



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 23 października 2018 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.466.2018
Nr rej.: 231012 - 1423

Pan
Mateusz Rozmiarek
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta pismem z dnia 2 października 2018 r. interpelację Pana Radnego w sprawie ustalenia własności oraz wykorzystania działek na poznańskich Winiarach i przekazaną mi przez Prezydenta do rozpatrzenia, uprzejmie informuję:

Nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów: obręb Gołęcin ark. 29 dz. 83 i dz. 59 stanowią własność Miasta Poznań.

Na terenie większości działki nr 83 arkusz 29 obręb Gołęcin nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z załączonym wydrukiem z Systemu Informacji Przestrzennej (Geomapa).

Wschodnia część działki objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ul. Św. Leonarda” (Uchwała Nr VI/32/VI/2002 Rady Miasta Poznania z dnia 17.12.2002 r.), w tym:

- na terenie oznaczonym w planie symbolem **Zh3**, na którym ustala się obowiązek utrzymania lub wprowadzenia publicznej zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji ogólnodostępnych urządzeń rekreacyjnych i sportowych, dopuszcza się lokalizowanie, budowę i rozbudowę podziemnych

obiektów infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń oraz tablic reklamowych i informacyjnych dopuszczonych odrębną uchwałą Rady Miasta;

- na terenie oznaczonym w planie symbolem **Ks1**, na którym ustala się obowiązek utrzymania lub wprowadzenia elementów systemu komunikacji miejskiej, w tym urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, niezbędnych dla funkcjonowania linii tramwajowej, zabronione jest lokalizowanie oraz budowa i rozbudowa wszelkich obiektów budowlanych o funkcjach innych niż wymagane w ww. ustaleniach planu

Odnosząc się do działki nr 59, ark. 29, obręb **Golećcin** informuje, że na tym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla tego obszaru nie jest również obecnie opracowywany plan miejscowy.

W obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, uchwalonym Uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.¹ wskazane nieruchomości położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę, oznaczonym symbolem **MW/MN**, oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenu **MW/MN** Studium ustala kierunek przeznaczenia wiodący - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zachowaniem terenów zabudowy jednorodzinnej (wolno stojąca, bliźniacza, szeregową) oraz kierunek przeznaczenia uzupełniający, obejmujący: zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej². Przez działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV oraz magistrala wodociągowa. Część działki nr 83 znajduje się w pasie ochronnym linii łączności teleradiowej.

¹ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania jest dokumentem planistycznym obowiązującym na terenie całego miasta, także na terenach, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Studium nie jest prawem miejscowym, ale tzw. aktem kierownictwa wewnętrznego, który określa politykę przestrzenną miasta. Studium nie ustala przeznaczenia terenów, wskazuje ono natomiast kierunki zmian w przeznaczeniu terenów. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Studium nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych w sprawach dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę. Ustalenia Studium są natomiast wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rysunek Studium został uchwalony w wersji papierowej w skali 1:15000 i w takiej formie należy go odczytywać.

² Studium zawiera ponadto zapis: „Dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium”.



Część działki nr 83 jest przedmiotem 11 umów najmu na cel: garaże blaszane, których pozostała część znajduje się na sąsiedniej działce nr 104/1. Garaże te zostały posadowione na tym gruncie bez zgody jego właściciela.

Grunty pod garażami będące częścią działki nr 104/1 są przedmiotami umów najmu. Wszystkie umowy zawarte są na czas oznaczony do lat 3. Każdy z najemców został w umowie zobowiązany do legalizacji garażu, którego jest właścicielem i przedstawienia dokumentu potwierdzającego posadowienie nakładu zgodnie z prawem budowlanym do końca okresu obowiązywania umowy najmu. Jeżeli nie zostanie przeprowadzona legalizacja tego garażu do dnia, na jaki zawarta została umowa, właściciel garażu będzie zobowiązany do usunięcia garażu z gruntu komunalnego.

Część działki nr 83 od ul. Winiarskiej objęta jest obowiązującym mpzp, w którym część przeznaczona jest na drogę (Ks1), a część pod zielen publiczną (Zh3). Na tej części działki lokalizacja garaży jest niemożliwa. Na pozostałej części działki nr 83, na obszarze, na którym obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, wnioskodawca, przed zawarciem umowy, będzie musiał wystąpić do Wydziału Urbanistyki i Architektury UMP o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

W myśl obowiązujących przepisów Prawa budowlanego, budowa garażu o powierzchni zabudowy **do 35 m²** wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej (art. 29 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego).

W przypadku gdy projektowany garaż przekroczy ww. powierzchnię zabudowy należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę poprzedzoną decyzją o warunkach zabudowy.

Ewentualna lokalizacja obiektów budowlanych w rejonie linii wysokiego napięcia wymaga przedłożenia pozytywnego uzgodnienia inwestycji z gestorem sieci (pisma uzgadniającego i projektu zagospodarowania terenu z pieczęcią uzgodnienia) i wykazania spełnienia ewentualnych wymogów ww. uzgodnienia (art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego).

Ponadto wyjaśniam, iż ocena możliwości zabudowy danej działki (w przypadku braku planu miejscowego) dokonywana jest dopiero w trakcie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Jest to etap wstępny realizacji konkretnej inwestycji, służący uzyskaniu odpowiedzi na pytanie, czy zamierzenie to może być w ogóle podjęte na danym obszarze jako zgodne z przepisami szczegółowymi, określającymi porządek urbanistyczny i sposób zagospodarowania terenu, w które nowa zabudowa ma się wkomponować. Ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w formie rozstrzygnięcia administracyjnego jest procesem skomplikowanym, ponieważ wymaga wykonania analizy urbanistycznej zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, której wyniki przesądzają o możliwości wydania takiej decyzji.

Po dostarczeniu powyższej decyzji Wydział Gospodarki Nieruchomościami będzie mógł podjąć decyzję czy wynająć część tego terenu w celu zlokalizowania na nim garażu blaszanego. Jeżeli wola Miasta będzie wynajęcie części tego terenu w celu zlokalizowania garażu, umieści tą nieruchomość na wykazie nieruchomości przeznaczonych do najmu/dzierżawy na terenie Miasta Poznania jako nową lokalizację. Oznacza to, że jeżeli w czasie wywieszenia wykazu do publicznej wiadomości zgłoszą się jeszcze inne osoby zainteresowane wynajęciem tego terenu na ten sam cel to przyszły najemca zostanie wyłoniony w drodze konkursu na wysokość stawki czynszu. Jeżeli nie będzie innych zainteresowanych wynajęciem, wnioskodawca lub osoba, która wygra konkurs otrzyma promesę w celu uzyskania pozwolenia na budowę garażu. Po dostarczeniu do Wydziału ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę, zostanie zawarta umowa najmu na czas oznaczony do lat. 3.

Ponadto, prowadzone są postępowania dotyczące bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę 83 ark. 29 obręb Gołęczin. Użytkownicy tej działki oraz działki 104/1, na których zlokalizowane są garaże obciążani są z tytułu bezumownego korzystania.

Jednocześnie informuję, że działka nr 59 nie jest przedmiotem umów najmu/dzierżawy lub użyczenia zawartych z Miastem Poznań.

Z wyrazami szacunku

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Mariusz Wisniewski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta

