



Paweł LENARCZYK

radny Dzielnicy Ursynów
m.st. Warszawy

właściciele działek na Placu Wielkiej Przygody

Ursynów, 28.09.2016

Szanowni Państwo,

w związku z wystosowaniem przez Państwa m.in. do Komisji Architektury i Ochrony Środowiska Rady Dzielnicy Ursynów pisma z dnia 18.08.2016 r. ws. działek na Placu Wielkiej Przygody, których jesteście Państwo współwłaścicielami oraz z wymienieniem tym piśmie aż czterokrotnie mojego nazwiska jako radnego Dzielnicy Ursynów, chciałbym się osobiście odnieść do kilku kwestii tam poruszonych. W piśmie pisał Państwo m.in.:

*„Ponad 15 lat, wiele trudu oraz nie mało pieniędzy zajęło nam odzyskanie niespełna 1600 m² z ponad 46 000 m² zabranych naszym przodkom pod budowę osiedla mieszkaniowego na Ursynowie. Przez te lata walki o odzyskanie skrawka niewykorzystanego pod zabudowę terenu, mieliśmy nadzieję, że na niej właśnie będziemy mogli w przyszłości zamieszkać”. „(...) chcielibyśmy jedynie zamieszkać na ziemi, która od pokoleń do nas należy.” I dalej: „Część mieszkańców osiedla „Stokłosa” wraz z radnym Panem Pawłem Lenarczykiem walczą, aby **NASZA działka**, która znajduje się w środku osiedla straciła swoje dotychczasowe przeznaczenie tj. pod zabudowę wielorodzinną. Mieszkańcy tego osiedla chyba zapomnieli, że mówią o niczyjej działce tylko o **NASZEJ WŁASNOŚCI**. Nie rozumiemy, dlaczego „mieszkańcy” uważają swoje mieszkania za swoje a naszą działkę traktują jako dobro wspólne, z którego tylko właściciele nie powinni korzystać, gdyż „przeszkadzają””.*

Na wstępie chciałbym podkreślić, że dla radnych dzielnicy Ursynów, w tym dla mnie, zrozumiałe jest trudne doświadczenie Państwa rodzin związane z procedurą wywłaszczenia. Nie jest moim celem kwestionowanie Państwa prawa do odzyskanego gruntu. Z drugiej strony jednak jako radny jestem reprezentantem mieszkańców Ursynowa i w tej chwili moją powinnością jest wypowiadać się w imię interesu większości, a nie obrona partykularnych interesów poszczególnych osób. Interes większości mieszkańców osiedla Stokłosa w zakresie tzw. Placu Wielkiej Przygody jest klarowny: mieszkańcy sprzeciwiają się dogęszczaniu zabudowy i chcą utworzenia w tym miejscu parku publicznego z zachowaniem pierwotnej idei projektantów tego osiedla, tj. dużego udziału terenów zielonych, sportowych i rekreacyjnych.

W związku z tym pragnę przypomnieć, że całą wcześniejszą kadencję rady Dzielnicy Ursynów wraz z mieszkańcami zabiegałem o to, aby osiedle Stokłosa zostało objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zadecyduje o dopuszczalnym przeznaczeniu poszczególnych terenów nim objętych. Przystąpienie do sporządzania tego planu nastąpiło dopiero w 2014 roku. Obecnie jesteśmy w trakcie tej procedury, na etapie przed oficjalnym wyłożeniem do publicznego wglądu oficjalnego projektu tego planu. Plan ten sporządzają stosowne organy administracyjne, a nie radni Dzielnicy Ursynów.

W latach 70-tych XX wieku, kiedy miało miejsce wywłaszczenie Państwa przodków, tereny te były gruntami ornymi, zaś dziś teren Placu Wielkiej Przygody leży w sercu osiedla mieszkaniowego, które miasto Stołeczne odpowiednio uzbroiło w atrakcyjną i drogą infrastrukturę (metro, szkoły, sklepy, etc.). Dzięki temu wartość obecnie odzyskanych przez Państwa działek na terenie Placu Wielkiej Przygody zwiększyła się kilkunastokrotnie.

Dodatkowo trzeba zauważyć, że obecnie osiedle Stokłosa to całościowa unikalna wizja projektowa zielonego osiedla ukształtowana przez zespół architektów pod kierownictwem prof. Marka Budzyńskiego. Koncepcja tego osiedla jest

obserwuj mnie na:  @PawelLenarczyk |  facebook.com/LenarczykPawel | lenarczyk.pl

adres: Urząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, Al. KEN 61, 02-777 Warszawa

kontakt: pawel.lenarczyk@vip.wp.pl | +48 501 505 912

spójna i zrównoważona, co oznacza, że jest to miejsce zarówno do mieszkania jak i wypoczynku. Ta koncepcja nie przewiduje dogęszczania zabudowy o kolejne budynki, szczególnie w środku osiedli, które nie są przeznaczone do ruchu samochodowego. Teren Placu Wielkiej Przygody (co wynika z samej nazwy) od zawsze był przewidziany pod tereny rekreacyjne, nie zaś do zabudowy budownictwem wielorodzinnym.

Piszą Państwo też, że odzyskali Państwo ten Plac żeby na nim „zamieszkać”. Niestety zaistniałe dotąd fakty prawne mówią coś innego. Księgi wieczyste prowadzone dla tych działek przez Sąd zawierają informacje o tym, że większość z współwłaścicieli ww. działek na Placu Wielkiej Przygody zawarła już przedwstępne umowy ich sprzedaży z firmami deweloperskimi. Ponadto kilka podmiotów gospodarczych niebędących współwłaścicielami tych działek uzyskało już decyzje o warunkach zabudowy dla tych działek z przeznaczeniem na zespoły wielopiętrowych budynków wielorodzinnych. Wynika z tego, że nie chcą Państwo na tym placu się osiedlić, lecz jedynie odsprzedać ten teren deweloperom ze znacznym zyskiem, tj. za cenę terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną.

Muszą Państwo ponadto pamiętać, że odzyskane przez Państwa prawo własności zgodnie z ogólnymi zasadami prawa cywilnego w żaden sposób nie powinno ograniczać ani mieć negatywnego wpływu na prawa do własnościowych lokali spółdzielczych w budynkach wielorodzinnych w pobliżu Placu Wielkiej Przygody. Im wyższy budynek lub budynki powstaną na tym Placu w przyszłości, tym większą kwotę Państwo uzyskają od dewelopera, ale wtedy tym bardziej okoliczni mieszkańcy odczują negatywne skutki tych inwestycji (hałas, dziesiątki samochodów wjeżdżających codziennie na osiedle, itd.). Już teraz na tym terenie jest brak miejsc parkingowych, całe osiedle boryka się też z problemem niedoboru miejsc w placówkach oświatowych, a pojawienie się w tym miejscu kolejnych bloków zabierze jeden z ostatnich skrawków zieleni, z którego korzystają okoliczni mieszkańcy.

Pragnę przy tym zauważyć, że w przypadku przeznaczenia tego terenu w miejscowym planie zagospodarowania publicznego pod zielen publiczną lub pod usługi oświaty jako jego właściciele otrzymają Państwo należne odszkodowanie w wysokości odpowiadającej obniżce wartości tego terenu wynikającej m.in. z treści decyzji administracyjnych tj. z warunków zabudowy (art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub mogą Państwo liczyć na otrzymanie od gminy nieruchomości zamiennej (art. 36 ust. 2 cytowanej ustawy). **Tym samym nie będą Państwo finansowo poszkodowani.** W tym zakresie przepisy prawa chronią Państwa prawa majątkowe i uchwalenie planu miejscowego z zielenią w tym miejscu zamiast planowanych przez Państwa bloków nie naruszy tych praw w żadnej mierze. Natomiast postawienie w tym miejscu budynków wielorodzinnych naruszy prawa majątkowe (spółdzielcze własnościowe prawa do lokali) wielu tysięcy mieszkańców otaczających domów, ponieważ wartość tych lokali się obniży, a warunki życia znacznie się pogorszą. Proszę samemu rozważyć oba te interesy prawne i wyciągnąć wniosek, który z nich przeważa.

Mam również nadzieję, że przedstawiony przeze mnie powyżej punkt widzenia sprawy, że moje działania na rzecz obrony interesu mieszkańców osiedla Stokłosa staną się dla Państwa bardziej zrozumiałe.

Na koniec zacytuję jeszcze jeden fragment Państwa pisma:

„Przykro jest nam, że nikt z nami do tej pory na w/w temat nie rozmawiał, ani władze m.st. Warszawy, ani Dzielnicy Warszawa-Ursynów, ani SBM „Stokłosa” jak również radny tej dzielnicy Pan Paweł Lenarczyk”

Pragnę uprzejmie Państwa poinformować, że od 2010 r. wszelkie moje dane kontaktowe są umieszczone na stronie Urzędu Dzielnicy Ursynów oraz mojej stronie internetowej (znajdują się one również na niniejszym papierze firmowym). Podobnie dostępne publicznie dane łatwo pozwalają się skontaktować zarówno ze Spółdzielnią Stokłosa oraz Urzędem Dzielnicy Ursynów. Jeżeli nadal będą Państwo zainteresowani spotkaniem, to jestem do dyspozycji.

Uprzejmie informuję, że zarówno Państwa pismo (bez danych osobowych) oraz niniejsza odpowiedź zostaną przedstawione opinii publicznej.

Z poważaniem

