

Protokół ze spotkania w dniu 7 kwietnia 2016 roku z przedstawicielami mieszkańców w sprawie Osiedla Przyjaźń

W spotkaniu udział wzięły osoby według załączonej listy obecności.

Spotkaniu przewodniczył p. M. Lipiński – Burmistrz Dzielnicy Bemowo.

P. M. Lipiński

Przywitał wszystkich obecnych i przedstawił pracowników Urzędu Dzielnicy Bemowo:

- p. A. Marczaka – Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa,
- p. R. Kosza – Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
- p. A. Fiszer – Nowacką – Naczelnika Wydziału Komunikacji Społecznej i Funduszy Europejskich,
- A. Mierzejewską – Kierownika Referatu w Wydziale Architektury i Budownictwa.

Proponowany porządek spotkania:

1. Ustalenie składu zespołu.
2. Ustalenie harmonogramu spotkań zespołu.
3. Ustalenie tematyki spotkań zespołu.
4. Sprawy różne.

Porządek przyjęto jednogłośnie.

Ad pkt 1.

P. M. Lipiński

Przedstawił pełną listę członków zespołu. Poinformował, iż drogą elektroniczną otrzymał informację, iż w związku ze zmianą Zarządu Stowarzyszenia Mieszkańców Osiedla Przyjaźń zmianie uległ skład delegatów z ramienia tej organizacji. Zamiast p. J. Siewierskiego w skład zespołu wejdą:

- p. J. Jagielska,
- p. K. Kiernożek,
- p. P. Jaracz.

Ponadto w skład zespołu wchodzi ze strony mieszkańców następujące osoby:

- p. A. Krugły – Inicjatywa Osiedla Przyjaźń,
- p. J. Rozwadowska – Skrzeczyńska – Stowarzyszenie Osiedla Profesorskiego,
- p. A. Gniadzik – Smolińska – Stowarzyszenie Osiedla Profesorskiego, członek Zarządu,
- p. Małgorzata Leszko – Inicjatywa Osiedla Przyjaźń,
- p. Magda Leszko – Inicjatywa Osiedla Przyjaźń,
- p. J. Krauzlis – Inicjatywa Osiedla Przyjaźń.

Ze strony Urzędu Dzielnicy Bemowo Przewodniczącym Zespołu będzie p. M. Lipiński – Burmistrz. Pozostała część zespołu będzie tzw. częścią wymienną, w zależności od omawianej tematyki. W dniu dzisiejszym udział wezmą przedstawieni na początku spotkania urzędnicy. Ponadto w spotkaniach będzie brał również udział p. M. Jasiński – Dyrektor Bemowskiego Centrum Kultury. Przedstawił również obecną tu p. M. Leciak - przedstawiciela Centrum Komunikacji Społecznej Urzędu m.st. Warszawy.

Powyższy skład zespołu został przyjęty.

Ad pkt 2.

P. M. Lipiński

Zaproponował następujące terminy spotkań zespołu - pierwszy czwartek każdego miesiąca godzina 18⁰⁰.

Po weryfikacji zespół przyjął termin spotkań w pierwszy czwartek każdego miesiąca o godzinie 18⁰⁰ i ustalił następujące terminy spotkań: 5 maja 2016 roku, 2 czerwca 2016 roku.

Ad pkt 3.

Zespół ustalił, iż w związku z tym, iż mieszkańcom zależy na jak najszybszym przeprowadzeniu konsultacji społecznych, należałoby omówić te tematy, które są potrzebne, żeby doszło do konsultacji. Podane były dwa tematy umożliwiające konsultacje społeczne: forma zarządzania i kwestie własnościowe oraz przyszłość.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

p. A. Mierzejewska

Przedstawiła plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Akademickiego „Przyjaźń”. Poinformowała, że do tej części wpłynęło ponad 300 uwag. W związku z tym, nastąpi ponowne wyłożenie planu, jednak jeszcze Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy nie podało terminu. Większość zgłoszonych uwag dotyczyła proponowanej funkcji. Uwagi te zostały uwzględnione. Poinformowała, iż jeżeli uchwalony jest plan zagospodarowania przestrzennego jakiegoś terenu i zmieniane jest przeznaczenie nieruchomości, to można korzystać w dotychczasowy sposób z tej nieruchomości, chyba że ustalenia planu wskazują inne tymczasowe wykorzystanie terenu lub budynków. Kolejną uwagą była kwestia przyłączenia dwóch budynków do strefy jednorodzinnej oraz zmiana zapisów dotyczących terenów zieleni. Ta uwaga również została uwzględniona. Kolejne uwagi dotyczyły nieustalania w planie powierzchniowo wydzielanych działek, jak również nieustalania minimalnej szerokości frontów wydzielanych działek, a także kierunku kalenicy względem frontu działki. Te uwagi nie zostały uwzględnione. Stwierdziła, iż po przejrzaniu orzecznictwa ma wątpliwości, czy w planie dla nowo wydzielanych działek (bez scalania i podziału) muszą być ustalone wszystkie powyższe wskaźniki. Gdy w projekcie planu nie ustala się powyższych wskaźników, muszą być argumenty mówiące, że dla danego terenu nie jest zasadne ich ustalenie. Referująca nie widzi uzasadnienia, aby pomijać wskaźniki dotyczące wielkości działek i szerokości frontu, ponieważ teren Osiedla został wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. Ze względu na ład przestrzenny i zasady kształtowania przestrzeni wydaje się być konieczne wyznaczanie minimalnych działek budowlanych i szerokości frontów tych działek. Uważa, że jeżeli zaproponowane w projekcie planu wielkości nie odpowiadają mieszkańcom Osiedla, to nie należy wnosić uwag, żeby plan ich nie ustalał, tylko uwagi powinny odnosić się do przykładów działek (dla konkretnego domku), które nie spełniają tych wymogów. Należałoby przeanalizować istniejący stan zagospodarowania w odniesieniu do proponowanych zapisów. W jej ocenie nie ma możliwości, żeby plan zagospodarowania nie ustalał tych wielkości.

p. J. Rozwadowska – Skrzeczyńska

Kwestia wydzielonych minimalnych powierzchniowo działek jest dość istotna dla części jednorodzinnej Osiedla Akademickiego „Przyjaźń”. We wniosku była podawana argumentacja. Poinformowała, iż część jednorodzinna oczekuje na rozpatrzenie wniosków o wykup zajmowanych domów wraz z częścią nieruchomości. Część działek nie spełnia kryterium i w związku z tym uniemożliwia niektórym mieszkańcom zrealizowanie części swoich praw wynikających z innych przepisów.

p. A. Mierzejewska

Stwierdziła, iż powinno się używać konkretnych argumentów, aby można było zapisać, że co do zasady to minimalna wielkość działki wynosi 400 m² dla zabudowy jednorodzinnej, ale

wyjątek stanowią takie to a takie działki, dla których dopuszcza się mniejszą powierzchnię, np. zgodną z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu.

p. J. Rozwadowska – Skrzeczyńska

Podziękowała za pomoc i wskazówkę dotyczącą argumentacji przy składaniu uwag do planu zagospodarowania przestrzennego.

p. A. Mierzejewska

Poinformowała, iż nie zostały również uwzględnione uwagi dotyczące kształtowania zabudowy na tym terenie. Wpisanie tego terenu do Gminnej Ewidencji zabytków dało szansę temu Osiedlu na dalsze istnienie i pewne elementy zabudowy muszą zostać zachowane.

p. M. Leszko

Poinformowała, iż przygotowując uwagi do planu zagospodarowania przestrzennego mieszkańcy Osiedla skonsultowali je z Zastępcą Konserwatora Zabytków.

p. A. Mierzejewska

Poinformowała, iż przebudowane budynki pozostaną. Ponadto poinformowała, iż jeśli chodzi o uwagi dotyczące ciągów pieszo-jednych, to zostały one uwzględnione częściowo. Układ komunikacyjny zostanie zweryfikowany. Propozycja ciągów pieszo-jednych będzie nową propozycją. Chodzi o zapis w planie zagospodarowania.

p. Małgorzata Leszko

Poinformowała, iż była jeszcze uwaga dotycząca terenu wielorodzinnego, gdzie określona była minimalna (7 metrów) i maksymalna (12 metrów) wysokość zabudowy na terenach, gdzie nie planuje się powstawania nowych budynków, a te które są, są wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

p. Magda Leszko

Poinformowała, iż powyższa uwaga nie została uwzględniona. Zauważyła kolejną niespójność w zapisach planu, a wymogami wynikającymi z wpisu do Gminnej Ewidencji Zabytków. Mieszkańcy chcieliby wprowadzić trwały zapis, który dokumentuje do pewnego stopnia, jak wygląda Osiedle Akademickie „Przyjaźń”.

p. A. Mierzejewska

Zaoferowała pomoc Wydziału Architektury i Budownictwa. Poinformowała, że jakiś czas temu miała informację, iż część planu dotycząca Osiedla „Przyjaźń” miała być wykładana koło wakacji.

p. R. Kosz

Poinformował, że otrzymał informację, iż Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego chciałoby jak najszybciej wyłożyć powyższą część planu zagospodarowania przestrzennego.

p. A. Mierzejewska

Poinformowała, iż w jak najszybszym czasie trzeba przekazywać uwagi np. dotyczące wielkości działek do Wydziału Architektury i Budownictwa, który przekaze je następnie do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, albo bezpośrednio do Biura, do Wydziału Planowania Miejscowego w wyżej wymienionym Biurze.

p. M. Lipiński

Zwrócił uwagę, że nie ma sensu wpisywać planu zagospodarowania przestrzennego w konsultacje. Większość uwag została uwzględniona.

Zespół zgodził się i zdecydował, iż plan zagospodarowania przestrzennego nie zostanie wpisany w konsultacje społeczne.

ROSZCZENIA DO TERENU I KLUB „KARUZELA”

p. M. Lipiński

Poinformował, iż zgłosili się przedstawiciele byłych współwłaścicieli i spadkobierców właścicieli terenów, na których położone jest Osiedle Akademickie „Przyjaźń”. Byliby oni zainteresowani dojściem do porozumienia ze Skarbem Państwa w sprawie zrzeczenia się tych roszczeń lub zrzeczenia się ich w zamian za jakąś gratyfikację. Zaproponował spotkanie przedstawiciela Zarządu Dzielnicy z p. M. Bajko – Dyrektorem Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy, w celu ustalenia, jaka jest realna szansa rozwiązania sprawy roszczeń na tym terenie. Ponadto zauważył, że na terenie Osiedla Akademickiego „Przyjaźń” powinno mieć swoją siedzibę Bemowskie Centrum Kultury lub jego filia, ale skupiająca się wokół Klubu „Karuzela”. Spadkobiercy zaproponowali rozwiązanie, które zdaniem Biura Gospodarki Nieruchomościami nie jest takie proste.

p. R. Kosz

Zauważył, że Biuro Gospodarki Nieruchomościami nie uważa, żeby to rozwiązanie było niemożliwe.

p. M. Lipiński

Dzielnica Bemowo uważa, iż jest szansa, aby ten temat zakończyć. Wymaga to decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w tym zakresie (Prezydenta jako Starosty). Spadkobiercy w zamian zrzeczenia się roszczeń chcą ekwiwalent nieruchomościowy na Osiedlu „Przyjaźń”, w postaci części niezabudowanej.

p. R. Kosz

Pokazał na planie, do których terenów roszczenia są teraz omawiane. Poinformował, iż spadkobiercy są zdecydowani odstąpić od roszczeń części zabudowanej na rzecz tego terenu niezabudowanego. Ponadto poinformował, iż przedstawiciele byłych współwłaścicieli oraz spadkobierców podzieleni są na dwie grupy, które reprezentowane są przez dwie kancelarie adwokackie. Ci, którzy byli w Urzędzie Dzielnicy Bemowo i wyrazili chęć dojścia do porozumienia, są tylko częścią spadkobierców.

p. M. Lipiński

Poinformował, iż Dzielnicy Bemowo bardzo zależy na rozwiązaniu sprawy roszczeń do terenu pod Klubem „Karuzela” wszystkimi możliwymi, prawnymi środkami. Jeżeli by się to udało istnieje realna szansa na zrewitalizowanie Klubu „Karuzela”, ponieważ znajdują się na to środki finansowe.

p. R. Kosz

Poinformował, że na dzień dzisiejszy jest taka sytuacja, iż zwrotowi na ogół mogą podlegać nieruchomości, które były wywłaszczone pod inny cel, niż obecnie są użytkowane.

p. Magda Leszko

Poinformowała, iż rozmawiając z mieszkańcami na temat przyszłości często słyszy od nich, iż nie ma sensu rozmawiać o niej dopóki są roszczenia. Stąd zapytała o dwa pasy terenu, co do których również są roszczenia.

p. R. Kosz

Wyjaśnił, iż jeżeli występuje się z roszczeniem tylko do fragmentu terenu, to zarówno w pierwszej, jak i w drugiej instancji, sprawy są oddalane z uwagi na to, że wystąpiono o

roszczenie dotyczące nie całej nieruchomości wyłączonej. Dlatego spadkobiercy występują o całość we wszystkich tych przypadkach.

p. P. Jaracz

Zwrócił się z zapytaniem, jak hipotetycznie przebiegałaby kwestia roszczeń, gdyby Osiedle „Przyjaźń” było już skomunalizowane.

p. M. Lipiński

Nie można skomunalizować terenu, do którego są roszczenia.

p. R. Kosz

Poinformował, iż jak najszybciej należałoby uregulować kwestię domków jednorodzinnych, dlatego, że według ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mogą być sprzedawane nieruchomości, które są objęte jakimkolwiek postępowaniem przed sądem lub roszczeniem.

p. M. Lipiński

Poinformował, iż do następnego spotkania zespołu zobowiązuje się spotkać z p. M. Bajko – Dyrektorem Biura Gospodarki Nieruchomościami w sprawie problemu związanego z roszczeniami oraz polityki w tym zakresie. Na spotkanie w dniu 5 maja 2016 roku należy zaprosić przedstawiciela Biura Gospodarki Nieruchomościami, aby przedstawił opis sytuacji roszczeniowej tego terenu oraz możliwość rozwiązania problemu z tym związanego.

Zespół wyraził zgodę na propozycję p. M. Lipińskiego.

p. J. Rozwadowska – Skrzeczyńska

Wróciła do sprawy podziału nieruchomości.

p. R. Kosz

Zwrócił uwagę, iż plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają do podziału działek „od-do”. W związku z powyższym warto byłoby zrobić inwentaryzację tego terenu. Warto byłoby również, żeby skonsultować się w tej sprawie z geodetą.

p. A. Mierzejewska

Zwróciła uwagę, iż nie jest pewna, czy w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego zgodzą się na propozycje zapisu w planie „od-do”, ponieważ będzie to dawać możliwość wydzielania mniejszych działek tam, gdzie nie jest to zasadne.

p. R. Kosz

Poinformował, iż są na terenie Dzielnicy Bemowo geodeci specjalizujący się w podziałach miejskich. Dobrze byłoby umówić się z Biurem Architektury i Planowania Przestrzennego, aby na takie spotkanie przyszedł projektant planu, poza tym warto zaprosić geodetę i przeanalizować każdą z nieruchomości, która jest przewidywana do sprzedaży zarówno pod kątem planu jak i pod kątem podziału. Żeby nie było takiej sytuacji, że plan zablokuje podział nieruchomości.

p. A. Fiszer – Nowacka

Zwróciła uwagę, iż jest bardzo mało czasu na powyższe analizy.

p. R. Kosz

Zobowiązał się pomóc w sprawie geodety i przekazał swoją wizytówkę. Zaproponował również spotkanie w Urzędzie Dzielnicy Bemowo, aby omówić sprawę rozwiązania problemu.

p. M. Lipiński

Zaproponował, aby na następnym spotkaniu zespół zajął się tematem roszczeń, rewitalizacji terenu oraz formy własności. Będzie już wiadomo, czy istnieje szansa na wprowadzenie Osiedla „Przyjaźń” do Mikroprogramu Rewitalizacji. Zwrócił się z prośbą o przygotowanie, przez przedstawicieli Osiedla „Przyjaźń”, proponowanych na konsultacje pytań dotyczących rewitalizacji. Zwrócił się z prośbą do przedstawiciela Centrum Komunikacji Społecznej, aby w razie potrzeby pomóc mieszkańcom. Zobowiązał się do końca przyszłego tygodnia, to jest do dnia 15 kwietnia 2016 roku, wysłać drogą elektroniczną projekt protokołu z dzisiejszego spotkania. Będzie on przyjmowany na spotkaniu w dniu 5 maja 2016 roku.

p. P. Jaracz

Zwrócił się z prośbą o dostarczenie wraz z projektem protokołu, odpowiednich aktów prawnych dotyczących rewitalizacji.

p. M. Lipiński

Zapewnił, iż zostaną wysłane drogą elektroniczną odpowiednie akty prawne, dotyczące rewitalizacji.

Ad pkt 4.

p. A. Gniadzik – Smolińska

Poinformowała, iż mieszkańcy zostali dopuszczeni do postępowania o wydanie decyzji w sprawie warunków zabudowy i dostali decyzję przed jej uprawomocnieniem się. Zwróciła się z zapytaniem, czy w związku z dość intensywnymi pracami nad uchwaleniem planu zagospodarowania, nie lepiej byłoby zawiesić postępowanie, ponieważ w planie przewiduje się na tym terenie zabudowę 15 m, a w projekcie zabudowa jest 19 m.

p. M. Lipiński

Zwrócił się z prośbą, aby powyższe zapytanie formalnie w pisemnej formie zostało złożone do Wydziału Architektury i Budownictwa, a Urząd się do tego ustosunkuje.

p. M. Lipiński

Podziękował wszystkim i zakończył spotkanie.

Protokółowała:

Ewa Roszczyńska