RM-I.0012.15.11.2015

Protokół nr 11/15
z posiedzenia Doraźnej Komisji RMP
do spraw powstania Rataje – Parku w Poznaniu
w dniu 30 września 2015 r.

Posiedzenie Doraźnej Komisji RMP do spraw powstania Rataje – Parku w Poznaniu, któremu przewodniczył **Przewodniczący Adam Pawlik,** odbyło się w Sali Błękitnej nr 106 w Urzędzie Miasta Poznania.

W posiedzeniu udział wzięło 7 członków Komisji, co stanowi quorum mogące podejmować prawomocne decyzje oraz zaproszeni goście (**załącznik nr 1,2** do niniejszego protokołu).

Zaproszenie na posiedzenie stanowi **załącznik nr 3** do protokołu.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik powitał zebranych gości oraz przedstawił porządek obrad, który w związku z brakiem sprzeciwu ze strony członków Komisji był następujący:

Porządek obrad:

1. Projekty zgłoszone do Poznańskiego Budżetu Obywatelskiego na rok 2016 na terenie osiedli: Rataje, Żegrze, Chartowo.
2. Układ drogowy istniejący i planowany na terenach nadwarciańskich przylegających do os. Piastowskiego – planowanie przestrzenne, własność gruntów, przynależność do jednostek organizacyjnych podległych Miastu.
3. Postępowanie sądowe w sprawie nieruchomości po dawnej fabryce domów:
   a. kalendarium wydarzeń,
   b. strategia Miasta,
   c. bieżący stan postępowania.
4. Wykup nieruchomości pozwalających połączyć odcinki D i G budowane w ramach projektu RoweLOVE Rataje.
5. Realizacja projektu RoweLOVE Rataje przez spółkę Poznańskie Inwestycje Miejskie – obecny etap prac.
6. Sprawy wniesione. Wolne głosy i wnioski.

Ad. 1
Projekty zgłoszone do Poznańskiego Budżetu Obywatelskiego na rok 2016 na terenie osiedli: Rataje, Żegrze, Chartowo

Przedstawicielka Gabinetu Prezydenta – Karolina Kubis przedstawiła informację dot. Poznańskiego Budżetu Obywatelskiego na rok 2016 omawiając harmonogram prac, statystyki tegorocznego Budżetu, projekty zgłoszone w dzielnicy Nowe Miasto oraz miejsca, w których można głosować (szczegółowa prezentacja stanowi **załącznik nr 4** do protokołu).

Radna Ewa Jemielity zapytała, czy akcje wydawania np. 1000 kart i namawiania do głosowania są mile widziane, czy też nie?

Przedstawicielka Gabinetu Prezydenta – Karolina Kubis wyjaśniła, że karty do głosowania są wydawane wyłącznie w punktach i nie ma możliwości zamawiania i odbierania większej ilości kart do głosowania, gdyż chcą traktować wszystkich wnioskodawców na równi. Dodała, że od jutra na stronie internetowej będzie załączony plik z kartą do głosowania i na własny koszt wnioskodawca może taką kartę wydrukować, jednak musi ona spełniać wszystkie standardy wersji papierowej. Zaznaczyła, że na to głosowanie mają wydrukowane 50 tys. kart do głosowania, które są rozdzielone na wszystkie dostępne punkty wyborcze, a w ramach występujących braków będą na bieżące karty dodrukowywać i rozwozić je po punktach, jednak wszystko to musi się mieścić w ramach kosztów budżetowych.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zapytał, jak ta karta wygląda?

Przedstawicielka Gabinetu Prezydenta – Karolina Kubis wskazała, że karta do głosowania ma formę dwunastostronicowej książeczki z podziałem na projekty ogólnomiejskie i projekty dzielnicowe, a na końcu karty znajdują się wszystkie oświadczenia, które głosujący powinien wypełnić wraz z numerem PESEL, aby głos był ważny. Zaznaczyła, ze chcąc drukować taką kartę samemu należy wydrukować ją w całości i nie może brakować żadnej ze strony. Dodała, że formalnie standard karty musi zostać zachowany i karta wydrukowana musi być na formacie A3 i zszyta, może być ona jedynie wydrukowana w kolorze czarnym.

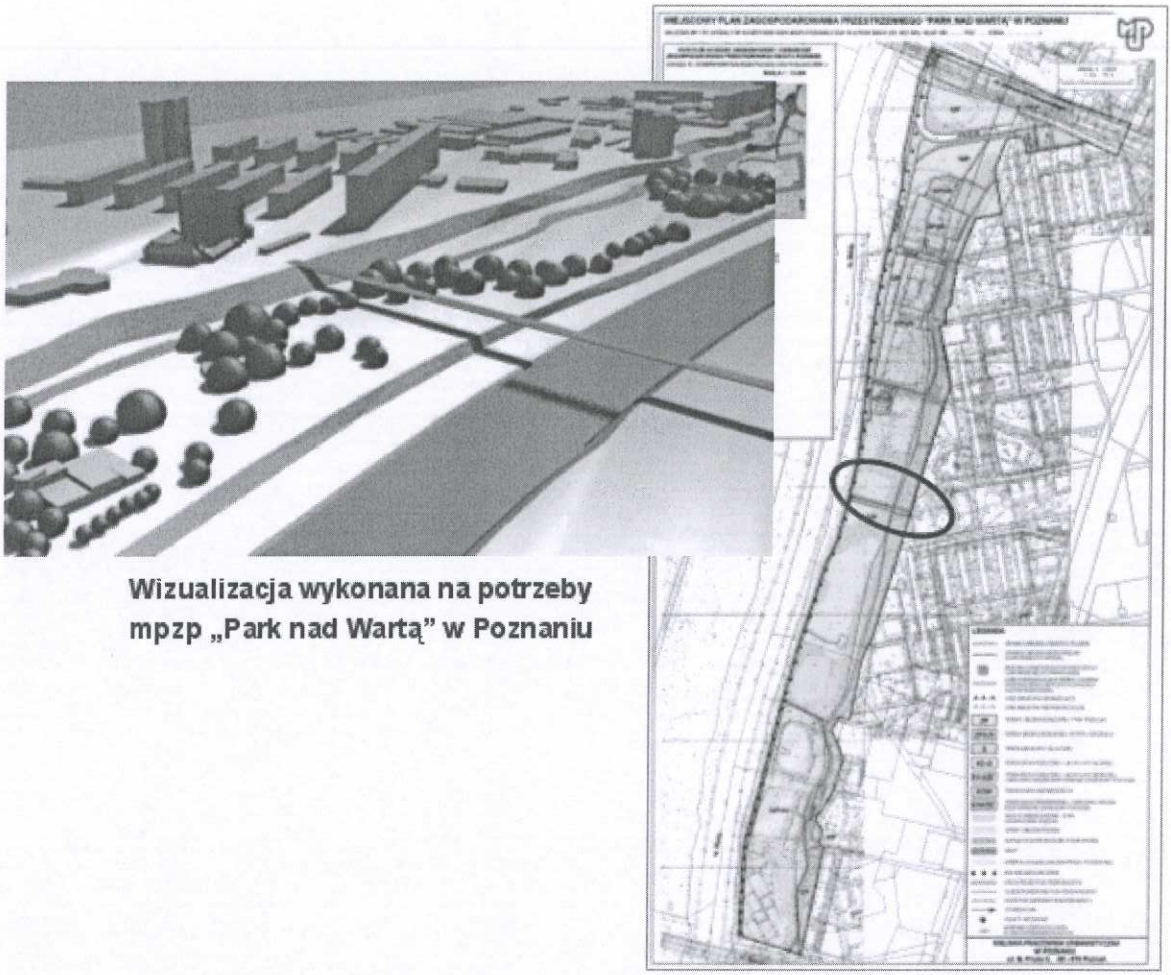
Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik podziękował, za przedstawione informacje i przeszedł do kolejnego punktu porządku obrad.

Ad. 2
Układ drogowy istniejący i planowany na terenach nadwarciańskich przylegających do os. Piastowskiego – planowanie przestrzenne, własność gruntów, przynależność do jednostek organizacyjnych podległych Miastu

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik prosił, aby Miejska Pracownia Urbanistyczna przedstawiła to, co jest zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a następnie, aby Zarząd Dróg Miejskich przedstawił swoje stanowisko w tej sprawie. Dodał, że następnie chciałby na ten temat podyskutować, gdyż z tego co się zorientował to w kwestii układu docelowego są pewne problemy.

Przedstawicielka Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – Katarzyna Derda przedstawiła zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Park nad Wartą", czyli w tym planie, który bezpośrednio przylega do osiedla Piastowskiego. Najważniejszym zapisem, jeżeli chodzi o przebieg ścieżek pieszo-rowerowych w tym planie jest ustalenie lokalizacji na terenie 2ZP (teren przylegający do Warty) kładki pieszo-rowerowej przez Wartę wraz z urządzeniami dla osób niepełnosprawnych i dodała, że jest to element wymagany w tym planie, czyli taki, który musi być w docelowym układzie zlokalizowany. Dopowiedziała, że ta kładka na osiedlu Piastowskim wypada na poziomie, na którym znajduje się kościół.
Podała także, że rozporządzając ten plan zastanawiano się, czy ta kładka nie powinna się kończyć trochę wcześniej, jednak ze względu na to, że po stronie zachodniej rzeki Warty mamy wyższą skarpę to byłoby bardzo trudno postawić tam obiekt inżynierski. Zaznaczyła, że przy sporządzaniu tego planu robione były analizy, z których wynika, że ta kładka powinna trafiać na wysokość kościoła i dodała, że oczywiście w planie zapisane są możliwości zejścia

tej kładki w kierunku niższej części nad rzeką. Ponadto podała, że w ramach Mpzp zapisane są także ścieżki rowerowe na terenach dróg oraz ścieżki rowerowe poza terenami dróg.



Wizualizacja wykonana na potrzeby mpzp „Park nad Wartą" w Poznaniu

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zapytał, czy te drogi zapisane w Mpzp pokrywają się ze śladem istniejących alei pieszo-rowerowych?

Przedstawicielka Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – Katarzyna Derda wskazała, że do momentu, w którym znajdują się przystanie to się one pokrywają. Dodała, że Mpzp przewiduje dojazd do tych terenów drogą wewnętrzną, dla której przewiduje się lokalizację drogi pieszej, ścieżki rowerowej o szerokości łącznej nie mniejszej niż 6 metrów z dopuszczeniem ruchu pojazdów uprawnionych służb na tym terenie.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zapytał, czy w przypadku, gdyby klub sportowy postawił sobie tam hotel, to czy goście hotelowi mogliby po drodze wewnętrznej do niego dojeżdżać swoimi samochodami?

Przedstawicielka Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – Katarzyna Derda wyjaśniła, że na terenie drogi wewnętrznej określonej symbolem 3KDW ustala się lokalizację drogi pieszej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, z dopuszczeniem ruchu pojazdów obsługi i dostaw towarów na tereny przyległe, więc jej zdaniem goście hotelu samochodami tą droga poruszać by się nie mogli.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik poprosił Zarząd Dróg Miejskich o przedstawienie tej sytuacji w powiązaniu z osiedlem Piastowskim.

Zastępca Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich – Radosław Ciesielski wskazał, że do maja tego roku Zarząd Dróg Miejskich nie administrował żadnym terenem na tym obszarze, o którym rozmawiamy. Dodał, że na skutek uchwalenia Mpzp nastąpiły podziały i ten teren, który jest w planie wyznaczony jako droga zbiorcza i droga wewnętrzna wzdłuż przystani jachtowych, został im przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami powierzony. Zaznaczył, że trudność tej sytuacji jest taka, że mają powierzony teren, który nie jest tą ścieżką pieszo-rowerową, którą dzisiaj się ten dojazd odbywa, lecz tak naprawdę jest to teren równoległy do tej drogi i obecnie prowadzą rozmowy z WGN na temat wyjaśnienia tej sytuacji, gdyż mają powierzony teren, który tak naprawdę drogą nie jest. Dodatkowo został im także powierzony teren drogi pieszo-rowerowej wzdłuż Warty, jednak plan miejscowy względem stanu istniejącego trochę prowadzi inny przebieg tych dróg, niemniej pewna zbieżność jest zachowana. Dodał, że jest to teren, który jest im powierzony od maja tego roku. Podał także, że w międzyczasie były wystąpienia o zabudowę dla przystani jachtowej, gdyż ten teren przystani był poza obszarem planu miejscowego na zachód od granic tego planu i w warunkach obsługi komunikacyjnej tego terenu inwestor wskazał, że chciałby dojeżdżać po istniejącej ścieżce pieszo-rowerowej. Wskazał, że zdaniem ZDM możliwość taka istnieje pod warunkiem zgody właściciela tj. Zarządu Zieleni Miejskiej. Dodał, że jedyną alternatywą jest wybudowanie drogi zbiorczej zgodnie z Mpzp i te warunki inwestorowi tak właśnie alternatywnie zostały określone.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że rozumie, że procedura prowadzona jest przez Wydział Urbanistyki, jednak jednym z dokumentów, które należy załączyć do takiego wniosku jest uzgodnienie z Zarządem Dróg Miejskich, które wszystkie uzgodnienia powinien oprzeć o obowiązujące przepisy. Dodał, że przepisem generalnym jest w tym przypadku zapis Mpzp, który zakłada wybudowanie tej drogi, która póki co nie została wybudowana.

Zastępca Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich – Radosław Ciesielski wyjaśnił, że jest alternatywa w postaci dopuszczenia dojazdu po istniejącej ścieżce pieszo-rowerowej za zgodą ZZM. Zaznaczył, że jeżeli Zarząd Zieleni Miejskiej nie wyrazi zgody to tak naprawdę inwestor tej usługi nie będzie miał i musiałby spełnić warunek drugi, czyli wybudować drogę wskazaną w Mpzp jako zbiorczą.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że na tym terenie jest problem, gdyż ten fragment północ-południe zgodnie z zapisami Mpzp może być traktem pieszo-rowerowym, jak również ulicą do obsługi ruchu samochodowego osobowego i towarowego, ale tylko i wyłącznie do obsługi tych obiektów sportowych, jednak jeśli klub sportowy chciałby zbudować tam hotel to nie dostanie zgody, aby goście hotelu mogli tym szlakiem północ-południe do hotelu dojeżdżać.

Zastępca Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich – Radosław Ciesielski wskazał, że docelowo to rozwiązanie, które pokazuje plan miejscowy możnaby określić, jako właściwy kierunek, czyli powstaje nowa droga i dojazd w ten sposób mógłby się odbywać. Dodał jednak, że na dzień dzisiejszy w tym obszarze mamy tylko ścieżkę pieszo-rowerową i jeżeli ruch byłby na poziomie znikomym i byłby tylko ruchem dojazdowym, technicznym to możnaby się pokusić o takie stwierdzenie, że na razie jest to wystarczające i może to służyć

jako dojazd. Zaznaczył jednak, że problem jest w momencie, gdy ta ścieżka wykorzystywana jest w ruchu osobowym ogólnomiejskim.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że sytuacja staje się niepokojąca, ponieważ Rada Osiedla zgodziła się na ten dojazd techniczny od Bety w kierunku zachodnim i później w dół na południe, jednak w tej chwili ten ruch jest tam na tyle duży, że staje się to problem szczególnie dla pieszych. Dodatkowo ten odcinek północ-południe jest wyznaczony już nie obok istniejącego asfaltu tylko po tym istniejącym asfalcie, więc ten plan zakłada taką właśnie docelowość.

Przedstawicielka Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – Katarzyna Derda wyjaśniła, że na tym odcinku Mpzp zakłada ścieżkę pieszo-rowerową z dopuszczeniem tej obsługi zaplecza technicznego. Odnosząc się do funkcji tego terenu wskazała, że na tym obszarze funkcja usług hotelowych w ogóle w planie nie jest wpisana.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że jest jednak problem z weryfikowaniem tego, gdyż znaki wskazują, że ruch samochodowy nie może się tam odbywać, lecz klienci klubów sportowych tą drogą dojeżdżają a weryfikowalność tego jest możliwa tylko przez policję, która musiałaby tam stać stale.

Przedstawicielka Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – Katarzyna Derda wskazała, że robiąc zapisy tego planu zapewniono dojazd typowo techniczny do tych obiektów i jest duży problem z separacją tego ruchu jednego od drugiego, jednak robiąc ten plan nie chcieli wprowadzać dodatkowych dróg. Dodała, że w obecnej chwili pozostaje tylko egzekwowanie i nauczenie użytkowników, że powinni parkować poza terenem tego planu.

Dyrektor Zarządu Zieleni Miejskiej – Tomasz Lisiecki wskazał, że mają problem z samochodami, które jeżdżą po parku i zawsze jeździły. Dodał, że na dzień dzisiejszy, aby dojechać do przystani trzeba dostać od administratora terenu przepustkę i ZZM tę przepustkę wydaje służbom technicznym, czyli tym, którzy bezwzględnie potrzebują dojazdu do swojej nieruchomości. Zaznaczył, że każdy z takich wniosków jest analizowany i podał także, że pod presją jednego z klubów w ubiegłym roku na bardzo krótki okres wydano więcej tych przepustek, jednak spotkało się to z licznymi uwagami ze strony mieszkańców. Dodał, że w tym roku zgodnie z ustaleniami z Prezydentem ZZM nie będzie poddawał się presji tych klubów i będzie wydawał te przepustki bardzo rygorystycznie. Zaznaczył, że znaki są stawiane i od Policji i Straży Miejskiej zależy na ile nauczymy mieszkańców poszanowania obowiązujących przepisów.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zapytał, czy ten problem można rozwiązać jakimiś zamykanymi barierami?

Dyrektor Zarządu Zieleni Miejskiej – Tomasz Lisiecki wskazał, że w praktyce rozwiązanie takie na terenach otwartych, publicznych nie zdaje egzaminu i dodał, że trudno zamykać alejki w parku.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik odnosząc się do ulicy prowadzącej koło przedszkola i łączącej się z terenami nadwarciańskimi zapytał, czy administratorem tej ulicy jest ZDM?

Zastępca Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich – Radosław Ciesielski wyjaśnił, że ta droga nie została im powierzona, jednak zapewnił, że mogą to sprawdzić.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski poprosił o jakieś podsumowanie Komisji w tym temacie.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że mamy stworzoną trudną sytuację, gdyż plan miejscowy dopuszcza ruch samochodowy dla obsługi technicznej obiektów zlokalizowanych na ciągu północ-południe i oznakowanie też to wskazuje, jednak praktyka jest inna. Dodał, że wniosek jest taki, że Wydział, Zarząd Zieleni Miejskiej lub Rada Osiedla powinna sfinansować etat policjanta, który będzie tam stał i egzekwował znaki drogowe.

Dyrektor Zarządu Zieleni Miejskiej – Tomasz Lisiecki zaproponował, aby Rada Osiedla ze swej strony napisała pismo do Straży Miejskiej i Policji z prośbą o wzmocnienie patroli i egzekwowanie prawa.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że należałoby się zastanowić, czy w tym ciągu północ-południe w ogóle ma być dojazd.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski zaznaczył, że dojazd do każdego budynku musi być zapewniony, chociażby dlatego że zlokalizowane tam kluby sportowe przewożą swoje łodzie, które są im niezbędne do prowadzenia swojej działalności statutowej. Zwrócił się także do MPU z zapytaniem, czy parking na tym obszarze, w którym była makieta Poznania jest dopuszczony?

Przedstawicielka Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – Katarzyna Derda wyjaśniła, że w Mpzp nie jest on dopuszczony, dlatego że zgodnie ze studium pod rządami którego ten plan był sporządzany nie było takiej możliwości. Dodała jednak, że studium z 2014 roku dopuszcza na tym terenie funkcje usługowe i MPU przeprowadza analizę zasadności przystąpienia do planu po to, aby zmienić to w tym fragmencie.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że na wniosek m.in. Rady Osiedla Rataje jest robiona ta analiza w celu wywołania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu umożliwienia zlokalizowania parkingu na terenie dawnej makiety, jednak nie można postawić za makietą barier, bo dojazd do klubów musi być.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski wskazał, że być może trzeba byłoby zorganizować dojazd w sposób, w jaki rozwiązano to na Starym Rynku.

Przedstawicielka Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – Katarzyna Derda zaznaczyła, że jeżeli będzie parking na miejscu tej starej makiety to jest to już na tyle blisko klubów sportowych, że mówienie, iż osoba chcąca skorzystać z siłowni, czy też z tego typu funkcji sportowo-rekreacyjnych, które mogą się tam pojawić, miałaby problem z dojściem to byłaby już trochę przesada.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik podał, że jeżeli mowa o rozwiązaniu problemu poruszania się samochodów to te wysuwane z ziemi blokady możnaby zbudować już teraz. W związku z brakiem dalszych uwag zaproponował przyjęcie stanowiska w brzemieniu: „Komisja wnioskuje o przeprowadzenie analizy możliwości ulokowania blokad (np. takich jakie znajdują się na Starym Rynku) uniemożliwiających swobodne przemieszczanie się

nieuprawnionych samochodów jadących od „Bety" na os. Piastowskim aleją pieszą i rowerową w kierunku klubów sportowych zlokalizowanych przy dolnym bulwarze. Komisja wnosi, aby do analizy załączyć także przybliżony kosztorys prac pozwalający na ich wykonanie". W związku z brakiem uwag poddał głosowaniu wniosek o przyjęcie ww. stanowiska

„za" – 6 „przeciw" – 0 „wstrzym.się" – 0

W wyniku głosowania Doraźna Komisja RMP do spraw powstania Rataje-Parku w Poznaniu przyjęła ww. stanowisko

Ad. 3
Postępowanie sądowe w sprawie nieruchomości po dawnej fabryce domów:

a. **kalendarium wydarzeń,**
b. **strategia Miasta,**
c. **bieżący stan postępowania.**

Przedstawicielka Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Magdalena Albińska przedstawiła informacje na temat postępowania sądowego dot. terenu dawnej tzw. fabryki domów omawiając stan własnościowy terenu objętego roszczeniem, historię użytkownika wieczystego, chronologie zdarzeń, postępowanie dowodowe przed sądem oraz strategię procesową (szczegółowa prezentacja stanowi **załącznik nr 5** do protokołu).

Radna Ewa Jemielity zapytała o wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste, która jest uiszczana za ten teren. Zapytała także, od jakiej wartości opłata ta jest obliczana?

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Marek Drozdowski wskazał, że nie weryfikowali wysokości tej opłaty. Podał także, że wartość, która jest potrzebna dla obliczenia opłaty za użytkowanie jest znana jako pewien wzór wynikający z tego, że podstawą jest wartość nieruchomości. Natomiast tutaj w postępowaniu użytkownik dochodzi wykupu prawa użytkowania wieczystego.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zwrócił się z prośbą, aby Wydział przygotował Komisji informacje na temat wysokości opłaty rocznej i tego, kiedy była ona aktualizowana.

Przedstawicielka Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Magdalena Albińska wskazała, że w obecnej chwili są na etapie postępowania prowadzonego przed sądem I instancji. Dodała, że oceniają, że postępowanie to zbliża się do końca i przypuszczają, że w tym roku powinien zostać wydany wyrok sądu I instancji.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zapytał, jak to jest możliwe, że sprawę na drogę sądową skierowały spółki Chyżańska I i Chyżańska II, które dzisiaj nie są właścicielem tych nieruchomości a postępowanie dalej się toczy?

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Marek Drozdowski wyjaśnił, że jest to tzw. przekształcenie spółek i odbywa się to na zasadzie wejścia innej spółki w miejsce kolejnej, czyli jest spadkobierca i spadkodawca.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zapytał także, czy wiedząc jaka była historia tego terenu badano za jakie kwoty te spółki sprzedawały sobie ten teren?

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Marek Drozdowski podał, że posiadają takie informacje, jednak wskazał, że kwestia zbycia za jakąś cenę nie ma żadnego znaczenia dla sądu, gdyż kwestia związana jest z dochodzonym pewnym roszczeniem.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że przedmiot sprzedaży należy wycenić i wycenia się go np. na podstawie obowiązującego planu miejscowego i jeśli plan miejscowy mówi, że jest to las to się go wycenia w cenie lasu itd. Dodał, że na przestrzeni lat różnie było z planami miejscowymi na tym obszarze, jednak podmioty szacowały wartość nieruchomości i na podstawie tego szacunku sprzedawały ten teren. Gdyby podmioty sprzedawały sobie ten teren np. za 1 mln zł, bo tak na podstawie jakiś przesłanek oszacowały, to możnaby było wykazać, że kiedy sprzedawały sobie ten teren to uznawały, że nie jest to teren budowlany. Dodał, że przez taki tok rozumowania można byłoby wykazać, że strona również na przestrzenie czasu uznawała, że nie jest to teren budowlany, gdyż sprzedawała go np. za 1 mln zł.

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Marek Drozdowski wskazał, że nie pamięta wartości tych operacji finansowych przekształceń i obejmowania udziałów przez poszczególne podmioty gospodarcze w tej sprawie, gdyż było ich dużo. Zaznaczył jednak, że tak naprawdę niestety nie ma to żadnego znaczenia.

Przedstawicielka Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Magdalena Albińska dopowiedziała, że gmina, ponieważ jest związana przepisami z ustawy o gospodarce nieruchomościami do każdej transakcji potrzebuje operat szacunkowy, jednak należy pamiętać o tym, że podmioty uczestniczące w gospodarce wolnorynkowej tak naprawdę tych operatów nie potrzebują i same kreują wartość nieruchomości, za jaką sprzedadzą bądź nabędą.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zgodził się, jednak wskazał, że po aktach notarialnych można dojść do tego, że ta ilość podmiotów, która uczestniczyła w transakcjach sprzedaży to tak naprawdę w rozumieniu właścicielskim ciągle był ten sam podmiot. Potwierdził, że nie ma obowiązku sporządzania operatu szacunkowego, jednak realizując taką transakcję także szacuje się wartość nieruchomości, gdyż przecież Zarząd spółki musi dbać o jej dobro i nie może działać na jej niekorzyść.

Przedstawicielka Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Magdalena Albińska zapewniła, że zwrócą na to uwagę pełnomocnikom Miasta i sprawdzą, czy taki wniosek dowodowy został podjęty, a jeżeli nie to zwrócą uwagę na zasadność jego podniesienia.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik poprosił, aby taka informacja na kolejnym posiedzeniu Komisji została przekazana. Ponowił także prośbę o informacje dot. wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste w ciągu ostatnich 10 lat i ilości jej aktualizacji. Zapytał, czy informacja na temat transakcji między tymi spółkami może zostać przekazana Komisji, czy też jest to informacja niejawna?

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Marek Drozdowski wskazał, że muszą to przeanalizować i jeżeli w dokumentach tych nie ma nic związanego z tajemnicą przedsiębiorstwa to taką informację Komisji będą mogli przekazać.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że chciałby zwrócić uwagę Prezydenta na jedną rzecz, która się dzieje na tym terenie. Podał, że zgodnie z obowiązującym Mpzp jest to teren przeznaczony pod teren zieleni urządzonej a jednocześnie na tym obszarze są wykonywane różnego typu działalności gospodarcze. Z jego wiedzy wynika, że mają one prawo być wykonywane, jeżeli były wykonywane przed wejściem w życie obowiązującego planu miejscowego, lecz jeśli któraś z tych działalności dzisiaj tam wykonywanych przed wejściem planu miejscowego nie była wykonywana to nie ma prawa tam istnieć. W związku z tym zapytał, czy ktoś to monitoruje?

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski zwrócił uwagę, że plan miejscowy nie reguluje kwestii prowadzenia, czy nieprowadzenia takiej czy innej działalności gospodarczej, lecz kwestii związanych z np. wydawaniem pozwolenia na budowę czy przebudowę.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że miejscowy plan to reguluje, ponieważ jeśli mówi on, że jest to teren zieleni urządzonej a na obszarze obowiązywania tego planu miejscowego jest np. skup złomu to on nie ma prawa tam funkcjonować, gdyż jest to sprzeczne z prawem miejscowym.

Przedstawicielka Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – Katarzyna Derda doprecyzowała, że może on tam funkcjonować, jeżeli był tam przed uchwaleniem planu miejscowego. Wyjaśnił także, że jeżeli mamy budynek to tak naprawdę chodzi o sposób jego zagospodarowania a nie rodzaj prowadzonej działalności. Dodała, że art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania".

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Marek Drozdowski wskazał, że istotne jest to, że np. jak ktoś w planie miejscowym ma nieruchomość niezabudowaną przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową to nie oznacza automatycznie, że tam powstał już budynek. Dodał, że jako samorząd nie mamy narzędzi, których moglibyśmy użyć do wyegzekwowania od właściciela gruntu realizacji planu miejscowego. Podkreślił, że żadne przepisy

Przedstawiciel Rady Osiedla Żegrze – Lesław Rachwał podniósł problem bezumownego korzystania z działki nr 44/1 należącej do Miasta, na której podczas inwestycji na działkach 26/2 i 26 składowano masy ziemi i które nie zostały uprzątnięte.

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Marek Drozdowski wskazał, że kwestia ta została zgłoszona do Wydziału Ochrony Środowiska i otrzymali informację, że wszystko nastąpiło zgodnie z obowiązującymi przepisami a masy ziemne zostały usunięte.

Przedstawiciel Rady Osiedla Żegrze – Lesław Rachwał wskazał, że masy ziemne do dzisiaj nie zostały usunięte.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski zapytał, jak to się ma do bezumownego korzystania z nieruchomości Miasta?

Przedstawicielka Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Magdalena Albińska wyjaśniła, że nieruchomość ta jest w chwili obecnej w powierzeniu Zarządu Zieleni Miejskiej i na jednym ze spotkań zgłoszono właśnie kwestie związaną z bezumownym korzystaniem z tego terenu przez osobę trzecią.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski poprosił, aby Wydział w tej sprawie wsparł Zarząd Zieleni Miejskiej.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zapytał, czy można na osobę bezumownie korzystającą z tego terenu nałożyć jakieś sankcje?

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Marek Drozdowski wskazał, że w momencie, gdy otrzymali taką informację od Straży Miejskiej to od razu zareagowali i wystąpili do Wydział Ochrony Środowiska, czy te działania były legalne i zgodne z przepisami.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że te działania były legalne w rozumieniu Wydziału Ochrony Środowiska, który wydał zgodę na składowanie mas ziemnych na obszarze inwestora, lecz nie mógł wydać zgody na składowanie tych mas na obszarze należącym do Miasta.

Przedstawicielka Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Magdalena Albińska zapewniła, że wesprą Zarząd Zieleni Miejskiej w zakresie bezumownego korzystania z tego terenu.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zapytał, jakie są instrumenty Miasta, które pozwolą na wyegzekwowanie legalności prowadzonych na terenie Rataje-Parku działalności gospodarczych?

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Marek Drozdowski wskazał, że jeżeli działalność gospodarcza prowadzona jest nielegalnie to są odpowiednie przepisy chociażby ustawy o swobodzie działalności gospodarczej.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zwrócił się z wnioskiem do Prezydenta o przeanalizowanie wykonywanych działalności gospodarczych na tym obszarze pod kątem legalności.

Ad. 4
Wykup nieruchomości pozwalających połączyć odcinki D i G budowane w ramach projektu RoweLOVE Rataje

Przedstawicielka Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Magdalena Albińska wskazała, że sprawa dotyczy dwóch działek 19/2 i 19/3, które stanowią przedmiot współwłasności 12 współwłaścicieli. Dodała, że rozpoczęli negocjacje z pełnomocnikiem właścicieli, jeżeli chodzi o przejęcie prawa własności tych nieruchomości. Podała także, że pierwotna kwota, którą oferowali do nabycia Miastu to kwota prawie 800 zł/m^2, czyli kwota sięgająca ceny terenu pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.
Zaznaczyła, że według ich szacunków cena tych dwóch działek powinna się kształtować na poziomie 150 zł/m^2, czyli całość wykupu tych działek powinna obejmować kwotę ok. 700 tys.

zł, natomiast pełnomocnik współwłaścicieli przedstawił ostateczną ofertę, która zmierza do tego, że właściciele wyrazili gotowość sprzedaży tych działek po cenie 550 zł/m^2, czyli 2,6 mln zł za całości i jest to cena zdecydowanie wyższa od ceny szacowanej oraz jakichkolwiek transakcji, które miały miejsce na terenach przeznaczonych pod zieleń. Dodała, że warunkiem współwłaścicieli podjęcia negocjacji w tej sprawie jest to, aby negocjacjami objąć wszystkie nieruchomości, które znajdują się tutaj na terenach parkowych, czyli mowa o dz. 19/2, dz.19/3 oraz dz. 12/2. Podała, że wartości szacunkowe przy uwzględnieniu tej działki 12/2 to kwota 1,1 mln zł oraz 4,173 mln zł. Zaznaczyła, że jest to poziom, który jest dla nich nie do zaakceptowania także z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawa. W chwili obecnej negocjacje jeszcze trwają, jednak równolegle przygotowują się do podjęcia działań zmierzających do przejęcia prawa własności tej części nieruchomości, która jest przewidziana pod ścieżkę rowerową. Dodała, że jest to na etapie analizy, ponieważ pojawiła się nowela ustawy o gospodarce nieruchomościami i w ustawie tej wśród celów publicznych są nimi także ścieżki rowerowe. Podkreśliła, że analizują inne alternatywne możliwości przejęcia tych nieruchomości, jednak na chwile obecną nie znajdują żadnych prawnych możliwości wywłaszczenia nieruchomości pod zieleń parkową, gdyż nie jest ona celem publicznym, lecz zadaniem własnym.

dz. 19/2 (obr. 06, ark. 10)

o pow. 2.294 mkw, przeznaczenie: 5ZP (mpzp „Rataje Park"),

własność: 12 współwłaścicieli.

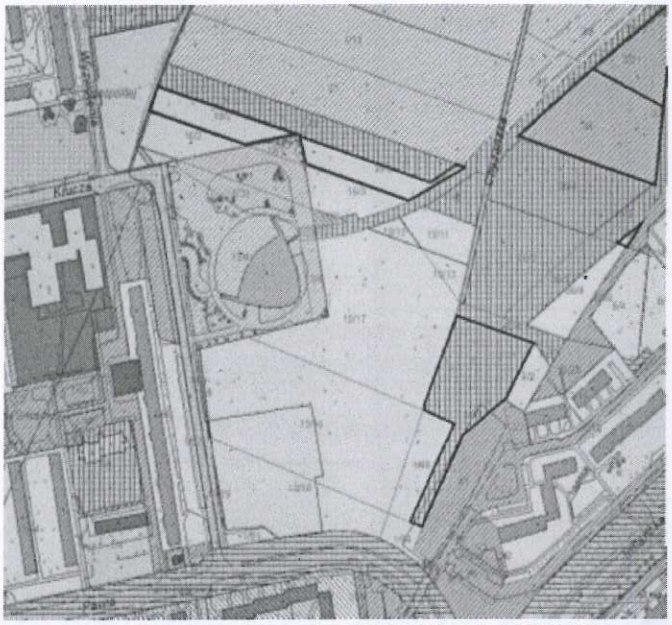
dz. 19/3 (obr. 06, ark. 10)

o pow. 2.457 mkw, przeznaczenie: 5ZP (mpzp „Rataje Park"),

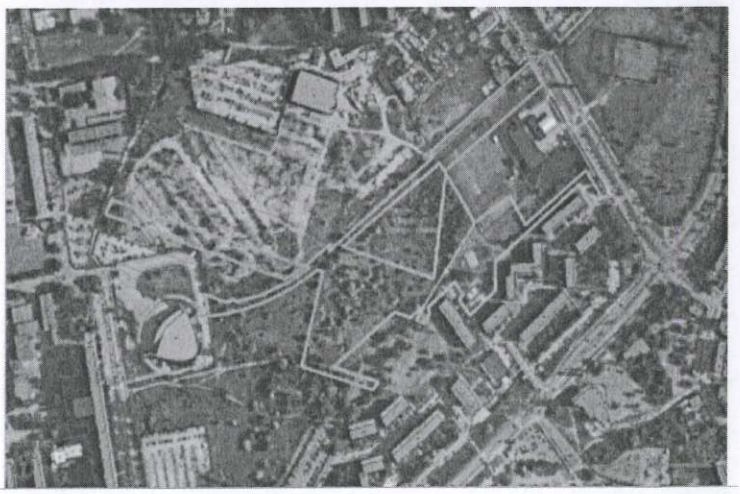
własność: 12 współwłaścicieli.

nr działki	pow. w mkw	wartość wg. szacunków (150 zł/mkw)	wartość wg. oferty właścicieli (550 zł/mkw)
19/2	2.294	344.100	1.261.700
19/3	2.457	368.550	1.351.350
RAZEM		712.650	2.613.050
12/2	2.838	425.700	1.560.900
RAZEM		1.138.350	4.173.950

DZIAŁKI DO NABYCIA W I ETAPIE



AKTUALNY ZAKRES PRZESTRZENNY RATAJE PARKU



Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski zapytał, czy w sejmie toczą się jakieś prace legislacyjne dążące do tego, aby zieleń parkowa stała się celem publicznym, czy też jest to temat martwy?

Przedstawicielka Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Magdalena Albińska wskazała, że nie ma informacji, aby coś w zakresie zieleni się działo. Dodała, że nowela dotyczyła ścieżek rowerowych natomiast utrzymanie zieleni publicznej pozostaje w katalogu tej odrębnej ustawy o samorządzie gminnym w zakresie katalogu zadań własnych.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zapytał, w jakim czasie można uruchomić wywłaszczenie wyłącznie tego terenu pod ścieżkę rowerową?

Przedstawicielka Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Magdalena Albińska wskazała, że w obecnej chwili trwają jeszcze negocjacje z właścicielami i nie chciałaby zdradzać szczegółowo tych strategii negocjacyjnych. Podała także, że w tej chwili przygotowują się do wykupów terenów parkowych na terenie Chartowa i tam te nieruchomości wykupują za kwotę ok. 150 zł/m^2. Dodała, że chcą właścicielom pokazać, że w tej chwili zieleń jest dla nich tylko kosztem, gdyż muszą płacić podatek od nieruchomości, mają plan miejscowy, który mówi o terenach zielonych a także muszą utrzymywać ten teren w należytym porządku i czystości.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zaznaczył, że sprawa jest znana od wielu miesięcy i należy w końcu podjąć konkretną decyzję. Dodał, że właściciele też muszą sobie zdawać sprawę, że nie mogą oczekiwać astronomicznych cen i w związku z tym zapytał, jak długo Wydział zamierza jeszcze z nimi negocjować? Podkreślił, że być może warto przejąć tylko ten kawałek nieruchomości pod ścieżkę rowerową.

Przedstawicielka Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Magdalena Albińska wskazała, że analizują te dwie ścieżki alternatywne ze względu na to, że cały ten teren (dz. 19/2 i dz. 19/3) zostały wskazane, jako tereny stanowiące pierwszy etap realizacji Parku, wiec nie zamykają się tylko i wyłącznie do nabycia tych nieruchomości pod ścieżkę rowerową tylko chcieliby przejąć prawo własności do całych tych nieruchomości, aby uruchomić projekt dotyczący realizacji Parku Rataje właśnie w zakresie tego pierwszego etapu. Podała także, że w tej chwili analizują jeszcze kwestię wywłaszczenia i jeżeli nie uda im się do końca roku zamknąć negocjacji to w przyszłym roku podejmą stosowne kroki administracyjne w celu wywłaszczenia wyłącznie nieruchomości pod ścieżkę rowerową.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zwracając się do Wydziału Transportu i Zieleni wskazał, że projektujemy na dwóch częściach tego Parku, będziemy mieć kosztorys i to projektowanie niedługo się kończy i będziemy te projekty opiniować. Dodał, że cały czas mowa jest o tym, że im droższy projekt to tym większe będzie to 10% na wykup nieruchomości, tylko czy można będzie wykupić nieruchomości, które nie są w zakresie projektu?

Przedstawicielka Wydziału Transportu i Zieleni – Małgorzata Bogusławska wskazała, że można wnioskować, żeby koncepcja projektu uwzględniała także inne nieruchomości, które potencjalnie będą mogły być nabyte w ramach pozyskiwania środków na realizację tego zadania. Dodała, że na razie nie mogą wskazać działek konkretnie, które miałyby powiększać tę koncepcję zagospodarowania Parku, jeżeli nie znamy tej ewentualnej 10% kwoty. Podała

także, że z projektem wykonawczym przy osiedlu Polan wstrzymali się wyłącznie do zakresu działek miejskich i po wykonaniu tego projektu będą badać, w obrębie których działek zakres ten powiększyć.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik dopytał, czy to będzie później uprawniało do wykupu nieruchomości innych, niż tych objętych projektem?

Przedstawicielka Wydziału Transportu i Zieleni – Małgorzata Bogusławska wskazała, że jeżeli udowodnimy, że są one potrzebne do realizacji tego zadania to tak. Podała także, że Zarząd Zieleni Miejskiej uwzględnił także w tym przetargu maleńkie fragmenty działek prywatnych i być może nie te, o których dziś mówimy, lecz właśnie tamte będą musiały być objęte tym postępowaniem. Na dzisiaj z uwagi, że nie mamy kosztorysów inwestorskich nie możemy mówić, jakiej wielkości to mogą być działki, które będą wchodziły w zakres tego wykupu związanego z realizacją Parku Rataje z funduszy unijnych.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik odnosząc się do zapisów studium wskazał, że projektant stwierdził, że nie zaprojektuje fragmentu nienależącego do Miasta.

Przedstawicielka Wydziału Transportu i Zieleni – Małgorzata Bogusławska wskazał, że projektant mógłby wykonać koncepcję w ramach tego projektu i dodała, że jeżeli jest taka inicjatywa ze strony Komisji to spotkają się z Zarządem Zieleni Miejskiej z prośbą, aby projektant uzupełnił ten fragment, ale tylko o koncepcję nie tak szczegółową. Zaznaczyła, że sprawdzą, czy projektant może w ramach tego projektu, który wykonuje przy Armii Krajowej, poszerzyć ten fragment opracowania chociażby o koncepcję tej ścieżki.

Przedstawicielka Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Magdalena Albińska dodała, że byłoby to o tyle istotne, że w przypadku, gdyby doszło do tego siłowego przejścia to w tym momencie automatycznie w jednym postępowaniu połączylibyśmy to przejęcie w ramach tej części za kościołem.

Przedstawicielka Wydziału Transportu i Zieleni – Małgorzata Bogusławska poprosiła, aby w tym temacie Komisja wystosowała swoje stanowisko.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że stanowisko w tej kwestii przyjęte zostanie na następnym posiedzeniu.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski odnosząc się do wykupów nieruchomości w ramach projektów unijnych w wartości 10% projektu zapytał, co w sytuacji, gdy wartość nieruchomości wynikająca z operatu szacunkowego wynosić będzie 150 zł/m^2, a właściciel oczekiwać będzie 500 zł/m^2? Dopytał, czy w takiej sytuacji dysponując dodatkowymi środkami będziemy w stanie taką operację zakupu działki przeprowadzić?

Przedstawicielka Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Magdalena Albińska wskazała, że formalno-prawnie nie możemy nabyć nieruchomości za kwotę, która przewyższa wartość z operatu szacunkowego.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski zwrócił uwagę, że przejmowanie przez Miasto nieruchomości może nie być takie proste nawet w sytuacji, w której będziemy dysponowali dużymi środkami.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że Komisja jest bardzo ciekawa wyniku negocjacji z właścicielami tych nieruchomości. W związku z brakiem dalszych uwag zamknął ten punkt porządku obrad.

Ad. 5
Realizacja projektu RoweLOVE Rataje przez spółkę Poznańskie Inwestycje Miejskie – obecny etap prac

Przedstawicielka Spółki Poznańskie Inwestycje Miejskie – Marta Stryjakowska przedstawiła sprawozdanie z realizacji projektu RoweLOVE Rataje omawiając inwestycję oraz poszczególne jej etapy (szczegółowa prezentacja stanowi **załącznik nr 6** do protokołu).

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski odnosząc się do etapu E,F inwestycji poprosił o jak najszybsze przesłanie dokumentacji projektowej do Wydziału Transportu i Zieleni.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zapytał, czy planowany odcinek I,J będzie przylegał do zrealizowanego odcinka H?

Przedstawicielka Spółki Poznańskie Inwestycje Miejskie – Marta Stryjakowska wyjaśniła, że odcinek ten wpisuje się obecnie w cały układ, który jest realizowany w ramach CH Posnania, ul. Milczańskiej i planu zagospodarowania, który tam obowiązuje. Zaznaczyła, że miedzy tymi odcinkami będzie zachowana łączność.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że pyta o to, dlatego że nad tymi dwoma końcówkami odcinków biegnie wiadukt trasy katowickiej i na tym etapie nie wyobraża sobie, aby budowano połączenie tych odcinków.

Przedstawicielka Spółki Poznańskie Inwestycje Miejskie – Marta Stryjakowska wskazała, że to się wpisuje w ul. Milczańską, jednak zaznaczyła, że to sprawdzi.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik poprosił, aby to sprawdzić i taką informację Komisji przekazać. Dodał, że cały problem jest w tym, że gdyby tak nie było to po wybudowaniu tego wiaduktu nie będzie ciągłości.

Zastępca Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich – Radosław Ciesielski wskazał, że układ drogowy był tak zaprojektowany, aby to było spójne.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zapytał także, kiedy można przystąpić do przetargu na realizację fragmentu E,F.

Przedstawicielka Spółki Poznańskie Inwestycje Miejskie – Marta Stryjakowska wskazała, że w dniu wczorajszym wpłynęła do niej dokumentacja projektowa i po jej zweryfikowaniu przystąpią do procedury przetargowej. Zaznaczyła, że jest to kwestia tygodnia-dwóch.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że z analizy tego całego projektu pozostaje jeden wniosek, że należałoby się teraz pochylić nad etapem A. Dodał, że pokrywa się to nawet chyba z jednym wniosków do obecnego Budżetu Obywatelskiego. Zaznaczył, że

być może ten odcinek należałoby poprowadzić przebiegiem proponowanego planu miejscowego.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski wskazał, że Miejska Pracownia Urbanistyczna przeprowadziła wstępną analizę w tym zakresie i mają rekomendację, co do przebiegu tego odcinku. Dodał, że przebieg konkretnej drogi wymaga jeszcze zbadania w terenie, jednak ta rekomendacja jest i mogą ją Komisji na kolejnym posiedzeniu przedstawić.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że następne posiedzenie Komisji poświęcone będzie opiniowaniu projektów budowlanych Parku Rataje wykonanych przez dwie firmy projektowe na zlecenie Zarządu Zieleni Miejskiej. Dodał, że na kolejnym Komisja mogłaby się zająć w takim razie tym odcinkiem A.

Przedstawicielka Wydziału Transportu i Zieleni – Małgorzata Bogusławska podała, że wskazanym byłoby poczekanie do wyników głosowania nad Budżetem Obywatelskim, gdyż będzie już wtedy wiadomo, czy ten odcinek dostanie finansowanie w ramach Budżetu.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że pani Bogusławska ma rację, jednak dodał, że podnosi tę kwestię w tym momencie biorąc pod uwagę planowanie budżetowe. Podał także, że jeżeli projekt ten nie przeszedłby w Budżecie Obywatelskim to jednak warto byłoby ten fragment zaprojektować w przyszłym roku, a to wymaga budżetu.

Przedstawicielka Wydziału Transportu i Zieleni – Małgorzata Bogusławska wskazała, że nie są to takie kwoty, o które trzeba by zabiegać w skali całego miejskiego budżetu.

Ad. 6
Sprawy wniesione. Wolne głosy i wnioski

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik w związku z brakiem spraw wniesionych, wolnych głosów i wniosków podziękował zebranym za udział i zamknął posiedzenie Doraźnej Komisji RMP do spraw powstania Rataje-Parku w Poznaniu.

Przewodniczący Doraźnej Komisji
do spraw powstania Rataje – Parku w Poznaniu

Adam Pawlik

Protokół sporządziła:
K.Koczorowska
Biuro Rady Miasta
12.10.2015 r.