



ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA POZNANIA

Poznań, 27 sierpnia 2018 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.384.2018

Nr rej.: 270818 - 283

Pan

Tomasz Wierzbicki

Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie ochrony Starołęki przed planowaną budową węzła betoniarskiego, uprzejmie informuję:

**Ad.1.**

Wojewoda Poznański decyzją nr GG-IX-7243(385)91 z dnia 26 listopada 1991 r. orzekł, że grunt Skarbu Państwa będący w zarządzie Poznańskich Zakładów Drobiarskich Koziegłowy położony w Poznaniu przy ul. Starołęckiej 57, stał się z dniem 5 grudnia 1990 r. przedmiotem użytkowania wieczystego. W wyżej wymienionej decyzji nie został określony cel użytkowania wieczystego. Nabycie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło z mocy prawa na podstawie art. 2 ust. 1, 3 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 240 Kodeksu cywilnego: *„Umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem 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.”* Z powyższą regulacją koresponduje treść art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu: *„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.”* Biorąc pod uwagę, że w wymienionej powyżej decyzji nie został określony cel użytkowania wieczystego w ocenie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami brak jest podstaw do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

Wyjaśniam również, że dla działek o nr 38/8, 38/7 i 38/6, arkusz 5, obręb Starołęka nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę węzła betoniarskiego. Obecnie w Wydziale Urbanistyki i Architektury UMP nie toczy się żadne postępowanie administracyjne dla omawianej inwestycji (nie wpłynął dotąd żaden wniosek w przedmiotowej sprawie).

Pragnę jednocześnie podkreślić, że zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego: „*W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę*”. Podmiot legitymujący się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest uprawniony do zabudowy takiej nieruchomości gruntowej. Prawo zabudowy własnej nieruchomości jest bowiem immanentnie związane z prawem własności i może być ograniczone wyłącznie w drodze odpowiednich przepisów powszechnie obowiązujących (m.in. ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Zatem organ administracji architektoniczno – budowlanej przy wydawaniu rozstrzygnięć jest związany wnioskiem Inwestora i nie posiada kompetencji by ingerować w jego treść czy też oceniać celowość planowanego do realizacji przedsięwzięcia.

#### **Ad. 2.**

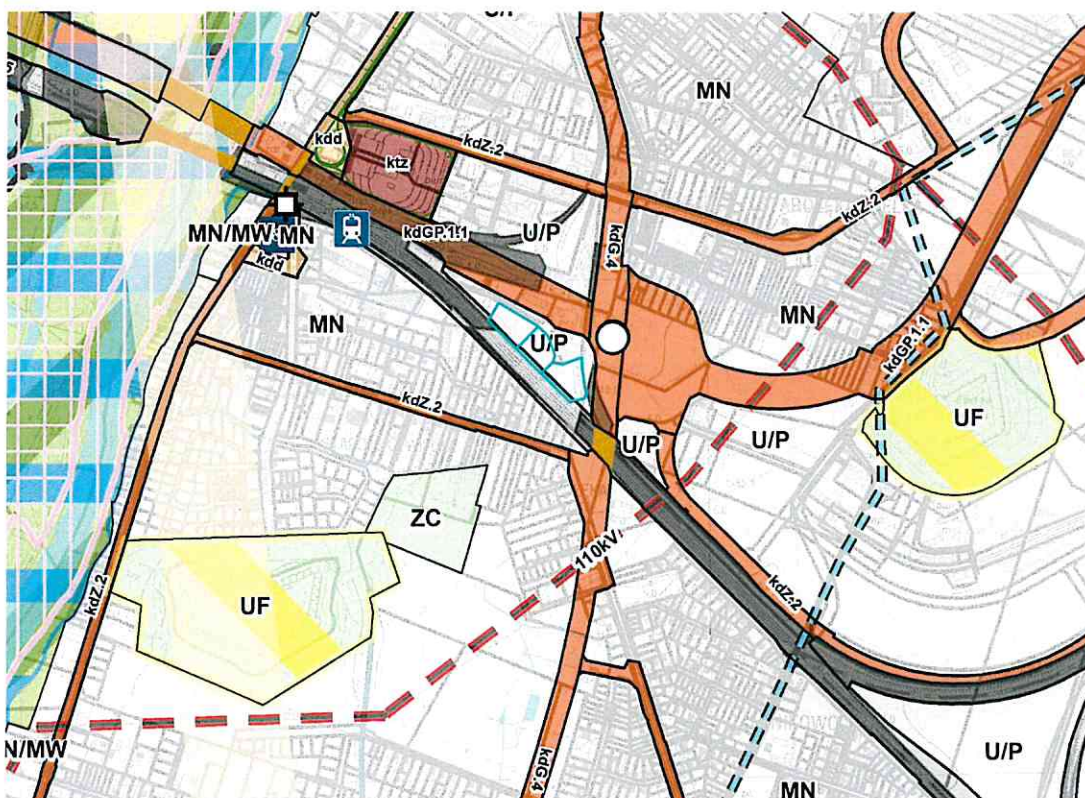
Przedmiotowa lokalizacja znajduje się w granicach obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "III RAMA KOMUNIKACYJNA odcinek południowy" w Poznaniu, do którego opracowania przystąpiono Uchwałą Nr L/530/IV/2004 Rady Miasta Poznania z dnia 20 lipca 2004 roku. Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne i zasady kształtowania ładu przestrzennego wynikające z położenia działek nr 38/8, 38/7, 38/6 w centrum węzła komunikacyjnego (od południa i zachodu graniczą z terenem trasy kolejowej, od północy i wschodu z drogą główną ruchu przyspieszonego – będącą fragmentem planowanej III ramy komunikacyjnej miasta Poznania, drogą klasy głównej i skrzyżowaniem dróg podstawowego układu komunikacyjnego), polityka przestrzenna miasta dla tego rejonu od lat pozostaje niezmienna.

W Studium z 2008 roku przedmiotowy teren oznaczony był symbolem **U1sw/P1sw** (tereny zabudowy średniowysokiej o funkcji usługowej /z dopuszczeniem terenów zabudowy średniowysokiej zakładów przemysłowych wysokich technologii). W Studium z 2014 r. ww. teren oznaczony jest symbolem **U/P**

(tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów, magazynów) oraz **kk.5** (tereny kolejowe - południowy fragment terenu)<sup>1</sup>.

Projekt planu dla przedmiotowego obszaru znajduje się obecnie na etapie opracowywania koncepcji. Przeznaczenie ww. terenu będzie wynikać z kierunku wskazanego w obowiązującym Studium.

Informuję ponadto, że nieruchomości zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną w najbliższym sąsiedztwie ww. działek są zlokalizowane po drugiej stronie trasy kolejowej, od której oddziela je pas zabudowy usługowej.



Fragment rysunku Studium z naniesionymi granicami działek ewidencyjnych i zaznaczonymi dz. 38/8, 38/7, 38/6, ark. 05, obr. Starołęka.

Dodam, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - uchwalone i opracowywane (w zależności od etapu prac) umieszczone są na stronie internetowej: [www.mpu.pl](http://www.mpu.pl).

<sup>1</sup> tak określony kierunek przeznaczenia terenu mówi o przeznaczeniu podstawowym brutto – jest to teren o przewidywanej przeważającej w/w funkcji podstawowej i funkcjach uzupełniających, w tym np. zieleni, ulic układu obsługującego, tj. ulic lokalnych i dojazdowych, infrastruktury technicznej, itp.

Zgodnie z prośbą Pana Radnego przedmiotowy wniosek został przyjęty i włączony, stosownie do art. 31 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), do rejestru wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioski te są analizowane przez Miejską Pracownię Urbanistyczną i przedstawiane Prezydentowi Miasta Poznania, który następnie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia. Wniosek Pana Radnego zostanie przeanalizowany i przedstawiony Prezydentowi Miasta w IV kwartale 2018 roku wraz z innymi wnioskami, które wpłynęły w III kwartale 2018 roku.

Z wyrazami szacunku  
Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Maciej Włodarski  
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:  
Przewodniczący Rady Miasta