

INFORMACJA NA TEMAT

AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.

(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

WSTĘPNE INFORMACJE

Postępowanie zmierzające do uzyskania prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości to proces długotrwały, wymagający podjęcia szeregu działań i rozstrzygnięcia postępowań sądowych lub administracyjnych. Kolejne kroki wynikają z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz prawa miejscowego.

W jego ramach niezbędne jest:

- 1) uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przez Radę m.st. Warszawy;

Plan miejscowy określa przeznaczenie poszczególnych gruntów, to co będzie stanowiło przestrzeń publiczną (ulice-drogi publiczne, chodniki, przejścia, szkoły itp.), nie będzie mogło zostać oddane w użytkowanie wieczyste i pozostanie we władaniu Miasta lub Skarbu Państwa.

- 2) opracowanie na podstawie uchwalonego planu opracowania urbanistycznego i podziału geodezyjnego nieruchomości SBM Stokłosy

Konkretyzacja MPZP znajduje odzwierciedlenie w opracowaniach urbanistycznych i podziałach geodezyjnych, które ustalenia MPZP przenoszą szczegółowo na mapę geodezyjną. W oparciu o MPZP, w imieniu SBM Stokłosy geodeta wytycza granice działek geodezyjnych. Opracowanie podlega opiniowaniu przez komórki Miasta i niekiedy – wprowadzenia poprawek i uwag właściwych organów.

Podział ma na celu wydzielenie geodezyjne działek zajmowanych przez budynki, tereny przyległe i drogi dojazdowe i jest niezbędny, by możliwe stało się w przyszłości właściwe określenie praw związanych z odrębną własnością lokali (terenów, które służą mieszkańcom danego bloku i są niezbędne do właściwego korzystania z mieszkania i budynku, np. wiat śmietnikowych, dróg dojazdowych, pożarowych, chodników, dojść do metra, do ulic, szkół itp.).

Postępowanie kończy się uzyskaniem decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny.

- 3) potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy nieistnienia przeszkód do zawarcia umowy użytkowania wieczystego;

Właściwa komórka Miasta musi potwierdzić, w drodze zaświadczenia, że brak jest przeszkód prawnych do oddania terenu w użytkowanie wieczyste. Przeszkodami są np. toczące się postępowania sądowe, administracyjne, zwrotowe, zgłaszane do terenu roszczenia, przepisy ustaw szczególnych, planowane inwestycje celu publicznego itp. W odniesieniu do nieruchomości z zasobu SBM Stokłosy dotyczy to wszczętych postępowań, które muszą być zakończone, tj.:

- a. postępowań wszczętych przez poprzednich właścicieli tego gruntu, którzy zostali wywłaszczeni na cele budowy osiedla, w związku z faktem, iż niektórzy z nich twierdzą, że na nieruchomościach nie został zrealizowany cel wywłaszczenia (tj. budowa osiedla mieszkaniowego wraz z ulicami),
albo
- b. tzw. postępowań dekretowych zw. z tzw. dekretem Bieruta (Dekret Krajowej Rady Narodowej o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy wydany w dniu 26 października 1945 r.).

- 4) sporządzenie operatu szacunkowego wartości nieruchomości;

INFORMACJA NA TEMAT

AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.

(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

Po określeniu w oparciu o opracowanie geodezyjne, jakie działki zostaną oddane w użytkowanie wieczyste, konieczne jest sporządzenie operatu, który określi wartość tych nieruchomości. Operat sporządza biegły rzeczoznawca majątkowy na wniosek Miasta. SBM Stokłosy może zgłaszać uwagi do operatu. W oparciu o taki operat określona zostanie wysokość opłaty rocznej (1% wartości nieruchomości).

- 5) opracowanie służebności gruntowych pozwalających na przejazd i przejście do podzielonych nieruchomości;

Ustanowienie użytkowania wieczystego powoduje konieczność zapewnienia prawnego dostępu każdej z enklaw i budynku do drogi publicznej, metra, do sieci mediów, a także zapewnienia takiego dostępu innym budynkom i enklawom. Czasem chodzi o utrzymanie swobodnego przejścia wzdłuż tras przechodu, z których mieszkańcy korzystają „od zawsze”. Opracowanie służebności jest możliwe dopiero po zatwierdzeniu podziału geodezyjnego oraz po sporządzeniu operatu szacunkowego (operat określający wartość nieruchomości służy także do wyceny wartości służebności i ewentualnych opłat z tego tytułu).

- 6) Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w użytkowanie wieczyste i podanie zarządzenia do publicznej wiadomości wraz z wykazem tych nieruchomości (Art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 2 pkt 1 u.o.g.n.)

Jest to wymóg ustawowy, który realizuje zasadę jawności dysponowania nieruchomościami przez jednostkę samorządu terytorialnego, a także umożliwienie wszystkim zainteresowanym ubiegania się o nabycie praw do nieruchomości wskazanych w wykazie.

- 7) Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (Art. 27 i 28 ust. 3 u.o.g.n.)

WAŻNA UWAGA. Należy podkreślić, że postępowanie zmierzające do uzyskania prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości, jak i postępowania podziałowe, prowadzone są przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, na wniosek SBM STOKŁOSY. Z kolei postępowania administracyjne i sądowe dotyczące roszczeń dawnych właścicieli lub ich spadkobierców prowadzone są przez organy administracji lub sądy administracyjne, przy udziale SBM STOKŁOSY. **To organy administracji lub sądowe podejmują określone działania i rozstrzygają ww. sprawy** i wyznaczają terminy kolejnych czynności, czy rozpraw. To od tych podmiotów zależy więc też, kiedy dana sprawa zostanie rozstrzygnięta w formie decyzji, wyroku lub poprzez zawarcie umowy użytkowania wieczystego. **Wskazywane poniżej terminy mogą być zatem traktowane jedynie jako szacunkowe, przybliżone (mogą ulec zmianie), a nie jako zapewnienie, że regulacja gruntów nastąpi właśnie we wskazanym w tabeli terminie.**

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
1	ELEGIJNA, OKARYNY (domki)	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 4.07.2019 r. (Uchwała nr XV/346/2019 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – część A (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 19.07.2019 r., poz. 9004)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 20.08.2021 r. 2. Projekt podziału geodezyjnego – 13.06.2023 r. 3. Korekta podziału geodezyjnego złożona w urzędzie, oczekuje na ostateczną opinię Urzędu Miasta. <i>4. Zarządzeniem nr 171/2026 Prezydenta m.st. Warszawy z 9.02.2026 r. zmieniony został regulamin organizacyjny Urzędu m.st. Warszawy w zakresie prowadzenia spraw związanych z podziałami geodezyjnymi. Sprawy te oraz analiza projektów zostały przekazane z Urzędu Dzielnicy do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa w Urzędzie Miasta. Opóźni to procedowanie wniosków o con. pół roku.</i>	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań dekretowych	Postępowania w Biurze Spraw Dekretowych m.st. Warszawy zostały zakończone. SKO oddała odwołania od decyzji. Decyzje mogą być jeszcze przedmiotem skargi do sądu adm.	PRACE W TOKU
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zakończeniu postępowań dekretowych.</i>
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
		Opracowanie służebności	<i>Nierozpoczęte</i>	
		Zakończenie procesów budowlanych od strony formalnoprawnej w zw. ze zmianą powierzchni użytkowej, legalizacje garaży.		PRACE W TOKU

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
	Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy użytkowania wieczystego.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
	SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2027/2028 <i>(pod warunkiem prawomocnego zakończenia postępowań dekretowych i zatw. podziału geodezyjnego)</i>

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
2		Uchwalony w dniu 4.07.2019 r. (Uchwała nr XV/346/2019 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część A (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 19.07.2019 r., poz. 9004)	ZAKOŃCZONE
	KONCERTOWA 3/5, 6, 7, 9, 10, 11, 13	Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	PRACE W TOKU

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		<i>4. Zarządzeniem nr 171/2026 Prezydenta m.st. Warszawy z 9.02.2026 r. zmieniony został regulamin organizacyjny Urzędu m.st. Warszawy w zakresie prowadzenia spraw związanych z podziałami geodezyjnymi. Sprawy te zostały przekazane z Urzędu Dzielnicy do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Miasta. Opóźni to procedowanie wniosków o con. pół roku.</i>	
	Zakończenie postępowań dekretowych	Postępowania w Biurze Spraw Dekretowych m.st. Warszawy zostały zakończone. SKO oddała odwołania od decyzji. Decyzje mogą być jeszcze przedmiotem skargi do sądu adm.	PRACE W TOKU
	Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zakończeniu postępowań dekretowych.</i>
	Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Wstępny operat przygotowany na zlecenie SBM - 21.11.2019	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
	Opracowanie służebności	Wstępne opracowane na zlecenie SBM wykonano w 2021 r.	<i>Do potwierdzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału.</i>
	Uregulowanie spraw zabudów, legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
	Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
	SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2027*/2028** <i>(pod warunkiem zatwierdzenia podziału geodezyjnego)</i>

INFORMACJA NA TEMAT

AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.

(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
3	LACHMANA BACEWICZÓWNY ZWM 1-11	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 16.11.2023 r. (Uchwała nr XC/2961/2023 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 27.11.2023 r., poz. 12740)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z opinią urbanistyczną – 2016 r. 2. Korekta projektu podziału skierowana do Urzędu. Urząd wniósł uwagi do projektu. Obecnie opracowywana jest korekta zgodna z ostatnimi uwagami. Korekta podziału geodezyjnego zg. z uwagami władz Miasta oczekuje na opinię Urzędu Miasta. Podział będzie realizowany dwuetapowo – działki wolne od roszczeń (w pierwszej kolejności)* i działki objęte tymi roszczeniami (później)**. <i>3. Zarządzeniem nr 171/2026 Prezydenta m.st. Warszawy z 9.02.2026 r. zmieniony został regulamin organizacyjny Urzędu m.st. Warszawy w zakresie prowadzenia spraw związanych z podziałami geodezyjnymi. Sprawy te oraz analiza projektów zostały przekazane z Urzędu Dzielnicy do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu Miasta. Skutkuje to opóźnieniem w procedowaniu wniosków o con. pół roku.</i>	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	1. Dotyczy części działki nr 5/123 z obręb 1-10-10 (d. działka nr 24 z obręb 233 i grunt pod parkingiem osiedlowym przy ul. ZWM 1, teren zielony i grunt pod budynkiem ZWM 1). Decyzje organów administracji – odmowy zwrotu i oddalenie wniosku b. właściciela. Wyrok WSA w Warszawie z 13.04.2022 r. – podtrzymał stanowisko organów. Sprawa zwrócona do organu I instancji (Starosta Piaseczyński) do ponownego rozpoznania. Organ uzupełnia braki wykazane przez sądy administracyjne.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI)

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
			2. Dotyczy części działki nr 5/42 z obrębów 1-10-10 (d. działka nr 3 z obrębów 232 i grunt pod budynkami Lachmana 2 i 4) <i>Sprawa została prawomocnie rozstrzygnięta przez NSA – roszczenia zostały oddalone.</i>	ZAKOŃCZONE
			3. Dotyczy części działki nr 5/123 z obrębów 1-10-10 (d. działki nr 13 i 14 z obrębów 233 - grunt pod pawilonem handlowym ALDI, teren zielony, drogi wewn. i grunt pod częścią budynków ZWM 5 i 8, Bacewiczówny 5 i 6) Sprawa rozpatrywana przez Starostę Piaseczyńskiego – wstrzymująca ją sprawa cywilna pomiędzy spadkobiercami dawnych właścicieli została umorzona.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI)
			4. Dotyczy części działki nr 5/123 z obrębów 1-10-10 (d. działka nr 22 z obrębów 233 - grunt pod parkingiem przy ul. ZWM 1, teren zielony i grunt pod częścią budynków ZWM 1 i 4) Decyzja Starosty Pruszkowskiego z 25.04.2025 r. – odmowa zwrotu. Od decyzji wniesiono odwołanie do organu II instancji (Wojewoda Mazowiecki – w rozpoznaniu).	SPRAWA W TOKU (ORGAN II INSTANCJI)
			5. Dotyczy części działki nr 5/123 z obrębów 1-10-10 (d. działka nr 25 z obrębów 233 i grunt pod parkingiem przy ul. ZWM 1) Sprawa rozpatrywana przez Starostę Piaseczyńskiego. Sprawa na końcowym etapie – ma zostać zamknięta do k. VI.2026 r.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI) <i>(termin zakończenia - 30.06.2026)</i>
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zakończeniu postępowań zwrotowych.</i>
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
		Opracowanie służebności	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do sporządzenia przez Miasto po zatwierdzeniu</i>

**INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.**
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
			<i>podziału i operatu szacunkowego.</i>
	Uregulowanie spraw zabudów oraz legalizacje lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
	Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy użytkowania wieczystego.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
	SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2027*/2028** <i>(pod warunkiem zatw. podziału geodezyjnego i prawomocnego zakończenia postępowań zwrotowych**)</i>

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
4		Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382)	ZAKOŃCZONE
	STOKŁOSY 1, 2/4, 6, 7 WOKALNA 3	Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	PRACE W TOKU

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
			<i>m.st. Warszawy w zakresie prowadzenia spraw związanych z podziałami geodezyjnymi. Sprawy te oraz analiza projektów zostały przekazane z Urzędu Dzielnicy do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu Miasta. Skutkuje to opóźnieniem w procedowaniu wniosków o con. pół roku.</i>	
		Zakończenie postępowań ws. roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	Sprawa z wniosku spadkobierców byłych właścicieli. Dotyczy części działki nr 24/3 z obrębu 1-10-09 (d. działka nr 31 z obrębu 248 - grunt pod płn. skrawkiem budynku przy ul. Stokłosa 1, terenem zielonym i drogą dojazdową) Wnioskodawcy wycofali wniosek.	ZAKOŃCZONE
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zakończeniu postępowań zwrotowych.</i>
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
		Opracowanie służebności	<i>W przygotowaniu</i>	PRACE W TOKU
		Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2027 <i>pod warunkiem zatw. podziału geodezyjnego</i>

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
5 SYMFONII 1-5 BARTOKA 6	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 4.07.2019 r. (Uchwała nr XV/346/2019 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – część A (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 19.07.2019 r., poz. 9004)	ZAKOŃCZONE
	Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Zatwierdzenie projektu podziału geodezyjnego - Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z 30.12.2016 r. 2. Korekta przebiegu granicy i podziału działki nr 5/7 (Urz.Dziel. Ursynów) - decyzja z dnia 19.04.2022 r.	ZAKOŃCZONE
	Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	SBM Stokłosa wystąpiło do Miasta o uzyskanie takiego potwierdzenia. 31.01.2024 r. prezydent Miasta wydał zarządzenie potwierdzające brak przeszkód	ZAKOŃCZONE
	Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Operat przygotowany – 26.11.2020 r. i ponownie – 15.07.2022 r. Wycena z operatu została ostatecznie uzgodniona, z uwzględnieniem uwag SBM Stokłosa i zaakceptowana 28.06.2023 r.	ZAKOŃCZONE
	Opracowanie służebności	Projekt służebności opracowany w 2020 r.	ZAKOŃCZONE
	Uregulowanie spraw zabudów, legalizacja lokali w przyziemiach i garażu przy ul. Bartoka 6		PRACE W TOKU
	Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	31.01.2024 r. prezydent Miasta wydał zarządzenie nr 196/2024 w sprawie przeznaczenia do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.	ZAKOŃCZONE
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	Rada Nadzorcza wyraził zgodę na zawarcie umowy. Umowa notarialna została zawarta w dniu 18.03.2024 r.	ZAKOŃCZONE
	UŻYTKOWANIE WIECZyste USTANOWIONO W DNIU 18.03.2024		

INFORMACJA NA TEMAT

AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.

(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
6	WOKALNA 2, 4, 6, 8 STOKŁOSY 11	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	<p>Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – cz. B (Dz.Urz.Woj.Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382)</p> <p>Uchwalony w dniu 15.04.2021 r. (Uchwała nr XLVII/1457/2021 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulicy Wokalnej (Dz.Urz.Woj.Maz. 27.04.2021 r., poz. 3748)</p>	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	<p>1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 23.04.2019 r.</p> <p>2. Opracowanie geodezyjne – 04.2019 r. Pozytywna opinia WAiB i zgoda BMMiSP – 19.07.2019 r. Wstępna mapa podziałowa – 25.07.2019 r.</p> <p>3. Od 2019 r. do projektu podziału wprowadzonych zostało szereg korekt wynikających ze wskazań odpowiednich komórek Miasta.</p> <p><i>4. Zarządzeniem nr 171/2026 Prezydenta m.st. Warszawy z 9.02.2026 r. zmieniony został regulamin organizacyjny Urzędu m.st. Warszawy w zakresie prowadzenie spraw związanych z podziałami geodezyjnymi. Sprawy te oraz analiza projektów zostały przekazane z Urzędu Dzielnicy do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa w Urz. Miasta. Skutkiem tego będzie opóźnienie w procedowaniu wniosków o con. pół roku.</i></p>	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli zostało prawomocnie zakończone - wyrok NSA w sprawie o sygn. I OSK 403/22 z dnia 29.11.2022 r.	ZAKOŃCZONE

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	SBM Stokłosy wystąpiło do Miasta o uzyskanie takiego potwierdzenia – nieruchomości nie były objęte postępowaniami sądowymi ani dekretoowymi.	PRACE W TOKU
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
		Opracowanie służebności	<i>W przygotowaniu</i>	PRACE W TOKU
		Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2027 <i>pod warunkiem zatw. podziału geodezyjnego</i>

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
7	ZAMIANY 5, 6, 8, 10	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – cz. B (Dz.Urz.Woj.Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	<p>1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynku wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 20.10.2014 r.</p> <p>2. Wstępna mapa podziałowa – 5.10.2015 r. Decyzja Prezydenta m.st. W-wy w/s zatwierdzenia projektu podziału – 16.10.2015 r.</p> <p>3. Opracowanie podziału geodezyjnego zgodnie z uwagami Miasta i postanowieniami MPZP. <i>Korekta przekazana do urzędu w IV.2025 r. – wstępnie zaakceptowana z pewnymi uwagami, które są konsultowane z Urzędem. pod warunkiem zatw. podziału geodezyjnego</i></p> <p>4. <i>Zarządzeniem nr 171/2026 Prezydenta m.st. Warszawy z 9.02.2026 r. zmieniony został regulamin organizacyjny Urzędu m.st. Warszawy w zakresie prowadzenie spraw związanych z podziałami geodezyjnymi. Sprawy te oraz analiza projektów zostały przekazane z Urzędu Dzielnicy do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa w Urz. Miasta. Skutkiem tego będzie opóźnienie w procedowaniu wniosków o con. pół roku.</i></p>	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli - prawomocnie zakończone (decyzja nr 369/2021 Starosty Piaseczyńskiego z dnia 13.12.2021)	ZAKOŃCZONE
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	<i>Nierozpoczęte</i>	

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
		Opracowanie służebności	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.</i>
		Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2026/2027 <i>pod warunkiem zatw. podziału geodezyjnego</i>

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
8	ZAMIANY 9, 11, 14, 15, 16 i 18	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – cz. B (Dz.Urz.Woj.Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynku wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 19.11.2018 r. 2. Opracowanie geodezyjne – 15.05.2019 r. oraz wstępnej mapy podziałowej – 8.07.2021 r. 3. Decyzja odmowna w/s zatwierdzenia podziału – 20.10.2022 r. Odwołanie Burmistrza do SKO zostało odrzucone przez SKO. 4. Na zlecenie SBM przygotowana została korekta opracowania geodezyjnego – 29.09.2023 r. Projekt w trakcie oceny przez Miasto – rozstrzygnięcie spodziewane do października 2024 r. 5. Decyzja zatwierdzająca podział – 30.12.2024. 	ZAKOŃCZONE
		Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli prawomocnie zakończone (wyrok NSA w sprawie I OSK 403/22 z dnia 29.11.2022) 2. W sprawie roszczenia nr 10, po weryfikacji zakresu roszczenia przez organ okazało się, że obejmuje ono fragmenty także nieruchomości w enklawie Zamiany 9-18 (działka nr 44, na której położone są nr 9, 11 i 14). Sprawa z wniosku byłej właścicielki terenu – dot. części działki nr 5/131 z obrębu 1-10-10 (d. działka nr 27 - grunt pom. al. KEN, ul. Jastrzębowskiego i al. J. Rodowicza „Anody”). Z tych względów do czasu rozstrzygnięcia tej sprawy regulacja gruntu zostanie opóźniona. 	ZAKOŃCZONE
				W TOKU (ORGAN I INSTANCJI) <i>(szacunkowy termin zakończenia – IV.2026)</i>

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
	<p>Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego</p>	<p>W dniu 6.03.2025 r. SBM Stokłosy uzyskało potwierdzenie o braku przeszkód prawnych dot. części enklawy – Zamiany 15-18*.</p> <p>W związku z ujawnieniem kolejnego roszczenia, które obejmuje teren enklawy, opóźnieniu ulegnie procedowanie wniosku dot. użytkowania wieczystego dot. pozostałych obiektów (zwłaszcza 11 i 14)**.</p>	<p>ZAKOŃCZONE / W TOKU</p>
	Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>W opracowaniu (Urząd)</i>	<p>PRACE W TOKU</p>
	Opracowanie służebności	<i>Zakończone</i>	<p>ZAKOŃCZONE</p>
	Legalizacja parkingu przy ul. Zamiany 15		<p>PRACE W TOKU</p>
	Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		<p>PRACE W TOKU</p>
	Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<p><i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i></p>
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<p><i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i></p>
SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO			2026*/2027**

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
9	ZWM 12-24	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 16.11.2023 r. (Uchwała nr XC/2961/2023 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 27.11.2023 r., poz. 12740)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	Decyzja podziałowa wydana w dniu 26.10.2017 r. Trwa opracowanie projektu podziału. <i>Podział będzie realizowany dwuetapowo – działki wolne od roszczeń (w pierwszej kolejności)* i działki objęte tymi roszczeniami (później)**.</i> <i>Zarządzeniem nr 171/2026 Prezydenta m.st. Warszawy z 9.02.2026 r. zmieniony został regulamin organizacyjny Urzędu m.st. Warszawy w zakresie prowadzenie spraw związanych z podziałami geodezyjnymi. Sprawy te oraz analiza projektów zostały przekazane z Urzędu Dzielnicy do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa. Skutkiem tego będzie opóźnienie w procedowaniu wniosków o con. pół roku.</i>	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	1. Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli – prawomocnie zakończone (wyrok NSA w sprawie I OSK 575/22 z dnia 29.11.2022 r.) 2. Sprawa z wniosku byłej właścicielki terenu – dot. części działki nr 5/131 z obrębem 1-10-10 (d. działka nr 27 - grunt pom. ul. Jastrzębowskiego i al. J. Rodowicza „Anody”, garażu przy ul. Jastrzębowskiego 14 i budynków ZWM 15 i 16). Rozszerzona o części działek przy ul. Zamiany 10, 9, 11 i 14.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI) <i>(szacunkowy termin zakończenia – kwiecień 2026)</i>
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego		<i>Do wykonania po zakończeniu postępowań zwrotowych.</i>

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 30.04.2026 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości		<i>Po zatwierdzeniu projektu podziału.</i>
		Opracowanie służebności		<i>Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.</i>
		Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2027*/2028**