

Pęcice 18.08.2008

Mieszkańcy i Właściciele
Gruntów Wsi Pęcice

Wójt Gminy Michałowice
Pan Roman Lawrence

Rada Gminy Michałowice

PROTEST

Po zapoznaniu się z materiałami otrzymanymi od zespołu do spraw utworzenia Parku Kulturowego Gminy Michałowice powołanego przez wójta Gminy Michałowice (opracowanie „Park Kulturowy Gminy Michałowice jako narzędzie ochrony walorów i środowiska kulturowego gminy Michałowice”, „Projekt uchwały o utworzeniu Parku Kulturowego Gminy Michałowice”, opracowanie graficzne „Park Kulturowy w Gminie Michałowice”, „Zasady Ogólne (propozycja)”, mapy przedstawiające koncepcje terytorialne Parku), protestujemy przeciwko utworzeniu Parku Kulturowego na terenach sołectwa Pęcice.

Podejrzewamy, że głównym celem Parku jest zablokowanie jakichkolwiek inwestycji w otoczeniu Komorowa, a nie faktyczna ochrona krajobrazu i zabytków („Zasady Ogólne (propozycja)”, punkt 4, 7 i 9). Obiekty zabytkowe znajdujące się na terenie gminy są już wpisane do rejestru zabytków, a tym samym podlegają ochronie z mocy przepisów prawnych. Natomiast przed intensywną zabudową z zachowaniem „unikatowego” krajobrazu i presją inwestycyjną można się obronić uchwalając dobry plan zagospodarowania przestrzennego.

Przedstawione opracowania nie zawierają żadnego uzasadnienia dla powstania Parku Kulturowego, są słabe merytorycznie, pełne nielogiczności, sprzeczności i błędów. W sposób oczywisty manipulują rzeczywistością. Oto przykłady:

1. Jako unikalny krajobraz wymieniana jest dolina Utraty (opracowanie graficzne, str. 14 i 12). Dziwi więc, że na załączonych mapach (opracowanie graficzne, str. 32) ochroną objęty jest jedynie wąski pas koryta tej rzeki, a szerokim pasem chroni się dolinę uregulowanej, a więc mniej atrakcyjnej krajobrazowo, rzeki Raszynki. O niezajomości tematu świadczyć może wymienianie piżmaka jako gatunku rzadkiego i chronionego w dolinie rzeki Utraty. Jest to gatunek północnoamerykański, który sprowadzony do Europy na potrzeby przemysłu futrzarskiego, uciekł z ferm na początku XX wieku i rozprzestrzenił się na całym kontynencie, także w Polsce. Zastanawia też fakt, dlaczego jedyny las na terenie gminy (przedstawiony na zdjęciach w opracowaniu graficznym, str. 13) nie został włączony w obręb Parku.

2. Jednym z celów Parku jest wzmocnienie tożsamości miejsca. Cóż to oznacza? Czy budowali ją wyłącznie letnicy w Komorowie przybywający tu na początku XX wieku i „założenia pałacowo-dworskie”, czy też rdzenni mieszkańcy Pęcic – od wieków gospodarujący na tym terenie? Nasze zastrzeżenie i sprzeciw budzi fakt, że inicjatorzy projektu – mieszkańcy Komorowa, chroniąc niesprecyzowaną „tożsamość” (co można streścić w słowach: zabawa cudzą własnością) faktycznie chcą wpłynąć na losy i przyszłość mieszkańców Pęcic. Nieposzanowanie własności wynika być

może z niewiedzy (?); to przecież w projekcie łąki i pola należące do mieszkańców Pęcic podpisane są jako „dobra Pęcice” (opracowanie graficzne, str.10), co jednoznacznie kojarzy się z własnością dworską, a nie od wieków naszą, włościąńską.

3. Zdumiewający jest fakt, że ostatnia przedstawiona nam mapa Parku Kulturowego Gminy Michałowice nie obejmuje obszaru Osiedla Komorów. Przecież autorzy projektu jako główny cel powstania Parku widzieli potrzebę ochrony założenia Miasta Ogrodu Komorowa powołując się na „unikatowość”.

4. Autorzy planują ograniczenie infrastruktury drogowej na terenie Parku („Zasady Ogólne (propozycja)”, punkt 9), dopuszczając wyłącznie drogi o charakterze lokalnym. Jak zatem rozwiązać problem nasilającego się od lat ruchu samochodowego? Pęcice i Sokołów, przez które każdego dnia przejeżdża tysiące pojazdów wymagają pilnego wybudowania obwodnicy celem ochrony mieszkańców i istniejących zabytków, nie zaś ochrony kapuścianych pól, łąk i osi widokowej lotniska Okęcie.

5. Autorzy projektu jako źródło finansowania wskazują środki unijne (opracowanie graficzne, str. 31). Nie wzięli oni jednak pod uwagę faktu, że teren Parku obejmuje grunty prywatne lub podmiotów prawnych (w tym część gruntów ma nieuregulowany stan prawny). Także żaden obiekt zaznaczony w projekcie jako zabytkowy nie jest własnością Gminy. Rodzi się zatem pytanie na jakiej podstawie prawnej przyszły zarząd Parku będzie się ubiegał o unijne dotacje?

6. Biorąc pod uwagę strukturę własności w granicach planowanego Parku, kuriozalnym wydaje się przytoczenie jako przykładu dobrze zorganizowanego Parku Kulturowego, ogrodu Kew Garden w Anglii, który w całości leży na terenie będącym własnością państwa (opracowanie graficzne, str. 35). Doświadczenia z tworzeniem Parków Kulturowych w Polsce, a obejmujących tereny prywatne, są zupełnie inne. Przykładem jest Park Kulturowy Kotliny Zakopiańskiej powołany w 2006r. Intencja jego powstania była podobna – ograniczenie działalności deweloperów na terenach nie posiadających planu zagospodarowania przestrzennego. Nie zmniejszyło to jednak ich działalności, a jedynie zablokowało podejmowanie decyzji administracyjnych. Park podzielił społeczeństwo Zakopanego i doprowadził do wewnętrznych antagonizmów. Aktualnie Rada miasta Zakopanego już ograniczyła teren Parku i dąży do jego likwidacji.

7. Park Kulturowy z jednej strony wprowadza dla właścicieli duże ograniczenia, a z drugiej proponuje aktywizację gospodarczą i społeczną, co w sposób oczywisty pozostaje w sprzeczności („Park Kulturowy Gminy Michałowice jako narzędzie ochrony walorów i środowiska kulturowego gminy Michałowice”, punkt 4).

8. Dziwi nas, że jako przykład dobrze zagospodarowanej przestrzeni w planowanym Parku Kulturowym pokazuje się majątek Salisowo rozparcelowany na małe (!) działki oraz współczesną zabudowę nawiązującą stylem do angielskiej prowincji (opracowanie graficzne, str.17). Czy na tym polega spójność architektoniczna, oraz tak chętnie wymieniane w opracowaniach: tożsamość miejsca i dziedzictwo kulturowe?

Takich przykładów można mnożyć. W opracowaniu brak natomiast informacji na temat konsekwencji finansowych i prawnych dla Gminy Michałowice.

Autorzy projektu nie przedstawili kosztów utworzenia i funkcjonowania Parku Kulturowego:

- utrzymania Zarządu Parku
- opracowania dokumentacji Parku (inventaryzacja, projekty)
- planowanych inwestycji na terenie Parku
- sporządzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego
- odszkodowania dla właścicieli gruntów wynikających ze zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, odszkodowania z tytułu ograniczeń i ewentualnego wykupu gruntów.

Utworzenie Parku Kulturowego Gminy Michałowice wprowadza daleko idące zakazy i ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, polegające na zakazie prowadzenia robót budowlanych oraz działalności przemysłowej, rolniczej, hodowlanej, handlowej lub usługowej, zmiany sposobu korzystania z zabytków nieruchomych, umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych zakazów niezwiązanych z ochroną parku kulturowego, składowania lub magazynowania odpadów (art. 17 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Tak daleko idące ograniczenie prawa własności prywatnej powoduje, iż nieruchomości, które stanowią własność prywatną, a które mają być przeznaczone pod park kulturowy, podlegają szczególnemu reżimowi prawnemu, chroniącemu własność. Nadrzędną regulację w tym względzie zawiera Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., która w art. 21 ust. 1 stanowi, iż Rzeczypospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Powyższy przepis gwarantuje, iż zasadą wynikającą z obowiązującej ustawy zasadniczej jest poszanowanie prawa własności prywatnej, natomiast wszelką ingerencję w prawo własności należałoby traktować jako wyjątek od tej zasady, dopuszczalny z uwzględnieniem zarówno art. 7 jak i art. 21 ust. 2 Konstytucji.

Art. 7 ustawy zasadniczej stanowi, iż organ władzy publicznej (a zatem również organ jednostki samorządu terytorialnego) działa na podstawie i w granicach prawa. W obowiązujących przepisach prawa musi zatem znaleźć się podstawa prawna, która zalegalizowałaby działanie organu władzy publicznej do tego, aby na gruntach stanowiących własność prywatną ustanowić park kulturowy.

Przepisami tymi nie są przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, albowiem przedmiot tej regulacji odnosi się wyłącznie do swoistej aktywności jednostki samorządu terytorialnego w płaszczyźnie kulturowej. Jeżeli ta działalność kulturowa wkracza w prawo własności nieruchomości, należy mieć na względzie przepisy regulujące prawne formy gospodarowania nieruchomościami. Jeżeli właściciele nieruchomości, na których ma być utworzony park kulturowy wyrażają zgodę na udostępnienie nieruchomości mogą skorzystać z cywilnoprawnych form udostępnienia jednostkom samorządu terytorialnego tych nieruchomości na wskazany cel. Mogą zawierać umowy dzierżawy bądź przenieść własność tych nieruchomości np. na gminę. Jeżeli natomiast właściciele nieruchomości nie wyrażają zgody na przeznaczenie swych nieruchomości na szczególny cel lokalny (park kulturowy), co nota bene oznacza znaczne ograniczenie prawa własności (art. 17 ustawy o zabytkach), brak zgody automatycznie uniemożliwia utworzenie takiego parku kulturowego na wskazanych nieruchomościach.

Skorzystanie z tych nieruchomości na cel gminy, bez zgody właścicieli możliwe jest wyłącznie wówczas, gdy nastąpi wywłaszczenie właścicieli, zgodnie z przepisami prawa.

Stosownie do brzmienia art. 21 ust. 2 Konstytucji, wyłączenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Do wiadomości:

1. Zespół d/s utworzenia Parku Kulturowego Gminy Michałowice
2. Zarząd Osiedla Komorów
3. Sołtys wsi Sokołów Pan Edward Kozłowski
4. Sołtys wsi Suchy Las Pani Anna Kwaśna
5. Sołtys wsi Małe Pęcice Pani Aleksandra Warsztocka
6. Sołtys wsi Reguły Pan Eugeniusz Strzelecki
7. Radny Gminy Pan Sławomir Walendowski
8. Radny Gminy Pan Wojciech Herner
9. Radny Gminy Pan Paweł Zacny
10. Radny Gminy Pan Eugeniusz Hanc
11. Radny Gminy Pan Sławomir Witek
12. Radny Gminy Pani Elżbieta Zawadzka
13. Radny Gminy Pani Anna Kamińska
14. Radny Gminy Pan Paweł Rajski
15. Radny Gminy Pani Ewa Borzymowska
16. Radny Gminy Pan Przemysław Bryksa
17. Radny Gminy Pani Hanna Brzeska-Kalczuk
18. Radny Gminy Pan Marek Seretny
19. Radny Gminy Pani Aurelia Zalewska
20. Radny Gminy Pan Tadeusz Chruściak
21. Radny Gminy Pan Grzegorz Jastrzębski

Szczegółowe zasady wywłaszczania nieruchomości reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 112 ust. 2 powyższej ustawy, wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

Jak wynika z art. 112 ust. 3, wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane jeżeli cele

publiczne nie mogą
być
zrealizowane w inny sposób niż
przez pozbawienie albo ograniczenie

praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą
być
nabyte w drodze umowy. Należy

jednocześnie wskazać, iż
art. 128 powyższej ustawy uzależnia wywłaszczenie od wypłaty

stosownego odszkodowania, odpowiadającego wartości tych praw (najczęściej cenom
rynkowym).

W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz w doktrynie prawa

administracyjnego przeważa pogląd, iż
cele kulturowe nie uzasadniają
jednoznacznie

zasadności decyzji o wywłaszczeniu, szczególnie z uwagi na zasadę
subsydiarności tego

rozstrzygnięcia.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić
należy, iż
bez zgody właścicieli nieruchomości na

których ma być
utworzony park kulturowy i bez wydania uprzednio decyzji

wywłaszczeniowej nie jest prawnie dopuszczalne utworzenie parku kulturowego.

Do wiadomości:

1. Zespół

d/s utworzenia Parku Kulturowego Gminy Michałowice

2. Zarząd Osiedla Komorów

3. Sołtys wsi Sokołów Pan Edwart Kozłowski

4. Sołtys wsi Suchy Las Pani Anna Kwaśna

5. Sołtys wsi Małe Pęcice Pani Aleksandra Warsztoka

6. Sołtys wsi Reguły Pan Eugeniusz Strzelecki

7. Radny Gminy Pan Sławomir Walendowski

8. Radny Gminy Pan Wojciech Herner

9. Radny Gminy Pan Paweł

Zacny

10. Radny Gminy Pan Eugeniusz Hanc

11. Radny Gminy Pan Sławomir Witek

12. Radny Gminy Pani Elżbieta Zawadzka

13. Radny Gminy Pani Anna Kamińska

14. Radny Gminy Pan Paweł

Rajski

15. Radny Gminy Pani Ewa Borzymowska

16. Radny Gminy Pan Przemysław Bryksa

17. Radny Gminy Pani Hanna Brzeska-Kalczuk

18. Radny Gminy Pan Marek Seretny

19. Radny Gminy Pani Aurelia Zalewska

20. Radny Gminy Pan Tadeusz Chruściak

21. Radny Gminy Pan Grzegorz Jastrzębski

PDF stworzony przez wersję

demonstracyjną

pdfFactory Pro www.pdffactory.pl/

