

Stowarzyszenie
ZANIM POWSTANIE LOTNISKO - CPK
Polna 9C, 96-314 Baranów
tel. 602 280 07



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

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z zamieszczeniem na stronie Urzędu Gminy Baranów, www.gmina-baranow.pl nowej wersji projektu (z dnia 13 kwietnia 2018 roku) USTAWY O CENTRALNYM PORCIE KOMUNIKACYJNYM, wnioskujemy o zmianę Ustawy w następujących artykułach Ustawy.

1. **Art. 34 ust. 1**

Zwrot zastosowany w tym artykule „dopuszcza się wydawanie rozstrzygnięć dotyczących robót budowlanych wobec obiektu stanowiącego zabytek” nie określa kto ma prawo do wydawania „rozstrzygnięć” oraz co to znaczy „rozstrzygnięcie”. Treść artykułu jest niejasna i może spowodować bezpowrotne straty polegające na zniszczeniu lub przebudowie obiektów zabytkowych. Jesteśmy przekonani, że jest możliwa taka lokalizacja CPK, która nie będzie burzyć lub przebudowywać nielicznych zabytków naszej gminy. **Wnioskujemy o wykreślenie całego artykułu 34.**

2. **Art. 40 ust. 2**

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK nie zawiera wykazu nieruchomości zamiennych dla właściciela lub użytkownika wieczystym, o których mowa w Art. 59. **Wnioskujemy o uzupełnienie artykułu o załącznik „10) wykaz lokali i nieruchomości zamiennych”.**

3. **Art. 43 ust. 1**

Analogicznie do Art. 40 **wnoskujemy o uzupełnienie artykułu o załącznik „13) wykaz lokali i nieruchomości zamiennych”.**

4. **Art. 44 ust.1 pkt 3**

Proponowana treść punktu 3 (np.: „skreślenia zabytku z rejestru”) jest niebezpieczna dla zachowania naszych zabytków w niezmienionej, oryginalnej formie. Tak jak wcześniej wspomniano jesteśmy przekonani, że jest możliwa taka lokalizacja CPK, która nie będzie burzyć lub przebudowywać nielicznych zabytków naszej gminy. **Wnoskujemy o wykreślenie punktu 3 ustępu 1 artykułu 44.**

5. **Art. 45 ust. 3 pkt 1**

Zapis punktu 1 jest niejasny – nie jest pewne, czy właściciel lub użytkownik wieczysty wywłaszczanej nieruchomości ma prawo, po wcześniejszym zawiadomieniu Spółki Celowej o wyborze trybu ustalania odszkodowania w formie nieruchomości zamiennej, zrezygnować z oferowanej nieruchomości (np. po jej obejrzeniu) i powrócić do ustalania odszkodowania w trybie negocjacji. **Wnoskujemy o uzupełnienie punktu o treść „Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości ma prawo zmienić tryb ustalania odszkodowania w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia”**

6. **Art. 46**

Jesteśmy przekonani, że nie ma potrzeby likwidacji cmentarzy, żeby zbudować CPK. **Wnoskujemy o wykreślenie artykułu 46.**

7. **Art. 52 ust. 1**

120 dniowy termin wydania nieruchomości od dnia doręczenia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji jest drastycznie krótki, niepozwalający na znalezienie nowego miejsca do

zamieszkania i jego zagospodarowania. **Wnioskujemy o wykreślenie terminu 120 dni i wpisanie terminu 12 miesięcy.**

8. **Art. 52 ust. 6**

Inwestor jest zobowiązany do wskazania lokalu zamiennego, pomimo, że nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. **Wnioskujemy o uzupełnienie ustępu o treść „albo budynku zamiennego”**

9. **Art. 59 ust. 3**

Nie wiadomo, czy właściciel lub użytkownik wieczysty wywłaszczanej nieruchomości ma prawo, po wcześniejszym zawiadomieniu Spółki Celowej o wyborze trybu ustalania odszkodowania w formie nieruchomości zamiennej, zrezygnować z oferowanej nieruchomości (np. po jej obejrzeniu) i powrócić do ustalania odszkodowania w trybie negocjacji. **Wnioskujemy o uzupełnienie ustępu o treść „Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości ma prawo zrezygnować z oferowanej nieruchomości zamiennej w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1. W takim przypadku właściciel lub użytkownik wieczysty ma prawo do wezwania Spółki Celowej do rozpoczęcia negocjacji dotyczących wysokości odszkodowania”.**

10. **Art. 60**

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości poniesie dodatkowy koszt związany z przeprowadzką. **Wnioskujemy o dodanie ustępu 3 „Wysokość odszkodowania jest podwyższona o koszt związany z przeprowadzką właściciela lub użytkownika wieczystego”.**

11. **Art. 120 ust.1**

Treść ustępu jest niejasna, np. nie wiadomo, kto decyduje o ewentualnej rezerwacji terenu dla inwestycji towarzyszących. Uważamy, że inwestycje towarzyszące są integralną częścią Centralnego Portu Komunikacyjnego (bez CPK nie ma potrzeby realizacji inwestycji towarzyszących, bez inwestycji towarzyszących funkcjonowanie

CPK nie jest możliwe). Dlatego przygotowanie i realizacja inwestycji towarzyszących, włącznie z zasadami nabywania i zamiany nieruchomości oraz z zasadami ustalania wysokości odszkodowania i z zasadami ich wypłaty, powinny być identyczne jak w przypadku zasad przygotowania i realizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego. W przeciwnym razie właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości nabytych przez inwestora dla realizacji inwestycji towarzyszących mogą być potraktowani w inny sposób niż właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości nabytych dla budowy CPK, co jest sprzeczne z ogólnie przyjętą zasadą sprawiedliwości. **Wnioskujemy o przeredagowanie artykułu w celu uwzględnienia wymienionej wyżej argumentacji.**

Ponadto wnioskujemy o uzupełnienie Ustawy, w Dziale V lub w innej części Ustawy o następujące artykuły:

12. **Dochód z tytułu zbycia nieruchomości na rzecz Spółki Celowej jest zwolniony od podatku dochodowego.**
13. **Rekompensata utraty przychodów jest przyznawana mieszkańcom gmin, na których terenie jest budowany CPK oraz inwestycje towarzyszące, których przychody zmniejszyły się wskutek budowy CPK i inwestycji towarzyszących. Ustalenie wysokości rekompensaty następuje poprzez negocjacje pomiędzy mieszkańcami gmin i Spółką Celową.**
14. **Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nieobjętej planem rezerwacji, o którym mowa w Art. 32, a którego nieruchomość straciła na wartości wskutek budowy CPK albo infrastruktury towarzyszących ma prawo do rekompensaty za stratę wartości nieruchomości. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje poprzez negocjacje pomiędzy właścicielem lub użytkownikiem wieczystym i Spółką Celową.**
15. **Koszty związane z prowadzeniem prac archeologicznych na nieruchomościach objętych planem rezerwacji i związanych z przywróceniem stanu sprzed badań na tych nieruchomościach pokrywa Spółka Celowa.**
16. **Koszty związane z prowadzeniem prac archeologicznych na nieruchomościach przeznaczonych do budowy infrastruktur towarzyszących i związanych z**

przywróceniem stanu sprzed badań na tych nieruchomościach pokrywa Spółka Celowa.

17. Spółka Celowa we współpracy z władzami gminy zapewni pomoc psychologiczną dla mieszkańców gminy, na terenie której następuje realizacja inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, Inwestycjami Towarzyszącymi i innymi przedsięwzięciami związanymi z budową CPK.
18. Spółka Celowa zobowiązana jest do przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowej dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem rezerwacji.
19. Uchyła się przepis ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego dotyczący wymogu zamieszkania na terenie gminy dla rolników indywidualnych, których nieruchomości zostały nabyte lub wyłączone przez Spółkę Celową, chcących nabyć grunty rolne w innej gminie.

Poniżej kilka ogólnych uwag i pytań dotyczących Ustawy.

20. **Art. 21 ust. 1 w zw. z art.131**

Zgodnie z art. 131 „Przepis art. 21 ust. 1 stosuje się również do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy. W ten sposób obecna ustawa sankcjonuje działanie prawa wstecz. Ponadto zapis art. 131 nie wskazuje czy dotyczy on tylko umów, o których jest mowa w art. 21 czy też może będzie dotyczył wszystkich umów.

21. **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.

22. **Art. 37**

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

23. **Art. 41 ust. 1 pkt 1**

W jakiej formie wójt wydaje opinię?

24. **Art. 45 ust. 3 w zw. z art. 52 ust. 1 art. 59**

Z dniem doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji wszczyna się postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia 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 wywłaszczeń na tych terenach z uwagi na budowę autostrady A2 (Solidarności), ceny nieruchomości na terenach znajdujących się w promieniu 40 km wzrosną o 100%.

25. **Art. 44 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 59**

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

26. **Art. 45 ust. 3 pkt 1 w zw. z art. 59**

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?

27. **Art. 47 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. 47. 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 rolnego 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.

28. **Art. 49**

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.

29. **Art. 50 ust. 1**

Czy dotychczasowi właściciele otrzymają decyzję i czy będą stroną decyzji?

30. **Art. 50 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.

31. Art. 50 ust. 6

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 otwarci na szeroką współpracę w zakresie sprawnego przeprowadzenia całego procesu legislacyjnego, zwracamy 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. Pamiętając o Artykule 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej mówiącym o ochronie własności i prawie dziedziczenia oraz o tym, że wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem, przypominamy Pańskie słowa wielokrotnie wypowiedane w mediach jak również na spotkaniu z mieszkańcami Baranowa o godnej zapłacie za nieruchomości nabywane lub wywłaszczane na potrzeby CPK – wierzymy, że wszyscy obywatele Rzeczypospolitej zyskają na inwestycji CPK, także mieszkańcy nieruchomości na których powstaje CPK.

Z wyrazami szacunku,



Baranów, dnia 23 kwietnia 2018 r.

