

STANOWISKO
Okręgowego Zarządu Polskiego Związku Działkowców w Poznaniu
z dnia 28 marca 2018r. w sprawie projektu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i
realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Stowarzyszenie ogrodowe Polski Związek Działkowców Okręg w Poznaniu po analizie projektu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wyraża zaniepokojenie, że proponowane zapisy ustawy godzą w bezpieczeństwo rodzinnych ogrodów działkowych, a tym samym w interes setek tysięcy obywateli – działkowców użytkujących działki w ROD. Przede wszystkim uważamy, że projekt ustawy zmierza do przyśpieszenia inwestycji mieszkaniowych, ale w sposób bardzo chaotyczny, niekonsekwentny, z pominięciem sytuacji faktycznych i prawnych podmiotów, które użytkują grunty.

Nasz niepokój wzbudza w pierwszym rzędzie fakt, że projekt ustawy może bezpośrednio zagrażać bytowi rodzinnych ogrodów działkowych położonych w polskich miastach, z których korzysta blisko milion obywateli, w swej zdecydowanej większości należących do słabszej ekonomicznie części społeczeństwa, głównie emerytów i rencistów, ale także młodych małżeństw, dla których działka jest jedyną szansą posiadania swojego skrawka zieleni służącego im do wypoczynku, rekreacji, utrzymania dobrej kondycji fizycznej i poprawy zdrowia. Jednocześnie ogrody działkowe śmiało otwierają się na potrzeby lokalnej społeczności zapraszając do korzystania z zieleni i oferując swoje urządzenia do korzystania z nich. Niepokój naszego stowarzyszenia wywołany jest także doświadczeniem lat ubiegłych, kiedy to przeżywaliśmy silną presję środowiska deweloperów na tereny ogrodów działkowych oraz faktem, że środowisko działkowców zostało pominięte przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju w procesie konsultacji społecznych projektu ustawy.

Projektowana ustawa pozbawia ochrony prawnej tereny zajmowane przez rodzinne ogrody działkowe położone w aglomeracjach miejskich i tworzy ułatwienia w dostępie do terenów e dziś będących w użytkowaniu działkowców dla realizacji komercyjnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Analizując poszczególne zapisy projektu ustawy uważamy, że projekt zakłada znaczne ułatwienie wydania decyzji w przypadku, gdy dla objętego wnioskiem inwestycyjnym terenu nie ma uchwalonego mpzp (art. 7 ustawy) i przekazuje się uprawnienie wydania decyzji jedynie w ręce organu wykonawczego (wójta, burmistrza lub prezydenta miasta). Skutkiem różnych zaniedbań samorządów dziś będzie można skutecznie i szybko doprowadzić decyzją jednej osoby do likwidacji ogrodu działkowego.

Wyjątkowo niebezpieczne dla przyszłości ogrodnictwa działkowego są zapisy projektu ustawy dopuszczające możliwość prowadzenia postępowania administracyjnego o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym. Pomimo zapisów art. 75 i 76 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych w wielu przypadkach i z różnych przyczyn do dziś nie wydano decyzji o nabyciu prawa użytkowania terenu przez stowarzyszenie ogrodowe prowadzące ogród działkowy. Takie tereny także mogą stać się obiektem postępowania, a brak precyzyjnych zapisów o trybie postępowania wprowadzi tylko dodatkowy

chaos. Nie rozstrzygnięto np; w jaki sposób miałyby być prowadzone likwidacje ogrodów; kto odpowiadałby za odszkodowania dla stowarzyszenia ogrodowego i działkowców.

Wiele ogrodów działkowych zakładanych przed laty ciągle nie ma uregulowanego stanu prawnego gruntów, choć ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych takie możliwości dawała.

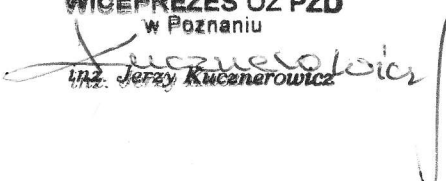
Trudniej będzie doprowadzić do inwestycji mieszkaniowej na terenie objętym planem (art. 6 ustawy) z uwagi na to, że uchwałę rady gminy musi poprzedzać procedura podobna do planistycznej, czyli konsultacje z mieszkańcami i opinie uprawnionych organów, ale i tu istnieje obawa o los ogrodów położonych na terenach budzących zainteresowanie inwestorów.

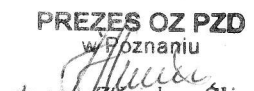
Problemem trudnym do rozwiązania stanie będzie ewentualny udział PZD w postępowaniu o wydanie decyzji lokalizacyjnej (art. 17 ustawy), bo co do zasady ustawa dopuszcza udział podmiotu, którego interesu prawnego dotyczy postępowanie, czyli np. PZD; ale faktycznie w sytuacjach, gdy PZD nie ma prawa rzeczowego do terenu to zawiadomienie o wszczęciu postępowania następuje przez obwieszczenie. Możemy o takiej decyzji dowiedzieć się po fakcie, tym bardziej, że czas na składanie swoich wniosków jest wyjątkowo krótki.

Problemem jest również art. 32 ustawy (na kształt zapisów art. 124 u.g.n.) zakładający ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Projekt jest niejasny, co do uprawnionych podmiotów do negocjacji w przedmiocie rokowań w zakresie zgody na ograniczenie korzystania z nieruchomości, w ust. 1 wskazuje się tylko na właściciela i użytkownika wieczystego wyłączając z katalogu uprawnionych podmiotów osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe. Proponowane zapisy w praktyce pozbawiają działkowców możliwości uzyskania odszkodowania; za poniesione szkody w wyniku zajęcia nieruchomości.

Podsumowując powyższe stwierdzamy, że projekt ustawy próbujący rozwiązać wrażliwy społecznie problem poprawy sytuacji mieszkaniowej obywateli idzie w kierunku ułatwienia budowy mieszkań. Zdając sobie sprawę z faktu, że projekt ma charakter specjalnej ustawy, nie możemy jednak zgodzić się na pozbawienie ochrony dla terenów rodzinnych ogrodów działkowych, będących przecież terenami zieleni. Projektodawca nie próbował dostrzec, że projekt całkowicie pomija zapisy ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z 13 grudnia 2013r. Tym samym godzi w ważny interes społeczny, jakim jest przyszłość ogrodów działkowych w polskich miastach. Apelujemy o dostrzeżenie tego zagrożenia i zapobieżenie konsekwencjom, jakimi może być wyrugowanie ogrodów działkowych z aglomeracji miejskich, a przecież tam są one najbardziej potrzebne.

Za OKRĘGOWY ZARZĄD PZD
w Poznaniu

WICEPREZES OZ PZD
w Poznaniu

mgr Jerzy Kuczerowicz

PREZES OZ PZD
w Poznaniu

dr inż. Zdzisław Sliwa

Poznań, dnia 28 marca 2018r.