



P. Z. Dawid - do realizacji
DYREKTOR BIURA

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

27.02.2019
Marta Kilanowska-Lebiodzka

Robert Szewczyk

PREZYDENT OLSZTYNA

28.02.19

42/III

URZĄD MIASTA OLSZTYNA

Olsztyn, dnia 27.02.2019 r.

URZĄD MIASTA OLSZTYNA
Biuro Rady Miasta

Wpł. 2019-02-27
dnia

Nr. 242 podpis

~~Pan
Paweł Klonowski
Radny
Rady Miasta Olsztyn~~

Szanowny Panie Radny

Odpowiadając na interpelację w sprawie sprzedaży terenów dawnego klubu "Komin" w celu pozyskania środków na rewitalizację i adaptacje Koszar Dragonów pod cele kulturalne, niniejszym informuję:

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/474/04 podjętą przez Radę Miasta Olsztyn w dniu 01.12.2004 r. w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Zakole Łyny" dla terenu Śródmieścia między ulicami Feliksa Szrajbera, Niepodległości i rzeką Łyną", nieruchomość zabudowana obiektem dawnego klubu "Komin" (dz. 65-49 o pow. 2892 m² położona przy ul. Knośały 7c) mogła być sprzedana w drodze przetargu jedynie na cel zgodny z ww. planem tj. pod usługi hotelarsko-gastronomiczne, oświatę, zdrowie, rekreację i sport, kulturę i rozrywkę. Zobowiązany jestem do przestrzegania zapisów ww. planu. Rozważana była również sprzedaż przedmiotowej nieruchomości na inny cel, ale wymagałoby to przeprowadzenie procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ostatecznie koncepcja ta nie została przyjęta.

Jednocześnie informuję, że w ostatnim czasie zainteresowanie nabyciem przedmiotowej nieruchomości wyrażał olsztyński oddział TVP, który planował zakupić tę nieruchomość z przeznaczeniem na nową siedzibę. Jednakże do przetargu ogłoszonego na dzień 13.07.2018 r. nie przystąpił.

Odnosząc się zaś do kwestii wyceny, to określenie jej wartości musi być zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wartości nieruchomości szacują rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach Działu IV rozdziału I i Działu V ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2018 r. poz. 2204 ze zm.). Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w miejscowym planie, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie jest możliwe zlecenie wyceny w formie operatu szacunkowego na inny cel, niż określony w planie zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym, iż próby sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a także reaktywacji dawnej działalności w budynku przy ul. Knośały 7c, nie przyniosły oczekiwanych rezultatów, podjąłem decyzję o wstrzymaniu procedury przetargowej i przeznaczeniu nieruchomości na realizację zadań własnych Gminy Olsztyn - utworzeniu w tym miejscu Centrum Kultury.

Na obecnym etapie w budżecie Gminy Olsztyn na 2019 rok zaplanowana została kwota 2.000.000 zł na wykonanie projektu technicznego. Po jego zrealizowaniu możliwe będzie określenie kwoty niezbędnej do budowy Centrum Kultury.

W nawiązaniu do Pana zapytań dotyczących Koszar Dragonów, niniejszym wyjaśniam co następuje:

Koszary Dragonów to obszar „trudny” planistycznie i inwestycyjnie z dwóch powodów: objęty jest na znacznej powierzchni wpisem do rejestru zabytków oraz wymaga na dużą skalę doinwestowania infrastrukturalnego. Miasto podjęło w ostatnich latach szereg działań służących rewitalizacji Koszar.

W 2015 roku odbyły się konsultacje społeczne w sprawie rewitalizacji Koszar Dragonów, zakończone obszernym raportem. W jego podsumowaniu wskazano na następujące funkcje, odpowiednie dla terenu Koszar: usługi oświaty (przedszkole, szkoła); usługi handlu (targowisko, drobne sklepy, butiki); usługi gastronomii (puby, kawiarnie); usługi publiczne (np. poczta), siedziba organizacji pozarządowych; usługi sportu i rekreacji (boisko rugby, sale treningowe, kluby sportowe, ścianka wspinaczkowa); usługi biurowe; usługi hotelowe (hostel); usługi sakralne, mieszkania; zieleń parkowa. Zdecydowanie opowiedziano się przeciwko Wielkopowierzchniowemu Obiektowi Handlowemu oraz funkcji przemysłowo-składowej w Koszarach Dragonów.

Obecnie przedmiotowy obszar objęty jest dwoma działaniami planistycznymi. Są to prace nad „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie” (Uchwała RM Olsztyna Nr XIX/251/16 z dnia 27 stycznia 2016 r.) oraz opracowywanie Programu Zatorze.

W październiku 2018 r. zakończyły się konsultacje społeczne założeń do Programu. Raport z konsultacji stanowiący społeczny wniosek do Programu Zatorze dostępny jest pod następującym linkiem https://konsultacje.olsztyn.eu/upload/files/001_Zatorze_RAPORT_fin.pdf

Dodatkowo obszar Koszar Dragonów obejmują dwa dokumenty strategiczne: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna” (dokument z 2013 r., określający politykę przestrzenną miasta, a w tym kierunki jego przestrzennego rozwoju) wynika, że Koszary Dragonów należy włączyć do ścisłego centrum, przekształcając „(...) zdegradowany zespół pokoszarowy z zachowanym zabytkowym układem urbanistycznym w Centrum Usługowe o wiodących funkcjach kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji, administracji, handlu i mieszkalnictwa(...); oraz „Miejski Program Rewitalizacji Olsztyna 2020” z 2016 r., który m. in. zakłada realizację takich celów jak: wzmocnienie kapitału społecznego, wzrost przedsiębiorczości, atrakcyjne i funkcjonalne ciągi przestrzeni publicznej, zintegrowane z przestrzenią miejską, poprawę dostępności bazy lokalowej dla biznesu i przedsiębiorczości.

W sprawie pozostałych kwestii zawartych we wcześniejszej Pana interpelacji, informuję, że przeprowadzone konsultacje ze środowiskiem kultury, potwierdziły potrzebę urządzenia w miejscu dawnego klubu "Komin" Centrum Kultury.

Ponadto wprowadzenie do budżetu miasta na 2019 rok kwoty 2 000 000 zł na dostosowanie budynku przy ul. Knosały na potrzeby Centrum Kultury, stanowi akceptację działań zmierzających do utworzenia takiego centrum.

Z poważaniem

PREZYDENT OLSZTYNA

Piotr Grzymowicz

Otrzymuje:

1. Adresat.
2. Biuro Rady Miasta Olsztyna
dot. BRM.0003.14.2019
- 3.aa.