

SPRAWOZDANIE POKONTROLNE KOMISJI REWIZYJNEJ

z kontroli działalności Prezydenta Miasta Poznania i podległych mu jednostek organizacyjnych w zakresie zgłoszonych nieprawidłowości w sprawie budowy parku miejskiego na Ratajach zgodnie z planami pracy Komisji Rewizyjnej na lata 2007, 2008, 2009, 2010 zatwierdzonymi uchwałami Rady Miasta Poznania Nr VII/55/V/2007 z dnia 13 lutego 2007r., Nr XXXIII/330/V/2008 z dnia 26 lutego 2008r., Nr XLVIII/633/2009 z dnia 13 stycznia 2009r., Nr LXVI/912/V/2010 z dnia 12 stycznia 2010r.

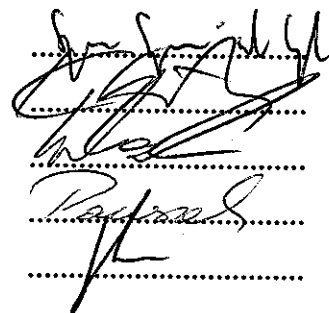
I. Nazwa i adres kontrolowanej jednostki.

Prezydent Miasta Poznania: Wydział Urbanistyki i Architektury UMP pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań, Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego Geopoz ul. Gronowa 20, 61-655 Poznań, Wydział Gospodarki Nieruchomościami UMP ul. Gronowa 20, 61-655 Poznań.

II. Osoby kontrolujące

Komisja Rewizyjna w składzie:

Przewodniczący Komisji	Szymon Szynkowski vel Sęk
Wiceprzewodnicząca Komisji	Katarzyna Kretkowska
Wiceprzewodniczący Komisji	Szymon Wachowiak
Członek Komisji	Magdalena Pauszek
Członek Komisji	Marek Sternalski



III. Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych.

Komisja Rewizyjna realizując plan pracy na rok 2007, 2008, 2009 i 2010 rozpoczęła czynności kontrolne w zakresie zgłoszonych nieprawidłowości w sprawie budowy parku miejskiego na Ratajach na posiedzeniu w dniu 30 stycznia 2007r. oraz przyjęła sprawozdanie pokontrolne na posiedzeniu w dniu 28 września 2010 r.

IV. Zakres przedmiotowy kontroli.

Zakres przedmiotowy kontroli został wskazany na posiedzeniach Komisji w dniach 9.01.2007r. i 30.01.2007r. Komisja przychyliła się do wniosku uczestniczących w posiedzeniu przedstawicieli osiedli położonych na Ratajach, którzy zwrócili się o podjęcie kontroli Prezydenta Miasta Poznania i podległych mu jednostek organizacyjnych w zakresie zgłoszonych nieprawidłowości w sprawie budowy parku miejskiego na Ratajach. Zgłaszane przez przedstawicieli osiedli wątpliwości dotyczyły postępowania miasta względem gruntów przeznaczonych pod parki i zieleń ogólnodostępną, które są sprzedawane prywatnym inwestorom w niejasnych procedurach. Ponadto ustalono, że kontrola obejmie zbadanie zgłaszanych zastrzeżeń dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy umożliwiających budowę osiedli mieszkaniowych na wspomnianych gruntach.

V. Wykaz informacji i dokumentów udostępnionych kontrolującym.

Komisja Rewizyjna Rady Miasta Poznania omówiła kwestie związane z przedmiotem kontroli na posiedzeniach w dniach: 30 stycznia 2007r., 20 sierpnia 2008r., 30 września 2008r., 28 października 2008r., 2 grudnia 2008r., 8 lipca 2009 r., 27 października 2009r., 26 stycznia 2010r., 9 i 23 lutego 2010r., 2, 9, 15, 16 marca 2010r., 14 września 2010, 28 września 2010r. oraz wysłuchała argumentów przedstawionych przez **Zastępcę Prezydenta Miasta Poznania** Jerzego Stępnia, **pracowników Wydziału Urbanistyki i Architektury UMP**: Zastępcy Dyrektora ds. Architektury Danuty Nowotnej, Kierownika Oddziału IV Teresy Maciejewskiej-Turbańskiej, radcy prawnego Bogdana Dąbrowskiego oraz pracownika Bożeny Giełdy, **pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UMP**: Dyrektora Krzysztofa Jonczyka, Zastępcy Dyrektora Bartosza Gussa, **pracowników Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ**: Dyrektora Andrzeja Krygiera i jego Zastępcy Bożeny Skrzydlewskiej, **pracowników Miejskiej Pracowni Urbanistycznej**: Dyrektora Elżbiety Janus, Zastępcy Dyrektora Jeremiego Pudliszaka oraz pracownika Marcina Piernikowskiego, **Przewodniczącego Zespołu ds. opracowania koncepcji Ratajskiego Kompleksu Sportowo-Rekreacyjnego dla Miasta Poznania** Mariusza Wiśniewskiego, **Przewodniczącego Rady Osiedla Rataje nad Wartą** Janusza Cybichowskiego, **Przewodniczącego Rady Osiedla Zielone Rataje** Adama Pawlika, **Wiceprzewodniczącego**

Rady Osiedla Żegrze Lesława Rachwała, **Członka Zarządu Polskiego Klubu Ekologicznego** Lechosława Lerczaka.

Komisja zapoznała się z następującymi dokumentami zgromadzonymi w teczce sprawy – kontroli (RM.VIII / 0914 – 16 / 07):

- pismami **Prezydenta Miasta Poznania** z dnia: 1) 23.12.2009r. wraz z załącznikami (m.p.z.p. Górnego Tarasu Rataj z 19.03.1971r., wypisem i wyrysem z tego planu, planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 1975r., odstępstwami od tego planu, porównaniem zasięgów obszarów zieleni wyznaczonych w planach z 1966r., 1975r. i planie ogólnym z 1994r. w stosunku do terenów dawnej Wytwórni Prefabrykatów Wielkopłytowych, m.p.z.p. m. Poznania z 06.12.1994r., wyrysem z m.p.o.z.p. m. Poznania z 1994r., wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Poznania z 1999r., wyrysami z tego Studium, wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Poznania z 2008r., kopią aktu notarialnego z 05.06.1997r. – umowa sprzedaży, kopią aktu notarialnego z 08.12.1999r. – umowa odnowienia i przeniesienia części udziału, kopią aktu notarialnego z 06.12.2007r. – umowa przeniesienia, pismem Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego z 15.05.1996r., protokołem nr 245/II/56/96 z posiedzenia Zarządu Miasta Poznania – pkt. 7., kopią aktu notarialnego z 23.05.1994r. – umowa sprzedaży, mapą miejską Poznania, informacją ZGiKM Geopoz w sprawie sposobu użytkowania gruntów, symbolami użytków gruntowych, kopią decyzji Wojewody Poznańskiego z 04.1993r., kopią planu realizacyjnego Parku Żegrze (część A i B) z 31.05 1988r., 2) 08.02.2010r., 3) 17.02.2010r., 4) 19.02.2010r., 5) 31.03.2010r.;
- pismem **Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania Tomasz J. Kaysera** z dnia 09.03.2010r.
- pismami **Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ** z dnia: 1) 30.01.2009r. wraz z załącznikami (mapa z wykreślonymi granicami parku, określonymi w „Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. Poznania symbolem – ILM1.zp, wydruki z ewidencji gruntów i budynków dotyczących historii działek położonych w granicach parku), 2) 20.02.2009r.;
- pismami **Wydziału Gospodarki Nieruchomościami** z dnia 04.03.2009r., 08.02.2010r.;

- pismami **Wydziału Urbanistyki i Architektury** z dnia: 1) 11.01.2008r. wraz z kopią decyzji nr 84/06 z 30.01.2006r. o warunkach zabudowy, 2) 21.01.2009r. wraz z mapami obejmującymi obszar m.p.z.p. Rataje Park – os. Oświecenia, m.p.z.p. Rataje Park II (w opracowaniu), m.p.z.p. Rataje Park, 3) 30.04.2009r. wraz z kopią decyzji nr 25/98 z 06.01.1998r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; 4) 02.12.2009r. wraz z załącznikami (mapą, kopiami: decyzji nr 84/06 z 30.01.2006r. o warunkach zabudowy, decyzji SKO z 08.06.2006r., sprzeciwu Prokuratury Okręgowej w Poznaniu z 21.02.2007r., decyzji SKO z 03.04.2007r., decyzji SKO z 08.08.2007r., decyzji SKO z 02.10.2007r., decyzji z 20.12.2007r. o przeniesieniu decyzji o warunkach zabudowy nr 84/06, decyzji SKO z 2.10.2007r., decyzji SKO z 24.02.2009r., decyzji SKO z 21.05.2009r., decyzji nr 1161/07 z 10.09.2007r. o warunkach zabudowy, decyzji SKO z 05.11.2007r., decyzji nr 112/08 z 31.01.2008r. o warunkach zabudowy, decyzji SKO z 28.04.2008r., decyzji nr 210/2009 z 20.11.2009r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji z 17.04.2008r. umarzającej postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i wydaniu zgody na realizację przedsięwzięcia, decyzji nr 25/98 z 06.01.1998r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pisma Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego z 15.05.1996r., protokołu nr 245/II/56/96 z posiedzenia Zarządu Miasta, pisma Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego z 25.03.98r.), 5) 12.03.2010r.;
- pismem **Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury UMP** z dnia 02.03.2010r.;
- pismami **Miejskiej Pracowni Urbanistycznej** z 31.01.2008r. wraz z 9 załącznikami (wypisy i wyrisy z planów: ogólnego, miejscowych, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, protokoły z przeprowadzonych dyskusji nad przyjętymi rozwiązaniami);
- pismem **Ratajskiego Porozumienia Rad Osiedli** z dnia 27.10.2009r. wraz z załącznikami (kopie: 1) zaproszenia do rokowań 1994r., 2) pisma WUiA z 17.03.1992r., 3) decyzji wojewody z 04.08.1993r., 4) pisma Architekta Miejskiego z 10.08.1994r., 5) pisma Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” z 15.06.1994r., 6) pisma Zarządu Miejskiego w Poznaniu z 08.08.1994r., 7) pisma WUiA z 15.05.1996r., 8) decyzji nr 25/98 z 06.01.1998r., 9) pisma Wiceprezydenta Miasta Poznania z 23.03.98r., 10) pisma Komendy Wojewódzkiej Policji z 11.03.1998r., 11) pisma Zarządu Miasta Poznania nr UAN/NM.7333/143/98, 12) protokołu z narady

koordynacyjnej dotyczącej lokalizacji parku Żegrze – Rataje z 29.11.1984r.) oraz dołączonymi na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej: 1) postanowieniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 27.05.2004r., 2) postanowieniem Zarządu Województwa Wielkopolskiego z 04.06.2004r.;

- przedłożonymi na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej przez przedstawicieli osiedli na Ratajach kopiami: 1) pisma Wechty S.A. z 31.03.2008r. do Prezydenta Miasta Poznania, 2) pisma Spółki z o.o. Chyżyńska II z 14.01.2010r. do Wydziału Ochrony Środowiska, 3) zawiadomienia o wszczęciu postępowania z wniosku Spółki Chyżyńska II z 15.01.2010r., decyzji SKO z 01.06.2000r., 4) wyroku WSA w Poznaniu z dnia 10.12.2009 (sygn. akt. IV S.A./Po 620/09), 5) projektu aktu notarialnego V-3 z 09.01.2010r.;
- pismem **Przewodniczącego Rady Zielone Rataje** z dnia 17.11.2009r.;
- pismem **Komendanta Komisariatu Policji Poznań – Nowe Miasto** z dnia 17.11.2009r.;
- dołączonymi za pismem przewodnim **Biura Organizacyjno – Administracyjnego Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego z Poznania** z dnia 21.01.2010r. kopiami następujących (w części potwierdzonych za zgodność) dokumentów: 1) odpisu Zarządzenia Ministra Budownictwa Miast i Osiedli z dnia 17 lutego 1951r., 2) decyzji Zarządu Geodezji z 25.05.1971r., 3) Zarządzenia nr 44/Or Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 28 czerwca 1978r., 4) Zarządzenia Nr 136/Or Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 11 marca 1982r., 5) pisma Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miejskiego z dnia 15.10.1985r. w/s dalszego użytkowania terenu przez Wytwórnę, 6) pisma Wydziału UAiNB z dnia 12.02.1991r, 7) Zarządzenia Nr 31/93 Wojewody Poznańskiego z dnia 19.03.1993r., 8) aktu notarialnego z 05.04.1994r. – umowa sprzedaży, 9) aktu notarialnego z 23.05.1994r. – umowa sprzedaży, 10) protokołu z przebiegu posiedzenia Komisji Przetargowej w dniu 19.04.1994r., 11) oświadczenia Prezesa firmy „Centro-Bud” sp. z o.o. z dnia 19.04.1994r., 12) listy obecności z posiedzenia Zespołu Przygotowawczego ds. prywatyzacji Kombinatoru z 12.12.1991r., 13) uwag do tablic przedstawiających elementy wartości majątku oddziałów Przedsiębiorstwa, 14) pisma NSZZ „SOLIDARNOŚĆ” Kombinatoru Budowlanego Poznań – Centrum” z 27.11.1991r., 15) pisma Niezależnego Samorządnego Związku Zawodowego „Solidarność” Kombinatoru Budowlanego „Poznań-Centrum” z

06.12.1991r., 16) ankiety w sprawie likwidacji i przekształcenia w spółkę akcyjną Kombinatu Budowlanego „Poznań – Centrum”, 17) schematu organizacyjnego Kombinatu Budowlanego „Poznań – Centrum”, 18) trzech ogłoszeń w prasie z 1994r. Likwidatora Kombinatu Budowlanego „Poznań-Centrum” o przetargach na sprzedaż składników majątkowych z prawem do wieczystego użytkowania gruntu, oraz zaproszeniem do rokowań, 19) pisma Kombinatu Budowlanego „Poznań – Centrum – w likwidacji z dnia 15.06.1993r., 20) opinii - określeniem wartości ośrodka w Annogórze należącego do Kombinatu Budowlanego Poznań Centrum” z 15.03.1993r. 21) wyceny majątku Kombinatu Budowlanego „Poznań – Centrum” sporządzonej przez Presto Spółka z o.o. 22) kwestionariusza Przedsiębiorstwa do prywatyzacji sporządzonego przez Kombinat Budowlany „Poznań – Centrum”, 23) postanowienia nr 44/91 Wojewody Poznańskiego z dnia 10.10.1991r., 24) sprawozdania z likwidacji wraz z bilansami zamknięcia likwidacji Kombinatu Budowlanego Poznań – Centrum za okres od 06.04.1993r. do 29.05.1994r. wraz z wyceną Kombinatu sporządzoną przez „Baucomex” Spółka z o.o. i zestawieniem środków trwałych.

- rozstrzygnięciem nadzorczym **Wojewody Wielkopolskiego** z dnia 04.04.2010r. orzekającym nieważność uchwały Nr LXIX/962/V/2010 RMP z dnia 13.04.2010r. oraz pismem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 25.05.2010r.
- dokumentami zgromadzonymi w teczce sprawy RM.III.11/0063/06 zawierającej m. kopie pism Prokuratury Okręgowej w Poznaniu, stanowisko Komisji Polityki Przestrzennej i Ochrony Środowiska RMP z dnia 29.03.2006r., pismo z 21.08.2006r. Zarządów Osiedli Samorządowych w Poznaniu: Rataje Południowe, Żegrze, Zielone Rataje, Rataje nad Wartą, Chartowo.

VI. Opis stanu faktycznego stwierdzonego w ramach kontroli.

W wyniku analizy zgromadzonych dokumentów Komisja Rewizyjna ustaliła następującą chronologię wydarzeń:

1. W dniu **17.02.1951r.** Minister Budownictwa Miast i Osiedli wydał zarządzenie w sprawie utworzenia przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą „Zjednoczenie nr 2 Budownictwa Miejskiego – Poznań”.

2. W dniu **19.03.1971r.** Prezydium Rady Narodowej m. Poznania zatwierdziło uchwałą nr 6/69/71 miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Górnego Tarasu Rataj w Poznaniu.
3. Decyzją z dnia **25.05.1971r.** Zarząd Geodezji i Gospodarki Terenem w Poznaniu oddał w użytkowanie na czas do 1985r. Poznańskiemu Przedsiębiorstwu Budowlanemu nr 2 w Poznaniu teren SP o pow. 13.807 m² ozn. Geodez. Nr 22 położony przy ul. Czyżyńskiej Kw Nr 43973 – obręb Żegrze nr mapy 10 oraz ustalił wysokość opłaty rocznej. Teren określono jako niezabudowany i położony w strefie pośredniej.
4. **22.08.1975r.** został zatwierdzony plan zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania 1990, który nie przewidywał likwidacji terenów zielonych. Tereny zielone były określone w pasie od jeziora Maltańskiego równoległe do Warty i miały klinem przechodzić przez środek osiedla na Ratajach. W stosunku do obecnych planów zagospodarowania, tereny zielone umieszczone były głównie w miejscu obecnego m.p.z.p. Rataje Park - os. Oświecenia, w części przewidziane były również na terenie obecnie objętym m.p.z.p. Rataje Park II i był to obszar w niewielkiej części przypadający później na nieruchomości należące do Kombinatu Budowlanego „Poznań-Centrum” oraz obszary w rejonie ul. Morzyczkańskiej.
5. **Zgodnie z planem z 1966r.** prawie cały obszar później zajmowany przez Kombinat był przeznaczony pod zieleń.
6. W dniu **28.06.1978r.** Minister Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych wydał zarządzenie nr 44/Or, którym utworzył przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą: Kombinat Budowlany „Poznań-Centrum” przez przekształcenie Poznańskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego. Kombinat był zgrupowany w Poznańskim Zjednoczeniu Budownictwa.
7. W dniu **11.03.1982r.** Minister Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych zarządzeniem Nr 136/Or przekazał Kombinat Budowlany „Poznań Centrum” z dniem 1.03.1982r. w sferę gospodarki terenowej. Zgodnie z tym zarządzeniem organem przejmującym Kombinat był Wojewoda Poznański i z wymienionym dniem stał się wobec przejętego Kombinatu organem założycielskim.
8. **29.11.1984r.** odbyła się narada koordynacyjna dotycząca lokalizacji parku Żegrze - Rataje pod przewodnictwem Wiceprezydenta Miasta Poznania Bogdana Zastawnego. W protokole z posiedzenia ujęto, że Park Żegrze – Rataje zostaje zlokalizowany między Dolnym a Górnym Tarasem Rataj i obejmuje 24,2 ha co jest zgodne z planem

zagospodarowania przestrzennego (opinię w tej sprawie wyraziło Miejskie Biuro Planowania Przestrzennego w piśmie z 10.09.1984r.). Inwestorem miało być Poznańskie Przedsiębiorstwo Zieleni, które przewidywało realizację zadania w latach 1986-89r. Wymieniono bazy przedsiębiorstw, które się znalazły na terenie planowanym pod park: Kombinat Budowlanego „Poznań-Centrum”, Komunalnej Rozlewni Gazu Płynnego „Korgaz”, Kombinat Budowlanego „Poznań Wschód”, Poznańskiego Przedsiębiorstwa Robót Inżynierskich Budownictwa Przemysłowego „Hydrobudowa” w likwidacji. W protokole znalazła się wzmianka, że tylko Kombinat „Poznań-Centrum” złożył oświadczenie o poniesieniu kosztów wyburzenia we własnym zakresie, gdy dojdzie do likwidacji. Zapisano, że poszczególne jednostki, mające swe obiekty na projektowanym terenie powinny zadeklarować się co do terminu ich użytkowania i likwidacji, jak również określenia terminu oddania terenu. Podkreślono etapową realizację parku.

9. Pismem z dnia **15.10.1985r.** Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miejskiego w Poznaniu wydał zgodę dla Kombinat Budowlanego „Poznań Centrum” na dalsze użytkowanie na okres do końca 1995r. terenu przy ul. Czyżyńskiej.
10. W latach **1998 – 1990** powstał plan realizacyjny budowy parku Poznań Żegrze opracowany przez architektów Michała Ankiersztajna i Jarosława Wrońskiego ze spółki Architektonicznej z o.o. Pentagram.
11. Pismem z **12.02.1991r.** Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego poinformował Kombinat, że termin do końca 1995r. jest ostateczny i nie będzie prolongowany oraz, że po tym terminie urządzenia wytwórni winny ulec zdemontowaniu, obiekty wyburzeniu, a teren powinien zostać zrekultywowany i przekazany Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami tut. Urzędu.
12. Postanowieniem nr 44/91 z dnia **10.10.1991r.** Wicewojewoda Poznański wszczął postępowanie przygotowawcze w sprawie likwidacji przedsiębiorstwa państwowego Kombinat Budowlany „Poznań-Centrum” w Poznaniu. Zadaniem Zespołu było zbadanie przyczyn, celu, potrzeby i warunków zamierzonej prywatyzacji w drodze likwidacji przedsiębiorstwa.
13. W dniu **27.11 1991r.** NSZZ Solidarność Kombinat Budowlanego Poznań – Centrum wydało opinię, że proponowana prywatyzacja niesie zbyt dużo zagrożeń i nie daje pracownikom żadnych gwarancji oraz w treści zwraca uwagę na wzrost opłaty za dzierżawę.

14. Pismem z dnia **17.03.1992r.** Dyrektor Wydziału Urbanistyki Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miejskiego poinformował ZGiKM Geopoz, że tymczasowa wytwórnia elementów budowlanych przy u. Chyżańskiej w Poznaniu znajduje się na terenie zieleni publicznej – park dla osiedli mieszkaniowych Rataj, oraz że po jej likwidacji teren powinien być zrekultywowany i zagospodarowany zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania i planem realizacyjnym osiedli mieszkaniowych Rataje.
15. Zarządzeniem Nr 31/93 z dnia **19.03.1993r.** Wojewoda Poznański postawił w stan likwidacji Kombinat Budowlany „Poznań – Centrum” w Poznaniu ul. Strzelecka 2/6. Wojewoda określił, że przedsiębiorstwo ulega likwidacji z inicjatywy organu założycielskiego (czyli Wojewody). Likwidatorem przedsiębiorstwa ustanowił firmę adwokacką „MAST” s.c. reprezentowaną przez adwokata Andrzeja Mareckiego z siedzibą w Poznaniu. Do sprawowania nadzoru nad prawidłowym przebiegiem likwidacji został zobowiązany Dyrektor Wydziału Działalności Gospodarczej Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu. Wojewoda postawił przedsiębiorstwo w stan likwidacji z przyczyn ekonomicznych i jako jedną z takich przyczyn podał lawinowe narastanie straty od listopada 1992r.
16. W decyzji z dnia **04.08.1993r.** Wojewoda Poznański orzekł, że grunty Skarbu Państwa będące w zarządzie Kombinatu Budowlanego Poznań – Centrum położone przy ul. Chyżańskiej, Ostrowskiej oznaczone geodezyjnie obręb Żegrze, ark. mapy 6, 10 nr 23/2, 26/2, 37, 38, 21, 5/1, 1/11, 1/13 zapisane w SR w Poznaniu KW 43973 stały się z dniem 5.12.1990r. przedmiotem użytkowania wieczystego przez Kombinat (decyzja była wydana z upoważnienia Wojewody przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami UW). Określono okres tego użytkowania wieczystego na 99 lat licząc od 5.12.1990r. Uzasadniono, że oznaczone działki stały się z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego wnioskodawcy, tj. Kombinatu.
17. **21.02.1994r.** Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego w Poznaniu wydał decyzję nr ZG-540/4140/56/94 zatwierdzającą projekt podziału – będący później załącznikiem do aktu notarialnego, którym sprzedano Kombinat wraz z wieczystym użytkowaniem gruntu.
18. W Głosie Wielkopolskim z dnia **25.03.1994r.** Likwidator Kombinatu Budowlanego zaprosił do rokowań w sprawie sprzedaży Wytwórni Prefabrykatów Wielkopłytowych przy ul. Chyżańskiej na powierzchni 77.950m² z prawem wieczystego użytkowania. Likwidator zastrzegł sobie prawo swobodnego wyboru ofert lub unieważnienia rokowań

bez podania przyczyny. Na marginesie należy dodać, że zbycie szeregu innych składników majątkowych należących do Kombinatu położonych w innych częściach Poznania poprzedzone było ogłoszeniem o pisemnym przetargu wraz z podaniem ceny wywoławczej.

19. **31.03.1994r.** odbyło się posiedzenie Komisji Przetargowej dotyczącego zbycia składników majątkowych Kombinatu Budowlanego „Poznań – Centrum” w likwidacji.
20. W dniu **5.04.1994r.** aktem notarialnym (numer repertorium A 2181/94) likwidator sprzedał dwóm osobom fizycznym – małżeństwu prowadzącemu Wytwórnę Artykułów Spożywczych „CELIKO” prawo użytkowania wieczystego do dnia 5.12.2089r. nieruchomości położonej w Poznaniu – obręb Żegrze o obszarze **3,91.39ha** (3 hektary, 91 arów i 39 m²), której właścicielem jest Skarb Państwa oraz prawo własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności (działki nr **11/27, 10/21** zabudowane bazą sprzętu lekkiego o powierzchni 1710m², działki **11/34, 12/10, 14/20, 12/8 i 4/11** zabudowane magazynem o powierzchni 2820m²) za kwotę **5.900.000.000zł** (pięć miliardów dziewięćset milionów złotych) W Kw. nr 109950 wpisana była hipoteka przymusowa w kwocie 10.433.613.800zł na rzecz WBK S.A. VI Oddział w Poznaniu. WBK S.A. zaświadczeniem z 5.05.1994r. zezwoliło na bezobciążeniowe odłączenie wszystkich wymienionych działek.
21. W dniu **19.04.1994r.** odbyło się posiedzenie Komisji Przetargowej dotyczące zbycia Wytwórni Prefabrykatów Wielkowymiarowych położonej w Poznaniu przy ul. Czyżyńskiej 1 będącej własnością Kombinatu Budowlanego „Centrum” w Poznaniu, w likwidacji. Komisja Przetargowa wybrała ofertę spółki z o.o. „Centro-Bud” z siedzibą w Poznaniu ul. Dobrzańska 17 i odmówiła zakwalifikowania oferty Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”, ponieważ wpłynęła po terminie. Prezes Zarządu firmy Centro-Bud oświadczył, że jego zdaniem wartość budynków jest zerowa, ponieważ termin zakończenia eksploatacji obiektu został oznaczony na koniec 1995r. i koszty rozbiórki przewyższają wartość obiektu oraz zobowiązał się do przeprowadzenia rekultywacji terenu.
22. W dniu **23.05.1994r.** Likwidator Andrzej Marecki sprzedał Przedsiębiorstwu Budowlanemu „Centro-Bud” Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Ślężańskiej 25 prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Poznaniu obręb Żegrze o powierzchni **7,79.50ha** (siedem hektarów siedemdziesiąt dziewięć arów i pięćdziesiąt metrów kwadratowych) w skład, którego wchodziły działki nr **23/2, 26/2, 37, 38, 21, 5/1, 1/13,**

1/11 oraz prawo własności znajdujących się na nim budynków (zbrojarnia, hala produkcyjna, magazyn ościeżnic metalowych, magazyn drobnicy, magazyn paliwa, portiernia z wagą, kotłownia, 2 trafostacje, garaże dla magazynów, wiata dla rowerów, budynek administracyjny, betoniarnia, budynek zmięczalni wody, wiata konstrukcji stalowej, pomieszczenie przy laboratorium) za kwotę **2.100.000.000zł**. Księga wieczysta nie zawierała żadnych obciążeń. Kupujący oświadczyli, że obciąża ich obowiązek rekultywacji terenu zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.

23. Pismem z dnia **15.06.1994r.** Spółdzielnia „Osiedle Młodych” zwróciła się do Zarządu Miasta Poznania z prośbą o spowodowanie likwidacji Prefabrykatów Wielkopłytowych przy ul. Chyżańskiej ze względu na uciążliwość i zagospodarowanie tego terenu zgodnie z planem przestrzennym zagospodarowania miasta.
24. Pismem z dnia **08.08.1994r.** Zastępca Dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Poznaniu poinformował Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle Młodych”, że zgodnie z opracowanym programem zagospodarowania terenów zieleni miejskiej realizacja budowy parku, a więc m.in. miejsca po zlikwidowanej rozlewni gazu nastąpi po 1995r. oraz że jest w posiadaniu opracowanego w 1990r. przez Spółkę Architektoniczną „Pentagram” planu realizacyjnego obejmującego teren od ul. Pawiej do byłego Korgazu i że obecnie istnieje potrzeba opracowania dokumentacji dla wnioskowanego terenu.
25. Pismem z dnia **10.08.1994r.** adresowanym do ZGiKM Geopoz Architekt Miejski, w oparciu o wcześniejsze ustalenia, powiadomił, że miasto winno dążyć do wznowienia postępowania zmierzającego do przejęcia terenu i użytkowania zgodnego z planem. Podkreślił, że zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Nr 6/69/71 z dnia 19.03.1971r. przedmiotowy teren jest przeznaczony pod zielen ogólnomiejską – park.
26. **22.11.1994r.** Likwidator Przedłożył Wojewodzie sprawozdanie z likwidacji Kombinatoru w okresie od 6.04.1993r. do 29.05.1994r.
27. **6.12.1994r.** Rada Miejska Poznania przyjęła miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania stanowiący załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej Poznania nr X/58/II/94 z 6.12.1994, który obowiązywał do 31.12.2003r. Zgodnie z tym planem teren po Kombinacie pozostał terenem parków i zieleni osiedlowej w rejonie o przewadze osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych w strefie pośredniej intensywnego zagospodarowania mieszkaniowego i produkcyjno – magazynowego (IIMA1.zp.).
28. pismem z dnia **15.05.1996r.** Dyrektor WUAiNB Urzędu Miejskiego poinformował Zarząd Miasta Poznania o tym, że obecny właściciel terenu po byłej bazie Kombinatoru

Poznań-Centrum przy ul. Chyżańskiej wystąpił do Wydziału z propozycją przekształcenia tego obszaru na funkcję mieszkaniową. Dyrektor zaproponował rozważenie przez Zarząd przekształcenie omawianego terenu oraz wskazał, że zrealizować ten cel można przez długotrwałą procedurę określoną w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym i wydatkowanie na sporządzenie planu określanych kwot z budżetu miasta, albo poprzez wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (jeśli by przyjąć odstępienie od realizacji parku). Argumentował, że przyjęcie ustaleń z planu (projektowany park Żegrze – oznaczenie na planie III MA 1zp) wiąże się z koniecznością poniesienia nakładów na wykup terenu od obecnego właściciela terenu, rekultywację terenu, zaprojektowanie i wykonanie założenia parkowego, a sama tylko rekultywacja wyniosłaby ok. 20 mln. nowych złotych.

29. Na posiedzeniu w dniu **23.05.1996r.** Zarząd Miasta Poznania przyjął propozycję WUAiNB w sprawie zmiany przeznaczenia terenu przy ul. Chyżańskiej zgodnie z proponowanym zapisem w punkcie 2 wniosku Dyrektora Wydziału. W piśmie z dnia 23.03.1998r. (UAN/MN.7333/143/98) znalazła się wzmianka o tym, że Zarząd Miasta Poznania biorąc pod uwagę degradację środowiska, spowodowaną działalnością byłej „Fabryki Domów”, wydał decyzję, którą dopuścił na tym terenie do realizacji zespołów mieszkaniowych w zieleni parkowej.
30. W dniu **5.06.1997r.** aktem notarialnym wymieniona w nim spółka sprzedała użytkowanie wieczyste gruntu o obszarze 7.79.50 ha (nieruchomość położona w obrębie Żegrze przy ul. Chyżańskiej dz. nr 23/2, 26/2, 37, 38, 21, 5/1, 1/13, 1/11) wymienionej w tym akcie osobie fizycznej wraz ze stanowiącymi odrębny przedmiot własności budynkami za 350.000 zł. Nieruchomość była obciążona hipoteką przymusową w kwocie 101.160.93 zł. Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z 6.05.1999r. unieważnił tą umowę.
31. **06.01.1998r.** działający z upoważnienia Prezydenta Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury i Nadzoru Budowlanego wydał decyzję nr 25/98 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie Żegrze na Ratajach na działkach nr nr 23/2, 26/2, 37, 38, 21, 5/1, 1/13, 1/11 z przeznaczeniem na realizację Zespołu Mieszkaniowego „Czyżyńska”.
32. W piśmie z **11.03.1998r.** Komenda Wojewódzka Policji w Poznaniu zwróciła się do Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miejskiego z prośbą o jak najszybszą odpowiedź, co do dalszych decyzji związanych z tym terenem oraz o wyrażenie opinii dot. konsekwencji nie zastosowania się do decyzji związanej z

rekultywacją terenu przy ul. Chyżańskiej 1 lub kto udzielił prolongaty co do ewentualnej zmiany tego terminu. Na to zapytanie Dyrektor Wydziału w piśmie z dnia **25.03.1998r.** odpowiedział, że w dniu 03.02.1998r. wpłynął wniosek inwestora z informacją o planowanej w najbliższym czasie rekultywacji terenu przy ul. Chyżańskiej oraz poinformował o wydanej decyzji z dnia 06.01.1998r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu po byłej Fabryce Domów z przeznaczeniem na realizację Zespołu Mieszkaniowego „Chyżańska”. Poinformował też, że od 1991r. nie prowadzono postępowania administracyjnego z uwagi na przeprowadzoną przez Urząd Wojewódzki regulację terenowo-prawną przedmiotowego terenu.

33. W piśmie z dnia **23.03.1998r.** kierowanym do inwestora Wiceprezydent Miasta Poznania wyraził, iż popiera jego działania w kierunku rekultywacji i przystosowania terenu do zainwestowania. Jednocześnie przytoczył postanowienia ustaleń Zarządu Miasta Poznania z 23.05.1996r. dopuszczające do realizacji zespołów mieszkaniowych w zieleni parkowej oraz powołał się na decyzję o warunkach zabudowy z 6/01.1998r.
34. **23.11.1999r.** Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę nr XXII/276/III/99, którą przyjęła Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W tym Studium tereny po Kombinacie nadal znajdowały się na terenie wyłącznym z zabudowy. Natomiast grunty zaznaczone jako grunty Miasta Poznania i inne grunty komunalne obejmujące działki ciągnące się klinem do ul. Zamenhofska przeznaczone były pod zabudowę wielorodzinną. Zgodnie z wyrysem z zał. Nr 2 do uchwały park znajdował się tylko na obszarze od os. Polan do Ronda Żegrze.
35. **8.12.1999r.** została zawarta w formie aktu notarialnego umowa odnowienia i umowa przeniesienia udziału we współwłasności nieruchomości w celu częściowego zwolnienia się z długu (art. 453 k.c.), którą wymieniona w nim spółka przeniosła na wymienioną w nim osobę fizyczną udział wynoszący $\frac{3}{4}$ części w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz własności gruntu, a osoba ta zwolniła spółkę z długu w kwocie 350.000,00 zł.
36. SKO decyzją z dnia **1.06.2000r.** stwierdziło nieważność decyzji Prezydenta Miasta Poznania z dnia 6.01.1998r. nr 25/98 o warunkach zabudowy i zagospodarowania.
37. **10.07.2003r.** Rada Miasta Poznania uchwaliła zmiany w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania określając m.in. tereny wyłączone spod zabudowy, w tym tereny parków i zieleni osiedlowej na Ratajach oraz obszary, dla których miasto Poznań zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

38. **04.06.2004r.** Zarząd Województwa Wielkopolskiego postanowił uzgodnić warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkaniowego z usługami towarzyszącymi, przewidzianej do realizacji na działkach nr 1/11, 1/13, 21 ark. 10, obręb Żegrze w Poznaniu przy ul. Chyżańskiej.
39. **27.05.2004r.** Wojewoda Wielkopolski wydał postanowienie, w którym pozytywnie uzgodnił warunki zabudowy inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkaniowego z usługami towarzyszącymi na działkach 5/1, 23/2, 26/2, 37, 38, 44/1 ark. 6, obręb Żegrze w związku z tym, że inwestycja ta nie koliduje z zadaniami rządowymi.
40. **30.01.2006r.** została wydana decyzja nr 84/06 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkaniowego z usługami towarzyszącymi przewidzianej na działkach nr 5/1, 23/2, 26/2, 37, 38, 44/1 ark. 06 obręb Żegrze, nr 1/11, 1/13, 21 ark. 10 obręb Żegrze.
41. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia **8.06.2006r.** utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję nr 84/06 o warunkach zabudowy.
42. **12.06.2006r.** przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmianami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na którym pan Lechosław Lerczak zwrócił się z zapytaniem, dlaczego w projekcie przeznaczono pod zabudowę tereny, które w obowiązującym wtedy Studium przeznaczone były pod park. Uzyskał on odpowiedź, że taką decyzję osobiście podjęła generalny projektant Studium E. Rybczyńska.
43. **24.10.2006r.** Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę nr CVI/1217/IV/2006 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „RATAJE-PARK” w Poznaniu.
44. w dniu **21.02.2007r.** Prokurator Okręgowy w Poznaniu wniósł sprzeciw od ostatecznej decyzji SKO utrzymującej w mocy decyzję 84/06 Prezydenta Miasta Poznania z 30.01.2006r. w sprawie warunków zabudowy.
45. Decyzją z **3.04.2007r.** SKO odmówiło stwierdzenia nieważności decyzji Kolegium z 8.06.2006r., którą utrzymano w mocy decyzję Prezydenta Miasta Poznania nr 84/06 z 30.01.2006r.
46. Decyzją z **8.08.2007r.** SKO po rozpatrzeniu wniosku z 8.08.2007r. o ponowne rozpatrzenie sprzeciwu Prokuratora Okręgowego w Poznaniu utrzymało w mocy wcześniejszą decyzję Kolegium z 3.04.2007r., którą odmówiono stwierdzenia