów.....	19
Tabela 5. Komponenty lądowe: budowa.....	22
Tabela 6. Komponenty lądowe: ograniczenia na etapie eksploatacji określone w decyzjach środowiskowych i lokalizacyjnych.....	23
Tabela 7. Wpływ służebności przesyłu kabla.....	25
Tabela 8. Wpływ stacji ONS i bazy obsługowo-serwisowej.....	27

Tabela 9. Ramy prawne dotyczące nabywania gruntów na potrzeby projektów celu publicznego	29
Tabela 10. Luki w polskim ustawodawstwie w stosunku do wymogów międzynarodowych pożyczkodawców	35
Tabela 11. Macierz uprawnień (oddziaływania na lądzie).....	41
Tabela 12. Działki w negocjacjach w toku	43
Tabela 13. Wskaźniki monitorowania	50

RYSUNKI

Rysunek 1. Lokalizacja bazy O&M w Łebie (obiekt towarzyszący)	14
Rysunek 2 Lokalizacja morskich farm wiatrowych MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III oraz zewnętrzna infrastruktura przyłączeniowa	15
Rysunek 3. Schemat Projektów	16
Rysunek 4. Lokalizacja farm wiatrowych MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III oraz korytarz infrastruktury przyłączeniowej	18
Rysunek 5. Lokalizacja lądowej części Projektów	20
Rysunek 6. Zdjęcia działek objętych oddziaływaniem Projektów	21
▪ Rysunek 7. Szkic metody budowy i korytarza kabla przesyłowego w fazie budowy.....	25
Rysunek 8. Demografia gospodarstw domowych i poziom wykształcenia	38
Rysunek 9. Wykorzystanie działek objętych Projektami	39
Rysunek 10. Przyszłe wykorzystanie działek rolnych objętych wpływami Projektów.....	40
Rysunek 11. Status nabycia działek prywatnych - stan na 1 kwietnia 2024 r.	44
Rysunek 12. Ujawnienie strategii nabywania gruntów	46
Rysunek 13. Schemat zarządzania skargami	47

AKRONIMY

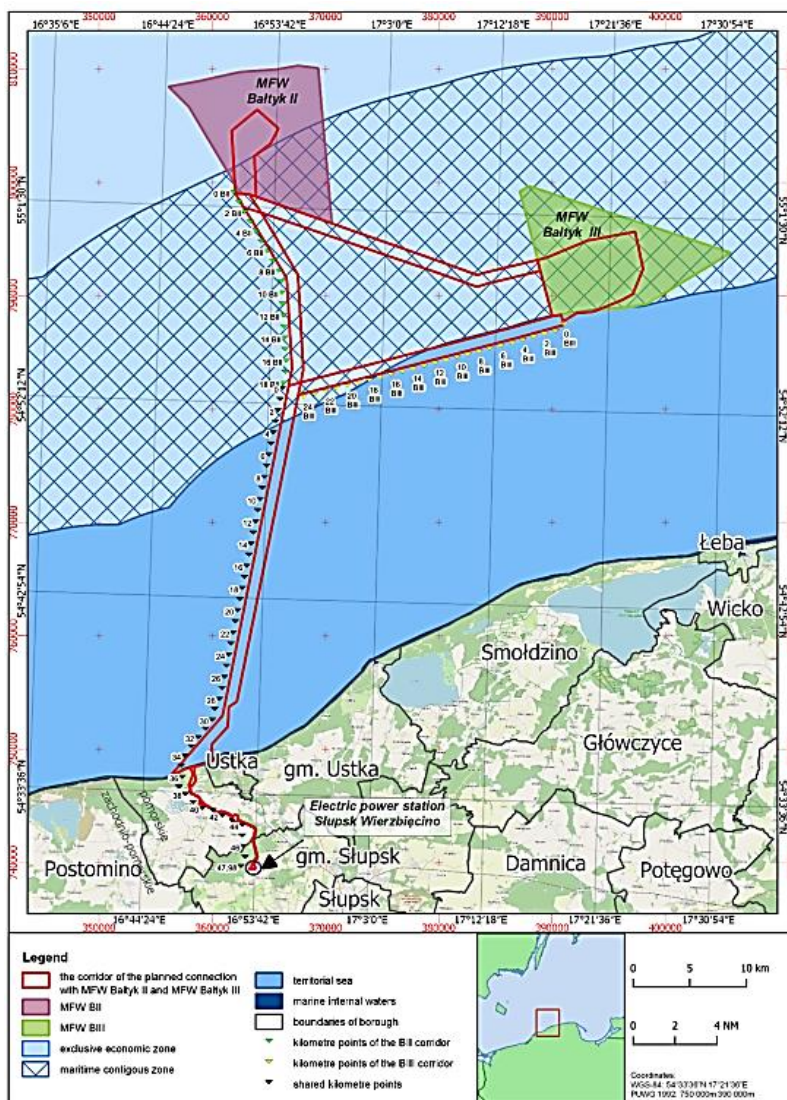
EBOR	Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju
ECI	zewnętrzna infrastruktura przyłączeniowa
WSE	Wyłączna strefa ekonomiczna
EBI	Europejski Bank Inwestycyjny
ESMMP	Plan zarządzania i monitorowania środowiskowego i społecznego
EUR	Euro
HDD	Poziome wiercenie kierunkowe
IFC	Międzynarodowa Korporacja Finansowa
LRF	Ramy przywracania źródeł utrzymania
LRP	Plan przywrócenia źródeł utrzymania
MFW	Morska Farma Wiatrowa (morska farma wiatrowa)
O&M	Operacje i konserwacja
ONS	(onshore station) Lądowa stacja elektroenergetyczna
PAP	Osoba, której dotyczy projekt
PLN	Polski złoty
PR	Wymagania Operacyjne (Performance Requirements)
PS	Standardy Działania (Performance Standards)
SEP	Plan zaangażowania interesariuszy

Streszczenie

Projekty

Equinor i Polenergia rozwijają projekty morskich farm wiatrowych MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III u wybrzeży Bałtyku na Pomorzu, w polskiej Wyłącznej Strefie Ekonomicznej (WSE). Charakterystyka Projektów w skrócie:

- Zainstalowana moc: 720 MW każdy (50



turbin wiatrowych na Projekt);

- Odległość od brzegu:
 - MFW Bałtyk II: 37 km,
 - MFW Bałtyk III: 22 km;
- Jedno wspólne miejsce wyjścia na ląd dla Projektów, znajdujące się około 3 km na zachód od portu w Ustce;

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

- Infrastruktura kablowa w części lądowej prowadzona jednym wspólnym korytarzu i w dwóch sekcjach:
 - Najpierw dla dwóch farm do dwóch stacji elektroenergetycznych w pobliżu miejscowości Pęplino (8 km długości), każda stacja wymaga 8 hektarów powierzchni)
 - Dalej do istniejącej stacji elektroenergetycznej należącej do PSE (6 km długości) zlokalizowanej w pobliżu miejscowości Wierzbięcino (niedaleko Słupska), gdzie infrastruktura Projektów zostanie podłączona do Polskich Sieci Elektroenergetycznych.

Mapa obok przedstawia ogólny zarys Projektów.

W łebie zostanie również zbudowana baza obsługowo-serwisowa w celu zaspokojenia potrzeb operacyjnych. Nie będzie ona częścią finansowania Projektów i dlatego jest uważana za obiekt towarzyszący w rozumieniu PS1 IFC.

Zapotrzebowanie na grunty

Zapotrzebowanie na grunty w ramach projektów jest następujące:

- Przejście przez strefę brzegową (landfall): w miejscu wyjścia na ląd zastosowane zostaną bezwykopowe techniki budowlane. Podczas budowy ogrodzony zostanie obszar o powierzchni około 0,85 ha. Podczas eksploatacji korytarz będzie dostępny z ograniczeniami na szerokości od 10 do 31 m. Grunty te są w całości własnością państwa.
- Podziemny korytarz kablowy w gminach wiejskich Ustka i Redzikowo o łącznej długości ok. 14 km:
 - W trakcie budowy: korytarz o szerokości 30-32 m z lokalnymi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań bezwykopowych (do 50-100 m) i w pobliżu połączenia kablowego części morskiej i lądowej, plus tymczasowa droga i tymczasowe składowanie urobku (gleby i wierzchniej warstwy gleby).
 - W trakcie eksploatacji: ograniczony korytarz o szerokości od około 10 m do 31 m, w zależności od odcinka kabla, w którym zabronione jest wznoszenie trwałej zabudowy oraz nasadzenia drzew. Teren ten nie jest nabywany od pierwotnych właścicieli, lecz obciążany służebnością przesyłu.
- Stacje elektroenergetyczne w miejscowości Pęplino: dwie sąsiadujące stacje o powierzchni niecałe 10 hektarów razem (po ok 4,3 ha każda) oraz droga dojazdowa o długości ok. 1,5 km i powierzchni ok. 2 hektara.

Baza O&M w łebie znajduje się na działce przemysłowej (stara stocznia, 1,58 ha powierzchni).

Oddziaływanie Projektów na grunty

Projekty nie wiążą się z fizycznymi przesiedleniami. Aktualnie żadna z działek objętych Projektami nie jest zamieszkana. Prywatne działki objęte Projektami są przeważnie rolne.

Służebność przesyłu kabla dotyczy 48 działek. Całkowity obszar, który będzie potrzebny do budowy i dalej ograniczony podczas eksploatacji, wynosi 21,8 hektara, co stanowi 5,7% całkowitej powierzchni 48 działek objętych służebnością. Należy zauważyć, że rolnictwo polowe może być kontynuowane w ramach służebności, ponieważ zabronione jest jedynie wznoszenie budynków i sadzenie drzew, a grunty te pozostają własnością ich pierwotnych właścicieli, z nałożoną na nie służebnością.

Stacja elektroenergetyczna w Pęplinie i jej droga dojazdowa mają wpływ na 4 działki o łącznej powierzchni około 16 hektarów. Grunty te zakupiono w ramach Projektów, a ich własność jest przeniesiona na inwestora z pierwotnych właścicieli.

Wpływ Projektów na źródła utrzymania

Badanie pośród osób, których dotyczą Projekty (PAP) zostało zorganizowane w czerwcu 2024 r. w celu uzasadnienia potencjalnego wpływu na źródła utrzymania. 23 osoby odpowiedziały na wywiad telefoniczny. Badanie ujawniło lub potwierdziło następujące kwestie:

- Projekty są ogólnie dobrze przyjęte, a ich strategiczny charakter jest dobrze rozumiany;
- Oddziaływanie na grunty i działalność rolniczą jest ogólnie oceniane jako nieistotne;
- Wpływ na źródła utrzymania właścicieli gruntów, z których większość nie jest w rzeczywistości uzależniona od rolnictwa, jest również ogólnie nieistotny i tak oceniany przez samych respondentów.

Badanie PAP potwierdziło również, że żaden z objętych oddziaływaniem Projektów właścicieli gruntów nie wydaje się podatny na zagrożenia.

Uprawnienia do rekompensaty

Poniżej przedstawiono matrycę uprawnień dla oddziaływań lądowych projektów MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III:

Rodzaj wpływu	Osoba uprawniona	Uprawnienie	Komentarze
Trwałe nabycie gruntów pod obiekty naziemne	Właściciel gruntu	Odszkodowanie według kosztu odtworzenia w oparciu o wycenę, a następnie polubowne negocjacje. Wywłaszczenie powinno być stosowane w ostateczności, wyłącznie w przypadku niepowodzenia negocjacji.	Dotyczy działek przeznaczonych pod ONS i drogi dojazdowej do ONS
	Użytkownik gruntu (jeśli jest inny niż właściciel gruntu)	Do prywatnego uzgodnienia między właścicielem gruntu a użytkownikiem gruntu	
Utrata budynku	Nie dotyczy - brak wpływu na budynek	Nie dotyczy	Nie dotyczy
Utrata drzew	Nie dotyczy - brak wpływu na drzewa owocowe	Nie dotyczy	Nie dotyczy

Rodzaj wpływu	Osoba uprawniona	Uprawnienie	Komentarze
Ograniczenia dotyczące gruntów	Właściciel gruntu	Rekompensata za zmniejszoną wartość gruntu według kosztu odtworzenia w oparciu o wycenę, a następnie polubowne negocjacje. Procedura administracyjna na podstawie Ustawy Przesyłowej powinna być stosowana wyłącznie w ostateczności. Procedura administracyjna na podstawie Ustawy Przesyłowej opisana w sekcji 4.1.3.3 jest obecnie rozważana w przypadku trzech działek, które nie mogły zostać nabyte w tym momencie (z 48).	Po uzgodnieniu i opłaceniu, prawo służebności nabyte przez Projekty jest rejestrowane w akcie własności działki.
	Użytkownik gruntów	Do prywatnego uzgodnienia między właścicielem gruntu a użytkownikiem gruntu	
Grunty państwowe i komunalne	Państwo Gmina PSE	Umowy użytkowania z różnymi zaangażowanymi podmiotami.	

Proponowane w Projektach wartości odszkodowań z tytułu ustanowienia służebności przesyłu dla właścicieli działek prywatnych opierają się na wycenie z 2022 r. przeprowadzonej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Proponowana stawka za 1 m² ustanawianej służebności przesyłu wynosi 20 PLN (tj. 4,6 EUR). Ewentualne odstępstwa od tej stawki są wynikiem negocjacji z właścicielami gruntów, zmierzających do osiągnięcia porozumienia i podpisania stosownych umów. Niektóre działki zostały zabezpieczone przed ustaleniem tej stawki, w wyniku czego kilka płatności za ustanowienie służebności przesyłu jest w rzeczywistości wyższych niż wartość bazowa wynikająca z ww. wyceny. Mediana wartości odszkodowania dla działek, które zostały wynegocjowane przed udostępnieniem studium wyceny, wynosi 28 PLN za 1 m² służebności przesyłu, czyli więcej niż obecnie proponowane 20 PLN za 1 m².

Trzy działki prywatne nie są zabezpieczone służebnościami przesyłu. W ich przypadku nie osiągnięto jeszcze polubownego porozumienia z właścicielami. Z uwagi na fakt, że Decyzja Lokalizacyjna została już wydana, w przypadku braku porozumienia z tymi właścicielami, decyzja o odszkodowaniu zostanie wydana przez Wojewodę w trybie procedury administracyjnej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji ("Ustawy Przesyłowej").

Płatność z tytułu ustanawianych służebności przesyłu jest zazwyczaj dokonywana w dwóch transzach:

- 20% w ciągu 21 dni od podpisania aktu notarialnego;
- 80% po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

Służebność przesyłu została ustanowiona na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2075 roku. Jest ona wpisana do księgi wieczystej. Koszty wszystkich czynności prawnych (notarialnych, rejestracyjnych) pokrywane są ze środków Projektów.

Jeżeli właściciel nieruchomości nie wyrazi zgody na ustanowienie służebności przesyłu, Projekty mogą uzyskać prawo do dysponowania gruntem na cele budowlane poprzez uzyskanie od Wojewody Decyzji Lokalizacyjnej uruchamiającej procedurę administracyjną na podstawie Ustawy Przesyłowej

Zaangażowanie interesariuszy i zarządzanie skargami

Zgodnie z zasadami zawartymi w Planie Zaangażowania Interesariuszy, podjęto szeroko zakrojone działania z właścicielami gruntów i lokalnymi interesariuszami (w szczególności z władzami lokalnymi) dotyczące

nabywania gruntów. Kluczowym wynikiem tego pozytywnego zaangażowania jest to, że większość działek została nabyta lub ich użytkowanie zostało ograniczone za odszkodowaniem uzgodnionym w ramach negocjacji, a tylko trzy działki pozostają do nabycia, potencjalnie przy użyciu procedury administracyjnej na podstawie Ustawy Przesyłowej jeśli właściciele gruntów nadal nie zgodzą się na proponowane transakcje.

W ramach Projektów wdrożono system zarządzania skargami, w ramach którego rozpatrywane są wszelkie skargi związane z nabywaniem gruntów, a także inne skargi. Sposoby składania skarg zostały szeroko rozpowszechnione lokalnie i obejmują: kontakt telefoniczny, bezpośrednią interakcję - spotkanie, przesłanie skargi e-mailem lub przez stronę internetową Projektów.

Przywrócenie źródeł utrzymania i pomoc osobom w trudnej sytuacji

Badanie PAP wykazało, że wpływ na źródła utrzymania osób objętych skutkami Projektów jest postrzegany jako marginalny. Kluczowy środek przywracania źródeł utrzymania jest związany z odpowiednim przywróceniem stanu gruntów objętych budową. Jeżeli rekultywacja po zakończeniu budowy nie będzie satysfakcjonująca dla właścicieli gruntów, zostanie to uwzględnione w ramach Projektów za pośrednictwem mechanizmu zarządzania skargami i zaproponowane zostaną korekty.

Nie zidentyfikowano żadnych gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji.

Środki utrzymania będą monitorowane w ramach Projektów, a wszelkie niezłagodzone skutki dla środków utrzymania tych osób zostaną zidentyfikowane i zaadresowane.

1 WPROWADZENIE - ZAKRES NINIEJSZEGO DOKUMENTU

1.1 Wprowadzenie

Morskie farmy wiatrowe MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III ("Projekty") zlokalizowane są u wybrzeży w polskiej wyłącznej strefie ekonomicznej (WSE) Morza Bałtyckiego. Farmy wiatrowe obejmują komponent morski, z turbinami wiatrowymi wytwarzającymi energię i kablami przesyłowymi do miejsca wyjścia na ląd, oraz komponent lądowy, łączący morskie farmy wiatrowe z polską siecią elektroenergetyczną.

Oba Projekty mogą mieć wpływ na aktywa i źródła utrzymania. Projekty MFW Bałtyk II / MFW Bałtyk III mogą ubiegać się o finansowanie z różnych instytucji finansowania rozwoju, takich jak: Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) oraz Europejski Bank Inwestycyjny (EBI).

Projekty są zatem zobowiązane do przestrzegania polskiego ustawodawstwa i wymogów tych potencjalnych kredytodawców. W związku z tym Projekty zleciły firmom Multiconsult Polska i Sotis Advisors przygotowanie dokumentacji środowiskowej i społecznej, która jest wymagana przez kredytodawców. Pakiet dokumentacji obejmuje między innymi plany i dokumenty ramowe wymagane do spełnienia wymogów międzynarodowych kredytodawców w zakresie pozyskiwania gruntów i przesiedleń.

Ponieważ Projekty nie wiążą się z fizycznymi przesiedleniami, wymogi te nakazują przygotowanie planu poprawy lub przywrócenia źródeł utrzymania (LRP) lub dokumentu ramowego (LRF).

Niniejszy dokument stanowi plan poprawy lub przywrócenia źródeł utrzymania dla lądowych komponentów projektów morskich farm wiatrowych MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III. Ma on na celu spełnienie Wymagań Operacyjnych EBOR nr 5 oraz 6 Standardu Środowiskowego i Społecznego EBI, Zasad Symetrii (Equator Principles) i 5. Standardu Działań IFC (Performance Standard 5).

Projekty są rozwijane przez konsorcjum 50/50 firm Equinor (Norwegia, dawniej Statoil) i Polenergia S.A. (Polska). Obie firmy specjalizują się w rozwoju energii odnawialnej. Chociaż MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III są dwoma odrębnymi podmiotami prawnymi, dla obu Projektów przygotowany jest jeden LRP, ponieważ znaczna część oddziaływań na grunty związanych z infrastrukturą lądową jest wspólna, a oddziaływania te mogą (i powinny) być rozpatrywane wspólnie.

W tym samym czasie, gdy przygotowany jest LRP dla komponentu lądowego obu Projektów, przygotowano również LRF dla komponentów morskich Projektów, w ramach innego, równoległego zadania prowadzonego przez ten sam zespół.

1.2 Metodologia przygotowania niniejszego LPR

Niniejszy LRP został przygotowany przez Katarzynę Auffret-Twardowską, polskiego eksperta ds. środowiskowych i społecznych, oraz Frederica Giovannettiego, międzynarodowego eksperta ds. przesiedleń (zespół Sotis Advisors) w kwietniu i maju 2024 roku. Obejmował on szczegółowy przegląd dokumentacji wewnętrznej zgromadzonej przez zespół Projektów w zakresie pozyskiwania gruntów oraz wywiady z przedstawicielami Projektów, a także wizytę na miejscu we wszystkich lokalizacjach obiektów lądowych na obszarze Projektów w dniach 8-10 kwietnia 2024 r. oraz konsultacje z lokalnymi interesariuszami w społecznościach potencjalnie objętych skutkami Projektów, jak przedstawiono w poniższej Tabeli:

Tabela 1. Konsultacje z zainteresowanymi stronami w celu przygotowania niniejszego LRP

Interesariusz	Data	Omawiane kwestie
Wójt gminy Ustka	08.04.2024	- ocena kampanii informacyjnej na temat Projektów,

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

Interesariusz	Data	Omawiane kwestie
		<ul style="list-style-type: none"> - sprawy związane z rybakami w gminie: w tym np. zainteresowanie rybaków zmianą zawodu; zmiany z rybołówstwa na działalność turystyczną przed epidemią Covid, starzenie się społeczeństwa, - kwestie związane z przebiegiem trasy kablowej przez gminę (elastyczność inwestora w wyrażaniu zgody na zmianę trasy), - kwestie bezpieczeństwa energetycznego, - brak "wymiernych" korzyści dla gminy w związku z realizacją Projektów i potrzebą działań edukacyjnych
Wójt gminy Ustka	09.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - pozytywna ocena kontaktów Inwestora z lokalną społecznością, - podkreślane duże zainteresowanie pracą związaną z morskimi farmami wiatrowymi, wyrażane nie tylko przez rybaków, ale także przez osoby młode (30-40 lat, pracujące obecnie w podobnych zawodach np. w Norwegii i chcące wrócić do kraju), - morskie farmy wiatrowe postrzegane jako szansa na zatrudnienie dla lokalnych społeczności.
Burmistrz Gminy Łeba	10.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - pozytywna reakcja na plany budowy bazy usługowej w Łebie, zwłaszcza w kontekście możliwości stworzenia nowych miejsc pracy, - problem nośności drogi przy bazie O&M ("drogi jachtowej") - jak inwestor rozwiąże tę kwestię na etapie budowy, - niewystarczająca głębokość toru wodnego do portu dla większych statków rybackich i wynikająca z tego niemożność prowadzenia połowów przez większe łodzie podczas ostatniej zimy, - kwestie finansowania niezbędnych prac w portach z różnych źródeł finansowych, - problemy rybaków - ograniczone połowy i niska produktywność łowisk, - duża liczba wniosków o złomowanie łodzi w tym roku, - propozycja zainstalowania stoisk dla rybaków sprzedających ryby ze swoich łodzi, - przestawienie się rybaków na inną działalność, - brak możliwości prowadzenia połowów rekreacyjnych, - wewnętrzne konflikty pomiędzy organizacjami rybackimi, - rekompensaty dla rybaków, - działania edukacyjne - istnieje potrzeba regularnych szkoleń i certyfikacji, ponieważ szkolenia oferowane na rynku są zbyt drogie dla rybaków.
Właściciel gruntu 1 - firma prywatna - Agrodan Produkcyjno-Handlowa sp. z o.o.	09.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - współpraca z Projektami przy pozyskiwaniu gruntów od Spółki - bardzo pozytywna ocena, - komunikacja, negocjacje cenowe.
Właściciel gruntu 2	09.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - współpraca z Projektami i komunikacja przy pozyskiwaniu praw do gruntu od właściciela (negocjacje, polubowne porozumienie) - ocena pozytywna.
Właściciel gruntu 3	09.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - współpraca z Projektami i komunikacja przy pozyskiwaniu praw do gruntu od właściciela (negocjacje, polubowne porozumienie) - ocena pozytywna.

Źródło: Sotis Advisors

Podjęto również próby rozmowy telefonicznej z przedstawicielami społeczności - sołtysami - ale nie udało się z nimi skontaktować. Nie odbierali telefonów.

2 STRESZCZENIE OPISU PROJEKTÓW

2.1 Przegląd

W 2018 r. Equinor i Polenergia rozpoczęły współpracę przy budowie trzech morskich farm wiatrowych na Morzu Bałtyckim, w tym MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III, o których mowa w niniejszym dokumencie, oraz MFW Bałtyk I, która może podlegać podobnemu, choć odrębnemu procesowi w odpowiednim czasie, a zatem nie jest przedmiotem niniejszego dokumentu. MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III znajdują się odpowiednio około 37 i 22 km od portu w Łebie w województwie pomorskim u wybrzeży polskiego Bałtyku, zarówno w polskiej wyłącznej strefie ekonomicznej (WSE), jak i na polskim morzu terytorialnym. Utworzono dwie polskie spółki, MFW Bałtyk II Sp. z o.o. i MFW Bałtyk III Sp. z o.o., w których Equinor i Polenergia posiadają po 50% udziałów. Łączna moc wytwórcza obu farm ma sięgać do 1440 MW, co pozwoli na dostarczenie energii elektrycznej do ponad dwóch milionów gospodarstw domowych. Pierwsze prace budowlane na lądzie zaplanowano na wrzesień 2024 roku. Pierwsze prace przygotowawcze na morzu zaplanowano na połowę 2025 roku. Instalacja fundamentów zaplanowana jest na 2026 rok.

Ostateczna decyzja inwestycyjna dla tych Projektów jest uzależniona od uzyskania niezbędnych pozwoleń i jest planowana na 2024 r., a pierwsza energia dostarczona do sieci w 2027 r.

Komponenty lądowe Projektów będą zlokalizowane na terenach administracyjnych gmin miejsko-wiejskich Ustka, Redzikowo i gminy miejskiej Łeba w województwie pomorskim.

Equinor i Polenergia rozważają również realizację podobnego projektu w obszarze Morza Bałtyckiego, MFW Bałtyk I, na dalszym etapie rozwoju.

2.2 Opis Projektów

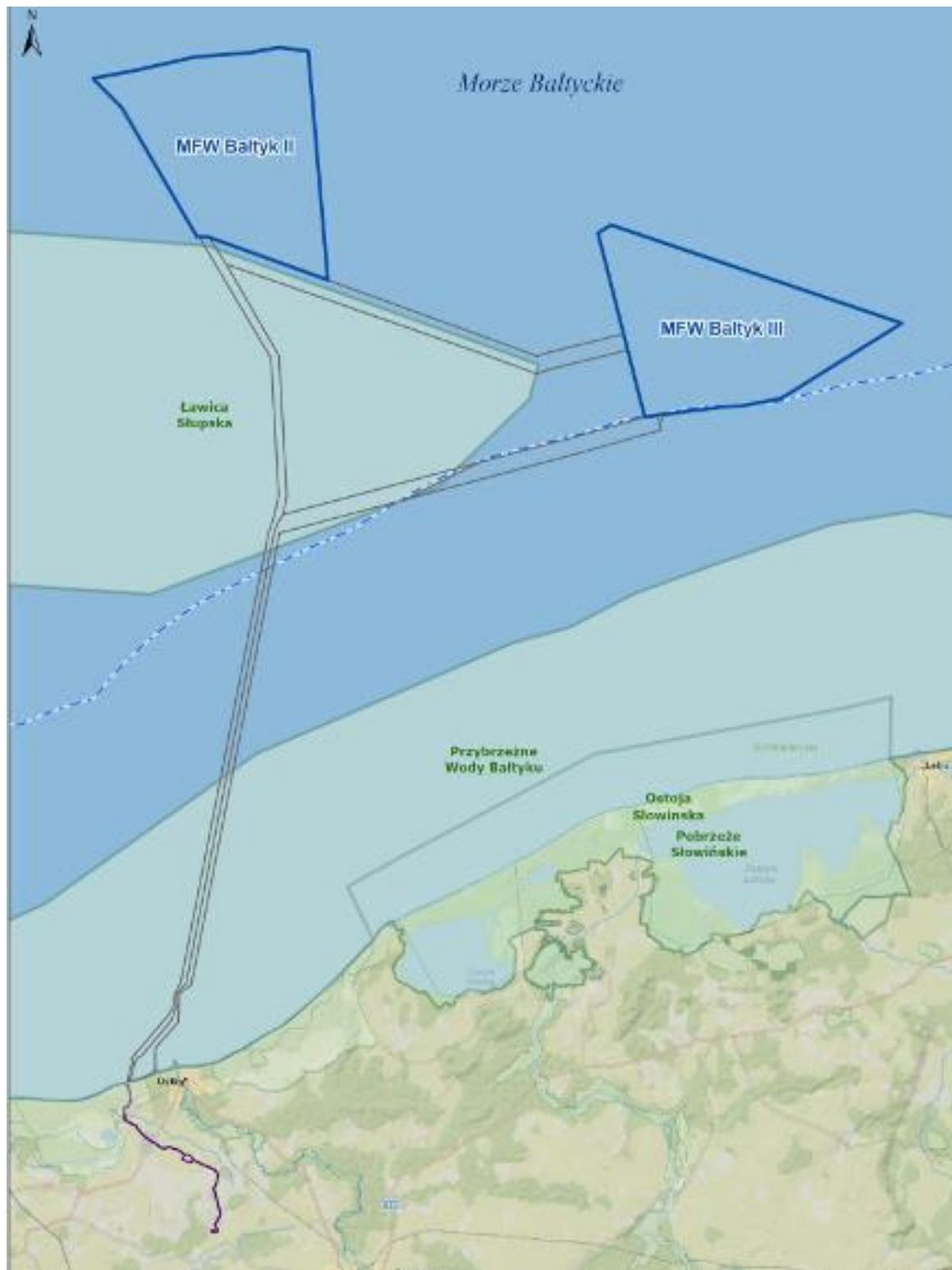
Szczegółowe informacje na temat lokalizacji i elementów Projektów przedstawiono na poniższych Rysunkach i w Tabeli:

Rysunek 1. Lokalizacja bazy O&M w Łebie (obiekt towarzyszący)



Źródło: Bałtyk II/III, marzec 2024 r.

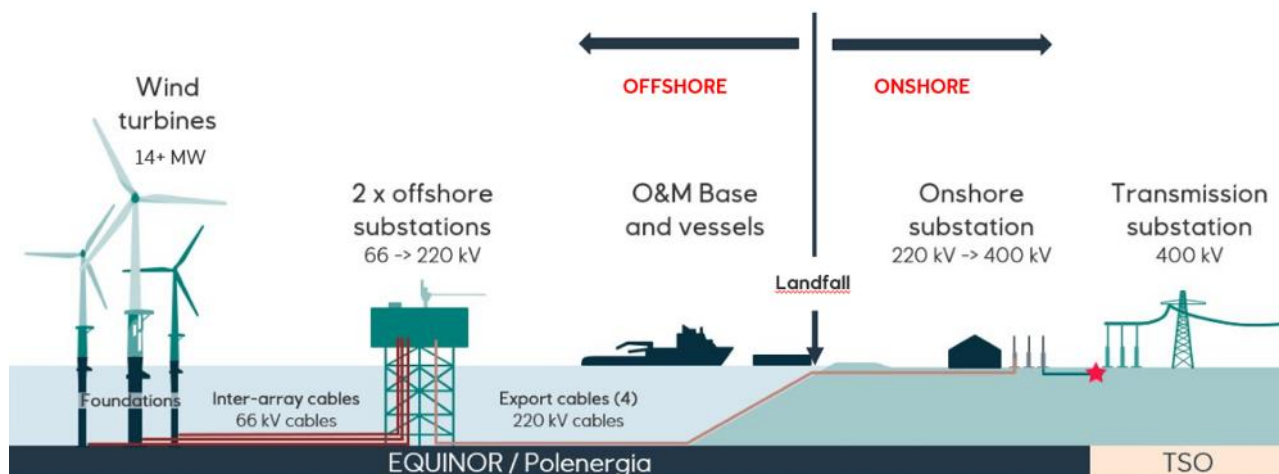
LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

Rysunek 2 Lokalizacja morskich farm wiatrowych MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III oraz zewnętrzna infrastruktura przyłączeniowa

Źródło: Equinor&Polenergia, kwiecień 2024 r.

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

Rysunek 3. Schemat Projektów



Źródło: Wstępny SEP, 2022 r.

Kluczowe informacje techniczne dotyczące Projektów przedstawiono w Tabeli 2 poniżej:

Tabela 2. Kluczowe informacje o Projektach

Parametr	MFW Bałtyk II	MFW Bałtyk III
Obszar morski	122 km ²	117 km ²
Odległość od brzegu	ok. 37 km	ok. 22 km
Głębokość	21-42 m	25-39 m
Średnia prędkość wiatru	9-10 m/s	9-10 m/s
Zainstalowana moc	720 MW	720 MW
Typ turbiny	Generatory Turbin Wiatrowych 14,4 MW	Generatory Turbin Wiatrowych 14,4 MW
Liczba turbin	50	50
Fundamenty	Głównie fundamenty jednopalowe	
System transmisji	<ul style="list-style-type: none"> Wysokonapięciowy alternatywny system przesyłu prądu Jedna morska stacja elektroenergetyczna w każdym obszarze wraz z lądowymi stacjami elektroenergetycznymi. 	
Wyjście na brzeg w pobliżu Ustki	<ul style="list-style-type: none"> Jedno miejsce wyjścia na ląd wspólne dla obu Projektów Znajduje się około 3 km na zachód od portu w Ustce; Działka ewidencyjna należąca do Skarbu Państwa (dawna jednostka wojskowa i obszar leśny) Obszar nie zostanie całkowicie oczyszczony 	
Przyłączenie do sieci w pobliżu Słupska	Wierzbicin	
Baza O&M w Łebie (obiekt stowarzyszony)	Baza eksploatacyjno-serwisowa ze sterownią, zdalnie kontrolująca morskie farmy wiatrowe, zlokalizowana będzie w porcie w Łebie.	
Kluczowe parametry prawne i finansowe Projektów	<ul style="list-style-type: none"> Struktura własnościowa Joint Venture (JV) - Equinor (50%) i Polenergia (50%) MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III są odrębnymi podmiotami prawnymi Wymagane finansowanie Projektów Pomoc państwa w ramach programu kontraktów różnicowych (CfD) Przewidywana data uruchomienia komercyjnego: Q2 2028 Żywotność konstrukcji: 30 lat 	

Źródło: Bałtyk II/III, marzec 2024 r.

2.3 Komponenty morskie

Część morska Projektów składa się z turbin wiatrowych realizowanych w ramach MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III oraz zewnętrznej infrastruktury przyłączeniowej (ECI). Lokalizację części morskiej przedstawiono poniżej (Rysunek 4. Lokalizacja farm wiatrowych MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III oraz korytarz infrastruktury przyłączeniowej), natomiast szczegółowe informacje na temat elementów tej części inwestycji zawiera poniższa Tabela.

Tabela 3. Komponenty morskie Projektów

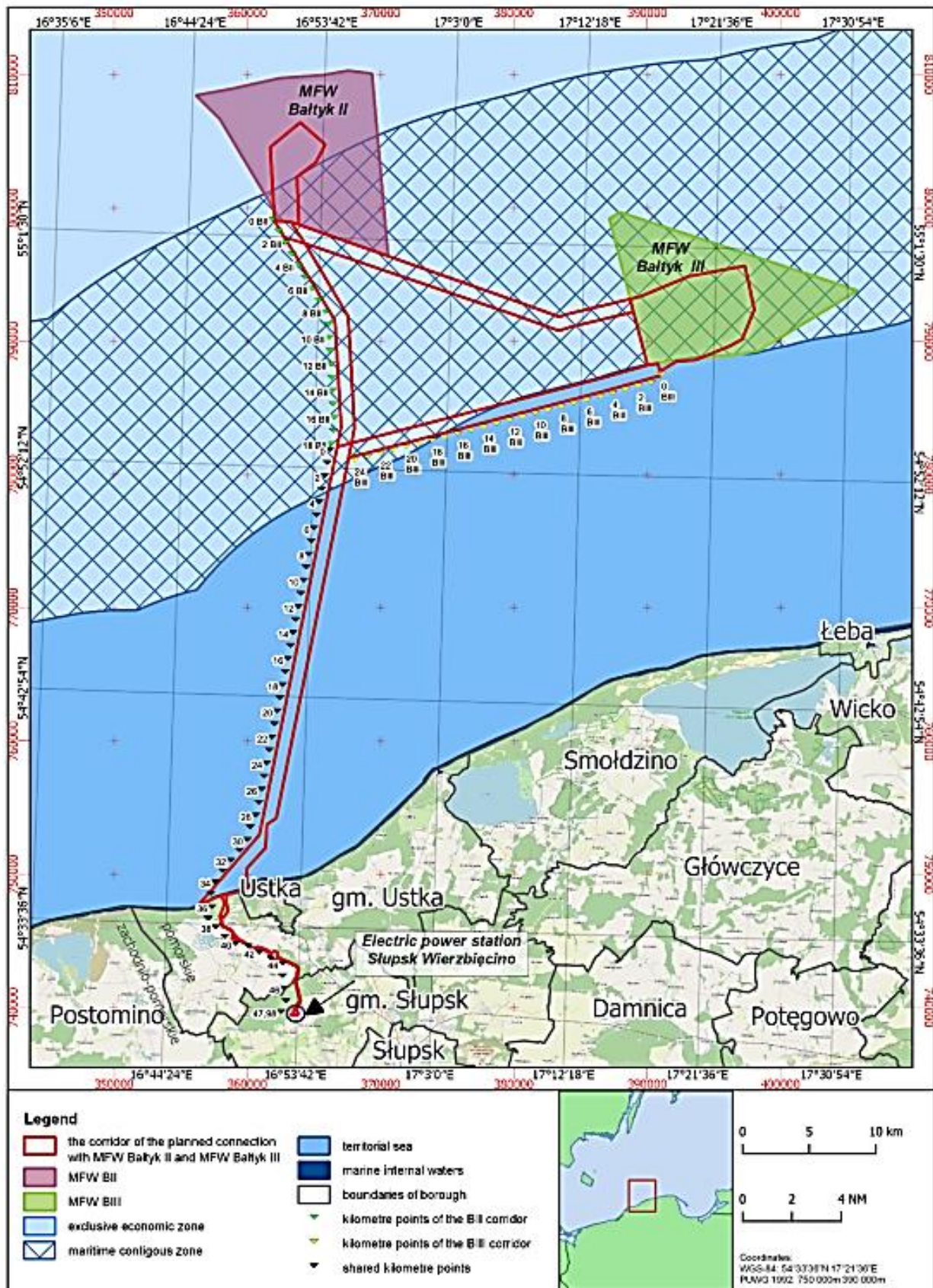
Komponent morski	Charakterystyka
Morskie farmy wiatrowe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ MFW Bałtyk II - będzie zlokalizowana w polskiej WSE około 37 km na północ od linii brzegowej, na wysokości miejscowości Smołdzino (województwo pomorskie): <ul style="list-style-type: none"> ○ 720 MW, 50 turbin wiatrowych ○ 1 wewnętrzna Stacja elektroenergetyczna morska ○ do 200 km podmorskich kabli energetycznych i telekomunikacyjnych¹ ○ całkowita powierzchnia 122 km² ▪ MFW Bałtyk III - będzie zlokalizowana w polskiej WSE, ok. 22 km na północ od linii brzegowej, na wysokości gminy Łeba (woj. pomorskie): <ul style="list-style-type: none"> ○ 720 MW, 50 turbin wiatrowych ○ 1 wewnętrzna Stacja elektroenergetyczna morska ○ do 200 km podmorskich kabli energetycznych i telekomunikacyjnych¹ ○ całkowita powierzchnia 117 km²
Część morska ECI (zewnętrzna infrastruktura przyłączeniowa)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dwa niezależne systemy eksportu energii elektrycznej z morskich farm wiatrowych MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III wraz z infrastrukturą niezbędną do ich realizacji i eksploatacji oraz opcjonalnie połączenie kablowe pomiędzy farmami morskimi: <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 podmorskie kable eksportowe (od podmorskiej stacji elektroenergetycznej na terenie MFW Bałtyk II do brzegu, o długości ok. 60 km każdy) ○ 2 podmorskie kable eksportowe od morskiej stacji elektroenergetycznej na terenie MFW Bałtyk III do brzegu o długości ok. 67 km każdy) ○ opcjonalnie połączenie kablowe pomiędzy MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III o długości ok. 30 km - korytarz w rezerwie pod ewentualne ułożenie w przyszłości kabli eksportowych i światłowodu.
Strefa przybrzeżna i miejsce wyjścia na ląd	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bezwypokowe przekroczenie strefy przybrzeżnej wszystkimi liniami kablowymi pomiędzy 236,5 i 237 km polskiego brzegu morskiego (wg kilometrażu Urzędu Morskiego)

Źródło: Sotis Advisors na podstawie danych projektowych Equinor&Polenergia

¹ Jest to wartość tego parametru dopuszczona w decyzji środowiskowej. Ostateczna wartość może być niższa.

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

Rysunek 4. Lokalizacja farm wiatrowych MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III oraz korytarz infrastruktury przyłączeniowej



Źródło: Raport o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia pn. Infrastruktura przyłączeniowa morskich farm wiatrowych MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III, EKO KONSULT, 2023

2.4 Komponenty lądowe

Elementy lądowe Projektów (określone w decyzji środowiskowej z dnia 29.11.2023 r.²) znajdują się na terenie gmin wiejskich Ustka i Redzikowo. Określono i dopuszczono korytarz ekologiczny o szerokości ok. 60 m i długości 14 km. Przewiduje się, że lokalnie może być potrzebny nieco szerszy korytarz w obszarze wyjścia na ląd i niektórych bezwykopowych przejść pod drogami lub innymi przeszkodami terenowymi.

Korytarz przebiega przez (Rysunek 5):

- Lasy zarządzane przez Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w Szczecinku w granicach nadleśnictw Ustka, Modlinek i Pęplino;
- Obszar o ograniczonym dostępie określony przez Ministerstwo Obrony Narodowej;
- Obszary rolnicze.

Szczegółowe informacje na temat tej części Projektów przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 4. Komponenty lądowe Projektów

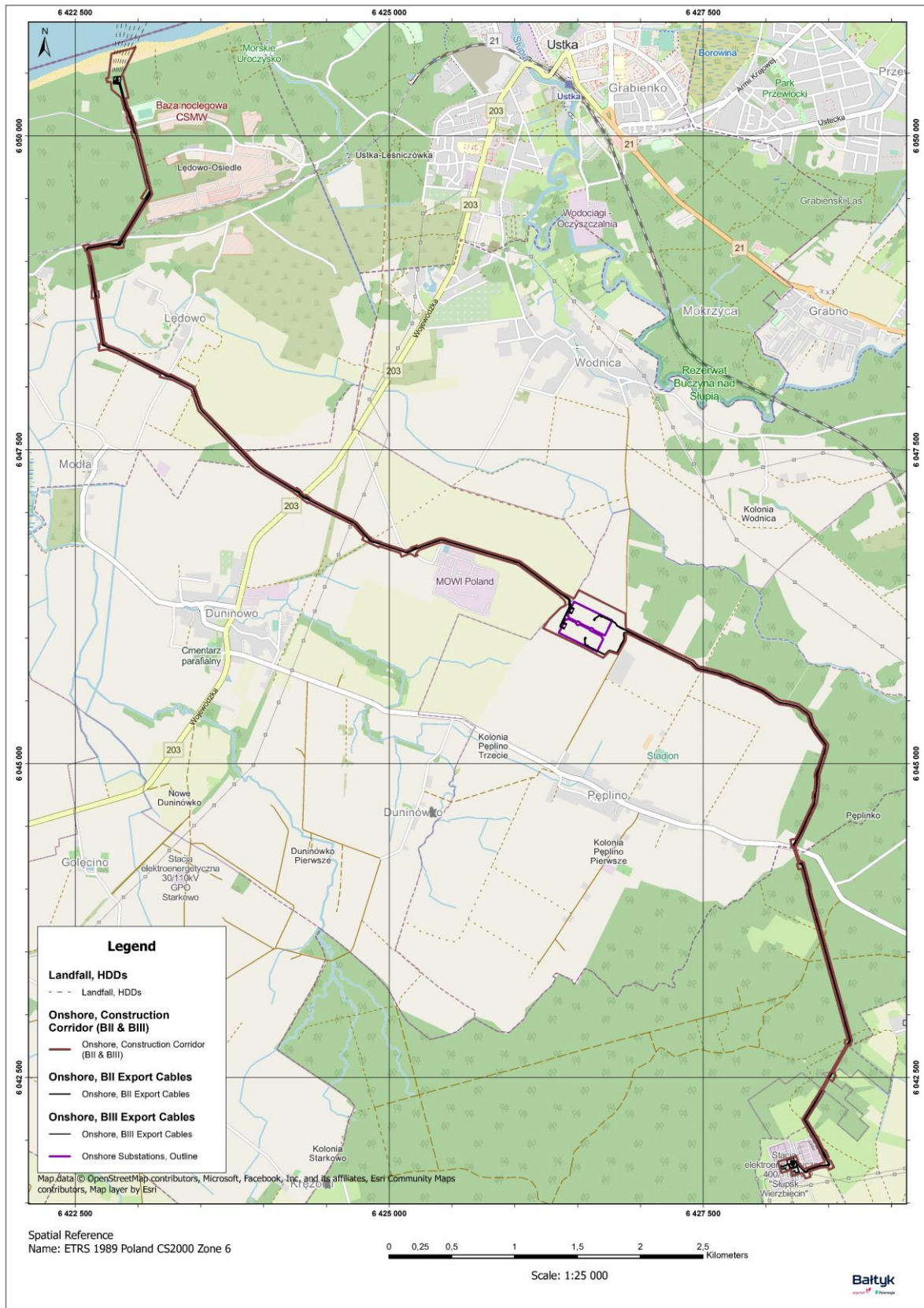
Komponent	Charakterystyka
Obszar wyjścia na ląd	Przekroczenie wszystkich linii kablowych przez strefę przybrzeżną metodą bezwykopową HDD między 236,5 a 237 km brzegu morskiego (zgodnie z kilometrażem Urzędu Morskiego)
Część lądowa zewnętrznej infrastruktury przyłączeniowej (ECI)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 podziemne linie kablowe (po 2 linie dla każdej morskiej farmy wiatrowej) od miejsca wyjścia na ląd do dwóch planowanych lądowych stacji elektroenergetycznych/ONS w rejonie Pęplina, o długości ok. 8 km; ▪ 2 lądowe stacje elektroenergetyczne (ONS) w Pęplinie o łącznej powierzchni 10 ha (ok. 4,3 ha każda); ▪ 2 podziemne linie kablowe wysokiego napięcia (po jednej linii dla każdej stacji elektroenergetycznej) od stacji elektroenergetycznych/ONS na terenie Pęplina do wyznaczonego punktu przyłączenia do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego w istniejącej stacji elektroenergetycznej Słupsk Wierzbiczin, o długości ok. 6 km; ▪ infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania przyłączy i morskich farm wiatrowych, tj. linii światłowodowych i drogi dojazdowej do planowanych ONS; ▪ opcjonalnie, w następnej fazie w pobliżu ONS mogą zostać zbudowane magazyny energii
Baza O&M (obiekt powiązany)	<p>Baza obsługowo-serwisowa w Łebie jest obiektem powiązanim z projektami MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III, ponieważ będzie finansowana oddzielnie.</p> <p>Przystosowanie działek nr. 52/1 i 365/66 pod budowę bazy serwisowej dla morskich farm wiatrowych będzie wymagać:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wyburzenia 5 istniejących budynków, ▪ przebudowy istniejącego nabrzeża i związanej z tym rozbiórkę nadbudowy istniejącego nabrzeża stoczniowego, ▪ likwidacji (zasypania) istniejącej pochylni, ▪ podniesienia wysokości istniejącego terenu do około +2,0 ÷ 2,5 m, ▪ rozbiórki istniejącego budynku i budowy nowego budynku nr 1 ze zmianą funkcji z magazynowej na usługową ▪ budowy budynku magazynowego nr 2.

Źródło: Sotis Advisors na podstawie danych projektowych Equinor&Polenergia

² Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku dla przedsięwzięcia: "Infrastruktura przyłączeniowa morskich farm wiatrowych MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III", 29 listopada 2023 r.

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

Rysunek 5. Lokalizacja lądowej części Projektów



Źródło: Equinor i Polenergia, 05.2024 r.

Rysunek 6. Zdjęcia działek objętych oddziaływaniem Projektów



Obszar w pobliżu wyjścia na ląd w Lędowie



Teren stacja elektroenergetyczna/ONS w miejscowości Pęplino



Stacja elektroenergetyczna w Wierzbicinie - miejsce przyłączenia do sieci kabla przesyłowego



Działka na trasie przebiegu korytarza kablowego w Wielichowie



Działka na trasie przebiegu korytarza kablowego w Wielichowie, użytkowana rolniczo

Źródło: Sotis Advisors

3 WPŁYW PROJEKTÓW (NA LĄDZIE)

3.1 Przegląd

3.1.1 Faza budowy

Decyzje lokalizacyjne z dnia 7 marca 2024 r. wprowadziły ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, przez które przebiega kabel przesyłowy, zgodnie z art. 22 ust. 2 i 5 tzw. ustawy przesyłowej. Granice obszarów, na których wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, ustala się na czas oznaczony (na czas budowy oraz do czasu złożenia urzędowego wniosku o rozpoczęcie eksploatacji).

Elementy lądowe Projektów i ich wpływ na etapie budowy, w kontekście pozyskiwania i zajmowania gruntów, zakresu i czasu trwania prac przedstawiono w poniższej Tabeli:

Tabela 5. Komponenty lądowe: budowa

Komponent	Ślad	Czas trwania prac	Metodologia budowy
Obszar wyjścia na ląd	Do 0,85 ha - ogrodzone podczas budowy. Lokalizacja: między 236,5 a 237 km brzegu morskiego	Okolo 14 miesięcy	Poziomy przewiert kierunkowy (HDD) metodą bezwykopową. Maksymalna długość wiercenia: ok. 1,5 km i 120 m lub więcej w części lądowej.
Podziemne linie kablowe	Korytarz o szerokości 30-32 m z lokalnymi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań bezwykopowych (do 50-100 m) oraz w pobliżu połączenia kablowego offshore/onshore. Tymczasowa droga i tymczasowe składowanie urobku (gleby i wierzchniej warstwy gleby). Lokalizacja: Gminy wiejskie Ustka i Redzikowo, łączna długość ok. 14 km	Okolo 14 miesięcy	Metoda wykopu otwartego: (1) usunięcie drzew i krzewów, (2) wykopanie (na głębokość od 1,3 do 5 m) i zabezpieczenie wykopu, (3) ułożenie kabla, (4) zasypanie i zagęszczenie wykopu oraz (5) przywrócenie do stanu pierwotnego, w tym odtworzenie profilu glebowego.
Elektroenergetyczne stacje lądowe (ONS) i droga dojazdowa	2 odrębne stacje ONS, ale przylegające do siebie: jedna dla MFW Bałtyk II i jedna dla MFW Bałtyk III. łączna powierzchnia 10 ha (ok. 4,3 ha na każdą farmę wiatrową) Utwardzona droga dojazdowa o długości ok. 1,5 km (ok. 2 ha) Lokalizacja: Pęplino	30 miesięcy	Roboty ziemne, fundamenty, budowa budynków i instalacja sprzętu.

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

Komponent	Ślad	Czas trwania prac	Metodologia budowy
Baza O&M w Łebie (obiekt stowarzyszony)	Około 1,58 ha (w obrębie działki nr 52/1). Istniejąca niedziałająca stocznia. Lokalizacja: ul. Jachtowa w Łebie	20 miesięcy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prace porządkowe ▪ Wycinanie drzew i krzewów ▪ Rozbiórka istniejących budynków i powierzchni ▪ Częściowe wypełnienie istniejącej pochylni ▪ Podniesienie terenu do zaprojektowanej wysokości ▪ Budowa projektowanych budynków, nawierzchni, urządzeń i innych elementów wchodzących w skład części "lądowej" bazy usługowej ▪ Prace porządkowe i oddanie obiektu do użytku ▪ Przebudowa nabrzeża, w tym instalacja nowej ścianki szczelnej, rozbiórka istniejącej nadbudowy płytowej i budowa nowej nadbudowy nabrzeża. ▪ Prace porządkowe i uruchomienie.

Źródło: Sotis Advisors na podstawie informacji z decyzji lokalizacyjnych

3.1.2 Faza operacyjna

Wspomniane wyżej Decyzje Lokalizacyjne z dnia 7 marca 2024 r. określają również ograniczenia stałe, obowiązujące w trakcie prowadzenia działalności (na czas nieokreślony). W zależności od obszarów (określonych w Decyzjach Lokalizacyjnych) ograniczenia obejmują:

- Zakaz wznoszenia i utrzymywania budynków mieszkalnych;
- Nakaz uzgadniania lokalizacji obiektów budowlanych z MFW Bałtyk II Sp. z o.o. i MFW Bałtyk III Sp. z o.o.;
- Zakaz sadzenia lub utrzymywania jakiegokolwiek roślinności przekraczającej wysokość 0,3 m.

Ograniczenia w działalności zostały przedstawione w poniższej Tabeli:

Tabela 6. Komponenty lądowe: ograniczenia na etapie eksploatacji określone w decyzjach środowiskowych i lokalizacyjnych

Komponent	Ograniczenia użytkowania	Opis
Obszar wyjścia na ląd	Ograniczony korytarz o szerokości od około 10 m do 31 m (zgodnie z decyzją lokalizacyjną), w zależności od odcinka kabla, w którym zabronione są budynki i drzewa.	Ze względu na ryzyko uszkodzenia kabli przez systemy korzeniowe i możliwą awarię. Należy zapewnić stały dostęp do lądowego złącza kablowego i stacji ONS.
Podziemne linie kablowe	Ograniczony korytarz o szerokości od około 10 m do 31 m (zgodnie z decyzją lokalizacyjną), w zależności od odcinka kabla, w którym zabronione są budynki i drzewa.	To samo powyżej Obszar objęty liniami kablowymi jest w większości rolniczy. Dalsza uprawa rolnicza jest dozwolona z wyłączeniem nasadzeń drzew i krzewów, więc użytkowanie gruntów w większości pozostaje niezmienione.

Komponent	Ograniczenia użytkowania	Opis
2 elektroenergetyczne stacje lądowe ONS i droga dojazdowa	Trwałe przejście i zajęcie powierzchni pod obiekty naziemne: łączna powierzchnia stacji ok 10 ha (ok. 4,3 ha na każdą farmę wiatrową) droga dojazdowa (długość ok. 1,5 km, ok. 2 ha)	2 stacje lądowe z drogą dojazdową
Baza O&M w Łebie (obiekt stowarzyszony)	Około 1,58 ha, już wykorzystywane do celów przemysłowych	Kompleks obiektów obejmujący nabrzeże, budynki i inne budowle. Centrum koordynacji wszystkich działań morskich niezbędnych do funkcjonowania MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III. Centrum zdalnego sterowania do nadzoru i obsługi farm wiatrowych. Będzie obejmować przestrzeń biurową, magazyn, pomieszczenie kontrolne i nabrzeże, a także będzie wykorzystywane do transportu ludzi do / z miejsc na morzu, również w fazie budowy.

Źródło: Sotis Advisors na podstawie dokumentacji do decyzji środowiskowej

3.2 Oddziaływanie kabla przesyłowego

3.2.1 Faza budowy

Podziemna linia kablowa zostanie zbudowana metodą odkrywkową, która obejmuje następujące etapy:

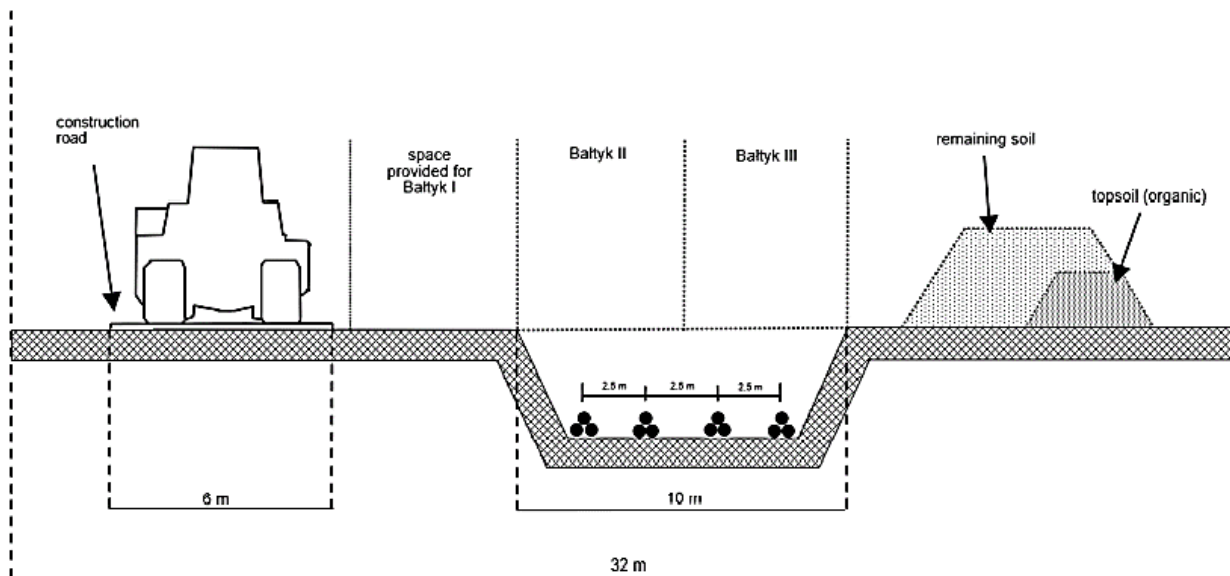
- wycinka drzew i krzewów ze strefy budowy;
- kopanie rowów i instalowanie systemów podtrzymywania rowów, w razie potrzeby z odwadnianiem;
- wykonanie podsypki i ułożenie systemu linii kablowych wraz z systemem uziemienia oraz niezbędną infrastrukturą i elementami montażowymi, tj. linią światłowodową, uszczelnieniem złącza kablowego oraz zakończeniami;
- częściowe zasypanie linii kablowych mieszanką piasku i cementu, a następnie częściowe zasypanie linii kablowych;
- umieszczenie ochronnych płyt betonowych;
- układanie taśmy ostrzegawczej;
- zamknięcie wykopu wraz z odtworzeniem profilu glebowego i odpowiednim zagęszczeniem;
- niwelacja i rekultywacja terenu.

Charakterystyka korytarza konstrukcyjnego jest następująca (patrz Rysunek 7):

- maksymalna szerokość ok. 30-32 m zgodnie z decyzją środowiskową i rzeczywista szerokość 10-31 m zgodnie z decyzją lokalizacyjną, z lokalnymi rozszerzeniami w obszarze skrzyżowań bezwykopowych (ok. 50-100 m) i rozszerzeniami w pobliżu połączenia kablowego offshore/onshore;
- tymczasowa droga i obszary do tymczasowego składowania gleby i wierzchniej warstwy gleby;
- wycinki drzew, z wyjątkiem miejsc, gdzie będzie stosowana metoda bezwykopowa HDD;
- głębokość wykopu od 1,3 do 5 m, w zależności od topografii i warunków gruntowo-wodnych.

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

- Rysunek 7. Szkic metody budowy i korytarza kabla przesyłowego w fazie budowy



Źródło: Raport OOS, 2023

3.2.2 Faza operacyjna

Po wypełnieniu wykopu i ułożeniu kabli:

- Ograniczenia obowiązują w korytarzu o szerokości zazwyczaj 10 metrów (z lokalnymi poszerzeniami), w którym nie są dozwolone żadne drzewa ani budynki;
- Pozostałą część strefy korytarza budowlanego można uprawiać rolniczo.

3.2.3 Wpływ położenia kabli na użytkowanie gruntów

Większość działek prywatnych zlokalizowanych wzdłuż trasy kabla podziemnego jest wykorzystywana do celów rolniczych. Ograniczenia dotyczące służebności terenu ustanowione w korytarzu wzdłuż kabli dotyczą obecności i dalszej budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, zakazu sadzenia lub utrzymywania drzew, krzewów lub innej roślinności o wysokości przekraczającej 0,3 m oraz wymogu uzgodnienia z dwoma projektami MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III lokalizacji i charakterystyki wszelkich budynków w pobliżu. Wpływ tych ograniczeń na rolnictwo polowe jest minimalny, a dotknięci nimi właściciele lub użytkownicy gruntów będą mogli kontynuować taką działalność po zakończeniu budowy. Pozostała część działki, poza obszarem służebności przesyłu, może być zagospodarowana przez właściciela według jego uznania, pod warunkiem, że nie koliduje to z postanowieniami umowy służebności przesyłu i że te inwestycje są skoordynowane z Projektami.

Dotyczy to 48 działek. Całkowita powierzchnia tych działek wynosi 382,4 ha, z czego tylko 5,7% jest faktycznie objętych służebnością (21,8 ha). Szczegóły przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 7. Wpływ służebności przesyłu kabla

Numer	Numer działki	Powierzchnia działki [m ²]	Obszar służebności [m ²]	Powierzchnia działki zajęta pod służebność [%]	Wynagrodzenie na dzień 1 st kwietnia 2024 r. [tak/nie]
1	358/131	13 403	2 942	21.95%	tak
2	162/1	13 209	3 780	28.62%	tak

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

Numer	Numer działki	Powierzchnia działki [m ²]	Obszar służebności [m ²]	Powierzchnia działki zajęta pod służebność [%]	Wynagrodzenie na dzień 1 st kwietnia 2024 r. [tak/nie]
3	177	7 300	13 440	55.54%	tak
4	173	16 900			
5	207	9 500	3 450	36.32%	tak
6	249	23 700	11 200	47.26%	tak
7	321	21 600	1 760	8.15%	tak
8	323	25 800	3 200	12.40%	tak
9	322	24 600	2 100	8.54%	tak
10	318	130 000	55 000	4.72%	tak
11	332	59 800			
12	6/21	368 300			
13	24/8	350 800			
14	28/6	256 800			
15	78/10	371 741	15 022	1.74%	tak
16	79/10	490 084			
17	148/4	439 200	15 500	3.53%	tak
18	308/2	118 873	5 302	4.46%	tak
19	79/8	280 385	13 200	4.71%	tak
20	186	20 100	500	2.49%	nie
21	187	18 085	900	4.98%	tak
22	188	43 400	1 900	4.38%	tak
23	189	33 000	2500	4.72%	tak
24	191	20 000			
25	190	15 600	800	5.13%	tak
26	192	28 500	3 600	7.33%	tak
27	227	20 600			
28	193	44 000	1 050	2.39%	tak
29	230	31 000	2 400	7.74%	tak
30	226	10 800	1 250	11.57%	tak
31	277	24 000	3 400	14.17%	tak
32	228	20 100	1 760	8.76%	tak
33	229	21 297	1 980	9.30%	tak
34	231	35 100	3 900	11.11%	tak
35	233	29 900	2 400	8.03%	tak
36	235	9 900	900	9.09%	tak

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

Numer	Numer działki	Powierzchnia działki [m ²]	Obszar służebności [m ²]	Powierzchnia działki zajęta pod służebność [%]	Wynagrodzenie na dzień 1 st kwietnia 2024 r. [tak/nie]
37	236/2	34 000	4 700	8.32%	tak
38	238	22 500			
39	239	29 100	6 490	22.30%	nie
40	333	79 600	3 040	3.82%	tak
41	163/4	17 300	400	2.31%	tak
42	163/3	9 500	1 920	20.21%	tak
43	158/2	55 800	3 500	6.27%	nie
44	165	21 400	5 000	23.36%	tak
45	101/2	13 800	4 000	28.99%	tak
46	176	17 800	5 750	32.30%	tak
47	162/2	49 577	3 150	6.35%	tak
48	357/33	26 760	5 280	19.73%	tak

Źródło: Sotis Advisors na podstawie danych dostarczonych przez Equinor&Polenergia, kwiecień 2024 r.

Spośród 48 działek, na które ma wpływ służebność przesyłu kabla, 3 nie były przedmiotem umowy polubownej na dzień 1 kwietnia 2024 r., w związku z czym nie otrzymały odszkodowania. Wszystkie pozostałe 45 działek zostało objętych polubowną umową o ustanowieniu służebności przesyłu i otrzymało rekompensatę bez konieczności stosowania przepisów ustawy o prawie przesyłowym.

3.3 Obiekty naziemne

Oddziaływanie naziemnych obiektów Projektów (elektroenergetyczna stacja w Pęplinie i związana z nią droga dojazdowa oraz baza obsługowo-serwisowa w Łebie) przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 8. Wpływ stacji ONS i bazy obsługowo-serwisowej

Numer działki	Powierzchnia [ha]	Liczba właścicieli gruntów	Użytkownik gruntu inny niż właściciel gruntu [Tak/Nie]	Nabyte na dzień 1 st kwietnia 2024 r. [Tak/Nie]
stacja elektroenergetyczna				
148/3 Pęplino	10 ha (na dwóch działkach ewidencyjnych i dla dwóch farm MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III)	1	Nie	Tak (nabyty w 2018 r.)
Część działki 148/4 Pęplino (aktualnie po podziale na pod stację 148/6)		1	Nie	Tak (nabyty w 2024 r.)
Droga dojazdowa do stacji				
Część działki 148/4 Pęplino (aktualnie po podziale na drogę 148/7)	Powierzchnia ok. 2 ha	1	Nie	Tak (nabyty w 2024 r.)

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

Część działki 79/10 Duninowo PGR (aktualnie po podziale na drogę 79/14)		1	Nie	Tak (nabyty w 2024 r.)
Część działki 79/8 Duninowo PGR (aktualnie po podziale na drogę 79/11)		1	Nie	Tak (nabyty w 2024 r.)
Baza O&M w Łebie				
52/1 (łąd)	1,58 ha	52/1 - własność Gminy Miejskiej Łeba	Nie	Działka oddana w użytkowanie wieczyste Equinor Polska

Źródło: Sotis Advisors na podstawie danych dostarczonych przez Equinor&Polenergia, kwiecień 2024 r.

Wszystkie działki zostały nabyte w postępowaniu polubownym, bez konieczności stosowania przepisów ustawy przesyłowej:

- Działka 148/3 została nabyta polubownie przez Projekty w 2018 roku. W odpowiednim planie zagospodarowania przestrzennego została ona przeznaczona pod infrastrukturę techniczną/energię elektryczną (1EE).
- Działka 148/4 w Pęplinie została nabyta polubownie przez Projekty. Została ona przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego jako użytek rolny. Projekty nabyły część działki pod drogę dojazdową i obszar ONS. Działka ta jest również przedmiotem służebności na podstawie polubownej umowy z właścicielem.
- Działka nr 52/1 stanowi własność Gminy Miejskiej Łeba, której Equinor Polska Sp. z o.o. jest obecnie użytkownikiem wieczystym na podstawie umowy z Gminą. Jest to działka zabudowana, określona w planie zagospodarowania przestrzennego jako teren przemysłowy.

W sumie około 20 hektarów gruntów rolnych zostało polubownie nabytych pod obiekty naziemne. Teren bazy serwisowej w Łebie jest dzierżawiony od Gminy na podstawie umowy dzierżawy wieczystej i był wcześniej wykorzystywany jako teren przemysłowy. Ze względu na podział, niektóre działki zostały niedawno przenieumerowane w ewidencji katastralnej.

4 RAMY PRAWNE

4.1 Polskie ustawodawstwo

4.1.1 Kluczowe akty prawne

Sytuacje, w których osoby fizyczne lub prawne tracą swoje grunty i budynki w wyniku inwestycji celu publicznego, są regulowane przez polskie prawo, z nadrzędnymi zasadami zawartymi w Konstytucji i procesem wyłączenia przewidzianym w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Cztery kluczowe akty prawne regulujące te kwestie oraz ich treść zostały podsumowane w poniższej Tabeli.

Tabela 9. Ramy prawne dotyczące nabywania gruntów na potrzeby projektów celu publicznego

Ramy prawne	Krótki opis
Konstytucja RP - 2 kwietnia 1997 r.	Artykuł 64: "1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. 2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. 3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności".
Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. ("Kodeks cywilny")	Zawiera regulacje dotyczące stosunków cywilnoprawnych pomiędzy równorzędnymi podmiotami. Stosunki te dotyczą m.in. spraw majątkowych i gospodarczych ³ .
Ustawa z dnia 17 grudnia 2020 r. o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych	"Celem regulacji jest wykorzystanie potencjału energetyki wiatrowej w Polskiej Wyłącznej Strefie Ekonomicznej oraz stworzenie rozwiązań prawnych, które będą wspierać wszystkie podmioty zainteresowane rozwojem sektora morskiej energetyki wiatrowej w Polsce. Ustawa zawiera regulacje istotne dla rozwoju morskich farm wiatrowych, tj. system wsparcia, lokalny łańcuch dostaw, przyłączenie do sieci, a także wprowadza szereg usprawnień proceduralnych w zakresie budowy i eksploatacji oraz postępowań administracyjnych w celu przyspieszenia realizacji inwestycji." ⁴ Ustawa weszła w życie 18 lutego 2021 roku. Znowelizowała również ustawę o prawie przesyłowym (patrz wiersz poniżej) poprzez włączenie morskich farm wiatrowych do "inwestycji strategicznych" stanowiących inwestycje celu publicznego.
Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych ("Ustawa przesyłowa")	Ustawa określa zasady przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, sieci dystrybucyjnych oraz inwestycji towarzyszących, a także źródła ich finansowania. Zgodnie z nowelizacją, o której mowa w powyższym wierszu, ustawa ta kwalifikuje infrastrukturę przesyłową z morskich farm wiatrowych jako strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowych (od 2021 r.). Inwestycje te stanowią przedsięwzięcia celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ("Ustawa o gospodarce nieruchomościami")	Ustawa określa zasady gospodarowania nieruchomościami państwowymi (Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego); podziału nieruchomości; scalania i podziału nieruchomości; pierwokupu nieruchomości; wyłączenia nieruchomości i zwrotu wyłączonej nieruchomości; partycypacji w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej; wyceny nieruchomości; działalności zawodowej związanej z gospodarką nieruchomościami.

³ [Encyklopedia prawa - Kodeks cywilny - INFOR.PL](#)

⁴ [Ustawa o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych - Morska Energetyka Wiatrowa - Portal Gov.pl \(www.gov.pl\)](#)

4.1.2 Podstawowe zasady zawarte w Konstytucji

Wywłaszczenie nieruchomości na cele publiczne podlega ogólnym zasadom ochrony prawa własności zawartym w art. 21 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej⁵, który stanowi, co następuje, zgodnie z prawem międzynarodowym chroniącym prawo własności, jako jedno z podstawowych praw człowieka:

Cytat

Artykuł 21: Zasada ochrony własności

"1. Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.

2. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem".

Artykuł 64: Prawo własności

1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.

2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.

3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności".

Koniec cytatu

4.1.3 Administracyjne nabywanie gruntów

4.1.3.1 Przepisy ogólne ustawy o gospodarce nieruchomościami

Administracyjne pozyskiwanie gruntów⁶ jest możliwe tylko wtedy, gdy jest przeprowadzane na cele publiczne i za godziwym odszkodowaniem. Pojęcie administracyjnego nabycia nieruchomości oraz regulujące je przepisy zostały zdefiniowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami z 1997 roku. Zgodnie z definicją zawartą w tej ustawie, administracyjne zajęcie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innych praw do nieruchomości. Może być dokonane wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Nieruchomość może być przejęta w trybie administracyjnym w całości lub w części, w zależności od potrzeb danego przedsięwzięcia.

Za utratę własności lub prawa użytkowania przyznawane jest odszkodowanie, którego wysokość ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego, stanowiącego opinię rzeczoznawcy majątkowego o wartości rynkowej lub odtworzeniowej nieruchomości. Nieruchomości przejęte administracyjnie wyceniane są zgodnie z ich obecnym i przyszłym przeznaczeniem⁷.

Etapy prowadzące do administracyjnego nabycia gruntu są określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami: przed wydaniem decyzji o administracyjnym nabyciu obejmują one między innymi pierwsze negocjacje, podczas których można zawrzeć umowę lub zaproponować nieruchomość alternatywną. Wysokość odszkodowania ustalana jest w decyzji administracyjnej.

Osoba poszkodowana musi mieć możliwość zapoznania się z raportem z wyceny przed podjęciem decyzji o wysokości odszkodowania.

Z chwilą wydania decyzji lokalizacyjnej z rygiorem natychmiastowej wykonalności lub z chwilą, gdy decyzja o przejęciu administracyjnym staje się ostateczna, strona traci prawo do korzystania z nieruchomości⁸.

⁵ *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.*

⁶ *Zwane również "wywłaszczeniem".*

⁷ *Artykuł 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami*

⁸ *Proces wywłaszczenia - krok po kroku | INLEGIS Kancelarie Prawne*

4.1.3.2 Przejęcie administracyjne w kontekście projektów przesyłowych

Ustawa przesyłowa kwalifikuje infrastrukturę przesyłową z morskich farm wiatrowych jako strategiczną inwestycję w sieci przesyłowej, co przyspiesza i ułatwia proces wydawania pozwoleń. Po wydaniu przez właściwego miejscowo wojewodę decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ("Decyzja Lokalizacyjna"), staje się ona natychmiast wykonalna i możliwe jest rozpoczęcie postępowania związanego z administracyjnym zajęciem terenu.

W odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej w decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej zostanie ograniczony sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń

Bez względu na to, jakie prawa są nabywane (własność czy użytkowanie), należy się odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między wojewodą a dotychczasowym właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. Uzgodnienia dotyczące odszkodowania muszą być dokonane w formie pisemnej. W zakresie wysokości i wypłaty odszkodowania zastosowanie mają przepisy opisane w punkcie powyżej.

W przypadku bezskutecznych rokowań (tj. nieosiągnięcia porozumienia odszkodowawczego w terminie 2 miesięcy od dnia, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna), przejęcie działek przez wojewodę następuje na podstawie przepisów ustawy przesyłowej - wojewoda przejmuje nieruchomość w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, przy czym wysokość odszkodowania ustalana jest w drodze decyzji wojewody w terminie 30 dni od dnia wszczęcia administracyjnego postępowania w sprawie przejęcia.

Obowiązek wypłaty odszkodowania spoczywa na inwestorze przedsięwzięcia przesyłowego. Podobnie inwestor może być zobowiązany do pokrycia kosztów ustalenia wysokości odszkodowania poniesionych przez wojewodę.

4.1.3.3 Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości⁹

Decyzja lokalizacyjna wojewody dla strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowej obejmuje również wskazanie nieruchomości, które mogą podlegać pewnym ograniczeniom. Kwestia ta została uregulowana w art. 22 ust. 1 ustawy przesyłowej, który uprawnia wojewodę do (cytat) "*ograniczenia, za odszkodowaniem, sposobu korzystania z nieruchomości (...), a w szczególności zakładania i przeprowadzania na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji oraz innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do założenia, przeprowadzenia oraz korzystania z tych przewodów i urządzeń*" (koniec cytatu). W art. 22 ust. 2 ustawy przesyłowej wskazano ponadto, że (cyt.) "*Na wniosek inwestora, w ramach ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, wojewoda ustala również: 1) zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi; 2) nakaz uzgadniania z inwestorem lokalizacji obiektów budowlanych; 3) zakaz wykonywania nasadzeń lub utrzymywania drzew, krzewów lub innej roślinności o wysokości przekraczającej określoną wysokość*" (koniec cytatu).

W takich przypadkach właściciel nieruchomości zachowuje swoje prawa własności (co ma miejsce w przypadku projektów, o których mowa w niniejszym dokumencie). Ograniczenie może dotyczyć określonego czasu. W takich przypadkach ustawa o gospodarce nieruchomościami nakłada obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu tras, kabli i urządzeń. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, należy się odszkodowanie, które powinno odpowiadać wartości poniesionej szkody. Jeżeli skutek tych zdarzeń wartość nieruchomości ulegnie zmniejszeniu, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

⁹ Czasami określane również jako "małe wyłączenie".

Decyzje odszkodowawcze wydawane są przez Wojewodę, natomiast obowiązek wypłaty odszkodowania spoczywa na Inwestorze urządzenia przesyłowego. W przypadku Projektów odrębne porozumienie z Wojewodą przewidywało również, że Projekty pokryją koszty wyceny i postępowania prawnego.

4.1.4 Polubowne umowy o ograniczeniu użytkowania

Inwestor urządzenia przesyłowego może również zabezpieczyć prawo służebności gruntowej na podstawie umowy polubownej, w której zostanie ustalony charakter służebności przesyłu, wysokość odszkodowania za obniżenie wartości oraz która zostanie sporządzona w formie aktu notarialnego. W akcie notarialnym ustala się wynagrodzenie za służebność przesyłu na nieruchomości na czas określony. Jest on wpisywany do księgi wieczystej, a koszty postępowania sądowego (notarialnego i rejestrowego) pokrywa inwestor.

4.1.5 Wycena

4.1.5.1 Pełne przejęcie

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. za utratę nieruchomości należy się odszkodowanie, którego wysokość ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego, będącego niezależną opinią rzeczoznawcy majątkowego o wartości rynkowej lub odtworzeniowej nieruchomości.

Art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, co następuje (cytat):

1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi (...) wartość rynkowa nieruchomości.
2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.
3. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.
4. 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 (koniec cytatu).

Obecnie obowiązuje rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r., poz. 1832), które określa:

- rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości;
- metody określania wartości nieruchomości;
- metody ustalania wartości nakładów i szkód na nieruchomości;
- sposób sporządzenia, formę i treść operatu szacunkowego.

Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru odpowiedniego podejścia oraz metody i techniki szacowania wartości nieruchomości, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach podobnych nieruchomości. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości; jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż nieruchomość tego rodzaju nie występuje w obrocie rynkowym, określa się jej wartość odtworzeniową. Oczekuje się, że wywłaszczone nieruchomości zostaną wycenione zgodnie z ich obecnym i przyszłym wykorzystaniem w oparciu o "zasadę korzyści". W szczególności, jeśli cel wywłaszczenia zwiększa wartość nieruchomości, odszkodowanie jest ustalane zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z tego celu. Innymi słowy, nieruchomość może zostać wyceniona po cenie wyższej niż jej obecna wartość rynkowa, jeżeli projekt, na potrzeby którego nieruchomość została wywłaszczona, zwiększyłby jej wartość, gdyby nieruchomość nie została wywłaszczona.

4.1.5.2 Służebność przesyłu

W ramach Projektów zlecono opracowanie wyceny przez wyspecjalizowaną polską firmę zajmującą się wyceną (Opinia o wartości. Analiza cen transakcyjnych i stawek rynkowych, 2022 r.). W badaniu tym

dokonano przeglądu orzecznictwa dotyczącego służebności przesyłu i stwierdzono, że wycena służebności powinna obejmować następujące elementy:

- Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe w trakcie eksploatacji;
- Obniżenie wartości nieruchomości wynikające z wybudowania i trwałego pozostawienia na nieruchomości czynnych urządzeń przesyłowych;
- Trwała utrata korzyści i inne udowodnione szkody związane z obecnością obiektu;
- Wynagrodzenie za prawo przejścia lub przejazdu do określonych naziemnych lub podziemnych elementów urządzenia.

Zasadniczo rekompensata za służebności ma na celu zrekomensowanie zmniejszenia użyteczności gruntu.

4.2 Wymagania pożyczkodawcy

4.2.1 EBOR

Niniejszy LRP został przygotowany zgodnie z polityką środowiskową i społeczną EBOR (2019) oraz zestawem szczegółowych Wymagań Operacyjnych (PRs – Performance Requirements), które obejmują kluczowe elementy środowiskowe i społeczne, w szczególności, w odniesieniu do pozyskiwania gruntów i przysiedleń, następujące dwa:

- PR5: Pozyskiwanie gruntów, przymusowe przysiedlenia i przysiedlenia ekonomiczne.
- PR10: Ujawnianie informacji i zaangażowanie interesariuszy.

PR5 ma zastosowanie w przypadku, gdy przysiedlenie uznaje się za przymusowe, tj. gdy osoby lub społeczności nie mają prawa do odmowy przejęcia gruntu skutkującego przysiedleniem (wszędzie tam, gdzie może zostać uruchomiony proces wywłaszczenia lub podobnego przymusowego przejęcia). EBOR interpretuje przymusowe przysiedlenia jako odnoszące się zarówno do przysiedleń fizycznych (relokacja lub utrata schronienia), jak i ekonomicznych (utrata aktywów lub dostępu do aktywów, która prowadzi do utraty źródeł dochodu lub środków utrzymania) w wyniku związanego z projektem nabycia gruntów lub ograniczenia użytkowania gruntów/dostępu do zasobów naturalnych. Projekt pociągnie za sobą zarówno fizyczne, jak i ekonomiczne przysiedlenia. PR5 ma również zastosowanie do ograniczeń użytkowania, takich jak prawa służebności, w przypadku których grunty nie są przenoszone na własność sponsora projektu, ale ich użytkowanie jest ograniczone.

Kluczowe wymagania PR5 są następujące:

- uniknięcie lub, gdy jest to nieuniknione, zminimalizowanie przymusowych przysiedleń poprzez zbadanie alternatywnych planów projektu;
- zakazują przymusowych eksmisji;
- złagodzenie negatywnych skutków społecznych i gospodarczych wynikających z nabywania gruntów lub ograniczeń w korzystaniu z aktywów i gruntów oraz dostępie do nich przez osoby znajdujące się pod wpływem skutków realizacji projektu poprzez: (i) zapewnienie rekompensaty za utratę aktywów po koszcie odtworzenia; oraz (ii) zapewnienie, że działania związane z przysiedleniami są realizowane przy odpowiednim ujawnieniu informacji, konsultacjach i świadomym udziale osób objętych przysiedleniami;
- przywrócenie lub, w miarę możliwości, poprawa źródeł utrzymania i standardów życia osób wysiedlonych do poziomu przed wysiedleniem; oraz
- poprawa warunków życia osób fizycznie przysiedlonych poprzez zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych, w tym bezpieczeństwa własności w miejscach przysiedlenia;
- identyfikacja i pomoc osobom szczególnie narażonym, które mogą być nieproporcjonalnie dotknięte procesem nabywania gruntów i jego skutkami;
- przygotować plan przysiedleń i skonsultować go z osobami objętymi skutkami projektu i innymi zainteresowanymi stronami;
- ustanowienie pozasądowego mechanizmu rozpatrywania skarg i zażaleń, który będzie rozpatrywał skargi i zażalenia osób poszkodowanych w sposób sprawiedliwy, szybki, bezpłatny i bez odwetu;

- być wrażliwym na kwestie płci w procesie nabywania gruntów.

Kluczowe wymagania PR10 dotyczące zaangażowania interesariuszy w kontekście pozyskiwania gruntów i przesiedleń są następujące:

- zapewnienie osobom objętym skutkami projektu możliwości udziału w opracowywaniu środków łagodzących mających na celu przeciwdziałanie tym skutkom, a w konkretnym przypadku nabywania gruntów i przesiedleń: negocjowanie pakietów kompensacyjnych, pomoc w przesiedleniu, przydatność proponowanych miejsc przesiedlenia (w przypadku fizycznego przemieszczenia) i proponowane terminy;
- kontynuowanie konsultacji podczas wdrażania, monitorowania i oceny procesu wypłaty odszkodowań i przesiedleń, aby osiągnąć wyniki zgodne z celami PR5; oraz
- zapewnienie, że skargi zainteresowanych społeczności i innych interesariuszy są odpowiednio rozpatrywane i zarządzane.

4.2.2 EBI

Standard 6 EBI (2022) określa cele podobne do celów PR5 EBOR, a wszystkie jego kluczowe wymogi są również podobne. Standard 6 ma na celu uniknięcie przymusowych przesiedleń w pierwszej kolejności oraz zminimalizowanie i zdefiniowanie odpowiednich środków łagodzących, które powinny być stosowane w celu przeciwdziałania negatywnym skutkom przymusowych przesiedleń. Ma on również na celu udzielenie pomocy wszystkim osobom objętym skutkami projektu, tak aby mogły one poprawić lub przynajmniej przywrócić swoje warunki społeczno-ekonomiczne i kulturowe.

EBI ma jednak szczególne wymagania dla krajów UE, określone w paragrafach 12-14 Standardu 6, w następujący sposób:

(cytat) 12. Wszystkie projekty zlokalizowane w krajach UE i EFTA muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami krajowymi i unijnymi, wszelkimi zobowiązaniami wynikającymi z obowiązujących międzynarodowych instrumentów ochrony praw człowieka, których stroną jest kraj przyjmujący, a także wszelkimi zobowiązaniami wynikającymi z odpowiedniego orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka.

13. W przypadku projektów wymagających wysiedlenia osób, takich jak mieszkańcy slumsów lub squattersi, którzy zajmują grunty lub aktywa bez formalnego tytułu prawnego, organizator przygotowuje i wdroży plan zgodny z niniejszym standardem.

14. Promotor uzupełnia swoją ocenę i działania wszelkimi dodatkowymi działaniami określonymi i/lub uznanymi za niezbędne przez EBI, zgodnie z postanowieniami niniejszego standardu. (koniec cytatu)

W praktyce oznacza to, że w krajach UE Standard 6 ma zastosowanie wyłącznie w przypadku, gdy problem dotyczy nieformalnych posiadaczy praw i w odniesieniu do tych nieformalnych posiadaczy praw.

EBI stosuje również standard 7 "Grupy wrażliwe, ludność tubylcza i płeć". Celem tego standardu jest uwzględnienie w projektach EBI nierówności i innych czynników przyczyniających się do podatności na zagrożenia, marginalizacji i/lub dyskryminacji. Standard ten promuje równość płci jako podstawowe prawo człowieka o kluczowym znaczeniu dla zrównoważonego rozwoju. Określa obowiązki promotora w zakresie oceny, zarządzania i monitorowania wpływu projektu, ryzyka i możliwości związanych z ludnością rdzenną i osobami/grupami podatnymi na zagrożenia.

4.2.3 Standardy wydajności IFC i zasady równikowe

Standardy efektywności IFC mają nieco inną strukturę niż wymogi EBOR, z wymogami dotyczącymi konsultacji i zaangażowania interesariuszy zawartymi w pierwszym standardzie dotyczącym zarządzania środowiskowego i społecznego. Wymogi dotyczące nabywania gruntów i przesiedleń (PS 5 IFC) są zasadniczo podobne do wymogów EBOR i EBI.

Zasady Equator (wersja IV, która ma obecnie zastosowanie) dodają wymóg przeprowadzenia oceny wpływu na prawa człowieka, która, między innymi, może dotyczyć przesiedleń, jeśli zostanie to uznane za istotne.

4.3 Analiza luk

Kluczowe luki w polskim ustawodawstwie dotyczącym nabywania gruntów w stosunku do wymogów międzynarodowych pożyczkodawców opisano w poniższej Tabeli:

Tabela 10. Luki w polskim ustawodawstwie w stosunku do wymogów międzynarodowych pożyczkodawców

Temat	Kluczowa luka	Działania mające na celu wyeliminowanie luki
Konsultacje i ujawnianie informacji	Polskie wymogi w zakresie OOS i pozwoleń obejmują wymogi w zakresie konsultacji społecznych. Międzynarodowi pożyczkodawcy zazwyczaj wymagają szerszego procesu konsultacji, ze szczególnymi wymogami dotyczącymi włączenia społecznego (płeć i grupy szczególnie wrażliwe).	W ramach Projektów podjęto znaczne wysiłki w celu przeprowadzenia konsultacji i negocjacji z osobami objętymi skutkami projektu oraz udokumentowania tego procesu. Przeprowadzone wywiady (patrz sekcja 1.2) wskazują na dobry poziom informacji i zrozumienia Projektów przez zainteresowane grupy i przedstawicieli społeczności.
Zarządzanie skargami	Brak konkretnego wymogu w polskim ustawodawstwie w odniesieniu do ustanowienia w ramach projektów specjalnego mechanizmu zarządzania skargami.	W ramach Projektów zostanie ustanowiony mechanizm zarządzania skargami zgodnie z Planem Zaangażowania Interesariuszy przygotowanym oddzielnie.
Negocjowane ugody	Polskie prawo zezwala na nabycie gruntu na potrzeby projektu leżącego w interesie publicznym w drodze negocjacji, przy czym nabycie administracyjne jest stosowane tylko w przypadku niepowodzenia negocjacji. Brak luki w stosunku do wymagań pożyczkodawcy.	Wynegocjowano odszkodowania z osobami poszkodowanymi i osiągnięto polubowne porozumienia, z wyjątkiem trzech przypadków, w których negocjacje nadal trwają.
Odszkodowanie według kosztu zastąpienia	Polskie przepisy dotyczące rekompensat są zbliżone do wymagań kredytodawców.	Kompensacja została wynegocjowana z osobami objętymi skutkami Projektów, w oparciu o wartości bazowe dostarczone przez badanie wyceny według wartości rynkowej. Koszty transakcyjne zostały pokryte.
Pomoc dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji	Polska posiada solidny system opieki nad gospodarstwami domowymi znajdującymi się w trudnej sytuacji poprzez ogólne krajowe ramy opieki społecznej. Wśród poszkodowanych osób nie zidentyfikowano grup ani osób indywidualnych szczególnie wrażliwych ¹⁰ .	Nie jest wymagany żaden szczególny przepis.
Poprawa lub przywrócenie źródeł utrzymania	Nie przewidziano w polskim prawie. Oddziaływania na źródła utrzymania są generalnie łagodne (ograniczenia). Tam, gdzie grunty są trwale zajęte, oczywiste jest, że wpływ na źródła utrzymania jest minimalny i jest kompensowany.	Nie jest wymagany żaden szczególny przepis.

¹⁰ Grupy szczególnie narażone w tym kontekście mogą obejmować: osoby niepełnosprawne lub niezdolne do pracy, uchodźców, odizolowanych nieletnich, osoby starsze bez wsparcia rodziny lub z ograniczonym wsparciem.

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

Temat	Kluczowa luka	Działania mające na celu wyeliminowanie luki
Monitorowanie i ocena	Nie przewidziano w polskim prawie	Środki, które zostaną wdrożone w ramach Projektów, opisano w niniejszym LPR.

Źródło: Sotis Advisors na podstawie wymogów międzynarodowych instytucji finansowych i polskiego prawa

5 PODSTAWOWE INFORMACJE SPOŁECZNO-EKONOMICZNE

5.1 Obszar objęty Projektami - przegląd geograficzny i ekonomiczny

5.1.1 Ustka

Ustka to stara nadmorska miejscowość turystyczna. Gmina Ustka ma 8 002 mieszkańców (dane na koniec 2023 r.), z czego 49,6% stanowią kobiety, a 50,4% mężczyźni. 68,3% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym, a 16,0% w wieku poprodukcyjnym, przy 15,8% w wieku przedprodukcyjnym.

Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Ustka 703 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 113 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 436.

Sektor rolniczy (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo) zatrudnia 11,9% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Ustka, 46,9% pracuje w przemyśle i budownictwie, 16,2% w usługach (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,1% w finansach (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku i nieruchomości).

Sytuacja na rynku pracy w gminie Ustka na koniec 2023 roku, według raportu Powiatowego Urzędu Pracy w Słupsku, przedstawia się następująco: ogółem zarejestrowane były 203 osoby bezrobotne, co stanowiło 7,3%, w tym 20 osób dotychczas niepracujących, 203 osoby zamieszkałe na wsi, w tym 61 osób bez kwalifikacji zawodowych i 27 bez doświadczenia zawodowego, 56 osób powyżej 50 roku życia. Do osób będących w szczególnej sytuacji na rynku pracy należą bezrobotni do 25 roku życia, których było 18 osób.

5.1.2 Redzikowo

Gmina Redzikowo (dawna gmina Słupsk) liczy 19 453 mieszkańców (stan na koniec 2023 r.), z czego 49,9% stanowią kobiety, a 50,1% mężczyźni, 68,3% to osoby w wieku produkcyjnym, 12,8% to osoby w wieku poprodukcyjnym, a 18,9% to osoby w wieku przedprodukcyjnym.

Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Redzikowo 1701 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 1911 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 210.

11,9% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 46,9% w przemyśle i budownictwie, 16,2% w usługach (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja), a 1,1% w finansach (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku i nieruchomości).

Bezrobocie rejestrowane w gminie Redzikowo na koniec 2023 roku wynosiło 7,3%, proporcje pomiędzy niepracującymi kobietami a mężczyznami są w zasadzie równe.

5.1.3 Łeba

Łeba leży w powiecie lęborskim, na Wybrzeżu Słowińskim, nad rzekami Łebą i Chełstem i jest miastem uzdrowiskowym z portem morskim i kąpieliskami. Na dzień 1 stycznia 2021 r. powierzchnia miasta wynosiła 14,81 km². Miasto stanowi 2,09% powierzchni powiatu. W latach 1974-2005 Łeba została uznana przez rząd za miasto z warunkami do leczenia uzdrowiskowego.

5.2 Ankieta PAP

5.2.1 Metodologia

Zespół Sotis Advisors przeprowadził badanie socjoekonomiczne wśród osób, których dotyczą Projekty (PAP). Grupę docelową stanowili prywatni właściciele gruntów, na które oddziaływała infrastruktura lądowa. Zidentyfikowano 27 prywatnych właścicieli (lub współwłaścicieli). Badanie nie objęło firm posiadających kilka działek. Odbyło się ono w czerwcu 2024 roku drogą telefoniczną. Tam, gdzie nie można było skontaktować się z daną osobą telefonicznie, wysłano wiadomości e-mail, na jedną z nich udzielona została odpowiedź. Łącznie spośród 27 właścicieli działek prywatnych przeprowadzono wywiady z 24 osobami i wypełniono 23 ankiety (różnica dotyczyła jednej osoby, która w tym czasie przebywała w szpitalu).

Pytania zawarte w ankiecie zostały podzielone na 3 tematy (więcej szczegółów w kwestionariuszu w Załączniku 1):

- Opis gospodarstwa domowego respondenta;
- Działalność gospodarstwa domowego;
- Środki utrzymania i zależność od objętych wpływem Projektów gruntów.

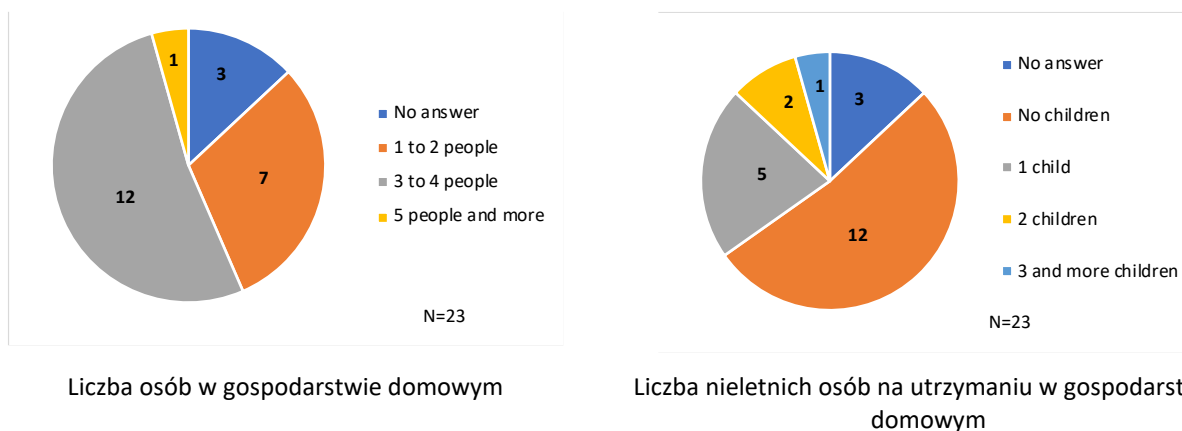
Jednym z ograniczeń badania (naszym zdaniem mającym ograniczone znaczenie) jest to, że niektórzy właściciele gruntów dzierżawią swoje grunty rolnikom. W takich przypadkach uzyskanie danych kontaktowych do tych użytkowników gruntów nie było możliwe, ponieważ właściciele gruntów nie byli skłonni ich udostępnić.

5.2.2 Ustalenia

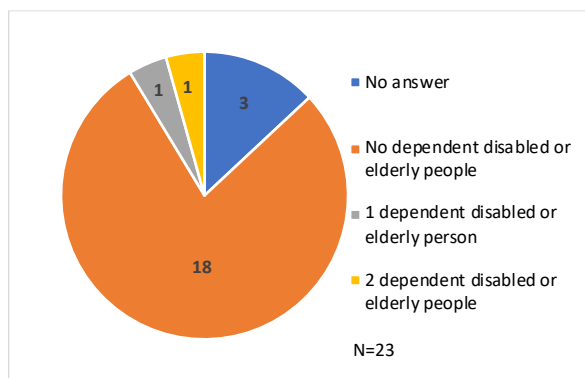
5.2.2.1 Demografia gospodarstw domowych objętych skutkami Projektów

Poniższy Rysunek przedstawia kluczowe wskaźniki demograficzne gospodarstw domowych. Zdecydowana większość gospodarstw domowych liczy mniej niż 4 osoby, chociaż zidentyfikowano jedno gospodarstwo domowe z 7 osobami. W dwóch gospodarstwach domowych na 23 respondentów jest jedna lub dwie osoby starsze lub niepełnosprawne. Poziom wykształcenia głów gospodarstw domowych jest ogólnie wysoki, a połowa z nich ma wykształcenie wyższe.

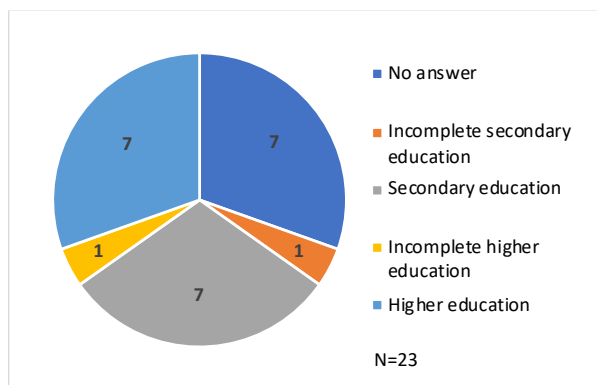
Rysunek 8. Demografia gospodarstw domowych i poziom wykształcenia



LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)



Obecność w gospodarstwie domowym osób niepełnosprawnych lub starszych



Poziom wykształcenia głowy gospodarstwa domowego

Nie wszystkie objęte oddziaływaniem Projektów osoby mieszkają blisko działek, na których będą realizowane Projekty. Spośród 23 respondentów 10 mieszka w odległości mniejszej niż 1 km od działki objętej oddziaływaniem. Niektórzy właściciele tych działek mieszkają w Słupsku, Lęborku, Władysławowie lub Warszawie.

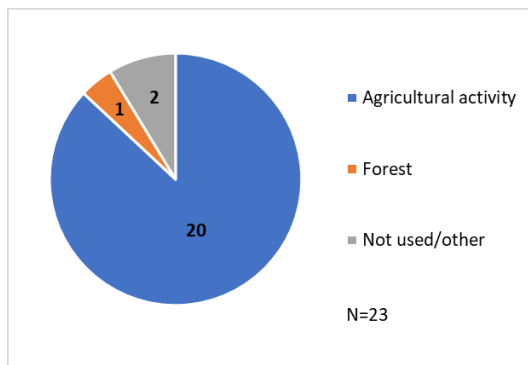
5.2.2.2 Działania i źródła utrzymania

Większość (80%) głów gospodarstw domowych jest aktywna zawodowo, a 69% gospodarstw domowych ma dwóch lub więcej członków aktywnych zawodowo. Tylko czterech z 19 respondentów to rolnicy, podczas gdy pozostali albo pracują na własny rachunek (5), albo pracują najemnie (10), zwykle w zawodach umysłowych. W ośmiu z 20 gospodarstw domowych respondentów ktoś otrzymuje emeryturę, ale nikt nie otrzymuje świadczeń z pomocy społecznej. Tylko 4 respondentów deklaruje się jako rolnicy, a tylko dwóch z nich twierdzi, że rolnictwo jest głównym źródłem dochodu ich gospodarstwa domowego. Tymczasem 60% respondentów nadal twierdzi, że uzyskuje pewne dochody z działalności rolniczej. Opisuje to grupę ludzi, w której rolnictwo jest dalekie od dominacji, ale nadal istnieje pewien związek z ziemią, co potwierdzają pytania dotyczące użytkowania tych gruntów odzwierciedlone w następnej sekcji.

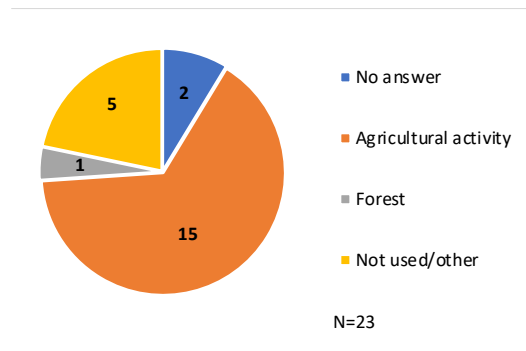
5.2.2.3 Pozyskiwanie gruntów i związane z tym skutki

Większość respondentów wykorzystywała swoją działkę do celów rolniczych i większość z nich planuje nadal to robić, nawet jeśli niektórzy twierdzą, że mogą przestać korzystać z tej ziemi podczas budowy (dwóch z nich nie korzystało wcześniej ze swojej ziemi, trzech uważa, że mogą być zmuszeni do zaprzestania korzystania z ziemi podczas budowy).

Rysunek 9. Wykorzystanie działek objętych Projektami



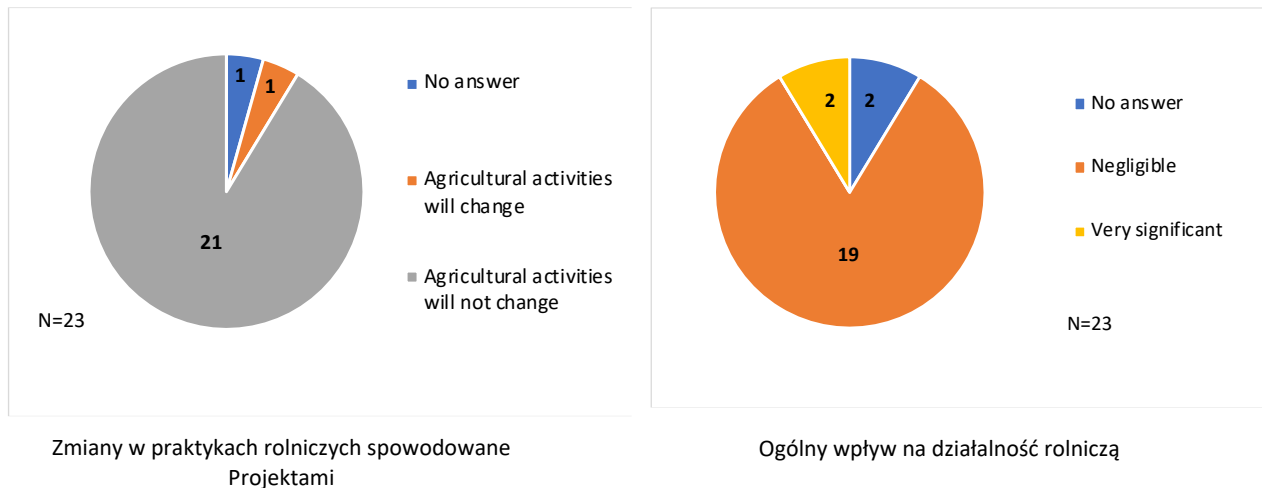
Wykorzystanie analizowanego terenu przed Projektem



Wykorzystanie analizowanego terenu podczas prac budowlanych

Wszyscy ankietowani właściciele gruntów (23) są świadomi ograniczeń, które będą obowiązywać po zainstalowaniu podziemnych linii kablowych i rozumieją szczegóły zakazów i ograniczeń w tym zakresie. Tylko jeden właściciel gruntu uważa, że może to spowodować zmianę praktyki rolniczej na jego terenie, podczas gdy większość właścicieli gruntów uważa, że wpływ tych ograniczeń jest znikomy (patrz rysunek poniżej).

Rysunek 10. Przyszłe wykorzystanie działek rolnych objętych wpływami Projektów



Zapytani o to, jakiego rodzaju utrudnienia lub przeszkody mogą powodować ograniczenia, trzech właścicieli gruntów, którzy zidentyfikowali potencjalne przeszkody, wymienili następujące kwestie:

- Potencjalne problemy techniczne z drenażem lub nawadnianiem;
- Współistnienie z innymi elementami infrastruktury, takimi jak magazyny energii¹¹;
- Obawy związane z przywróceniem ziemi do stanu pierwotnego po zakończeniu budowy oraz oddziaływaniem na szerszy obszar niż ten, który został zrekompensowany, z potencjalnymi konsekwencjami dla dochodów z działalności rolniczej.

5.2.3 Kluczowe wnioski

Badanie ujawniło lub potwierdziło następujące kwestie:

- Projekty są ogólnie dobrze przyjęte, a ich strategiczny charakter jest dobrze rozumiany;
- Oddziaływanie na grunty i działalność rolniczą jest ogólnie oceniane jako nieistotne;
- Wpływ na źródła utrzymania właścicieli gruntów, z których większość nie jest w rzeczywistości uzależniona od rolnictwa, jest również ogólnie nieistotny i tak oceniany przez samych respondentów.

¹¹ Podczas badania okazało się, że inne projekty są obecne na tym obszarze i faktycznie wykorzystają pozytywny wizerunek nabycia gruntów przez Bałtyk II / Bałtyk III wśród właścicieli gruntów, aby podpisać podobne dobrowolne umowy z tymi samymi właścicielami gruntów na magazynowanie energii i instalacje fotowoltaiczne.

6 STRATEGIA KOMPENSACYJNA

6.1 Kluczowe zasady

Kluczowe zasady Projektów dotyczące pozyskiwania gruntów i przesiedleń są następujące:

- Zgodność z polskim prawem
- Zgodność z międzynarodowymi standardami dotyczącymi przesiedleń, w tym standardami EBOR, EBI i IFC;
- W miarę możliwości dążyć do osiągnięcia porozumienia w drodze negocjacji, przy czym procedura administracyjna na podstawie Ustawy Przesyłowej powinna być stosowana w ostateczności, gdy negocjacje nie doprowadzą do porozumienia;
- Konsultacje i informowanie zainteresowanych osób i społeczności;
- Zidentyfikować ewentualnych nieformalnych użytkowników i w stosownych przypadkach zrekompensować im poniesione straty;
- Ustanowienie pozasądowego, specyficznego dla Projektów mechanizmu składania skarg;
- Identyfikacja osób wymagających szczególnego wsparcia i zapewnienie im go w razie potrzeby;
- Określenie wpływu na źródła utrzymania i w razie potrzeby zapewnienie środków przywracających źródła utrzymania;
- Monitorowanie wyników nabywania gruntów;
- Przygotowanie dokumentów dotyczących planowania pozyskiwania gruntów i przywracania źródeł utrzymania (niniejszy dokument i Dokument ramowy poprawy lub przywracania źródeł utrzymania dla komponentów morskich Projektów) oraz ujawnienie ich osobom objętym potencjalnym oddziaływaniem.

6.2 Macierz uprawnień

Matryca uprawnień została przedstawiona w poniższej Tabeli dla oddziaływań na lądzie:

Tabela 11. Macierz uprawnień (oddziaływania na lądzie)

Rodzaj wpływu	Osoba uprawniona	Uprawnienie	Komentarze
Stałe nabycie gruntów pod obiekty naziemne	Właściciel gruntu	Odszkodowanie według kosztu odtworzenia na podstawie wyceny, po której następują polubowne negocjacje. Procedura administracyjna na podstawie Ustawy Przesyłowej powinna być stosowana wyłącznie w ostateczności, gdy negocjacje zawiodą.	Dotyczy działek przeznaczonych pod ONS i drogi dojazdowej do ONS
	Użytkownik gruntu (jeśli jest inny niż właściciel gruntu)	Do prywatnego uzgodnienia między właścicielem gruntu a użytkownikiem gruntu	
Utrata budynku	Nie dotyczy - brak wpływu na budynek	Nie dotyczy	Nie dotyczy
Utrata drzew	Nie dotyczy - brak wpływu na drzewa owocowe	Nie dotyczy	Nie dotyczy

Rodzaj wpływu	Osoba uprawniona	Uprawnienie	Komentarze
Ograniczenia dotyczące gruntów	Właściciel gruntu	Rekompensata za zmniejszoną wartość gruntu według kosztu odtworzenia w oparciu o wycenę, a następnie polubowne negocjacje. Procedurę administracyjną na podstawie Ustawy Przesyłowej powinna być stosowane wyłącznie w ostateczności. Procedura przejęcia administracyjnego opisana w sekcji 4.1.3.3 jest obecnie rozważana w przypadku trzech działek, które nie mogły zostać nabyte w tym momencie (z 48).	Po uzgodnieniu i opłaceniu, prawo służebności nabyte przez Projekty jest rejestrowane w akcie własności działki.
	Użytkownik gruntów	Do prywatnego uzgodnienia między właścicielem gruntu a użytkownikiem gruntu	
Grunty państwowe i komunalne	Państwo Gmina PSE	Umowy użytkowania z różnymi zaangażowanymi podmiotami.	

Źródło: Sotis Advisors

6.3 Stawki rekompensat

Proponowane w Projektach wartości odszkodowań opierają się obecnie na wycenie z 2022 r. przeprowadzonej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Proponowana stawka wynosi 20 PLN za m² (4,6 EUR) za prawo służebności.

Korekty są następnie wprowadzane w negocjacjach z właścicielami gruntów, aż do osiągnięcia porozumienia. Niektóre działki zostały wynegocjowane z właścicielami gruntów przed ustaleniem tych stawek, w wyniku czego kilka wypłaconych stawek jest w rzeczywistości wyższych niż wartość bazowa wynikająca z analizy wyceny. Mediana wartości odszkodowania dla działek, które zostały wynegocjowane przed udostępnieniem studium wyceny, wynosi 28 PLN za m², czyli więcej niż proponowane 20 PLN za m².

Są też 3 działki prywatne, co do których nie osiągnięto jeszcze polubownego porozumienia z właścicielem. Z uwagi na fakt, że została już wydana Decyzja Lokalizacyjna, w przypadku braku porozumienia z tymi właścicielami, decyzja o odszkodowaniu zostanie wydana przez Wojewodę w trybie "procedury administracyjnej na podstawie Ustawy Przesyłowej" (patrz rozdział 4.1.3.3.).

Zgodnie z ustawą o prawie przesyłowym, grunty państwowe o określonych kategoriach¹², objęte wpływem projektu, nie podlegają rekompensacie.

6.4 Budynki, drzewa i uprawy

Żadne budynki, drzewa owocowe ani uprawy nie zostały i nie są objęte skutkami ani pełnego wywłaszczenia, ani służebności.

¹² Grunty pokryte wodami, grunty pod drogami publicznymi oraz grunty w korytarzach kolejowych nie podlegają rekompensacie, jeżeli stanowią własność Skarbu Państwa.

6.5 Negocjacje i proces kompensacji

6.5.1 Polubowne negocjacje

Ustawa Offshore (obowiązująca od lutego 2021 r.) w połączeniu z ustawą przesyłową (2015 r.) nadaje Projektom charakter "inwestycji strategicznych". W związku z tym Projekty posiadają obecnie środki prawne do skorzystania z administracyjnej procedury przejścia w oparciu o Decyzję Lokalizacyjną i dalszą decyzję odszkodowawczą wydaną przez Wojewodę.

Jednak proces zabezpieczania praw do gruntu dla Projektów rozpoczął się w 2016 r. przed wejściem w życie ustawy Offshore i przed nowelizacją ustawy przesyłowej w 2021 r., kiedy to morskie farmy wiatrowe wraz z infrastrukturą przyłączeniową zostały dodane do katalogu inwestycji strategicznych: większość umów polubownych dla MFW Bałtyk III została zawrta w 2016 r. W tym czasie Projekty miały dostępną jedynie opcję negocjacji polubownych, a nabycie w trybie administracyjnym ustawy przesyłowej ani nałożenie ograniczeń na działki w trybie administracyjnym nie były prawnie możliwe.

Zmiana przepisów, która nastąpiła w 2021 r., wymagała od Projektów zmiany polityki nabywania gruntów w następujących celach:

- przyspieszenie procesu inwestycyjnego,
- zwiększenie przejrzystości procesu zarówno ze strony właścicieli prywatnych, jak i instytucjonalnych.

6.5.2 Płatności i postępowania prawne

Płatność jest zazwyczaj dokonywana w dwóch ratach:

- 20% w ciągu 21 dni od podpisania aktu notarialnego;
- 80% po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

Służebność przesyłu została ustanowiona na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2075 roku. Jest ona wpisana do księgi wieczystej. Koszt wszystkich procedur prawnych (notariusz, rejestracja) jest pokrywany ze środków Projektów.

6.5.3 Nieosiągnięcie porozumienia

Jeżeli właściciel nieruchomości nie wyrazi zgody na ustanowienie służebności przesyłu, Projekty mogą uzyskać prawo do dysponowania gruntem na cele budowlane poprzez uzyskanie od Wojewody Decyzji Lokalizacyjnej uruchamiającej procedurę administracyjną na podstawie Ustawy Przesyłowej.

Działki jeszcze niezabezpieczone pod inwestycje zostały przedstawione w poniższej Tabeli:

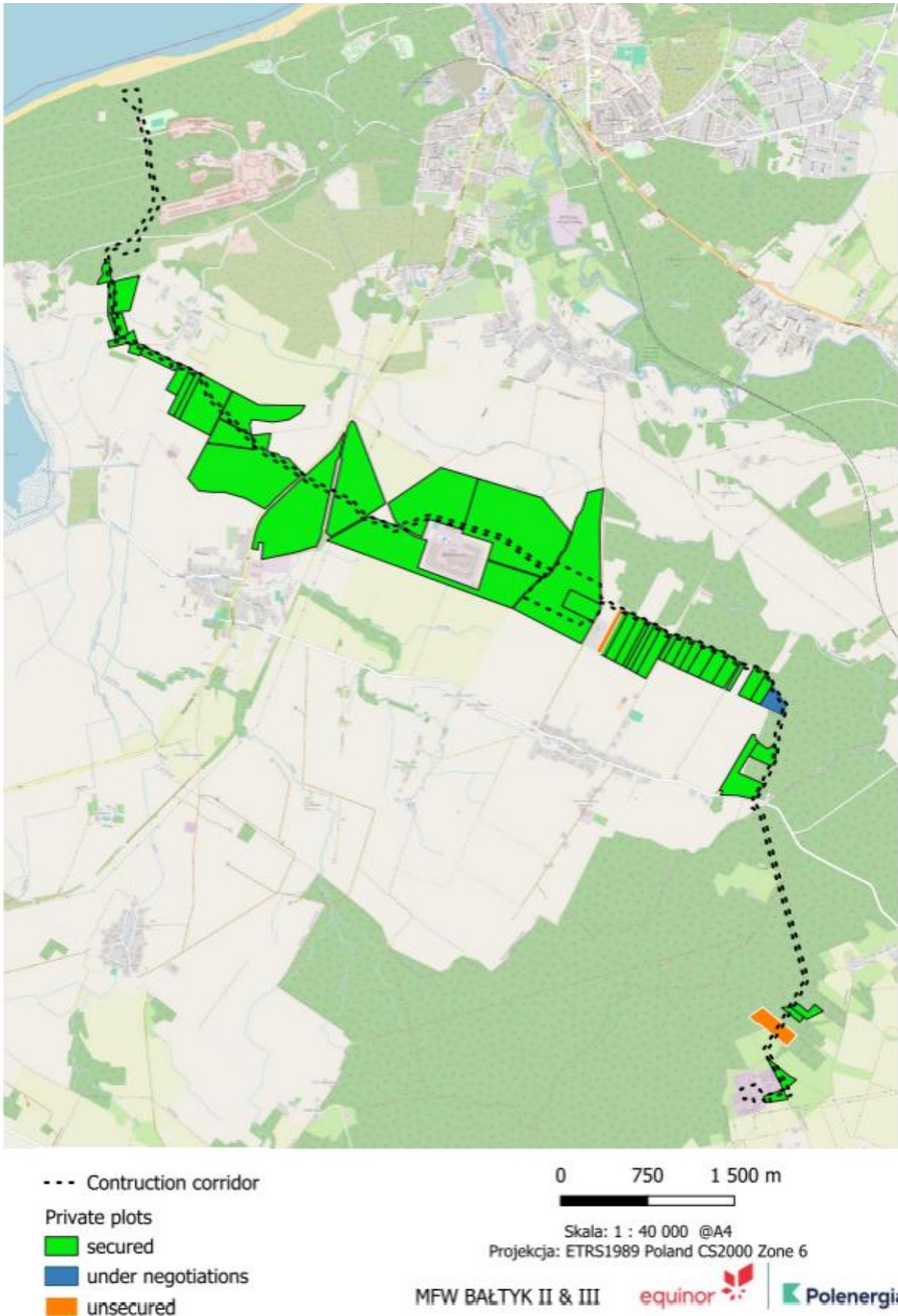
Tabela 12. Działki w negocjacjach w toku

Numer działki	Lokalizacja	Typ działki	Kabel, którego to dotyczy	Opis problemu
186	Pęplino	Pole	MFW Bałtyk II	Kwestie związane ze statusem prawnym działki
239	Pęplino	Pole	MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III	Przedłużające się negocjacje
158/2	Bruskowo Wielkie	Pastwisko	MFW Bałtyk II	Właściciel nie chce zgodzić się na rozsądne warunki rekompensaty

Źródło: Sotis Advisors na podstawie danych Equinor i Polenergia

W ramach Projektów wkrótce podjęte zostaną decyzje, czy ubiegać się procedurę administracyjną na podstawie Ustawy Przesyłowej dla tych działek. Dostęp do nich jest zabezpieczony na podstawie ustawy przesyłowej i uzyskanych decyzji lokalizacyjnych.

Rysunek 11. Status nabycia działek prywatnych - stan na 1 kwietnia 2024 r.



Źródło: Equinor&Polenergia, kwiecień 2024 r.

7 ZAANGAŻOWANIE I ZARZĄDZANIE SKARGAMI

7.1 Identyfikacja interesariuszy

Dla celów niniejszego LRP kluczowymi interesariuszami są następujące podmioty:

- prywatni właściciele gruntów;
- lokalne rady i organizacje gminne reprezentujące gminy, w których znajdują się działki;
- instytucjonalni właściciele gruntów (organizacje państwowe i komunalne posiadające lub zarządzające gruntami w imieniu państwa lub zainteresowanych gmin).

Instytucjonalni właściciele gruntów lub instytucje odpowiedzialne za zarządzanie prawami do gruntów państwowych, to:

- Gminy Ustka i Redzikowo;
- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku;
- Urząd Morski w Gdyni;
- Wojewoda Pomorski;
- Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR);
- Zarząd Dróg Powiatowych;
- Wojsko (RZI - Rejonowy Zarząd Infrastruktury);
- Nadleśnictwo Ustka;
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej;
- Starosta Słupski;
- Operator systemu przesyłowego OSP (PSE S.A. - Polskie Sieci Energetyczne Elektroenergetyczne S.A.), oraz
- Caritas Ordynariatu Wojskowego Wojska Polskiego.

7.2 Zaangażowanie i proces negocjacji

Zaangażowanie interesariuszy w te Projekty prowadzone jest konsekwentnie od 2014 roku. Pierwsza kampania edukacyjno-komunikacyjna dotycząca budowy morskiej farmy wiatrowej MFW Bałtyk III i infrastruktury przyłączeniowej została przeprowadzona przez Fundację na rzecz Energetyki Zrównoważonej (FNEZ) we współpracy z Polenergią. Kampania trwała od listopada 2014 r. do listopada 2015 r. i obejmowała działania przygotowawcze, kampanię informacyjno-edukacyjną, konsultacje ze środowiskiem rybackim, administracją morską, władzami samorządowymi i mieszkańcami.

Proces zabezpieczania praw pod zewnętrzną infrastrukturę przesyłową (MFW Bałtyk III) rozpoczął się na przełomie 2016 i 2017 roku, ale w innych okolicznościach prawnych i w oparciu o wydaną w 2019 roku decyzję środowiskową, pierwsze spotkania z właścicielami gruntów odbyły się pod koniec 2018 roku. W 2020 i 2021 r. nastąpiły zmiany w trasie kabla, co wymagało podpisania aneksów dla MFW Bałtyk III. Negocjacje dla MFW Bałtyk II odbyły się w latach 2022-2023 w oparciu o nowe przepisy i zmienioną politykę kompensacyjną Projektów (zob. rozdział 6.5.1). W tym czasie w ramach Projektów zaczęto również udostępniać materiały dotyczące procesu pozyskiwania gruntów w celu wsparcia komunikacji z zainteresowanymi właścicielami gruntów i interesariuszami instytucjonalnymi. Poniższy rysunek przedstawia przykład takich materiałów.

Rysunek 12. Ujawnienie strategii nabywania gruntów

MFW Bałtyk II & III



Plan umowy nabycia gruntów: regulacje, realia rynkowe, podejście firmy, wzór umowy



W czerwcu 2022 r. wśród lokalnych społeczności przeprowadzono kampanię informacyjną. Obejmowała ona:

- spotkania z władzami lokalnymi;
- spotkania grupowe z właścicielami gruntów, m. in. w Duninowie;
- następnie indywidualne spotkania z prywatnymi właścicielami gruntów.

Cele były następujące:

- zapewnienie zainteresowanym stronom kompleksowych i przejrzystych informacji na temat nowej polityki nabywania gruntów;
- przedstawienie harmonogramu działań;
- uzyskanie wstępnych informacji zwrotnych, a tym samym zminimalizowanie ryzyka dalszych skarg.

Wykorzystano różne kanały komunikacji: rozmowy telefoniczne, bezpośrednie spotkania indywidualne, e-maile, bezpośrednie wysyłanie listów, spotkania informacyjne (ogłaszane właścicielom gruntów telefonicznie, poprzez biuletyny informacyjne gmin, media społecznościowe i strony internetowe oraz lokalne okręgle stoły we współpracy z lokalnymi władzami).

7.3 Zarządzanie skargami

Proces zarządzania skargami społeczności Projektów (CGM - Community Grievance Management) został zainicjowany, gdy dla Projektów został opracowany pierwszy plan zaangażowania interesariuszy (SEP) w 2022 r., który jest obecnie aktualizowany. Kluczowe zasady zarządzania skargami zostały określone w SEP 2022 i są zgodne z zasadami zawartymi w międzynarodowych standardach (szybkie, odpowiednie kulturowo, sprawne, dostępne, przejrzyste, poufne, bezpłatne i wolne od działań odwetowych).

CGM Projektów ma zastosowanie do wszystkich działań i komponentów, w tym tych, za które odpowiedzialni są inwestorzy Projektów, ich pracownicy mający kontakt ze społecznościami, wykonawcy i podwykonawcy. Ma również zastosowanie do wszystkich etapów Projektów, w tym budowy i eksploatacji. Będzie on regularnie aktualizowany, aby zapewnić jego aktualność i adekwatność do skali i etapu Projektów.

SEP zawiera również szczegółowe wytyczne dotyczące skarg dotyczących GBVH.

Dokument SEP zawiera szczegółowe informacje na temat celu tego mechanizmu, jego zasad, procesu zarządzania, administrowania i publikowania CGM, zarządzania skargami wykonawców, szkoleń, monitorowania i raportowania itp. Niektóre zalecenia i kluczowe zasady CGM zostały również przedstawione w dokumencie: Plan Kampanii Edukacyjno-Informacyjnej z Interesariuszami dla Projektów MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III, 2023.

Poniższy Rysunek przedstawia proces zarządzania mechanizmem rozpatrywania skarg przedstawiony w SEP.

Rysunek 13. Schemat zarządzania skargami



Źródło: SEP, 2022

Możliwości złożenia zażalenia obejmują:

- Ustnie lub pisemnie do Oficera łącznikowego ds. Społeczności (CLO - do zdefiniowania); będzie jeden CLO dla projektów MFW Bałtyk;
- Korzystając z głównego numeru recepcyjnego dostępnego pod numerem +48 22 522 39 00, dostępnego dla projektów MFW Bałtyk;
- Pisemnie za pośrednictwem poczty elektronicznej poprzez formularz przesłany na wskazany adres e-mail: lub poprzez zakładkę kontakt dostępną na stronie internetowej Projektów: bałtyk123.pl;
- osobiście poprzez pozostawienie formularza skargi w skrzynce skarg dostępnej w Lokalnym Punkcie Informacyjnym pod adresem: ul. Tadeusza Kościuszki 88, 84-360 Łeba. W późniejszym etapie projektu będzie dostępny w bazie O&M zlokalizowanej w Porcie Łeba, adres: ul. Jachtowa 8, 84-360 Łeba;
- osobiście poprzez pozostawienie formularza skargi w każdym biurze budowy dla poszczególnych etapów inwestycji (w trakcie budowy ECI);
- pisemnie za pośrednictwem poczty tradycyjnej na adres: MFW Bałtyk II Sp. z o.o. i MFW Bałtyk III Sp. z o.o., ul. Krucza 24/26, 00-526 Warszawa;

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

- Pytania dotyczące zamówień w ramach Projektów można kierować na adres e-mail: gm_baltykprocurement@equinor.com;

Pytania i skargi składane przez pracowników (inwestora, wykonawców i podwykonawców) można również przesyłać za pośrednictwem infolinii Equinor ds. etyki Equinor | Home (integrityline.com) Projekt informuje interesariuszy o CGM w trakcie swoich działań angażujących i oczekuje się, że będzie regularnie informować opinię publiczną o jego wdrażaniu, jednocześnie chroniąc prywatność osób, których dotyczy, i przestrzegając, między innymi, ogólnego rozporządzenia UE o ochronie danych (RODO).

Podsumowanie informacji na temat tego mechanizmu zostało również przygotowane dla wszystkich zainteresowanych stron w formie papierowej ulotki wraz z formularzem do wypełnienia (patrz Załącznik 2).

Najnowsze działania związane ze zwiększaniem świadomości CGM w społecznościach objętych oddziaływaniem Projektów są następujące:

- Czerwiec 2023 r. - otwarcie Lokalnego Punktu Informacyjnego w Łebie, który umożliwi wszystkim zainteresowanym stronom kontakt z Projektami i dostęp do aktualnych informacji.
- Kwiecień 2024 - uruchomienie portalu internetowego Bałtyk123.pl, który ma zastosowanie do wszystkich projektów MFW Bałtyk (I, II i III), w celu zapewnienia unikalnej platformy komunikacji z interesariuszami. Nowy portal internetowy zawiera interaktywny mechanizm składania skarg i zażaleń;
- Formularz mechanizmu rozpatrywania skarg przygotowany w języku polskim i angielskim;
- Ulotka informacyjna w języku polskim, angielskim i kaszubskim;
- Umożliwienie interesariuszom wyboru preferowanego języka komunikacji w procesie składania skarg i zażaleń: polskiego lub angielskiego.

8 PRZYWRÓCENIE ŚRODKÓW UTRZYMANIA I WSPARCIE DLA OSÓB W TRUDNEJ SYTUACJI

8.1 Wpływ na źródła utrzymania (na lądzie)

Projekty nie wiążą się z fizycznymi przesiedleniami: żaden z elementów Projektów nie ma wpływu na budynki mieszkalne. Jednak w raporcie OOŚ (2023) zidentyfikowano 3 budynki jednorodzinne w pasie gruntu o szerokości 100 m od granicy Projektów, jak poniżej:

- budynku mieszkalnego z gospodarstwem rolnym w miejscowości Lędowo (w odległości ok. 67 m od granicy korytarza);
- budynku mieszkalnego w miejscowości Pęplino (w odległości ok. 53 m od granicy korytarza);
- budynek mieszkalno-leśny w miejscowości Bruskowo (w odległości ok. 60 m od granicy korytarza).

OOŚ ocenia wpływ Projektów na zdrowie i warunki życia tych osób zarówno podczas budowy, jak i eksploatacji jako nieistotny, a zatem nie jest uzasadnione przeniesienie powyższych budynków mieszkalnych. W odniesieniu do wpływu Projektów na rolnictwo i wynikającego z tego potencjalnego wpływu na źródła utrzymania rolników:

- Wszystkie umowy dotyczące nabycia lub praw służebności były swobodnie negocjowane z właścicielami gruntów, a żaden z właścicieli gruntów nie podniósł potencjalnego zubożenia wynikającego z utraty gruntu jako kwestii podczas tych negocjacji;
- Działki 148/3 i 148/4 dla stacji w Pęplinie o powierzchni około 16 hektarów zostały przejęte w całości. Działki zostały nabyte w 2018 r. w wyniku wolnych negocjacji, a właściciel gruntu nie podniósł kwestii związanych z utrzymaniem, zgadzając się na transakcję;
- Inny wpływ na grunty rolne związany jest z nałożeniem prawa służebności, które nie uniemożliwia kontynuacji upraw polowych (w tym upraw zbóż i roślin pastewnych) lub wypasu zwierząt na tych gruntach.

W związku z powyższym potencjalne oddziaływanie na źródła utrzymania oceniono jako nieistotne. Potwierdza to ankieta przeprowadzona wśród właścicieli gruntów objętych skutkami Projektów, opisana w sekcji 5.2. Projekty zobowiązują się jednak do monitorowania takich oddziaływań zgodnie z postanowieniami przedstawionymi w Rozdziale 9.

W przypadku takich projektów liniowych obejmujących prace podziemne, przywrócenie terenu naruszonego przez budowę ma kluczowe znaczenie. Odtworzenie terenu po zakończeniu budowy przez odpowiednich wykonawców będzie zarządzane w ramach planu ESMMP dla Projektów. Wszelkie skargi właścicieli lub użytkowników gruntów dotyczące rekultywacji zostaną zbadane i jeśli będzie to uzasadnione, działania zostaną skorygowane.

8.2 Identyfikacja i wsparcie osób podatnych na zagrożenia

Nie zidentyfikowano żadnych konkretnych grup ani osób, które mogłyby spełniać kryteria podatności na zagrożenia. Zostało to potwierdzone w ankiecie PAP opisanej w sekcji 5.2. Projekty zobowiązują się jednak do monitorowania potencjalnej podatności na zagrożenia zgodnie z postanowieniami przedstawionymi w rozdziale 9.

9 MONITORING

9.1 Przegląd

Monitoring jest kluczowym elementem procesu pozyskiwania gruntów i przesiedleń i jest wymagany przez standardy EBOR, IFC i EBI dotyczące przesiedleń. Proces monitorowania bada, co zadziało i dlaczego, co nie zadziało i dlaczego oraz jakie korekty, zmiany lub działania naprawcze należy wprowadzić.

Monitorowanie w przypadku lądowych komponentów Projektów jest współmierne do stosunkowo niewielkiego wpływu mającego miejsce w tym przypadku, bez fizycznych przesiedleń, bez lub z bardzo ograniczonym wpływem na źródła utrzymania, w pełni wynegocjowanym procesem (z wyjątkiem potencjalnie trzech z 48 działek) i bez zidentyfikowanych szczególnie wrażliwych grup lub indywidualnych gospodarstw domowych.

9.2 Wskaźniki monitorowania

Wskaźniki przedstawiono w poniższej Tabeli. Monitorowanie danych wejściowych i wyjściowych będzie prowadzone wewnętrznie przez zespół projektowy.

Tabela 13. Wskaźniki monitorowania

Wskaźnik	Źródło informacji	Częstotliwość pomiaru
Wskaźnik wejściowy		
Liczba pracowników zajmujących się dostępem do gruntów, odszkodowaniami i przywracaniem źródeł utrzymania	Dział HR Projektów	Kwartalnie
Wskaźniki rezultatów		
Średni czas rozpatrywania zażalenia (pomiar odstępu czasu między rejestracją zażalenia a jego zamknięciem oraz czasu między rejestracją zażalenia a pierwszym potwierdzeniem odbioru)	System zarządzania skargami	Kwartalnie
Liczba otwartych skarg i tendencja w czasie	System zarządzania skargami	Kwartalnie
Liczba skarg złożonych w danym okresie i tendencja w czasie	System zarządzania skargami	Kwartalnie
Liczba skarg zamkniętych w danym okresie i tendencja w czasie	System zarządzania skargami	Kwartalnie
Powtarzające się skargi	System zarządzania skargami	Kwartalnie
Średni czas wypłaty odszkodowania. Pomiar czasu między uzgodnieniem odszkodowania, wypłatą a faktycznym opuszczeniem nieruchomości objętej szkodą.	Umowy o rekompensatę i otrzymanie płatności	Kwartalnie
Wykorzystanie rekompensaty - do czego została wykorzystana rekompensata? W podziale na płeć	Badanie końcowe gospodarstw domowych, którym wypłacono rekompensaty	Jednorazowo - rok po zakończeniu wszystkich rekompensat
Przywrócenie działalności rolniczej. Czy gospodarstwa pod wpływem Projektów zostały z powodzeniem przywrócone? Porównanie powierzchni i potencjału agronomicznego w sytuacji przed i po wysiedleniu	Badanie końcowe gospodarstw domowych, którym wypłacono rekompensaty	Jednorazowo - rok po zakończeniu wszystkich rekompensat
Potencjalna podatność na zagrożenia. Sprawdzenie, czy nie doszło do utraty źródeł utrzymania, która mogła spowodować podatność na zagrożenia związaną z Projektami.	Badanie końcowe gospodarstw domowych, którym wypłacono rekompensaty	Jednorazowo - rok po zakończeniu wszystkich rekompensat

9.3 Ankieta końcowa

Jak pokazano w powyższej Tabeli, w ramach Projektów przeprowadzona zostanie jedna ankieta wśród wszystkich objętych wpływem gospodarstw domowych rok po zakończeniu wszystkich działań kompensacyjnych (tj. wstępnie w połowie 2025 r.). Celem będzie sprawdzenie, czy nie ma skutków wpływu na źródła utrzymania i czy nie pojawiła się żadna podatność na zagrożenia. Opracowany zostanie specjalny kwestionariusz dotyczący tych ogólnych tematów i wskaźników wymienionych w powyższej Tabeli. Badanie zostanie przeprowadzone wewnętrznie przez Projekty, a jego wyniki zostaną podsumowane w raporcie, który zostanie przekazany kredytodawcom Projektów. W razie potrzeby zostaną wprowadzone poprawki uwzględniające (mało prawdopodobne) skutki wpływu na źródła utrzymania i wynikającą z tego podatność na zagrożenia.

10 ROLE I OBOWIĄZKI

10.1 Stan wdrożenia niniejszego LRP

LRP jest już w dużej mierze wdrożony. Tylko trzy prywatne działki, z 48, pozostały do zrekompensowania za prawo służebności. Jak wspomniano w sekcji 6.5.3, w jednym przypadku istnieją techniczne kwestie prawne, a w dwóch przypadkach są to przedłużające się procesy negocjacyjne, przy czym jeden z tych dwóch właścicieli gruntów prawdopodobnie nigdy nie zgodzi się na rozsądne propozycje rekompensat w ramach Projektów. Niezrealizowane zadania są zatem następujące:

1. Pozyskiwanie gruntów (nabywanie i formalizowanie praw służebności) pod kierownictwem wojewody.
2. Dalsze zarządzanie ewentualnymi skargami, jeśli będą miały miejsce.
3. Monitorowanie osiągnięć i ukończenia zgodnie z postanowieniami rozdziału 9, a w szczególności wdrożenie wewnętrznej ankiety dotyczącej ukończenia, opisaną w sekcji 9.3.

10.2 Role i obowiązki

Dział Projektów zajmujący się wydawaniem pozwoleń, w tym doświadczony kierownik ds. pozyskiwania gruntów, będzie kontynuował prace do czasu ukończenia zaległych zadań i będzie odpowiedzialny za ich realizację. Do realizacji ankiety końcowej, o której mowa powyżej oraz w punkcie 9.3 i powiązanego raportu, mogłaby zostać potencjalnie wykorzystana polska firma konsultingowa pracująca bezpośrednio dla Projektów.

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1- Kwestionariusz PAP

Skład gospodarstwa domowego

- Czy mieszka Pani/Pan w rejonie inwestycji (w sąsiedztwie przedmiotowej działki)?
- Z ilu członków składa się Pani/Pana gospodarstwo domowe?
- Ile jest osób nieletnich na utrzymaniu?
- Ile jest osób niepełnosprawnych lub starszych w gospodarstwie domowym?

Zawód i działalność

- Jaki jest Pani/Pana poziom wykształcenia?
- Czy jest Pani/Pan aktywny zawodowo?
- Ilu członków gospodarstwa domowego jest aktywnych zawodowo?
- Jaki jest Pani/Pan zawód?
- Czy w Pani/Pan gospodarstwie domowym są emeryci?
- Czy pobiera Pani/Pan z świadczenia z pomocy społecznej?
- Jakie jest główne źródło dochodu w Pani/Pana gospodarstwie domowym?
- Czy uzyskuje Pani/Pan dochód z działalności rolniczej?

Nabywanie gruntów

- W jaki sposób korzystał Pani/Pan z przedmiotowego terenu (działki) przed podpisaniem umowy o służebności przesyłu?
- W jaki sposób będzie Pani/Pan korzystać z przedmiotowej działki podczas budowy podziemnych linii kablowych (lub w zależności od przypadku, podczas budowy stacji elektroenergetycznej ONS)?
- Czy wie Pani/Pan, jakie dokładnie ograniczenia będą obowiązywać na Pani/Pana działce po zrealizowaniu podziemnych linii kablowych?
- Czy Pani/Pan działalność rolnicza na przedmiotowym terenie (działce) ulegnie zmianie ze względu na ograniczenia nałożone na Pani/Pan grunt (działkę)?
- Czy ocenia Pani/Pan wpływ ograniczeń związanych ze służebnością przesyłu jako znikomy/umiarkowany zauważalny/bardzo istotny?
- Co jest Pani/Pan zdaniem największą przeszkodą wynikającą z ograniczeń nałożonych na Pani/Pan ziemię (działkę)?

Załącznik 2 - Ulotka dotycząca mechanizmu zarządzania skargami



Mechanizm skarg i zażaleń

Projekty morskich farm wiatrowych **Bałtyk 1, 2 i 3**

CZYM JEST?

Mechanizm skarg i zażaleń jest procesem oceny i rozwiązywania skarg interesariuszy w przypadku wystąpienia negatywnych oddziaływań w ramach Projektów. Ma zastosowanie do wszystkich działań i etapów realizowanych inwestycji.

JAKI JEST JEGO CEL?

Jego celem jest zapewnienie narzędzi umożliwiających rozpatrzenie skarg i zażaleń w sposób przystępny i przejrzysty.

CO MOŻE BYĆ PRZEDMIOTEM SKARGI?

Skargi i zażalenia mogą dotyczyć szkód, obrażeń lub obaw związanych z działaniami prowadzonymi w ramach Projektów lub zaobserwowanych incydentów albo naruszeń.

KTO I KIEDY MOŻE ZŁOŻYĆ SKARGĘ?

Każdy lokalny interesariusz, który uważa, że Projekty oddziałują na niego w negatywny sposób. Skargę lub zażalenie można złożyć w dowolnym czasie.

CZY MOJE DANE SĄ POUFNE I ANONIMOWE?

Skarga może zostać złożona anonimowo. Jeśli dane osobowe zostały podane, nie zostaną one udostępnione innym osobom bez uprzedniej pisemnej zgody.

Krok 1 Skarga

Wyślij elektroniczny formularz dostępny na stronie baaltyk123.pl

lub

Umieść formularz w formie papierowej w skrzynce znajdującej się:

- w biurze budowy w Pęplinie,
- w biurze budowy w Lędowie-Osiedlu,
- w naszym Centrum informacji o morskich farmach wiatrowych Bałtyk w Łebie przy ulicy Kościuszki 88/8.

Krok 3 Proces rozpatrywania

Proces rozpatrywania zależy od rodzaju skargi, wstępnej oceny oraz złożoności sprawy.

Krok 5 Działania następcze i monitorowanie

W przypadku pozytywnego rozpatrzenia Inwestor wdroży działania łagodzące, jeśli zostały określone.

Krok 2 Rejestracja

Inwestor potwierdzi otrzymanie skargi.

Krok 4 Rezultat

Inwestor poinformuje o wyniku w odpowiedzi. Termin udzielenia odpowiedzi będzie zależał od charakteru skargi.

Bałtyk

 equinor  | Polenergia

Formularz

**Data
złożenia skargi:**

Imię i nazwisko

Uwaga: Twoje dane mogą pozostać anonimowe lub możesz zażądać, aby nie były ujawniane osobom trzecim bez Twojej zgody.

 Chcę złożyć skargę anonimowo.

 Proszę o nieujawnianie mojej tożsamości bez mojej zgody.

Informacje kontaktowe

Uwaga: zaznacz, w jaki sposób mamy się z Tobą skontaktować.

 Poczta na adres:

 Telefonicznie:

 E-mail:

Preferowany język komunikacji

 Polski

 Angielski

Opis skargi lub zdarzenia

Co się stało?
 Gdzie to się stało?
 Komu się to przytrafiło?
 Jakie są konsekwencje?

Data wystąpienia incydentu

 Jednorazowy incydent/skarga _____
data
 Wydarzyło się więcej niż raz _____
ile razy, w jakim okresie?
 Trwający (obecnie doświadczany problem)

Oczekiwane rozwiązanie problemu

Załącznik 3 - Lista wykorzystanych dokumentów

Dokumenty otrzymane od Projektów:

1. Prezentacja "Projekty morskich farm wiatrowych Bałtyk. Pracodawcy Pomorza. 20 marca 2024", MFW Bałtyk I, II&III, Equinor, Polenergia
2. Raport Oceny Oddziaływania na Środowisko dla Infrastruktury Przyłączeniowej Zewnętrznej MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III, EKO-KONSULT Gdańsk, marzec 2023, dalej jako: Raport OOS, 2023
3. Raport o oddziaływaniu na środowisko dla zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, Morska Farma Wiatrowa MFW BAŁTYK II, Kancelaria Radców Prawnych Otawski Dziura Jędrzejewski i Troszyński, 2021 (Raport OOS, 2021)
4. Raport o oddziaływaniu na środowisko dla zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, Morska Farma Wiatrowa MFW BAŁTYK III, Kancelaria Radców Prawnych Otawski Dziura Jędrzejewski i Troszyński, 2022 5EIA Report, 2022)
5. Karta Informacyjna Przedsięwzięcia: Rozbudowa, przebudowa budynku magazynowego i zmiana sposobu użytkowania z funkcji magazynowej na funkcję usługową oznaczonego 1 oraz budowa budynku magazynowego oznaczonego 2 wraz z przebudową istniejącego nabrzeża ul. Jachtowa, 84-360 Łeba - projekt kwiecień 2024 (eng. Project Information Card), oprac. INGEO, M. Puchniarz, M. Blockus
6. Plan Zaangażowania Interesariuszy dla Morskich Farm Wiatrowych (MFW) MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III, 14 listopada 2022 r., dalej jako: SEP, 2022
7. Ocena wpływu na prawa człowieka: MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III - Raport końcowy, Synergy Global Consulting, 20 kwietnia 2023 r., dalej jako: HRIA, 2023
8. Plan kampanii edukacyjno-informacyjnej z interesariuszami dla projektów MFW Bałtyk II i III, CEE Energy group, Instytut Balticum, 27 lutego 2023 r.
9. Opinia o wartości. Analiza cen transakcyjnych oraz rynkowych stawek, Sylwia Galikowska. Kancelaria Rzeczoznawcy Majatkowego, 9 maja 2022 r.
10. Prezentacja Inwestora na temat: Rekomendacja działań w zakresie umowy dzierżawy gruntu pod zewnętrzną infrastrukturę przesyłową (ETI) dla MFW Bałtyk II&III, 22 marca 2022 r.
11. Podsumowanie kampanii edukacji i komunikacji społecznej dla projektu MFW Bałtyk Środkowy III wraz z infrastrukturą przyłączeniową, Fundacja na rzecz Energetyki Zrównoważonej, listopad 2015 r.

Publiczne źródła internetowe:

1. [Proces wyłączenia - krok po kroku | INLEGIS Kancelarie Prawne](#)
2. [Kiedy cel wyłączenia wpływa na wartość nieruchomości | INLEGIS Kancelarie Prawne](#)
3. [Służebność przesyłu - na czym polega i co stanowi jej główny problem? - Infor.pl](#)
4. [Encyklopedia prawa - Kodeks cywilny - INFOR.PL](#)

Podstawa prawna:

1. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.
2. Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. ("Kodeks cywilny")
3. Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych ("Ustawa przesyłowa")
4. Ustawa z dnia 17 grudnia 2020 r. o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych ("Ustawa Offshore")
5. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ("Ustawa o gospodarce nieruchomościami")
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021.0.555 t.j.) - archiwalne
7. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r., poz. 1832)

Decyzje dotyczące lokalizacji:

1. Decyzja z dnia 7 marca 2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie zespołu urządzeń służących do wyprowadzenia mocy z MFW Bałtyk II - odcinek lądowej infrastruktury przyłączeniowej", wydana przez Wojewodę Pomorskiego (WI-III.747.1.7.2024.AM)
2. Decyzja z dnia 7 marca 2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie zespołu urządzeń służących do wyprowadzenia mocy z MFW Bałtyk III - odcinek lądowej infrastruktury przyłączeniowej", wydana przez Wojewodę Pomorskiego (WI-III.747.1.4.2024.EB)
3. Decyzja z dnia 12 lutego 2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie zespołu urządzeń służących do wyprowadzenia mocy z MFW Bałtyk II - odcinek lądowej infrastruktury przyłączeniowej" - dotyczy budowy ONS oraz fragmentów elektroenergetycznych linii przesyłowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wydana przez Wojewodę Pomorskiego (WI-III.747.1.39.2023.AM)
4. Decyzja z dnia 12 lutego 2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie zespołu urządzeń służących do wyprowadzenia mocy z MFW Bałtyk III - odcinek lądowej infrastruktury przyłączeniowej" - dotyczy budowy ONS oraz fragmentów elektroenergetycznych linii przesyłowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wydana przez Wojewodę Pomorskiego (WI-III.747.1.36.2023.EB)

Decyzje środowiskowe:

1. Decyzja z dnia 29 listopada 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: "Infrastruktura przyłączeniowa do sieci elektroenergetycznej morskich farm wiatrowych MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III", wydanej przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (RDOŚ-Gd-W00.420.40.2022.AM.32)
2. Decyzja z dnia 27 marca 2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: "Budowa morskiej farmy wiatrowej Polenergia Bałtyk II", wydana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (RDOŚ-Gd-W00.4211.26.2015.KSZ.20)
3. Decyzja z dnia 26 października 2021 r. o zmianie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: "Budowa morskiej farmy wiatrowej Bałtyk II", wydanej przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (RDOŚ-Gd-W00.420.3.2021.KSZ.14)
4. Decyzja z dnia 7 listopada 2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: "Budowa morskiej farmy wiatrowej Bałtyk Śródkowy III", wydana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (RDOŚ-Gd-W00.4211.12.2015.KP.22)

LRP dla MFW Bałtyk II i MFW Bałtyk III (Komponenty lądowe Projektów)

5. Decyzja z dnia 8 listopada 2022 r. o zmianie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: "Budowa morskich farm wiatrowych Bałtyk Śródkowy III", wydanej przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (RDOŚ-Gd-WOO.420.41.2022.AM.6).