



Stowarzyszenie
ZANIM POWSTANIE
LOTNISKO - CPK



Szanowny Pan Minister
Mikołaj Wild
Ministerstwo Infrastruktury
ul. Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

w związku przekazaniem w dniu 30 marca 2018 r. Wójtowi Gminy Baranów projektu (z dnia 26 marca 2018 roku) USTAWY O CENTRALNYM PORCIE KOMUNIKACYJNYM, który to następnie projekt Wójt Gminy Baranów przekazał, z prośbą o ocenę, do naszego Stowarzyszenia jako głównego reprezentanta społeczności lokalnej - uprzejmie przekazuję kilka podstawowych uwag do tego projektu.

Powstrzymując się od oceny ustawy jako całości aktu prawnego, nie odnosząc się do braku spójności, logiki i konsekwencji w jego tworzeniu - już przy pierwszym zapoznaniu się z nim (choć należy zaznaczyć, że ze względu na narzucony nam przez Pana dwudniowy termin do całkowitej oceny i zajęcia stanowiska - nie mieliśmy szans na jego szczegółowszą analizę) nasuwają się następujące zastrzeżenia do poszczególnych jego fragmentów:

1. Art. 21 ust. 2 w zw. z art.132

Zgodnie z art. 132 „Przepis art. 21 ust. 2 stosuje się również do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy. W ten sposób obecna ustawa sankcjonuje działanie

prawa wstecz. Ponadto zapis art. 132 nie wskazuje czy dotyczy on tylko umów, o których jest mowa w art. 21 czy też może będzie dotyczył wszystkich umów.

2. **Art. 28 ust. 1-2 i nast.**

Biorąc pod uwagę drastyczny zapis art. 50, wskazującego dotychczasowemu właścicielowi 120 dniowy termin na wydanie nieruchomości, istotne jest, czy treść rozporządzenia (określającego szczegółowe zasady gospodarowania nieruchomościami...) będzie uzasadniała zawieranie przez dotychczasowych właścicieli umów przedwstępnych w sprawie ewentualnego zakupu nowych nieruchomości, w szczególności czy to Skarb Państwa lub Spółka Celowa będą pokrywały koszty utraconego zadatku w przypadku zmiany lokalizacji CPK, a co za tym idzie konieczność odstąpienia przez dotychczasowego właściciela od umowy kupna.

3. **Art. 33**

Czy rezerwacja obszaru Inwestycji będzie dopuszczalna tylko w oparciu o rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami, czy również tylko wg uznania wojewody lub Spółki Celowej? To nie jest czytelne. W jakiej formie wojewoda „wydaje plan rezerwacji”? Czy, z uwagi na wagę tego „planu”, treść wniosku Spółki Celowej wraz z załącznikami (części tekstowej i części graficznej), podobnie jak i wszystkie późniejsze dokumenty, (w tym - treść „planu” wraz z załącznikami wojewody) nie powinny być udostępniane w PDF-ie, co umożliwiłoby swobodny dostęp zainteresowanych mieszkańców do materiałów?

4. Art. 34 ust. 1 pkt 1

Brakuje treści pkt. 1.

5. Art. 34 ust. 1 pkt 2 i nast.

Jak się mają uprawnienia Spółki Celowej, określone w tym miejscu, do nabywania oraz zamiany nieruchomości w stosunku do treści art. 43 ust. 1? W jakim trybie Spółka będzie nabywała nieruchomości i czy również będzie to podstawą do dokonania wpisów w księdze wieczystej? W jakim trybie i formie Spółka będzie realizowała swoje uprawnienia wskazane w pozostałych punktach?

6. Art. 36 ust. 10

Czy „raport” będzie miał formę decyzji i czy będzie zaskarżalny? Przy braku zaskarżalności dotychczasowi właściciele nie będą mieli możliwości wykazania np., że ich uwagi nie zostały uwzględnione w wykazie uwag albo zostały mylnie zinterpretowane.

7. Art. 37

Jaką formę będzie miało „uchylenie planu rezerwacji” i czy będzie zaskarżalne?

8. Po art. 39

Do Rozdziału 3, np. po art. 39, powinny mieć zastosowanie odpowiednio art. 35 i 36. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK ma zdecydowanie większe znaczenie niż „wydanie planu rezerwacji” a mimo to mieszkańcy są w ogóle pozbawieni możliwości zabierania głosu w trakcie procedury wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji.

9. Art. 41 ust. 1 pkt 1

W jakiej formie wójt wydaje opinię?

10. Art. 42 ust. 1 w zw. z art. 51

W ust. 1 wymienia się wszystkie załączniki, które należy dołączyć do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji. Niestety nie zostały wymienione lokale i nieruchomości zamienne, jeżeli takie będą oferowane. Taki obowiązek wynika z art. 116 ust. 1 pkt. 5 i 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, do których ustawodawca odsyła w art. 51 omawianej ustawy. A przecież to kluczowy dla właścicieli załącznik. Z uwagi na wymagane przez ustawę o gospodarce nieruchomościami załączniki do wniosku zasadne jest oczekiwanie aby taki wniosek również został publikowany na BIP-ie Gminy i dostępny w PDF-e.

11. Art. 43 ust.1 pkt 5 w zw. z ust. 2

Art. 43 ust. 1 nie ma pkt. 5

12. Art. 43 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 50 ust. 1 art. 59

Z dniem doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji wszczyna się postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wyłączenia nieruchomości. Jednocześnie płynie termin 120 dni do wydania nieruchomości. Dotychczasowy właściciel przez dwa miesiące będzie próbował uzyskać godne odszkodowanie. Jak już będzie znana wysokość odszkodowania to zostaną 2 miesiące na znalezienie działki i wybudowanie nowego domu albo kupowanie pierwszego domu na jaki dot. właściciela będzie stać. Przecież sama procedura załatwiania decyzji o warunkach zabudowy, projektu domu, pozwolenia na budowę, aktów

notarialnych itp. zajmują rok czasu. A dopiero potem można przystąpić do szukania działki i budowy domu. Należy również zwrócić uwagę, że w oparciu o dotychczasowe doświadczenia mieszkańców (z okresu wyłączeń na tych terenach z uwagi na budowę autostrady A2 (Solidarności), ceny nieruchomości na terenach znajdujących się w promieniu 40 km wzrosną o 100%.

13. Art. 43 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 59

Zapis ten nie wskazuje, czy dokonanie wpisu w księdze wieczystej będzie możliwe pomimo braku decyzji ustalającej odszkodowanie.

14. Art. 44 ust. 3 pkt 1 w zw. z art. 59 ust. 1 i 2

Przy obecnej treści art. 42 ust. 1 omawianej ustawy nie zobowiązuje ona Inwestora do uprzedniego przedstawienia ofert nieruchomości zamiennych ani nawet do wskazania na jakim terenie taka nieruchomość jest położona. Na jakiej więc podstawie dotychczasowy właściciel może zdecydować, czy chce przystąpić do negocjacji o nieruchomość zamienną czy o odszkodowanie, skoro nie widział jej na oczy? Tym bardziej, że z cyt. przepisu nie wynika, czy wybór jest jednorazowy. Czy po zapoznaniu się przedstawionymi ofertami nieruchomości zamiennych dot. właściciel będzie mógł zrezygnować z tego trybu i zmienić zdanie wskazując chęć przystąpienia do negocjacji dotyczących wysokości odszkodowania i czy wówczas ulega przedłużeniu procedura odszkodowawcza opisana w art. 5?

15. Art. 45 ust. 4

Przepis ten operuje pojęciem „cen transakcyjnych nieruchomości” bez określenia jakie to są ceny. Nie ma takiego dookreślenia w art. 2 ani w samym art. 45.

Problem ten należy wyjaśnić również z tego powodu, że w art. 61 ustawa operuje, znanym w doktrynie, pojęciem „wartości rynkowej nieruchomości”. Należy również zaznaczyć, że po ostatniej nowelizacji ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnej ceny gruntów rolnych znacznie spadły. Powstaje więc pytanie, czy rzeczoznawcy będą brać pod uwagę obecne ceny czy te sprzed nowelizacji? Przepis ten przewiduje, że „wyniki analiz przedstawia się zbiorczo w formie tabelarycznej oraz mapowej dla całego obszaru inwestycji”. Również te „wyniki” te powinny być ogłoszone na stronie BIP-u Gminy w formie PDF-u.

16. Art. 47

Przepis ten nie informuje o formie rozliczeń z dotychczasowym właścicielem z tytułu ustanowienia służebności, w jakim terminie te rozliczenia muszą zostać zakończone ani też nie odsyła do stosownych przepisów w tej materii.

17. Art. 48 ust. 1

Czy dotychczasowi właściciele otrzymają decyzję i czy będą stroną decyzji?

18. Art. 48 ust. 2-4

Przepis ten dotyczy wygaszania użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych, umów itp. - za odszkodowaniem. Nie wspomina jednak wg jakich zasad odszkodowania te będą ustalane, czy tak jak przy wywłaszczeniu, czy łącznie z nieruchomościami zamiennymi i w jakim terminie zostanie zakończone.

19. Art. 50 ust. 7 w zw. z ust. 2

Niespójność pojawia się gdy Spółka Celowa uzyska zezwolenie na niezwłoczne zajęcie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Wówczas Inwestor jest obowiązany do wskazania „lokalu zamiennego”. To już nie jest „nieruchomość zamienna”, a „lokal zamienny”. Pierwsza wątpliwość powstaje dlaczego za nieruchomość zabudowaną dotychczasowy właściciel ma otrzymać tylko „lokal zamienny”, a nie „nieruchomość zamienną”. Druga wątpliwość - czy w zaistniałej sytuacji dotychczasowy właściciel nie ma prawa do negocjowania odszkodowania i dlaczego? I czy w ogóle będzie mógł dochodzić odszkodowania uzupełniającego i w jakim trybie?

Pozostając otwartym na szeroką współpracę w zakresie sprawnego przeprowadzenia całego procesu legislacyjnego, zwracam uwagę na konieczność podjęcia działań w zakresie uchronienia mieszkańców przed negatywnymi konsekwencjami planowanej inwestycji oraz dopuszczeniem pewnych ułatwień pozwalających im poradzenie sobie z gwałtowną zmianą warunków życiowych.

Jeszcze raz wnoszę więc o uwzględnienie Stowarzyszenia „Zanim Powstanie Lotnisko - CPK” w rozdzielniku konsultacji społecznych wszelkich projektów ustaw i aktów wykonawczych związanych z planowaną inwestycją. Proszę również o informowanie nas o wszelkich organizowanych w tym zakresie spotkaniach, konferencjach, grupach roboczych itp., w których deklaruję czynne uczestnictwo członków Stowarzyszenia zgłaszanie ewentualnych uwag, inicjatyw i propozycji istotnych z perspektywy mieszkańców gminy.

Z wyrazami szacunku,

Wiceprezes Zarządu

Wojciech Kornak

Baranów, dnia 4 kwietnia 2018 r.