

Autor:

Anna Kościelniak-Międlicka

anna.koscielniak@hotmail.com, telefon: 512 076 746

ul. Jana Kazimierza 60/272; 01-248 Warszawa

Autor nie zamierza przetwarzać danych osobowych.

dotatkowe informacje na stronie:

<https://www.facebook.com/SzkolaOdolany/>

Adresaci : Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, Rada Miasta Stołecznego Warszawy;
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy; Urząd Dzielnicy Wola

PETYCJA

ZA BUDOWĄ PIERWSZEJ SZKOŁY NA ODOLANACH W LOKALIZACJI PRZY UL. KARLIŃSKIEGO

TREŚĆ PETYCJI

Popieramy wybór lokalizacji składającej się z działek miejskich o powierzchni około 10 000 m² przy ul. Karlińskiego dla pierwszej szkoły podstawowej na Odolanach.

Lokalizacja przy ul. Karlińskiego jest lokalizacją centralnie położoną dla rejonu, odpowiednio dużą, optymalną komunikacyjnie, otoczoną terenem zielonym. Na podstawie analizy sytuacji prawnej jesteśmy przekonani, że możliwe jest rozpoczęcie budowy szkoły przy ul. Karlińskiego równie szybko co w lokalizacji przy ul. Ordon. W tym celu prosimy Władze Dzielnicy, o jak najszybsze ponowne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (który dla ul. Karlińskiego był już przygotowany, a został przez Władze Dzielnicy wycofany we wrześniu 2017). Równoległe prosimy organy samorządu terytorialnego o pilne przeprocesowanie wszelkich innych decyzji, które okażą się wymagane dla jak najszybszego przystąpienia do budowy szkoły w tej lokalizacji.

Decyzja o budowie szkoły w lokalizacji przy ul. Karlińskiego to decyzja o wydaniu pieniędzy publicznych w sposób bardziej gospodarny niż na Ordon. Zwracamy się z prośbą do władz samorządu terytorialnego o przeanalizowanie sytuacji i niezwłoczne podjęcie stosownych kroków w celu rozpoczęcia budowy szkoły w lokalizacji przy ul. Karlińskiego.

Informacje uzupełniające:

Odolany są terenem intensywnie rozwijającym się demograficznie, w najbliższej przyszłości trzeba wybudować tu 4 szkoły podstawowe (szacunki Władz Dzielnicy), mamy na chwilę obecną dostępne jedynie trzy lokalizacje (Ordon, Grodziska, Karlińskiego). Jest więc potrzeba zabezpieczenia wszystkich trzech pod oświatę i dokupienia co najmniej jednej mogącej zmieścić szkołę.

Pierwsza szkoła na Odolanach miała powstać na działce przy ul. Grodzkiej. Urząd Dzielnicy Wola zamówił ekspertyzę przygotowaną we wrześniu 2016 roku, z której wynika, że kablowanie linii wysokiego napięcia (100 kv i 220 kv) to koszt około 8 milionów złotych minimum. Pomimo tego, że od wielu lat wiadomo, że potrzebna jest budowa szkoły na Odolanach, dopiero na wiosnę 2017 roku Dzielnicę ogłosiła niespodziewanie, że inwestycja będzie realizowana na działce przy Ordon. Zaletą lokalizacji przy Ordon, jak przedstawia to Dzielnicę, jest to, że można tam rozpocząć inwestycję niemalże natychmiast. Powszechnie wiadomo, że dla zaprojektowania szkoły w zgodzie ze współczesnymi standardami potrzeba minimum około hektara (10 000 m²). Lokalizacja przy Ordon ma tylko 4 000 m², położona jest blisko bardzo ruchliwych ulic, w przyszłości dojdzie tam jeszcze tramwaj. Tuż obok w odległości kilkuset metrów jest obecna szkoła rejonowa, do której dzieci mieszkające w zachodniej i centralnej części Jana Kazimierza mają między 2-3 km podczas gdy lokalizacje przy Grodzkiej i Karlińskiego są położone centralnie i rozkładałyby równomiernie obciążenie obu placówek. Wszystkie mankamenty związane z tą lokalizacją zostały już wcześniej opisane przez mieszkańców w petycji złożonej w dniu 6 września 2017 roku (Numer BO/25626/17 oraz BO/25627/17) oraz na spotkaniu w dniu 11 października 2017; wersja elektroniczna: https://www.petycjonline.com/lokalizacja_szkoly_odolany

Lokalizacja przy ul. Grodzkiej została przez Władze Dzielnicy odrzucona ze względu na potrzebny projekt kablowania linii wysokiego napięcia oraz sprawę o zasiedzenie, która dotyczy części tej lokalizacji. Sprawa jest w apelacji, jeśli Miasto ją przegra i nie uchwali jednocześnie mikroplanu dla tej lokalizacji / mpzp (z przeznaczeniem na oświatę) część działki będzie musiała być zwrócona i stracimy możliwość wykorzystania jej na budowę szkoły również w przyszłości.

Równolegle była rozważana lokalizacja przy Karlińskiego, do której są zgłoszone roszczenia dekretowe (sprawa jest z 2013 roku w SKO na etapie ustalania kręgu spadkobierców). Według Władz Dzielnicy roszczenia są przyczyną odrzucenia przez Dzielnicę również tej lokalizacji. Według przygotowanej analizy prawnej, skonsultowanej z samorządowcami z innych dzielnic, obowiązujące od września 2016 roku przepisy umożliwiają przeznaczenie tego terenu na cel publiczny (w tym na budowę szkoły). Przepisy te zostały wprowadzone nowelizacją do ustawy o gospodarce nieruchomościami tzw. Małą ustawą reprivatyzacyjną – art 214a, podpunkt 1 (w celu przesłania pełnej analizy proszę o kontakt: anna.koscielniak@hotmail.com). Na podstawie tych przepisów byłemu właścicielowi można odmówić zwrotu nieruchomości, jeśli nieruchomość ta przeznaczona jest na realizację celu publicznego (budowa szkoły jest celem publicznym). Były właściciel ma wtedy prawo do odszkodowania. Przepisy Małej ustawy reprivatyzacyjnej odnoszą się do spraw rozpoczętych i niezakończonych, a więc również do naszego przypadku – przy ul. Karlińskiego.

Dopiero od niedawna Władze Dzielnicy deklarują oficjalnie, że teren przy ul. Karlińskiego zostanie „zabezpieczony pod oświatę”, ponieważ brakuje lokalizacji odpowiednich dla budowy kolejnych szkół na Odolanach (których ma być docelowo 4). Zabezpieczenie celu oświatowego na tej działce w przyszłości może zostać osiągnięte jedynie po zmianie przeznaczenia tego terenu na oświatę i uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub mikroplanu (obecnie od wielu lat procesowany jest projekt planu, a jakkolwiek uwaga do samego projektu nie jest wiążąca dopóki plan ten w danym kształcie nie zostanie uchwalony). Pomimo tego, że Dzielnicę nie dysponuje odpowiednią ilością działek, na których da się wybudować szkoły, stosowne uwagi do planu zmieniające przeznaczenie na oświatę nie zostały według stanu na dzień 25.10.2017r. wciąż

wniesione - ani odnośnie Karlińskiego ani Grodziskiej. Obie te lokalizacje powinny już dawno zostać zabezpieczone przez Władze Dzielnicy przed roszczeniami i zasiedzeniem przy wykorzystaniu narzędzia jakim jest mikroplan albo uchwalony mpzp. Pamiętajmy jednak, że uchwalenie planu nie jest konieczne dla przeznaczenia terenu pod inwestycję celu publicznego i rozpoczęcia tej inwestycji. W przypadku braku uchwalonego planu dzieje się to na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie mamy przecież jeszcze uchwalonego planu a pomimo tego deweloperzy uzyskują decyzje o warunkach zabudowy na terenie Odolan, budują a następnie oddają do użytkowania kolejne bloki. Przeznaczenie na cel publiczny danego terenu może więc mieć podstawę w planie (mpzp) a w przypadku jego braku inwestor (w tym przypadku Dzielnicą) wnioskuje o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, która jest odpowiednikiem decyzji o warunkach zabudowy. Zatem dla zapewnienia niezbędnej infrastruktury społecznej jaką jest szkoła, gmina (Dzielnicą) realizując swój obowiązek, może rozpocząć inwestycję na danym terenie uzyskując decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego a w przypadku Karlińskiego i tak ważnej potrzeby jak budowa szkoły nie ma podstaw aby decyzja ta miała być odmowna. Roszczenia dekretowe nie są przeszkodą dla uzyskania decyzji ponieważ o decyzję może wystąpić każdy, nawet nie posiadający prawa własności do danej działki. Budując na tym terenie szkołę, nie ponosimy również ryzyka potencjalnego zwrotu części działki byłym właścicielom, ponieważ między innymi po to aby usunąć to ryzyko została uchwalona Mała ustawa reprivatyzacyjna. Intencją ustawodawcy było między innymi umożliwienie Miastu realizowania niezbędnych inwestycji celu publicznego w sposób bezpieczny, czyli pomimo toczących się często przez kilkadziesiąt lat spraw roszczeniowych i bez ryzyka zwrotu danej nieruchomości. Wysoko postawieni urzędnicy miasta w tym sama Pani Prezydent deklarowali publicznie wolę „korzystania ze wszelkich narzędzi jakie daje mała ustawa reprivatyzacyjna”. Prosimy o skorzystanie z tych narzędzi.

W kwestii Karlińskiego, w mocy jest także wciąż uchwała Rady Miasta z 2013 roku (LVI/1607/2013) dotycząca przeznaczenia do przekazania między innymi działki 12/6 (części terenu przy Karlińskiego) Archidiecezji Warszawskiej. Uchwała ta nie została zrealizowana ze względu na wspomniane roszczenia dekretowe, tym samym właścicielem tych działek wciąż jest Miasto. Władze Dzielnicy deklarują, że teren ten nie zostanie przekazany Archidiecezji ze względu na potrzebę wybudowania również tam w przyszłości szkoły. Te deklaracje nie pokrywają się na ten moment z rzeczywistymi działaniami Dzielnicy, która nie podjęła żadnych prawnych/proceduralnych kroków, mających na celu zabezpieczenie Karlińskiego i Grodziskiej jako lokalizacji pod oświatę.

PODSUMOWUJĄC, w naszej ocenie, już teraz można rozpocząć budowę szkoły przy ul. Karlińskiego na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i równocześnie procesować zmianę przeznaczenia tego terenu w mpzp lub przystąpić do uchwalania mikroplanu. Podobnie obecnie postępują wszyscy deweloperzy budujący na terenie Odolan, tj. otrzymują decyzję o warunkach zabudowy pomimo tego, że nie ma uchwalonego planu. Wiadomym jest przecież, że teren, na którym postawili już blok nie będzie w planie przeznaczony na inny cel. Plan jest więc w kontekście działek zabudowanych i wykorzystanych jedynie „inventaryzacją” stanu zastałego na moment uchwalania planu. Brak planu nie jest zatem żadną przeszkodą dla prowadzenia inwestycji, tym bardziej inwestycji celu publicznego, których prowadzenie jest obowiązkiem Gminy, zleconym Dzielnicy. Zgodnie z obowiązującymi od ponad roku przepisami, roszczenia dekretowe również nie są przeszkodą dla przeznaczenia terenu pod budowę szkoły. APELUJEMY o pilne zajęcie się naszą sprawą i podjęcie stosownych decyzji, tak aby gospodarnie wydać budżet przeznaczony na budowę szkoły i zbudować porządną placówkę w najlepszej z dostępnych na teraz lokalizacji – lokalizacji przy ulicy Karlińskiego.