



Pan Andrzej Kilijanek
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, dnia 18 lutego 2025 r.

WNS.NZ.0003.4.2025

L.dz. 23418/2025/W

Dotyczy: interpelacja – utworzenie Parku Henrykowskiego

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na interpelację złożoną w sprawie utworzenia Parku Henrykowskiego na działkach gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe o łącznej powierzchni 5,9682 ha, stanowiących aktualnie własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółki Polskie Koleje Państwowe S.A., uprzejmie informuję.

Postępowanie dotyczące pozyskania od spółki Polskie Koleje Państwowe S.A. do zasobu komunalnego działek gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe prowadzone jest dwutorowo przez Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz Zarząd Zieleni Miejskiej we Wrocławiu, celem przeprowadzenia koniecznych procedur w sposób najbardziej efektywny i w jak najkrótszym czasie.

Aktualnie spółka Polskie Koleje Państwowe S.A. rozpatruje wniosek Gminy Wrocław w sprawie nieodpłatnego nabycia działek gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe w trybie art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, z uwagi na ich zbędność dla Spółki oraz objęcie w/w nieruchomości Decyzją nr 2316/2021 Prezydenta Wrocławia z dnia 5 lipca 2021 r. ustalającą na rzecz Gminy Wrocław lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: budowa Parku Henrykowskiego – część I teren rekreacyjno – wypoczynkowy, zagospodarowanie terenu kolejowego w rejonie ulic: Henrykowskiej i Paczkowskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Jednocześnie Zarząd Zieleni Miejskiej proceduje rozszerzenie w/w decyzji lokalizacji celu publicznego na cały obszar pokrywający się z wydzielonymi działkami gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe, który jest większy niż teren objęty wykonanym opracowaniem projektowym do w/w decyzji (w dniu 3 lutego 2025 r. został złożony nowy wniosek, a teren nie objęty dotąd opracowaniem wskazany jako przeznaczenie parkowe).

Opisane wyżej działania poprzedzone zostały postępowaniem związanym z podziałami geodezyjnymi nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym spółki Polskie Koleje Państwowe S.A., zakończonym decyzją nr 191/2024 Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu z dnia 23 lipca 2024 r., na podstawie której wydzielone zostały działki gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe o łącznej powierzchni 5,9682 ha.

Gmina Wrocław poniosła koszty związane z wydzieleniem przedmiotowych działek gruntu.

Opisany wyżej etap postępowania związanego z pozyskaniem do zasobu komunalnego działek gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe z uwagi na jego priorytetowy charakter i osobiste zaangażowanie Prezydenta Wrocławia,

poprzedzony był spotkaniami i wymianą korespondencji pomiędzy Gminą Wrocław a spółką Polskie Koleje Państwowe S.A. Podjęte w okresie 2023- 2025 r. działania w sprawie przedstawiam poniżej w ujęciu chronologicznym:

- w odpowiedzi na wniosek Gminy Wrocław dotyczący pozyskania części nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 4/64 i 4/144, AM-42, obręb Południe pismem z dnia 1 sierpnia 2023 roku spółka Polskie Koleje Państwowe S.A. przesłała koncepcję podziału w/w nieruchomości,
- w okresie III-IV kwartał 2023 r. koncepcja podziału nieruchomości była opiniowana przez Gminę Wrocław, Zarząd Zieleni Miejskiej oraz spółki Polskie Koleje Państwowe S.A. i PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. w związku z pozostawioną na gruncie infrastrukturą kolejową,
- pismem dnia 7 marca 2024 r. spółka Polskie Koleje Państwowe S.A. przekazała Gminie ostateczną koncepcję podziału nieruchomości (załączniki mapowe),
- po przygotowaniu niezbędnej dokumentacji w dniu 10 lipca 2024 r. spółka Polskie Koleje Państwowe S.A. jako użytkownik wieczysty złożyła wniosek do Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu o podział nieruchomości,
- decyzją nr 191/2024 Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu z dnia 23 lipca 2024 r. zatwierdzony został podział nieruchomości, w wyniku którego wydzielone zostały działki gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe o łącznej powierzchni 5,9682 ha, przeznaczone na realizację Parku Henrykowskiego,
- pismem z dnia 20 sierpnia 2024 r. spółka Polskie Koleje Państwowe S.A. poinformowała o konieczności podjęcia działań w celu rozszerzenia Decyzji nr 2316/2021 Prezydenta Wrocławia z dnia 5 lipca 2021 r. ustalającej na rzecz Gminy Wrocław lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: budowa Parku Henrykowskiego – część I teren rekreacyjno – wypoczynkowy, zagospodarowanie terenu kolejowego w rejonie ulic: Henrykowskiej i Paczkowskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, aby obszar objęty w/w decyzją pokrywał się z nowopowstałymi działkami gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe,
- pismem dnia 26 sierpnia 2024 r. Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego we Wrocławiu zwrócił się do Zarządu Zieleni Miejskiej z wnioskiem o podjęcie działań w celu rozszerzenia decyzji nr 2316/2021 Prezydenta Wrocławia z dnia 5 lipca 2021 r. ustalającej na rzecz Gminy Wrocław lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: budowa Parku Henrykowskiego – część I teren rekreacyjno – wypoczynkowy, zagospodarowanie terenu kolejowego w rejonie ulic: Henrykowskiej i Paczkowskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na obszar pokrywający się z wydzielonymi działkami gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe,
- pismem z dnia 12 września 2024 r. Zarząd Zieleni Miejskiej poinformował o rozpoczęciu procedury zmiany decyzji nr 2316/2021 Prezydenta Wrocławia z dnia 5 lipca 2021 r. ustalającej na rzecz Gminy Wrocław lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: budowa Parku Henrykowskiego – część I teren rekreacyjno – wypoczynkowy, zagospodarowanie terenu kolejowego w rejonie ulic: Henrykowskiej i Paczkowskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, informując o zleceniu wykonania dodatkowego opracowania projektowego, w którym nowy teren zostanie wskazany jako przeznaczenie parkowe,
- w dniu 14 października 2024 r. w siedzibie Ministerstwa Infrastruktury odbyło się spotkanie przy udziale Podsekretarza stanu Pana Piotra Malepszaka, Członka Zarządu Polskich Kolei Państwowych S.A. Pana Andrzeja Bułczyńskiego, Wiceprezydenta Wrocławia oraz Dyrektorów Urzędu Miejskiego Wrocławia w sprawie pozyskania do zasobu komunalnego od spółki Polskie Koleje Państwowe

S.A. m.in. nieruchomości niezbędnych do urządzenia nowego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego „Park Henrykowski”,

- w piśmie z dnia 29 października 2024 r. skierowanym do Członka Zarządu Polskich Kolei Państwowych S.A. Pana Andrzeja Bułczyńskiego przesłane zostało szczegółowe uzasadnienie do wnioskowanego na w/w spotkaniu nieodpłatnego nabycia działek gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe w trybie art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, z uwagi na ich zbędność dla Spółki Polskie Koleje Państwowe S.A.

Wyjaśniono, że u podstaw wniosku o nieodpłatne nabycie przedmiotowych działek we wskazanym trybie leżą podejmowane od dłuższego czasu liczne inicjatywy społeczne, zabiegające o utworzenie Parku Henrykowskiego. Podkreślono, że szczególną wagę mają trzy wybrane przez mieszkańców projekty Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego (WBO) - projekt nr 5 z 2019 r., projekt nr 5 z 2020 r. oraz projekt nr 2 z 2021 r. Dzięki wygranym projektom i w oparciu o wyartykułowane podczas konsultacji społecznych oczekiwania mieszkańców, Zarząd Zieleni Miejskiej zlecił opracowanie dokumentacji projektowej (obejmujące konkurs, koncepcję oraz projekt budowlany) wraz z niezbędnym planem remediacji. W posiadaniu Zarządu Zieleni Miejskiej znajduje się wciąż obowiązująca umowa z wykonawcą dokumentacji na realizację pozostałych jej elementów (m.in. projekt wykonawczy, specyfikacja techniczna, kosztorysy itp.), jednak nie ma możliwości dalszego procedowania zadania bez przeprowadzenia remediacji gruntu (o szacowanej wartości ok. 2 mln zł), dla której to czynności konieczne jest umocowanie Gminy Wrocław w dysponowaniu przedmiotową nieruchomością.

Obszar objęty granicami wniosku, oznaczony symbolem Tk – tereny kolejowe, charakteryzuje się brakiem ładu przestrzennego, znajdują się na nim rozległe niezagospodarowane i zdegradowane tereny pokryte roślinnością synantropijną. Warunki zamieszkiwania otaczających zabudowań w pobliżu infrastruktury kolejowej są w dużym stopniu pogorszone, za sprawą nadmiernego zanieczyszczenia atmosfery gazami i pyłami oraz zanieczyszczenia hałasem. Podczas wizji terenowej dokonanej w 2022 r. oszacowano, że w przylegającym do linii torów kolejowych pasie o szerokości kilkudziesięciu metrów, generowane wartości poziomu hałasu sięgają 55-60 dB. Klimat akustyczny, którym charakteryzuje się opisywany obszar, wskazuje na ponadnormatywną emisję hałasu. W tej sytuacji niekorzystne warunki zamieszkiwania w przedmiotowej przestrzeni, mogłyby zostać zniwelowane za sprawą wprowadzenia zieleni, pełniącej rolę pasa izolacji akustycznej, co z kolei przyczyniłoby się do polepszenia komfortu życia mieszkańców.

Wskazano, że na przedmiotowych działkach gruntu dominuje zieleń spontaniczna, w której przeważają gatunki: topola czarna, topola osika, robinia akacjowa, brzoza pospolita oraz klon (zwyczajny i jawor) w postaci samosiewów młodych i starszych drzew. Obecne są tutaj również zbiorowiska ruderalne trawiaste. W dodatku zaobserwowano obecność gatunków synantropijnych oraz dzikich gatunków zwierząt, przedostających się za pośrednictwem terenów kolejowych, pełniących rolę korytarzy ekologicznych.

Obecny stan zagospodarowania działek gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe wymaga podjęcia kroków, sprzyjających rewitalizacji zaniedbanych terenów biologicznie czynnych oraz niszczących, opuszczonych zabudowań. Gmina Wrocław zgłosiła zasadność pozyskania przedmiotowego terenu, zauważając jego ogromny potencjał krajobrazowy. Opisywany obszar charakteryzuje się bardzo korzystnymi warunkami do stworzenia pięknej, dostępnej przestrzeni w bliskiej odległości od miejsca zamieszkania, mobilizującej mieszkańców do aktywności zarówno czynnej jak i biernej, stwarzającej miejsca do aktywizacji lokalnej. Omawiane zamierzenie przyniosłoby pozytywne skutki, dzięki zastosowaniu rozwiązań wpisujących się w obecne trendy w architekturze krajobrazu, a mianowicie poprzez:

- sprzyjanie adaptacji obszarów zurbanizowanych do zmian klimatu oraz realizacji polityki zrównoważonego miasta,

- stworzenie warunków do bioróżnorodności,
- umożliwienie dostępu do terenów zieleni wysokiej jakości w ciągu kilku minut od miejsca zamieszkania,
- sprzyjanie podejmowaniu aktywizacji na świeżym powietrzu,
- wprowadzenie zielonych ciągów aktywizacji mobilnej.

Podsumowując, niewykorzystanie tak znacznego potencjału obszaru działek gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe, może skutkować utraceniem bardzo cennych terenów, które w wyniku realizacji inwestycji Parku Henrykowskiego, byłyby odpowiedzią i rozwiązaniem szeregu istotnych problemów, z którymi obecnie mierzą się przede wszystkim mieszkańcy osiedli: Tarnogaj, Huby. Zagospodarowanie będzie stanowiło dopełnienie i uatrakcyjnienie terenów przyległych (w tym terenów kolejowych) jednocześnie podkreślając jego historyczny, kolejowy charakter,

- w piśmie z dnia 25 listopada 2024 r. Podsekretarz stanu Pan Piotr Malepszak poinformował, że nieodpłatne zbycie nieruchomości w trybie art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” jest wyjątkowym trybem zbycia mienia zbędnego dla spółki Polskie Koleje Państwowe S.A. i jest możliwe gdy względy ekonomiczne nie uzasadniają jego utrzymywania oraz, że wniosek do Ministerstwa Infrastruktury w sprawie wyrażenia zgody ministra właściwego do spraw transportu kieruje spółka, wobec czego decyzja dotycząca przygotowania i realizacji tej procedury pozostaje w gestii jej organów statutowych,

- w piśmie z dnia 3 stycznia 2025 r. Członek Zarządu Polskich Kolei Państwowych S.A. Pan Andrzej Bułczyński poinformował, że aktualnie prowadzone są analizy w zakresie nieodpłatnego zbycia działek gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe w trybie art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” i ostateczne stanowisko w sprawie zostanie przekazane Prezydentowi Wrocławia odrębnym pismem,

- pismem dnia 30 stycznia 2025 r. Prezydent Wrocławia podziękował Członkowi Zarządu Polskich Kolei Państwowych S.A. Panu Andrzejowi Bułczyńskiemu za potwierdzenie możliwości nieodpłatnego nabycia działek gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe w trybie art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”.

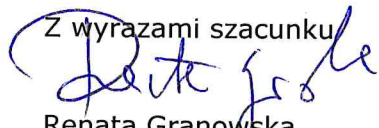
Biorąc pod uwagę opisany wyżej stan faktyczny zagospodarowania przedmiotowych działek gruntu przemawiający za ich zbędnością dla spółki PKP S.A., procedowane jest nieodpłatne nabycie działek gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe w trybie art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”. W tym trybie Miasto poniosłoby tylko koszty związane z przygotowaniem w/w nieruchomości do obrotu cywilnoprawnego, tj. koszty wypisów z dokumentów planistycznych, operatów szacunkowych oraz koszty notarialne.

Bazując na dotychczas zgromadzonych informacjach, szacuje się, że wymagany budżet, przewidziany pod realizację samej inwestycji Parku Henrykowskiego (bez kosztów nabycia gruntów), może wynosić minimum 15 mln zł.

W ramach posiadanej dokumentacji projektowej, Zarząd Zieleni Miejskiej planuje w ramach parkowego zagospodarowania obszaru zieleni pomiędzy ulicą Paczkową, Henrykowską i Prudnicką wykonać układ alejek komunikujących dla Mieszkańców osiedli w obrębie Tarnogaj i Południe poprzez budowę ścieżek o nawierzchni przepuszczalnej. Ponadto planowana jest budowa strefy zabaw dla dzieci starszych i młodszych, strefy sportu czy psi wybieg i plac rekreacyjny. Ogólnie ideą planowanego parku jest pokazanie i umożliwienie przyrodzie rozrastania się na terenie zdegradowanym i poprzemysłowym. Całość założenia

mają dopełnić elementy małej architektury oraz liczne nasadzenia drzew, krzewów, bylin i innych roślin zadarniających. Z uwagi na zanieczyszczenia gleby występujące na terenie parku (teren kolejowy), obecnie wymaga on przeprowadzenia procesu remediacji, co będzie procesem długim i kosztownym.

Mając powyższe na uwadze, Miasto podejmie niezbędne działania w celu pozyskania do zasobu komunalnego działek gruntu nr 4/161 i 4/163, AM-42, obręb Południe.

Z wyrazami szacunku


Renata Granowska

Wiceprezydent Wrocławia

