RM-I.0012.15.10.2015

Protokół nr 10/15
z posiedzenia Doraźnej Komisji RMP
do spraw powstania Rataje – Parku w Poznaniu
w dniu 16 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. Powstanie parkingu samochodowego na os. Powstań Narodowych w związku z budową budynku wielorodzinnego przy ulicy Morzyczańskiej.
2. Wartostrada i możliwość jej połączenia z terenami ratajskich osiedli.
3. Sprawy wniesione. Wolne głosy i wnioski.

Ad. 1

Powstanie parkingu samochodowego na os. Powstań Narodowych w związku z budową budynku wielorodzinnego przy ulicy Morzyczańskiej

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że wstępnie Komisja na ten temat już rozmawiała na wspólnym posiedzeniu z Komisją Polityki Przestrzennej i chciałby, aby dzisiaj tę kwestię przypomnieć i usłyszeć, co w tej sprawie dzieje się dalej.

Zastępca Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury – Andrzej Nowicki przedstawił informację dot. inwestycji „Zespół mieszkalny z usługami" która ma zostać zlokalizowana przy ul. Morzyczańskiej w Poznaniu (prezentacja stanowi **załącznik nr 4** do protokołu).

Omawiając kwestię miejsc parkingowych wskazał, że z poziomu decyzji warunków zabudowy warunek ten został tak zapisany:

2. Inne uwarunkowania:
   1) **Ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych:** dla projektowanej inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:
      - na 1 mieszkanie w budynku wielorodzinnym 1,5 miejsc parkingowych;
      - na 100m^2 powierzchni użytkowej usług 3 miejsca parkingowe;

   Miejsca parkingowe należy zlokalizować na terenie objętym wnioskiem. Dopuszcza się możliwość zlokalizowania części miejsc parkingowych na terenie działki nr 1/10, ark. 6, obręb Żegrze, pod warunkiem zapewnienia na tym terenie stałego parkingu dla planowanej inwestycji w drodze potwierdzonej notarialnie bezterminowej umowy z właścicielem terenu.

Wskazał także, że na etapie pozwolenia na budowę, przed jego wydaniem organ powinien sprawdzić zgodność projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i wniosek, aby mógł podlegać ocenie i końcowemu rozstrzygnięciu musi być kompletny pod względem formalnym i merytorycznym. Następnie przedstawił projekt zagospodarowania działki przy ul. Morzyczańskiej. Podał także, że w decyzji pozwolenia na budowę odnosząc się do wymogów decyzji warunków zabudowy została zawarta informacja, że część miejsc parkingowych zostanie zapewniona przez inwestora na działce 1/10, co zostało udokumentowane przez niego zawartą notarialnie umowa dzierżawy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedle Młodych" w Poznaniu. Zaznaczył, że decyzja pozwolenie na budowę kontrolowana była przez Wojewodę Wielkopolskiego, który utrzymał ją w mocy. Dodał, że decyzja ta jest ostateczna, ale inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie będzie musiał wykazać się wymaganą liczbą miejsc parkingowych obsługującą całą inwestycję. Podkreślił, że stan prawny do chwili obecnej się nie zmienił poza jedną okolicznością: 2 lipca została wydana decyzja o zmianie pozwolenia na budowę, przy czym zmiana ta nie dotyczyła kwestii parkingowych.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wspomniał Pan, że do uzyskania warunków zabudowy wnioskodawca musiał posiadać uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich na lokalizację parkingu, który swoją objętością zapewnia połowę miejsc parkingowych, których inwestor nie mieści na nieruchomości objętej budową. Zapytał, co mówi ta decyzja, którędy samochody mają dojeżdżać do tego parkingu?

Zastępca Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich – Radosław Ciesielski wskazał, że obsługa komunikacyjna tej inwestycji została wskazana z ulicy Morzyczańskiej, pojawił się też zapis odnośnie zapewnienia miejsc parkingowych: „miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie

działki inwestora i bezwzględnie poza pasem projektowanej ulicy Morzyczańskiej." Zaznaczył, że to były wszystkie warunki, jakie ZDM określił.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik czyli z Zarządem Dróg Miejskich nie była uzgadniana kwestia parkingu na działce 1/10.

Zastępca Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich – Radosław Ciesielski potwierdził, że ta kwestia z ZDM nie była uzgadniana.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazując, że inwestor musi posiadać na tą działkę 1/10 umowę dzierżawy z właścicielem, w tym wypadku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedle Młodych", zapytał, co ta umowa mówi, czy jest ona bezterminowa, jaki jest okres wypowiedzenia? Zaznaczył, że Wydział wydając warunki zabudowy musi kopię tych dokumentów mieć, aby móc tę decyzję wydać.

Zastępca Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury – Andrzej Nowicki wskazał, że zostało to wyegzekwowane na etapie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę i inwestor te wymogi spełnił. Nawiązując do zgodności, czy prawidłowości tej decyzji raz jeszcze zaznaczył, że poddani zostali weryfikacji Wojewody, który nie dostrzegł uchybień pod względem możliwości wydania pozwolenia na budowę.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że jego pytanie nie szło w tę stronę i chciałby wiedzieć, co mówi umowa dzierżawy zawarta pomiędzy inwestorem a Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedle Młodych". Doprecyzował, że chciałby wiedzieć, na jaki czas została ona zawarta i z jakim okresem wypowiedzenia?

Zastępca Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury – Andrzej Nowicki wskazał, że może poprosić o pewne informacje, jednak musimy pamiętać o tym, co jest informacją publiczną i zaznaczył, że dostęp do akt mają strony postępowania, ewentualnie organy sądowo-administracyjne w postępowaniu instancyjnym. Podkreślił, że nie mają nic do ukrycia, jednak muszą zważać na to, jakie informacje wolno im udostępnić.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania – Paweł Łukaszewski wskazał, że z decyzji wynika, że na czas nieoznaczony i można powiedzieć, że ta umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik podał, że chodziło mu tylko o to, aby ustalić, jaki jest okres wypowiedzenia i na jak długo została zawarta umowa dzierżawy. Zaznaczył, że może dojść do takiej sytuacji, że połowa miejsc parkingowych, która ma być zapewniona dla tej inwestycji dzisiaj będzie zapewniona i dajmy na to rok po oddaniu tej inwestycji do użytkowania przestanie obowiązywać i mieszkańcy, którzy kupią te mieszkania zostaną bez miejsc parkingowych. Organ wydający decyzje mając bogate doświadczenia w tego rodzaju postępowaniach powinien przewidywać takie warianty, takie możliwości i nie narażać przyszłych mieszkańców na tego rodzaju niedogodności. Zaznaczył, że jeśli ta umowa byłaby wypowiedziana to te samochody będą parkować na miejscach spółdzielców i to jest problem. Następnie zwrócił się do Inspektora Nadzoru Budowlanego z zapytaniem, jaka będzie dalsza procedura z odbiorem tej budowy, jak będzie weryfikowany normatyw parkingowy?

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania – Paweł Łukaszewski wskazał, że w marcu tego roku odbyły się dwie kontrole na budowie przy ul. Morzyczańskiej pod kątem legalności i prawidłowości przebiegu robót budowlanych i dodał, że kontrole te nie stwierdziły żadnych uchybień, jeżeli chodzi o legalność prowadzonych prac. Zaznaczył, że jego wątpliwości i zastrzeżenia budzą zupełnie inne kwestie. Wyjaśnił, że usytuowanie miejsc postojowych na działce, która nie jest objęta pozwoleniem na budowę powoduje, że w momencie, kiedy przystąpią do odbioru tej inwestycji, do kontroli obowiązkowej, kiedy będą sprawdzali zgodność wykonania tej inwestycji z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę w ogóle tą działką nie będą mogli się zajmować, gdyż jest ona poza obrębem tej decyzji, która została wydana przez Prezydenta Miasta Poznania. Dodał, że nie będą mogli sprawdzić, czy ta działka 1/10 została prawidłowo zagospodarowana, jeżeli chodzi o parking, czy prawidłowo zostały wydzielone miejsca parkingowe, czy jest ich 140. Podkreślił, że jest to podstawowy mankament, z którym się zetkną w momencie prowadzenia postępowania po otrzymaniu wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie. W związku z tym, że już wiedzą, że jest problem z tą działką 1/10 podjął on decyzję o sprawdzeniu możliwości zagospodarowania tej działki pod kątem miejsc postojowych, miejsc parkingowych, ponieważ z informacji, które mają wynika, że na tej działce 1/10 samochody są parkowane, natomiast inwestor nie uzyskał zgody od Miasta na to, aby ten parking mógł tam powstać. Podał, że dzisiaj prawdopodobnie mamy do czynienia z samowolą budowlaną w postaci tego parkingu na działce 1/10, która ma stanowić obsługę parkingową dla wybudowanego budynku przy ul. Morzyczańskiej. Dodał, że są w toku prowadzenia czynności wyjaśniających i podał, że widzą, iż inwestor występował do Wydziału Urbanistyki ze zgłoszeniem wykonania parkingu

na tej działce 1/10, jednak Wydział odmówił w drodze decyzji i zgłosił sprzeciw w stosunku do tego zgłoszenia stwierdzając, że na tę działkę 1/10 inwestor ma obowiązek uzyskać decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę. Zaznaczył, że status tej działki, która została wskazana jako obsługa parkingowa jest wielkim znakiem zapytania i aktualnie tą sprawą się zajmują. Odnosząc się do momentu związanego z odbiorem inwestycji, kiedy otrzymają wniosek od inwestora o wydanie pozwolenia na użytkowanie wskazał, że w tym momencie zgodnie z przepisami prawa mogą badać tylko i wyłącznie sposób realizacji inwestycji pod kątem projektu budowlanego zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę i projektu zagospodarowania działki również zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę przez Prezydenta Miasta Poznania. Podkreślił, że nie mają żadnych możliwości prawnych do badania działki, która nie jest objęta tym pozwoleniem.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zapytał, jak jest możliwe, aby organ wydał pozwolenie na budowę dla nieruchomości, która nie spełnia normatywu parkingowego?

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania – Paweł Łukaszewski wyjaśnił, że hipotetycznie ten warunek został spełniony, ponieważ w tej decyzji wskazano sposób obsługi parkingowej, co prawda poza tą działką macierzystą, gdzie ten budynek powstaje, jednak inwestor przedstawił umowę dzierżawy z właścicielem tego gruntu. Zaznaczył, że w momencie, kiedy przystąpią do odbioru tego budynku będą mieli tylko jedną możliwość jeżeli chodzi o miejsca parkingowe na działce 1/10 i wyjaśnił, że będą mogli jedynie poprosić o pokazanie umowy i zweryfikować, czy ta umowa w momencie wydawania decyzji w obrocie prawnym istnieje.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik przytoczył zapis umowy pomiędzy inwestorem a Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedle Młodych" mówiący, że umowę można wypowiedzieć na 3 miesiące naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zastępca Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury – Andrzej Nowicki wskazał, że organ administracji architektoniczno-budowlanej jest zobowiązany wydać pozwolenie na budowę lub odmówić jej wydani, gdy nie są spełnione wymogi. Tymi wymogami w przypadku tej konkretnej inwestycji są wymogi decyzji o warunkach zabudowy. Zaznaczył, że organ ocenił, że wymogi przez inwestora zostały spełnione i taka decyzja została wydana. Podał także, że jeżeli dojdzie do wyodrębnienia samodzielnych lokali to każdy właściciel będzie miał udział w gruncie tej działki, gdzie jest inwestycja, więc nie będzie mowy o

uszczupleniu gruntu z tytułu miejsc parkingowych na działce 1/10. Podał także, że inwestor dysponując pozwoleniem na budowę tak wydanym praktycznie ma obowiązek w jego przekonaniu zapewnić wystarczająca ilość miejsc parkingowych i jeżeli z jakichś powodów nie umieścił ich na bezpośredniej nieruchomości to winien je zapewnić w innym miejscu. Na etapie wydawania pozwolenia na budowę okoliczność, czy na tej działce 1/10 istnieje parking nie była przedmiotem badania, bo nie został taki wymóg postawiony. Inwestor, aby wywiązać się ze wszystkich warunków decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę ma obowiązek wymaganą ilość miejsc parkingowych zapewnić.

Radna Ewa Jemielity zapytała, czy są jakieś środki prawne, które można przedsięwziąć, aby wyegzekwować od inwestora zapewnienie miejsc parkingowych już po oddania inwestycji do użytkowania?

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania – Paweł Łukaszewski wyjaśnił, że Prezydenta Miasta Poznania wskazał w swej decyzji miejsca parkingowe na innej niż ta, która jest objęta inwestycją działce. W momencie, gdy będą prowadzić czynności odbiorowe sprawdzą umowę zawartą przez inwestora ze Spółdzielnia Mieszkaniową, czy ona nadal funkcjonuje i sprawdzą legalność tej działki, którą wskazuje inwestor i Prezydent Miasta, jako organ, który wydał pozwolenie na budowę, pod kątem tego czy ta działka rzeczywiście jest legalnym parkingiem. Jeżeli okazałoby się, że inwestor nie uzyska zgody od Prezydenta na to, aby tą działkę przekwalifikować na legalny parking, to w tym momencie będzie miał podstawę do tego, aby wydać odmowę pozwolenia na użytkowanie.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że organ wydający decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę działa nie w imieniu inwestora a w imieniu wspólnoty samorządowej, a Prezydent Miasta Poznania jest wybierany przez mieszkańców. Wydział Urbanistyki działa w imieniu Prezydenta i jeśli organ wydał warunki zabudowy, w których wskazał, że miejsc parkingowych powinno być więcej niż te, które zostały zapewnione na działce inwestycji to uznał, że jest przepis, który nakazuje spełnić normatyw parkingowy 1,5 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny. Zaznaczył, ze w takim razie można wnioskować, że na dzień wydania decyzji był przepis prawny, który wymagał spełnienia tej normy parkingowej. Zaznaczył, że sytuacja jest bardzo niepokojąca, ponieważ wydano taką a nie inna decyzję i 140 miejsc parkingowych zgodnie z umową dzierżawy może zniknąć w 3 miesiące, ponieważ umowa ma trzymiesięczny okres wypowiedzenia. Problem jest też taki, że postępowanie administracyjne toczy się tylko i wyłączni między organem a

stronami i Komisja oraz radni nie mogą być stroną takiego postępowanie i nie mogą weryfikować go w żaden sposób. Sytuacja jest patowa i ta budowa najprawdopodobniej zostanie odebrana, mimo że będzie deficyt 140 miejsc parkingowych. Dodał, że jest to bardzo niepokojąca sytuacja i jest ciekawy, jak sprawa ta się zakończył. Zapewnił, że będą ją śledzić i będą prosić pana Inspektora o sprawozdanie na koniec całej tej historii.

Ad. 2

Wartostrada i możliwość jej połączenia z terenami ratajskich osiedli

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że poprosił Wydział Ochrony Środowiska i Wydział Gospodarki Nieruchomościami o zreferowanie tego punktu, ponieważ Wartostrada to jest taki teren tworzący oś północ-południe wzdłuż rzeki Warty i siłą rzeczy ta oś musi posiadać jakieś powiązania z terenami poprzecznie do niego przylegającymi. Dodał, że pytaniem jest, czy projektujący Wartostradę na tym etapie projektują tylko tę oś, czy myślą także o powiązaniach. Zaznaczył, że na warciańskich bulwarach po stronie Rataj jest kilka problemów, które możnaby rozwiązać przy okazji powstawania Wartostrady. Dodał także, że Rada Osiedla Rataje pewnie w swoim budżecie przeznaczy środki dla Zarządu Zieleni Miejskiej na projektowanie górnego bulwaru spacerowego, który będzie przylegał do Wartsotrady. Podał ponadto, że również ZDM ma zlecić wykonanie studium wykonalności na kładkę pieszo-rowerową łącząca Wilde i Rataje. Zaznaczył, że tych działań nad rzeką Wartą jest kilka i dobrze byłoby, aby je zsynchronizować.

Dyrektor Wydziału Ochrony Środowiska – Leszek Kurek przedstawił prezentację o samej Wartostradzie jako idei omawiając cel projektu oraz pokazując odcinki już zrealizowane oraz te projektowane (szczegółowa prezentacja stanowi **załącznik nr 5** do protokołu).

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Szymon Błażek przedstawił działania, które planują realizować w ciągu kilku najbliższych lat i które mają przynieść realną zmianę w jakości zagospodarowania terenu w sąsiedztwie rzeki (prezentacja stanowi **załącznik nr 6** do protokołu).

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik odnosząc się do klubów sportowych zlokalizowanych ma terenach nadwarciańskich w okolicy os. Piastowskiego i ich oczekiwania, aby można było do nich dojeżdżać samochodem zapytał, jak to chcemy rozwiązać?

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Szymon Błażek wyjaśnił, że kluby dostęp do swych nieruchomości zgodnie z planem miejscowym będą miały, jednak ma to być dostęp absolutnie warunkowo techniczny i nie zgodzą się na to, aby goście odwiedzający te miejsca poruszali się bulwarem. Następnie przedstawił proponowaną lokalizację parkingu, na obsługę którego ma zostać wyłoniony operator. Zaznaczył, że podjęli współpracę z wszystkimi klubami i to rozwiązanie zostało wypracowane wspólnie z nimi.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik zapytał, czy moglibyśmy na ten temat porozmawiać na następnej Komisji?

Zastępca Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich – Radosław Ciesielski zaznaczył, że jeżeli jest taka wola to Zarząd Dróg Miejskich może taką informację przedstawić pod kątem stanu istniejącego, dróg istniejących i tego, co jest zapisane w planie miejscowym. Podkreślił, że wątek Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, czyli autora planu miejscowego byłby bardzo ważny.

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Szymon Błażek wskazał, że wywołano zmianę planu miejscowego i nie ma sensu rozmawiać nad obecnym rozwiązaniem.

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik wskazał, że jeżeli jesteśmy w tym momencie na etapie wywołania zmiany tego planu to dobrze byłoby omówić to wcześniej.

Ad. 3

Sprawy wniesione. Wolne głosy i wnioski

Przewodniczący DKdsRP – Adam Pawlik poinformował, że kolejne posiedzenie odbędzie się 30 września 2015 r. o godzinie 14:00 i w jednym z punktów Komisja zajęłaby się tą kwestią obsługi komunikacyjnej obszaru klubów sportowych zlokalizowanych nad Wartą, garaży, które są tam usytuowane oraz ulicą Wioślarską, abyśmy ostatecznie wiedzieli, w którym kierunku iść, chociażby ze względu na projektowanie przez ZZM górnego bulwaru.

Zastępca Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich – Radosław Ciesielski zasugerował, aby w tym temacie wypowiedział się także właściciel tego terenu, czyli Zarząd Zieleni Miejskiej.

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
29.09.2015 r.