Bytom, dn. 24.09.2021

Paweł Winiarski
Radny Rady Miejskiej w Bytomiu
Tel. 501 414 312
Mail: pawel.winiarski@pewu.com.pl

27. WRZ. 2021

Urząd Miejski w Bytomiu
Kancelaria Rady Miejskiej
wpł. 24. 09. 2021
L.dz. PR.0003.934.2021 załącz.
podpis

PRZEWODNICZĄCY RADY
Mariusz Janas

Sz.P.

Mariusz Wołosz
Prezydent Miasta Bytomia

W oparciu o art. 3 ust. 1 i art. 22 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym w zw. z art. 31 ust. 1-3 Statutu Miasta Bytomia - załącznika do uchwały nr XVII/255/03 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 17 grudnia 2003r. w sprawie przyjęcia Statutu Miasta Bytomia z późn. zm. (tekst jednolity: obwieszczenie Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 28 listopada 2016 r. Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016r. poz. 6879) uprzejmie proszę o spowodowanie załatwienia niniejszych spraw:

Mają na uwadze zachowanie charakteru przestrzeni podwórzy jako całości i zachowanie historycznego układu wspólnych podwórzy, zwracam się z prośbą o dokonanie niezbędnych zmian w zapisach uchwał regulujących zawieranie umów dzierżaw czy sprzedaż działek wspólnotom, w szczególności w odniesieniu do terenów wspólnych podwórzy, a polegających na:

1) uniemożliwiających zawierania umów dzierżawy/ sprzedaży działek stanowiących jedynie część przestrzeni wspólnej podwórzy przypisanej wielu budynkom mieszkalnym bez przeprowadzenia konsultacji dotyczących sposobu zagospodarowania całego podwórza wśród wszystkich okolicznych mieszkańców;
2) wprowadzeniu obligatoryjności uzyskania pozytywnej opinii zmiany/ poprawy sposobu użytkowania w/w działek Wydziału Architektury i osobno Konserwatora Zabytków, z wyraźnym uwzględnieniem charakteru całego podwórza/ terenu w tym rysu historycznego,
3) ograniczenie całkowite lub częściowe możliwości grodzenia działek;
4) wprowadzenie zapisów uniemożliwiających ograniczanie praw służebności dla pozostałych mieszkańców dróg dzierżawionych/ sprzedawanych działek;
5) wprowadzenia zapisów umożliwiających rozwiązanie umowę dzierżawy w przypadku samowolnej zmiany zagospodarowania działek.

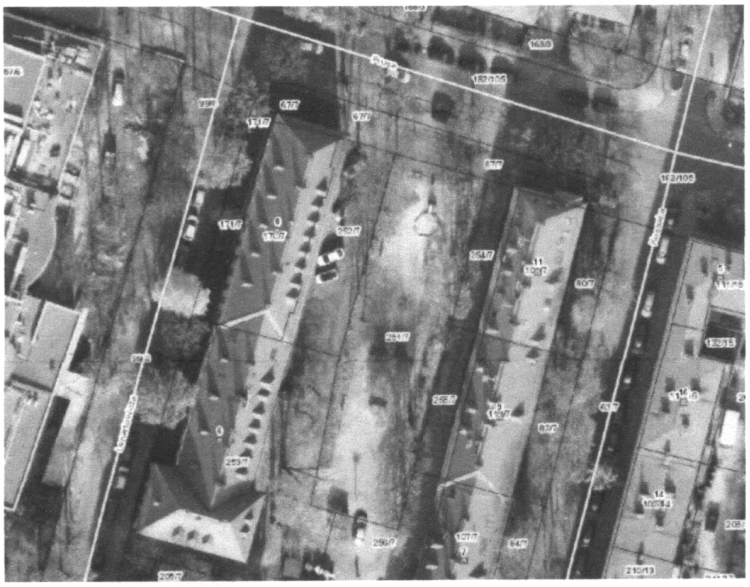
Obecny stan prawny stanowi przyczynę konfliktów sąsiedzkich, dewastowania całych przestrzeni podwórzy jak i niekorzystnie wpływa na ich funkcjonalność przy bardzo nikłych korzyściach (oszczędnościach) płynących dla miasta.

W okresie od blisko 2 lat w różnym charakterze uczestniczyłem jako radny w następujących sprawach dotyczących kilku podwórzy zlokalizowanych w pobliżu ulicy Prusa i Witczaka.

1. Podwórze Lenartowicza/ Prusa/ Kossaka







Opis sytuacji

Przestrzeń podwórza stanowi element historycznego układu przestrzennego wraz dwoma ciągami budynków - 5 wspólnot mieszkaniowych z wyjściami na to podwórze.

Wspólnota Lenartowicza 8 wydzierżawiła działkę o nr 252/7 pod miejsca parkingowe, które zwyczajowo tam istniały w przestrzeni przy budynku mieszkalnym. Z uzyskanej wiedzy wynika, że celem dzierżawy było utworzenie miejsc parkingowych na które nie otrzymali zgody ze względu na przepisy budowlane. Pozostałe ze wspólnot nie skorzystały z możliwości dzierżawy niemniej zawsze korzystały z przejazdu w/w działką.

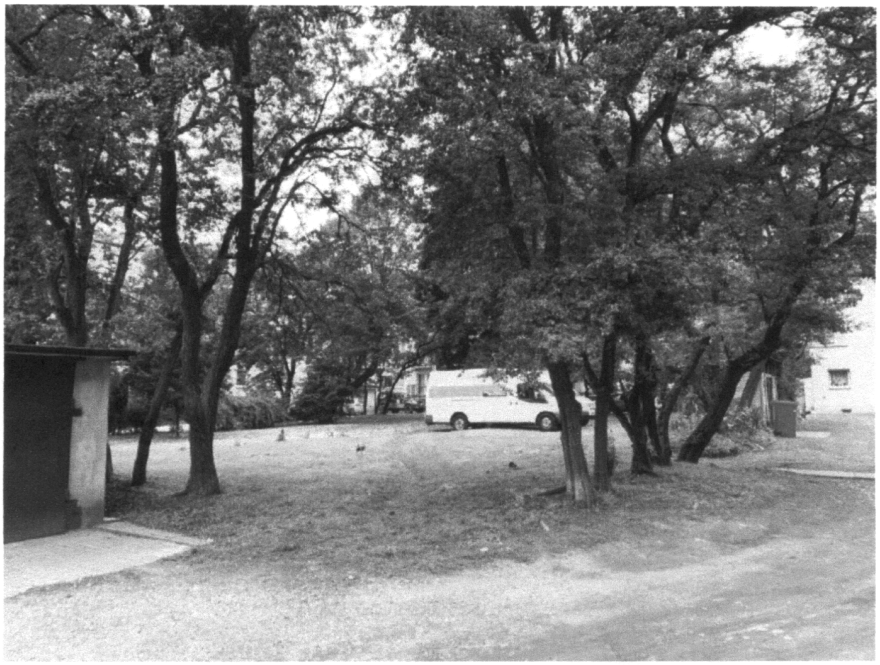
Dzięki odbyciu kilku spotkań z mieszkańcami z udziałem zarządców i działu zieleni MZDiM udało się wypracować kompromis dotyczący funkcji pozostałej - większej części podwórza do celów realizacji projektu ze środków grantu IRMIR i miasta.

Niepożądane skutki

1. Mieszkańcy Lenartowicza 8 czynili również zabiegi w celu całkowitego usunięcia placu zabaw i wykonania w tym miejscu parkingu dla samochodów, co stanowiło podłoże konfliktu.
2. Mieszkańcy pozostałych wspólnot skarżyli się na brak wiedzy o planowanych zmianach - załatwianie tych zmianę poza nimi.
3. Doszło do konfliktu pomiędzy wspólnotami - Lenartowicza 8 a pozostałymi, które korzystały z drogi gruntowej. Dochodziło do zdarzeń blokowania drogi przez mieszkańców wspólnoty Lenartowicza 8.
4. Wspólnota Lenartowicza 8 ustawiła znak drogowy zakazujący wjazd na dzierżawioną drogę.

2. Podwórze Kossaka/ Prusa/ Witczaka







Opis sytuacji

Zieleniec we frontowej części podwórza stanowi element historycznego układu przestrzennego wraz dwoma ciągami budynków - 9 wspólnot mieszkaniowych z wyjściami na to podwórze.

Z informacji z Wydz. Obrotu Nieruchomościami wynika, że w 2018 roku Wspólnota Witczaka 71-73/ Prusa 1 wydzierżawiła na czas nieoznaczony działki 233/19; 235/18 z przeznaczeniem pod na poprawę zagospodarowania przestrzeni. Złożyła również wniosek o wykup tychże działek - dotychczas ostatecznie nie rozpatrzony. Działka 211/13 stanowi własność wspólnoty Kossaka 12.

Niepożądane skutki

Jak widać na zdjęciach zagospodarowanie terenu dzierżawionej działki 235/18 nie zostało poprawione w żaden sposób.

W centralnej części wspólnego zieleńca ustawicznie parkują pojazdy dostawcze i osobowe.

Wg Straży Miejskiej nie dochodzi do dewastacji zieleńca ze względu na umowę dzierżawy, choć w rzeczywistości informacje te nie pokrywają się z informacjami z W.O.N. ponieważ samochody dostawcze parkują na działce 2017/15, która nie jest objęta umową dzierżawy.

Dodam, że pojazdy te wjeżdżają na zieleniec wyznaczoną dla ruchu pieszego ścieżka wydzieloną obrzeżami!

Ewidentnie w tym przypadku dochodzi do zaburzenia historycznego układu funkcjonalnego bez decyzji o takiej zmianie i wbrew interesom innym mieszkańcom, co negatywnie wpływa na przestrzeń.

3. Podwórze Prusa/ Witczaka







Opis sytuacji

Wg relacji Konserwator Zabytków przestrzeń podwórza wraz z budynkami stanowi kompletny układ architektoniczny z unikalnym układem murków w centralnej części podwórza (częściowo jest to widocznie na mapie i zdjęciach). Działki 15; 360/9 oraz 15 zostały niestety wykupione przez wspólnoty których budynki przylegają do nich. Na działce 15 zostało wykonane wygrodzenie przestrzeni zaburzające układ podwórza. Ta część jest zadbana przez mieszkańców, istnieją nasadzenia kwiatów i krzewów.

Niepożądane skutki

Historyczny układ podwórza został zaburzony ogrodzeniem części należącą do wspólnoty, co wyraźnie widać.

Na pozostałych sprzedanych wspólnotom działkach nie dzieje się nic. Jak wynika z dokumentacji zdjęciowej układ murków nie jest utrzymany w należytym stanie technicznym.

4. Pas zieleni pomiędzy Witczaka a Kossaka










ZAKAZ
PARKOWANIA






STA 31208



Opis sytuacji

Pas zieleni pomiędzy Witczaka a Kossaka nie stanowi jednolitej - zaprojektowanej historycznie przestrzeni.

Obecnie część działek została wydzierżawiona/ wykupiona przez wspólnoty ulicy Witczaka i jak widać na zdjęciach - ogrodzona z przeznaczeniem pod plac zabaw i/ lub miejsca postojowe. Ten proces trwa od niecałych 10lat.

Niepożądane skutki

Pas został poszatkowany na ogrodzone przestrzenie ograniczając dostęp, co negatywnie oddziaływuje na okolicę. Jednolity projekt umożliwiłby spójne zagospodarowanie przy uwzględnieniu potrzeb mieszkańców i uniknięcie chaotycznego grodzenia/ funkcji poszczególnych działek.

Mieszkańcy pl. Wojska Polskiego skarżą się na utrudnienia w dostępie do tej części okolicy i brak wiedzy o przeprowadzanych zmianach.

Podsumowując, dla dobra ogółu mieszkańców w ograniczonej przestrzeni śródmieścia, w aspekcie zachowania historycznych układów podwórzy jak i spójności przestrzeni, przy poprawie jej funkcjonalności zgodnie z potrzebami mieszkańców - konieczne jest wyznaczenie zasad dzierżaw terenów przez wspólnoty. Korzyści budżetowe płynące z opłat dzierżaw jak i przeniesienia obowiązków utrzymania dzierżawionych działek są relatywnie znikome w porównaniu ze szkodami dla przestrzeni wynikającymi ze swobodnego i niekontrolowanego zarządzania przez wspólnoty działkami. Dodam, że grodzenie działek utrudnia dostęp do pozostałych - miejskich działek, dla celów ich obsługi/ konserwacji.

W mojej ocenie konieczne jest oprócz wyznaczenia wyraźnych - ramowych zasad dzierżaw, konieczność podejmowania prób miejscowego konsultowania zmian w zagospodarowaniu działek. Takie działania, choć z pewnością niełatwe - aktywizują mieszkańców i sprzyjają partycypacji oraz budowaniu zdrowych relacji zaufania pomiędzy mieszkańcami a władzami. Efekty takich wspólnych przedsięwzięć mogą korzystnie wpływać na wizerunek miasta jak i efektywność wydawanych przez miasto środków. Mam tu na myśli zwiększone zaangażowanie mieszkańców w np. utrzymanie zieleni - drobne prace bieżące, opiekę i reagowanie na akty wandalizmu. To z kolei sprzyja poczuciu bezpieczeństwa mieszkańców i zmniejsza ilość problemów dla służb porządkowych a w konsekwencji kosztów. W przypadku placu przy Lenartowicza/ Kossaka, dzięki podjęciu rozmów pomiędzy mieszkańcami kilka osób wspólnie wykonało na niedzierżawionym terenie zieleńce przy budynkach finansując nakłady ze środków własnych. Przykłady prób pozytywnej zmiany są również widoczne w pasie zieleni Witczaka/ Kossaka gdzie wspólnoty na swój koszt wykonały placyki zabaw i przestrzenie ogrodowe. Niemniej brak regulacji prowadzi do sytuacji w której mieszkańcy nie tylko nie konsultują planowanych zmian ale też i niekorzystnie wpływają na przestrzeń w szerszym aspekcie.

Jako członek Komisji Dialogu i Spraw Regulaminowych, oraz uczestnik szkoleń z zakresu inicjatywy lokalnej jak i partycypacyjnej zmian przestrzeni w ramach akcji MaszGłos Fundacji Batorego deklaruje osobiste wsparcie procesów konsultacyjnych wśród mieszkańców oraz zachęcam do propagowania idei inicjatywy lokalnej, która może być dobrym narzędziem współdecydowania i aktywnego partycypowania w utrzymaniu przestrzeni podwórzy z korzyścią dla wszystkich interesariuszy.

Jestem również zainteresowany włączeniem w dyskusje dotyczące regulacji prawnych związanych z przestrzeniami podwórzy/ parkingów.

O sposobie załatwienia przedmiotowej sprawy proszę powiadomić mnie poprzez Kancelarię Rady Miejskiej w Bytomiu.

Z poważaniem,

Paweł Wdowiak

d