



POLSKI ZWIĄZEK DZIAŁKOWCÓW
stowarzyszenie ogrodowe w Warszawie
OKRĘG WARMIŃSKO – MAZURSKI W OLSZTYNIE

10-512 Olsztyn, ul. Kopernika 39

tel. 089 527 55 12, e-mail: olsztyn@pzd.pl

NIP: 739-00-03-641, Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy KRS nr 0000293886

Stanowisko
Okręgowego Zarządu Warmińsko-Mazurskiego
Polskiego Związku Działkowców w Olsztynie
z dnia 13 lipca 2022 roku

w sprawie: ponownego wyłożenia do publicznego wglądu Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogrodami działkowymi dla Miasta Giżycko – dot. ROD „Wojciecha Kętrzyńskiego” w Giżycku

Okręgowy Zarząd Warmińsko-Mazurski PZD w Olsztynie, po powzięciu wiadomości o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogrodami działkowymi (dalej: projekt mpzp) wyraża dezaprobatę wobec nieuwzględnienia zgłaszanych przez Okręg, Zarządy okolicznych ROD, działkowców oraz mieszkańców Giżycka postulatów dotyczących odpowiedniego zabezpieczenia interesów działkowców ROD „Wojciecha Kętrzyńskiego” w Giżycku.

Ponownie wyłożony do publicznego wglądu projekt mpzp obejmuje w przeważającej mierze teren położony na południe i na wschód od obszaru ROD „Wojciecha Kętrzyńskiego” w Giżycku. Niemniej jednak, objęto nim dwie działki geodezyjne, na których funkcjonuje ten ROD. Są nimi: działka nr 356/6 obręb 2 m. Giżycko oraz działka nr 367/2 obręb 2 m. Giżycko.

Po pierwszym wyłożeniu projektu mpzp w licznych uwagach podniesiono i eksponowano okoliczność, że na obszarze działki nr 356/6 obręb 2 m. Giżycko będącej w użytkowaniu wieczystym PZD znajdują się 4 działki rodzinne oraz budynki stanowiące infrastrukturę ogrodową tj. kotłownia, budynek gospodarczy, Biuro Zarządu oraz wymagająca remontu świetlica. Wobec nieuwzględnienia uwag, w których wnoszono o przeznaczenie tego terenu na cele ogrodów działkowych, teren ten w dalszym ciągu jest przeznaczony w projekcie mpzp na cele usługowe (33-U). Skutkiem takiego rozwiązania jest to, że w razie uchwalenia niniejszego mpzp w niezmienionym kształcie Miasto Giżycko będzie mogło wystąpić zgodnie z art. 19 ust. 2 Ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073) z żądaniem likwidacji na cel niepubliczny wspomnianej części Ogrodu. ROD „Wojciecha Kętrzyńskiego” w ostatnich latach na własny koszt przeprowadził remont biura Zarządu ROD „Wojciecha Kętrzyńskiego” oraz w znacznej mierze dokonał uprzątnięcia terenu sąsiadującego z wymienionymi budynkami. Praca ta wymaga wprowadzenia dokończenia, jednakże wymienione działania ROD „Wojciecha Kętrzyńskiego” były wykonywane z myślą, że będą służyć na długie lata i dla przyszłych pokoleń działkowców. Należy mieć na uwadze fakt, że ROD „Wojciecha Kętrzyńskiego” jest dużym ogrodem – na jego obszarze znajduje się aż 1236 zagospodarowanych działek rodzinnych. Oczywiście rzeczą jest, że w takiej sytuacji

nieodzowne jest zapewnienie dla Zarządu ROD i działkowców odpowiedniej infrastruktury dla właściwego funkcjonowania ROD. Uchwalenie mpzp w proponowanym kształcie stwarza duże ryzyko, że w bliższej lub dalszej przyszłości dojdzie do likwidacji jakże ważnej części Ogrodu na cele usługowe. W przypadku, gdyby określenie tego terenu w mpzp jako obszaru ogrodów działkowych byłoby niemożliwe ze względu na zapisy studium (na co też powołano się w odmowie uwzględnienia niniejszej uwagi), zasadnym byłaby zmiana przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp, poprzez wyłączenie terenu działki nr 356/6 obręb 2 m. Giżycko z obszaru opracowania.

Ponadto, na przewidzianym jako zieleń działkowa (41-ZD) obszarze działki nr 367/2 obręb 2 m. Giżycko znajdują się 4 działki rodzinne. Z jednej strony, należy wyrazić uznanie z tego względu, że część tej działki została przeznaczona na cele ogrodnictwa działkowego, jednakże jej pozostała część, o powierzchni wynoszącej ok. 160 m² zgodnie z projektem mpzp miałyby zostać przeznaczona na drogę publiczną. Rozwiązanie takie skutkowałoby częściową likwidacją dwóch działek ogrodowych. Okręgowy Zarząd podtrzymuje stanowisko, że taka potrzeba nie występuje, gdyż zgodnie z przedstawionymi dokumentami, planowana droga ma wystarczającą szerokość do spełniania swojej funkcji.

Ponadto dla części działki nr 367/2 obręb 2 m. Giżycko ujętej w projekcie mpzp jako zieleń działkowa (41-ZD) przewidziano nieuzasadnione ograniczenia w zakresie zabudowy działkowej (§ 44 ust. 2 projektu mpzp). Mianowicie ograniczono liczbę kondygnacji nadziemnych do 1, zakazano podpiwniczania zabudowań, ustalono maksymalną wysokość altan oraz ustalono minimalną powierzchnię działki ogrodowej. Takie ograniczenia nie są zasadne, gdyż to przepisy ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych (a zwłaszcza art. 2 pkt 9a i art. 13 u.r.o.d.) dokładnie określają ograniczenia w zabudowie działek rodzinnych. Jest to przepis szczególny wobec innych ustaw, który ma celu utrzymanie ładu przestrzennego i bezpieczeństwa w zagospodarowaniu Ogrodów. Nie ma najmniejszej wątpliwości, że uniemożliwienie działkowcom budowy poddasza użytkowego w altanach i podpiwniczania ich nie skutkuje utrzymaniem ładu przestrzennego, lecz nieuzasadnioną ingerencją w uprawnienia działkowców. Stąd też zasadnym byłoby nieregulowanie w mpzp powyższych kwestii bądź też zawarcie odesłania do ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, ewentualnie recypowanie ograniczeń określonych w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych do wskazanego opracowania.

Należy też zauważyć, że zapis przewidujący linię zabudowy zgodną z rysunkiem MPZP dla terenu oznaczonego jako 41-ZD (§ 44 ust. 2 pkt. 1 projektu mpzp) powinien zawierać klauzulę, dopuszczającą odstępstwa od wskazanej linii zabudowy w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych. To ta ustawa reguluje odległości usytuowania obiektów budowlanych od drogi i jej art. 43 ust. 2 przewiduje możliwość przekroczenia tej odległości za zgodą zarządcy drogi. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 23 lutego 2017 r., II OSK 1534/15 wskazał jednoznacznie na dopuszczalność takiego rozwiązania. W takiej sytuacji, w ocenie Okręgowego Zarządu, istnienie zapisu ograniczającego usytuowanie altan do odległości 6 m od granicy działki geodezyjnej bez możliwości odstępstwa przewidzianego w ustawie o drogach publicznych zbyt dalece ogranicza działkowców w możliwości zabudowy.

Mając na uwadze powyższe, Okręgowy Zarząd stoi na stanowisku, że niezbędnym jest wyrażenie sprzeciwu wobec planowanych zmian. W pierwszej kolejności, ich wejście w życie w bliższej lub dalszej przyszłości mogłoby skutkować usunięciem „serca” ROD, jakim są budynki Zarządu ROD oraz obszar do nich przyległy. Zachowanie tego miejsca w ROD jest nieodzowne z tego względu, że w niniejszych pomieszczeniach jest przechowywana dokumentacja ROD, umożliwiającą one Zarządowi ROD przeprowadzanie spotkań, a w końcu są miejscem, które służy integracji działkowców. Okręgowy Zarząd uważa również, że bezcelowym jest wprowadzanie do projektu mpzp zapisów, które przewidują likwidację, wprawdzie niewielkiej, ale jednak części ROD zagospodarowanej na cele ogrodnictwa działkowego na drogę publiczną, a także daleko idące ograniczenia w zagospodarowaniu działek rodzinnych.

Nie ulega wątpliwości, że racjonalne planowanie przestrzenne jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta. Nie może jednak przy tym pominąć faktu, że wymaga ono uwzględnienia potrzeb wszystkich mieszkańców Miasta Giżycko. Jak wspomniano, na terenie ROD „Wojciecha Kętrzyńskiego” w Giżycku funkcjonuje 1236 zagospodarowanych działek rodzinnych. Dodając do tej liczby wszystkich korzystających z działek ogrodowych, tj. rodziny i znajomych działkowców, uzyskujemy wielkość wynoszącą wiele tysięcy mieszkańców Giżycka, w których interesie jest zapewnienie właściwego funkcjonowania Ogrodu. Działka rodzinna nierzadko jest dobrem przekazywanym z pokolenia na pokolenie, a w końcu miejscem służącym wypoczynkowi mieszkańców miasta w gronie rodziny, na łonie natury i w spokojnym otoczeniu. Działkowcy uprawiają rozmaite rośliny, które wzbogacają bioróżnorodność i wpływają korzystnie na otoczenie. Ogród działkowy jest często „odskoczną” dla mieszkańców terenów zurbanizowanych od miejskiego zgiełku i oazą spokoju konieczną dla właściwego funkcjonowania. W tej sytuacji, w której kluczowy dla właściwego funkcjonowania Ogrodu obszar jest zagrożony likwidacją, Okręgowy Zarząd nie może zająć innego stanowiska.

Mając na uwadze powyższe, Okręgowy Zarząd apeluje do działkowców, mieszkańców Giżycka i okolic oraz zarządów Rodzinnych Ogrodów Działkowych położonych w Giżycku i okolicach o wnoszenie uwag do projektu mpzp. Kieruje również gorące podziękowania do wszystkich, którzy już takie uwagi złożyli. Okręgowy Zarząd oświadcza, że jeżeli zaistnieje taka potrzeba, to ponownie zgłosi uwagi do projektu mpzp w określonym przez Burmistrza Giżycka terminie. Pracownik Okręgu uczestniczył w dyskusji publicznej przeprowadzonej w dniu 12 lipca b.r. w Giżycku i nadal będzie w nich uczestniczył, jeżeli takie będą się odbywały.

Okręgowy Zarząd zwraca też uwagę, że w nazwie projektu mpzp zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Giżycku powinno się znaleźć sformułowanie „ogrodami działkowymi” a nie „ogródkami działkowymi”, gdyż właśnie to pierwsze sformułowanie jest pojęciem przewidzianym w ustawie, a drugie ze sformułowań jedynie kolokwializmem.

SEKRETARZ OKRĘGU

Eugeniusz Słowikowski



PREZES OKRĘGU

Jan Miszkiel

