

- nieważności decyzji Kolegium z 8.06.2006r., którą utrzymano w mocy decyzję Prezydenta Miasta Poznania nr 84/06 z 30.01.2006r.
47. Decyzją nr 1161/07 z **10.09.2007r.** Prezydenta Miasta Poznania ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnych wraz z drogami wewnętrznymi, parkingami oraz infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr 23/2, 26/2, 37, 38 ark. 6 obręb Żegrze, położonych w Poznaniu przy ul. Chyżańskiej.
48. **25.09.2007r.** Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr XXII/191/V/2007 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Park os. Oświecenia” w Poznaniu.
49. Decyzją z **2.10.2007r.** SKO po rozpatrzeniu wniosku o ponowne rozpatrzenie sprzeciwu Prokuratora Okręgowego w Poznaniu uchyliło własną decyzję z 8.08.2007r. w całości.
50. Decyzją z **05.11.2007r.** SKO uchyliło decyzję Prezydenta Miasta Poznania nr 1161/07 z dnia 10.09.2007r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.
51. **6.12 2007r.** osoba fizyczna umową przeniesienia praw stanowiących zorganizowaną część przedsiębiorstwa zgodnie z art. 262 par.2 ksh przeniosła na rzecz spółki z o.o. m .in. prawo użytkowania wieczystego gruntu SP położonego w Poznaniu obręb Żegrze stanowiącego działki 23/2, 26/2, 37, (numer niewidoczny) o obszarze 01.90.11 ha oraz zorganizowaną część przedsiębiorstwa – wymienionej w akcie spółki z o.o.
52. Decyzją Prezydenta Miasta Poznania z dnia **20.12.2007r.** (UA.IV.U12/73313-254/04) została przeniesiona decyzja o warunkach zabudowy nr 84/06 z dnia 30.01.2006r. na inną osobę prawną.
53. **18.01.2008r** Rada Miasta Poznania przyjęła Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Określiła w nim m.in. teren parku na Ratajach. W Studium określono również, że teren funkcji ZP położony na terenie osiedli Rataj, powinien stanowić jeden kompleks parkowo-sportowo-rekreacyjny, tworzący ogólnodostępną całość funkcjonalno – przestrzenną. W Studium powiększono teren parków o klin umiejscowiony na nieruchomościach Miasta Poznania ciągnący się w kierunku do ul. Zamenhofa, wcześniej nie przeznaczony ani pod park ani pod zieleni.
54. Decyzją nr 112/08 z dnia **31.01.2008r.** Prezydent Miasta Poznania ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z drogami wewnętrznymi, parkingami oraz

infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr 23/2, 26/2, 37, 38 ark. 6, obręb Żegrze. (decyzja ostateczna).

55. W piśmie z dnia 31.03.2008r. kierowanym do Prezydenta Miasta Poznania inwestor podkreślając, że poniósł ogromne nakłady na utylizację pozostałości wytwórni prefabrykatów oraz, że w oparciu o decyzję w sprawie warunków zabudowy, która utraciła ważność wykonał projekty budynków mieszkalnych wyraził swoje zaskoczenie w związku z informacją, że Rada Miasta Poznania podjęła decyzję o włączeniu jego terenu do obszaru parku w nowym Studium. Ponadto zawarł w piśmie prośbę o wydanie przez Prezydenta Miasta Poznania dyspozycji Wydziałowi Urbanistyki i Architektury w celu wydania decyzji o warunkach zabudowy pisząc również, że „w przygotowaniu są odpowiednie decyzje administracyjne”.
56. Wydaną w dniu 17.04.2008r. decyzją (OS.V/7684-82/08) Prezydent Miasta Poznania umorzył postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie kanałów sanitarnych i kanałów deszczowych na projektowanym osiedlu Chyżańska – osiedle Rataje w Poznaniu, inwestycji przebiegającej przez działki: nr 1/23, ark. 14, obręb Rataje, dz. nr 5/1, 23/1, 23/2, 26/2, 37, 38, 44/1, ark. 6, obręb Żegrze, dz. nr 1/10, 1/13 i 21, ark. 10, obręb Żegrze w Poznaniu, ponieważ uznał, że nie jest to przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko ani na obszar Natura 2000 i przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia.
57. Na naradzie Prezydenta w dniu 24.04.2008r. Wydział Urbanistyki i Architektury przedstawił informację o wnioskach o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji sprzecznych ze Studium, wśród których znalazł się wniosek inwestora dotyczący budowy budynków mieszkalnych na działkach: 5/1, 44/1 ark. 6, dz. 1/13, 1/11, 21 ark. 10 obręb Żegrze. Teren ten w Studium został określony „Tereny zieleni”.
58. Decyzją z 28.04.2008r. SKO utrzymało w mocy decyzję Prezydenta Miasta Poznania nr 112/08 z dnia 31.01.2008r. w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy.
59. Decyzją z 24.02.2009r. SKO po rozpatrzeniu wniosku Prokuratury Okręgowej w Poznaniu z 17.04.2007r. stwierdziło nieważność decyzji SKO z dnia 8.06.2006r., którą wtedy utrzymało w mocy decyzję Prezydenta Miasta Poznania z dnia 30.01.2006r. nr 84/06. W uzasadnieniu wskazano m.in., że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

możliwe jest wyłącznie przy spełnieniu warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy, warunki te muszą być spełnione łącznie, by można było wydać decyzję, o której mowa. Niespełnienie któregoś z warunków skutkuje odmową ustalenia warunków zabudowy. W omawianym przypadku niespełniony został warunek dostępu do drogi publicznej.

60. Decyzją z **21.05.2009r.** SKO uchyliło w całości decyzję Prezydenta Miasta Poznania z dnia 20.02.2006r. (nr UA.IV.U 12/73313-254/04) wydaną w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę zespołu mieszkaniowego z usługami towarzyszącymi, przewidzianej do realizacji przy ul. Chyżańskiej w Poznaniu na działkach **5/1, 23/2, 26/2, 37, 38, 44/1 oraz 1/11, 1/13 i 21)** oraz przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.
61. W dniu **20.11.2009r.** została wydana decyzja nr 210/2009, którą Prezydent Miasta Poznania ustalił lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej, kanałów sanitarnych i kanałów deszczowych przewidzianej do realizacji na działkach: **1/28, część dz. nr 1/36 (poprzednio dz. nr 1/23), arkusz 14, obręb Rataje, nr 5/1, 23/1, 23/2, 26/2, 27, 38, 43, 44/1, arkusz 6, obręb Żegrze, nr 1/10, 1/11, 1/13, 21, arkusz 10, obręb Żegrze,** położonych w Poznaniu w rejonie ul. Chyżańskiej i Morzyczańskiej.
62. W dniu **10.12.2009r.** Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę inwestora na decyzję SKO z dnia 21.05.2009r. w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkaniowego z usługami towarzyszącymi, przewidzianej do realizacji na terenie działek nr 5/1, 23/2, 26/2, 37, 38 44/1 ark. 6 obręb Żegrze oraz 1/11, 1/3 i 21 ark. 10 obręb Żegrze. (decyzja Prezydenta Miasta Poznania nr 84/06 z 30.01.2006r.). Wymienioną decyzją z dnia 21.05.2009r. SKO uchyliło w całości zaskarżoną decyzję Prezydenta i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.
63. Z datą **9.01.2010r.** został przedstawiony projekt aktu notarialnego, w którym osoba występująca w imieniu Miasta Poznań zawiera porozumienie pomiędzy inwestorami, którzy są właścicielami nieruchomości położonych na terenie opracowywanego m.p.z.p. rataje Park II, które ma na celu określenie zakresu czynności przygotowawczych zmierzających do zawarcia w jego wykonaniu w zależności od dalszych ustaleń stron, z zachowaniem postanowień Porozumienia, w trybie bezprzetargowym przedwstępnej umowy zamiany nieruchomości oraz przyrzeczonej umowy zamiany nieruchomości lub zobowiązującej warunkowej umowy zamiany nieruchomości oraz rozporządzającej

umowy zamiany nieruchomości lub zobowiązująco – rozporządzającej umowy zamiany nieruchomości objętych: załącznikiem graficznym „Rataje Park II”.

64. Zgodnie z zawiadomieniem Wydziału Ochrony Środowiska z dnia **15.01.2010r.** zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych przy u. Chyżańskiej w Poznaniu (dz. nr 5/1, 23/2, 26/2, 37, 38, 44/1 ark. 6, dz. nr 1/11, 1/13, 21 ark. 10 obręb Żegrze).
65. W dniu **2.02.2010r.** Rada Miasta Poznania uchwałą Nr LXVII/915/V/2010r. przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Park II” w Poznaniu. Planem zostały objęte działki: nr 3/15 ark. 9, nr 6/22, 6/23, 6/28 ark. 13, nr 1/15, 1/16, 1/17 ark. 14, nr 6/8, 6/11 ark. 8 obr. Rataje, nr 5/1, 37, 38 ark. 6, nr 1/12, 1/13, 21 ark 10 obr. Żegrze północna część działek: nr 1/23 ark. 14 obr. Rataje z wyjątkiem jej wschodniego fragmentu. W uzasadnieniu napisano: „Jednym z głównych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Park II” w Poznaniu jest wyznaczenie terenów zieleni urządzonej – parku publicznego. Ustalenia planu miejscowego zabezpieczą obszar przed działaniami inwestycyjnymi niezgodnymi dla określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania polityki przestrzennej. Pozwolą na kontynuację założenia parkowego oraz kontynuację kompozycji urbanistycznej podporządkowanej dominancie kościoła. Plan określa granice terenów przestrzeni publicznych oraz zasady ich ochrony, zapewnia prawidłową dostępność komunikacyjną dla poszczególnych terenów, a także zabezpiecza istniejącą infrastrukturę podziemną oraz jej rozbudowę. Jego założenia odpowiadają idei zrównoważonego rozwoju, przyczyniając się do rehabilitacji otaczającej zabudowy blokowej oraz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska. Plan stanowić będzie istotne narzędzie dla władz miasta, pozwalające na kontrolę i regulację obecnego oraz nowego zainwestowania na tym obszarze miasta.”

**Komisja Rewizyjna w trakcie prowadzonej kontroli wzięła pod uwagę:**

1. Informację, że sposób użytkowania gruntów w granicach działek ewidencyjnie będących we władaniu byłego Kombinatów Budowlanego Poznań-Centrum został określony na podstawie decyzji Wojewody Poznańskiego (GG.IX-7243/138/92 z 04.08.1993r.) z dnia 14.12.2009r., którą przeniósł prawo użytkowania wieczystego na gruntach Skarbu

będących w posiadaniu Kombinatów Budowlanych Poznań – Centrum, na ten Kombinat. I tak poszczególne działki oznaczono w klasyfikacji użytku i znajdujące się w obrębie ewidencyjnym Żegrze jako: dz. nr 23/2 – B (tereny mieszkaniowe), dz. nr 5/1, 1/11 – Bi (inne tereny zabudowane), dz. 26/2 – Bi oraz Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane), dz. nr 37, 38, 1/13, 21 – Ba (tereny przemysłowe).

2. Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu Rataje Park II ustalone przez Miejską Pracownię Urbanistyczną: (prezentacja ze sesji Rady Miasta Poznania w dniu 2.02.2010r.).

Wersja I – 2008r. – 90.899.391 zł

Wersja II – połowa 2009r. – 97.499.829 zł

Wersja III – połowa 2009r. – 102.068.814 zł

Wersja IV – grudzień 2009r. – ok. 41.000.000 zł

3. Historię działek po zlikwidowanym Kombinacie Poznań-Centrum (tabela stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania) znajdujących się w granicach parku. Komisja ustaliła, że działki nr 11/27, 10/21, 11/34, 12/10, 14/20, 12/8 i 4/11 obręb Żegrze sprzedane w pierwszym przetargu przez likwidatora Kombinatów ostatecznie nie weszły w granice parku.

**W trakcie prowadzonej kontroli Komisja Rewizyjna wzięła również pod uwagę:**

1. Ustawę z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. Nr 79, poz. 464) - stan prawny na dzień 4.08.1993r. Zgodnie z art. 2 ust. 1, 2 i 3 grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, z wyłączeniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, będące w dniu 5 grudnia 1990r. w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa stały się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego. To samo dotyczyło budynków i innych urządzeń oraz lokali znajdujących się na wymienionych gruntach. Natomiast nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali należało stwierdzić decyzją wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Wymienione przepisy oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 marca 1993r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz. U. Nr 23, poz. 97) były podstawą do orzeczenia przez Wojewodę Poznańskiego o tym, że grunty będące w zarządzie

Kombinatu Budowlanego Poznań-Centrum w Poznaniu (w niej wymienione) stały się z dniem 5.12.1990r. przedmiotem użytkowania wieczystego przez Kombinat.

Tu należy dodać, że nie były to grunty rolne, ponieważ uprawnienia państwowych gospodarstw rolnych do będących w ich zarządzie w dniu 5.12.1990r. gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa regulowała odrębna ustawa (art. 2 ust. 1 cyt. ustawy).

2. Ustawę z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991r. Nr 30, poz. 127 ze zm.: Dz. U. z 1994r. Nr 31, poz. 118) – stan prawny na dzień 4.04.1994r. i 23.05.1994r., tj. daty sprzedaży przez likwidatora nieruchomości oraz prawa wieczystego użytkowania należących do Kombinatu Budowlanego „Poznań Centrum” w likwidacji.

Zgodnie z art. 76 § 1 tej ustawy zarządowi gminy przysługiwało prawo pierwokupu w wypadku sprzedaży nieruchomości nabytej uprzednio od Skarbu Państwa lub gminy albo oddanej w użytkowanie wieczyste, jeżeli nie została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Tu należy wskazać, że nieruchomości przy ul. Chyżańskiej, których użytkownikiem wieczystym był Kombinat wchodziły pod kognicję cytowanej ustawy, biorąc chociażby pod uwagę to, co wskazano w punkcie wyżej oraz odwołując się do art. 1 ust. 1 pkt. 1 cyt. ustawy. Tu istotne jest to, że ponieważ nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym Kombinatu były zabudowane, co jednoznacznie wynika chociażby z aktu notarialnego z 23.05.1994r., to prawo pierwokupu w tej sytuacji nie wystąpiło. Grunt zabudowany nie był objęty prawem pierwokupu.

Komisja zwróciła również uwagę na art. 26 tej ustawy, zgodnie z którym rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub zarząd gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy mógł wydać decyzję o rozwiązaniu umowy wieczystego użytkowania i zarządzić odebranie gruntów stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego (ust. 2). Prawo użytkowania wieczystego mogło być również wywłaszczone (ust. 4).

3. Zmianę art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), która nastąpiła z dniem 1 stycznia 1999r. i została wprowadzona ustawą z dnia 24 lipca 1998r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencję organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową (Dz. U. Nr 106, poz. 668 z 1998r.). Przed tą zmianą z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, organem reprezentującym Skarb

Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami był kierownik urzędu rejonowego. Po zmianie organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami stał się starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. W przypadku miasta Poznań, jest ono miastem na prawach powiatu, a zadania starosty wykonuje prezydent miasta. Wskazać jednakże należy, że ani Rada, ani Komisja Rewizyjna Rady nie może podejmować czynności kontrolnych wobec samych tylko czynności podejmowanych przez Prezydenta w zakresie jego uprawnień wynikających z art. 11 cyt. ustawy, ponieważ w tym zakresie podlega on wyłącznie kontroli organów administracji rządowej. Kontrola ta może obejmować jedynie działania Prezydenta w zakresie pozyskiwania dochodów miasta z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa, wynikających z podejmowanych przez niego czynności w ramach art. 11 ust. 1 tej ustawy.

4. Art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010r.), zgodnie z którym właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. W ustawie z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości podobna możliwość zapisana była w art. 26 ust. 2. Zgodnie z tym przepisem rejonowy organ administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub zarząd gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy może wydać decyzję o rozwiązaniu umowy i zarządzić odebranie gruntów stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego. Wskazany art. zgodnie ze stanem na rok 1994 wskazywał, że umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do gmin bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.

Analizując powyższe przepisy należy jednak cały czas mieć na uwadze, że nieruchomość będąca w zainteresowaniu Komisji Rewizyjnej jest własnością Skarbu Państwa.

5. Art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717). W art. 36 ustawodawca przewidział możliwość

wystąpienia z żądaniem przez wieczystego użytkownika nieruchomości w stosunku do gminy o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Tu Komisja wzięła również pod uwagę, art. 87. ust. 1. i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tymi przepisami studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowywały swoją moc. Natomiast obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowywały swoją moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.

## **VII. Wnioski**

**Oceniając ustalony w trakcie kontroli stan faktyczny Komisja stwierdziła następujące nieprawidłowości:**

### **1. Brak podjęcia w latach 1994-2006 jakichkolwiek działań mających na celu zabezpieczenie realizacji Parku Miejskiego na Ratajach**

Począwszy od lat 70-tych teren będący przedmiotem analizy był docelowo przeznaczony pod budowę parku dla mieszkańców osiedli ratajskich. Potwierdzały to począwszy od 1971 r. kolejne plany zagospodarowania miasta Poznania, uchwalane studia uwarunkowań przestrzennych i plany realizacyjne. Postawienie na początku lat 90-tych w stan likwidacji Kombinatów Budowlanego Poznań – Centrum, będącego do tej pory zarządcą tego terenu otwierało przed władzami miasta możliwość zabezpieczenia tego terenu w celu realizacji założonych wcześniej funkcji parkowych. W roku 1994, kiedy to teren ten został sprzedany przez likwidatora kombinatu ze strony miasta nie podjęto jakichkolwiek działań prawnych ani faktycznych zmierzających do przejęcia pełnego władztwa miasta nad terenami przeznaczonymi pod park. Warto zwrócić uwagę, że beczynność ta była świadoma – w



piśmie z dnia **10.08.1994r.** adresowanym do ZGiKM Geopoz Architekt Miejski wskazywał, że miasto winno dążyć do wznowienia postępowania zmierzającego do przejęcia terenu i użytkowania zgodnego z planem, podkreślając, że zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Nr 6/69/71 z dnia 19.03.1971r. przedmiotowy teren jest przeznaczony pod zieleń ogólnomiejską – park. Pismo to pozostało bez reakcji. Jednocześnie w tym samym czasie Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta uspokajał, że trwa opracowywanie dokumentacji dla przedmiotowego terenu a budowa parku nastąpi po 1995 r.

Mimo, że pod koniec 1994 roku Rada Miejska Poznania przyjęła miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, który obowiązywał do 31.12.2003r. i zgodnie z tym planem teren po Kombinacie pozostał terenem parków i zieleni osiedlowej Zarząd Miasta nie tylko nie realizował założeń planu, ale postanowił przyjąć niezgodne z planem założenia dopuszczenia na tym terenie funkcji mieszkaniowej. Takie działania podjęto na skutek wniosku właściciela terenu zgłoszonego do Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego. W reakcji na ten wniosek dyrektor Wydziału zasugerował Zarządowi Miasta dopuszczenie do zabudowy mieszkaniowej w trybie zmiany planu przez Radę Miasta (wskazując, że będzie to długotrwałe), bądź przez „przyjęcie”, że zabudowa mieszkaniowa nie jest sprzeczna z obowiązującym planem i wydanie warunków zabudowy. Zarząd Miasta 23 maja 1996 r. zaakceptował możliwość dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej poprzez wydanie warunków zabudowy co uczyniono 6 stycznia 1998 r. Decyzja ta, jako wydana z rażącym naruszeniem prawa została uchylona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w 2000 r.

Z końcem 2003 roku na mocy ustawy przestał obowiązywać ogólny plan zagospodarowania przestrzennego. Już w lutym 2004 r. właściciel terenu złożył wniosek o wydanie warunków zabudowy. Mimo pełnej świadomości, że brak szybkiego wywołania planu miejscowego dla tego terenu spowoduje, że nie będzie można zabezpieczyć go dla realizacji funkcji parkowej Prezydent nie podejmował działań mających na celu pilne opracowanie takiego planu. Dopiero pod naciskiem przedstawicieli ratajskich rad osiedli oraz opinii publicznej przystąpiono do opracowywania planów miejscowych dla tego terenu. Cały czas jednak w odpowiedzi na wnioski inwestora wydawano warunki zabudowy – jak się następnie okazało w znacznej części niezgodnie z prawem (co wykazała kontrola instancyjna). W efekcie tylko i wyłącznie determinacja przedstawicieli samorządów pomocniczych reprezentujących mieszkańców Rataj sprawiła, że założone od wielu lat funkcje dla tego terenu mają szanse zostać zrealizowane.

O braku zainteresowania powstaniem parku na tym terenie świadczy dodatkowo fakt, że z dokumentów w żaden sposób nie wynika, aby miasto egzekwowało od właściciela obowiązek uporządkowania i rekultywacji terenu, który niewątpliwie na nim spoczywa.

Bezczynność władz miasta w przedmiocie budowy parku w latach 1994-2006 może w najbliższym czasie skutkować nieproporcjonalnymi kosztami wykupu terenu pod park bądź ew. roszczeń właścicieli gruntów.

## **2. Lekceważenie założeń ochrony ładu przestrzennego przyjętych przez Radę Miasta Poznania**

Wskazane powyżej działania i zaniedbania Zarządu Miasta (w późniejszych latach Prezydenta) stanowiły wyrazisty przykład lekceważenia przyjętych uchwałami rady miasta założeń ochrony dla terenu tzw. Parku Rataje. Niekiedy przyjmowało to skrajną formę jawnego działania wbrew przepisom prawa – jak na przykład przy wydaniu decyzji o warunkach zabudowy ze stycznia 1998 r. intencjonalnie i w sposób nie budzący wątpliwości sprzecznej z zapisami planu ogólnego z 1994 roku. W innych przypadkach polegało to na beczynności - w zakresie działań zmierzających do odzyskania władztwa nad terenem przeznaczonym pod park, czy braku prac nad nowym planem zagospodarowania przestrzennego. Należy tutaj zaznaczyć, że zgodnie z intencjami ustawodawcy aparat wykonawczy (Zarząd Miasta, później Prezydent) jest przede wszystkim realizatorem założeń ładu architektoniczno-przestrzennego w mieście przyjmowanych przez aparat uchwałodawczy (Rada Miasta). Chronologia zdarzeń pokazuje w tym przypadku jednoznacznie, że założenia te były lekceważone bądź w niektórych przypadkach wprost łamane.

## **3. Wadliwość postępowań administracyjnych w zakresie wydawania warunków zabudowy**

Ocenianie prawidłowości poszczególnych postępowań administracyjnych oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy nie może być przedmiotem oceny Komisji Rewizyjnej, bowiem stanowi wyłączną kompetencję organów administracyjnych wyższej instancji, w ramach tzw. kontroli instancyjnej. Komisja pragnie jednak zwrócić uwagę na fakt, że w przedmiotowej sprawie niemal wszystkie wydane decyzje administracyjne były w toku kontroli instancyjnej uchylane jak i wydane z naruszeniem prawa. Budzi to istotne

wątpliwości co do rzetelności postępowania organu wydającego decyzje (Wydział Urbanistyki i Architektury z upoważnienia Prezydenta). Komisja podjęła się próby oceny przyczyn takiego stanu, jednak ze względu na odmowę dostępu do dokumentów (zdaniami Komisji bezprawną) przez kontrolowanego pełna analiza tej kwestii nie była możliwa.

#### **4. Brak zachowania równowagi między interesem publicznym a indywidualnym**

W przedmiotowej kontroli istotnym zagadnieniem podlegającym analizie Komisji było pytanie o zachowanie równowagi pomiędzy poszanowaniem interesu publicznego i indywidualnego. Niewątpliwie w interesie publicznym leżało utrzymanie na przedmiotowym terenie funkcji parkowej, która została po raz pierwszy zapisana w dokumentach ponad 30 lat temu i była niezmiennie utrzymywana przez kolejne uchwały Rady Miasta. Mieszkańcy mieli i mają pełne prawo oczekiwać, że postanowienia zawarte w uchwałach będą przez organ wykonawczy realizowane. Mają również prawo domagać się, aby jakakolwiek próba zmiany funkcji tego terenu była z nimi konsultowana. Z dokumentów wynika, że na żadnym etapie działań zmierzających do dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na tym terenie mieszkańcy nie byli nie tylko dopuszczeni do konsultacji, ale również nie byli o takich planach powiadamiani. W opinii Komisji takie działania wprost naruszyły równowagę pomiędzy dbałością o interes indywidualny i publiczny.

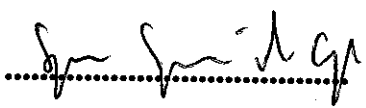
### **VIII. Zalecenia i podsumowanie**

**Biorąc pod uwagę powyższe wnioski Komisja Rewizyjna ustaliła następujące zalecenia:**

1. Komisja Rewizyjna w związku z wnioskiem Prokuratury Okręgowej w Poznaniu z dnia 12 kwietnia 2006r. sygn. akt II Pa 174/05 o udostępnienie, powiadomienie przez Komisję Rewizyjną o dokonanych ustaleniach, zwraca się z wnioskiem o skierowanie do Prokuratury sprawozdania pokontrolnego.
2. Komisja wskazuje, że uchwały Rady Miasta Poznania – zarówno plany miejscowe jak i studium – winny być przez Prezydenta respektowane. W szczególności przedmiotem pilnego wywoływania planów miejscowych winny być tereny parkowe i rekreacyjne, które narażone są na niekontrolowaną zabudowę.

3. Obowiązkiem Prezydenta Miasta jest dbałość o zapewnienie równowagi pomiędzy interesem publicznym indywidualnym. Winno to znajdować odzwierciedlenie zarówno w treści podejmowanych decyzji jak i w samych postępowaniach zmierzających do ich wydania. W sprawach kontrowersyjnych regułą winno być korzystanie z możliwości jakie daje kodeks postępowania administracyjnego w zakresie zawiadamiania podmiotów mogących być zainteresowanymi danym rozstrzygnięciem.
4. Obecny stan prawny, który określa funkcję parkową dla przedmiotowego terenu winien być dla Prezydenta jednoznacznym i pilnym zobowiązaniem do wyasygnowania środków na budowę Parku Miejskiego na Ratajach, która to inwestycja ze względu na kilkunastoletnią zwłokę winna być jednym z priorytetowych zadań miasta.

.....  
podpis Kierownika jednostki kontrolowanej

  
.....  
podpis Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej

Poznań, ... .. 2010r.

**Załącznik nr 1 do Sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Poznania RM.VIII / 0914 – 16 / 07**

**Historia działek będących w użytkowaniu wieczystym zlikwidowanego Kombinatu Budowlanego Poznań-Centrum od roku 1994 położonych w granicach parku, Obręb Żegrze**

	dz. nr 23/2 ark. 06	dz. nr 26/2 ark. 06	dz. nr 37 ark. 06	dz. nr 38 ark. 06	dz. nr 5/1 ark. 06	dz. nr 1/11 ark. 10	dz. nr 1/13 ark. 10	dz. nr 21 ark. 10
<b>KW</b>	PO2P/00111729/8	PO2P/00111729/8	PO2P/00111729/8	PO2P/00111729/8	PO2P/00111729/8 PO2P/00222586/4	PO2P/00111729/8	PO2P/00216499/2	PO2P/00216499/2
<b>właściciel</b>	Skarb Państwa *	Skarb Państwa *	Skarb Państwa *	Skarb Państwa *	Skarb Państwa *	Skarb Państwa *	Skarb Państwa *	Skarb Państwa *
<b>Użytkownik wieczysty</b>	<p><b>1994r.:</b> 1) Kombinat Budowlany Poznań – Centrum 2) PB Centro-bud sp.z o.o. <b>1995r.:</b> współwłasność małżeńska <b>1997r.:</b> 1) Wielkopolska Grupa Inwestycyjna Dominium S.A. 2) os. fizyczna <b>1999r.:</b> os. fizyczna ¾ udziału i WGI Dominium ¼ <b>2006r.:</b> 1) os. fiz. 2) Quamiro Sp. z o.o. <b>2007r.:</b> Indira Investmens sp. z o.o.</p>	<p><b>1994r.:</b> 1) Kombinat Budowlany Poznań – Centrum 2) PB Centro-bud sp.z o.o. <b>1995r.:</b> współwłasność małżeńska <b>1997r.:</b> 1) Wielkopolska Grupa Inwestycyjna Dominium S.A. 2) os. fizyczna <b>1999r.:</b> os. fizyczna ¾ udziału i WGI Dominium ¼ <b>2006r.:</b> 1) os. fiz. 2) Quamiro Sp. z o.o. <b>2007r.:</b> Indira Investmens sp. z o.o.</p>	<p><b>1994r.:</b> 1) Kombinat Budowlany Poznań – Centrum 2) PB Centro-bud sp.z o.o. <b>1995r.:</b> współwłasność małżeńska <b>1997r.:</b> 1) Wielkopolska Grupa Inwestycyjna Dominium S.A. 2) os. fizyczna <b>1999r.:</b> os. fizyczna ¾ udziału i WGI Dominium ¼ <b>2006r.:</b> 1) os. fiz. 2) Quamiro Sp. z o.o. <b>2007r.:</b> Indira Investmens sp. z o.o.</p>	<p><b>1994r.:</b> 1) Kombinat Budowlany Poznań – Centrum 2) PB Centro-bud sp.z o.o. <b>1995r.:</b> współwłasność małżeńska <b>1997r.:</b> 1) Wielkopolska Grupa Inwestycyjna Dominium S.A. 2) os. fizyczna <b>1999r.:</b> os. fizyczna ¾ udziału i WGI Dominium ¼ <b>2006r.:</b> 1) os. fiz. 2) Quamiro Sp. z o.o. <b>2007r.:</b> Weda Sp. z o.o.</p>	<p><b>1994r.:</b> 1) Kombinat Budowlany Poznań – Centrum 2) PB Centro-bud sp.z o.o. <b>1995r.:</b> współwłasność małżeńska <b>1997r.:</b> 1) Wielkopolska Grupa Inwestycyjna Dominium S.A. 2) os. fizyczna <b>1999r.:</b> os. fizyczna ¾ udziału i WGI Dominium ¼ <b>2006r.:</b> 1) os. fiz. 2) Quamiro Sp. z o.o. <b>2007r.:</b> Weda sp. z o.o.</p>	<p><b>1994r.:</b> 1) Kombinat Budowlany Poznań – Centrum 2) PB Centro-bud sp.z o.o. <b>1995r.:</b> współwłasność małżeńska <b>1997r.:</b> 1) Wielkopolska Grupa Inwestycyjna Dominium S.A. 2) os. fizyczna <b>1999r.:</b> os. fizyczna ¾ udziału i WGI Dominium ¼ <b>2006r.:</b> 1) os. fiz. 2) Quamiro Sp. z o.o. <b>2007r.:</b> Weda sp. z o.o.</p>	<p><b>1994r.:</b> 1) Kombinat Budowlany Poznań – Centrum 2) PB Centro-bud sp.z o.o. <b>1995r.:</b> współwłasność małżeńska <b>1997r.:</b> 1) Wielkopolska Grupa Inwestycyjna Dominium S.A. 2) os. fizyczna <b>1999r.:</b> os. fizyczna ¾ udziału i WGI Dominium ¼ <b>2006r.:</b> 1) os. fiz. 2) Quamiro Sp. z o.o. <b>2007r.:</b> Weda sp. z o.o.</p>	<p><b>1994r.:</b> 1) Kombinat Budowlany Poznań – Centrum 2) PB Centro-bud sp.z o.o. <b>1995r.:</b> współwłasność małżeńska <b>1997r.:</b> 1) Wielkopolska Grupa Inwestycyjna Dominium S.A. 2) os. fizyczna <b>1999r.:</b> os. fizyczna ¾ udziału i WGI Dominium ¼ <b>2006r.:</b> 1) os. fiz. 2) Quamiro Sp. z o.o. <b>2007r.:</b> Weda sp. z o.o.</p>

\* w zestawieniu przedłożonym przez ZGiKM Geopoz znalazła się informacja, że właścicielem w latach: od 1995 do 1999 było Miasto Poznań, jednakże zgodnie z wyjaśnieniami osoby sporządzającej wyciąg w księdze wieczystej powstał błąd, który w roku 1999 został wyjaśniony i sprostowany.