



ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA POZNANIA

Poznań, 4. 01. 2019 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.35.2018

Nr rej.: 040119 - 2106

Pan  
Przemysław Polcyn  
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 18 grudnia 2018 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie publicznego dostępu do miejskiej plaży przy hotelu Kaskada, uprzejmie informuję:

**Ad. 1**

Umowa najmu dotycząca plaży i terenów wokół restauracji Kaskada została wypowiedziana przez Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji spółce SM Inwestycje sp. z o.o. (nastąpiła zmiana nazwy dotychczasowej spółki Kaskada sp. z o.o.) pismem z dnia 2 lutego 2017 r. z uwagi na zaległości czynszowe.

**Ad. 2.**

Właścicielem urządzenia wodnego – pomostu (oznaczonego nr 1 na mapie stanowiącej załącznik do nin. pisma) jest Klub Sportowy POSNANIA. Dnia 07.07.2015 r. Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję o sygnaturze OS-I.6324.4.9.2015 dotyczącą:

- legalizacji głównej części pomostu pływającego o długości L= 24,60 m,
- rozbiórki dopiętej części pomostu pływającego o długości L= 16,80 m.

Właścicielem urządzenia wodnego – pomostu (oznaczonego nr 2 na załączonej mapie) jest Kaskada Sp. z o. o. ul. Międzyzdrojska 37, 60-456 Poznań. W roku 2015 w Wydziale Ochrony Środowiska UMP prowadzone było postępowanie administracyjne w sprawie wykonanego ww. urządzenia wodnego – pomostu bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego. Decyzją o sygnaturze OS-I.6324.4.21.2015 Prezydent Miasta Poznania nałożył na KASKADA Sp. z o. o. obowiązek likwidacji ww. pomostu. W efekcie złożonego odwołania, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu

uchylił w całości decyzję Prezydenta Miasta Poznania i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W wyniku ponownej, szczegółowej analizy akt sprawy i przedstawionych dokumentów ustalano, iż nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie czy ww. urządzenie wodne zostało wykonane w sposób nielegalny. Zapisy operatu powykonawczego (przedstawionego przez właściciela pomostu) na roboty budowy pomostu wskazują, iż prace objęte umową zostały zakończone w dniu 31.07.1984 r. (zgodnie z zapisem w dzienniku budowy). Ponadto w treści operatu powykonawczego znajduje się zapis, iż kierownik budowy z ramienia wykonawcy w dniu 01.02.1984 r. otrzymał „komplet dokumentów wymaganych przy prowadzeniu robót budowlano-montażowych”. Dodatkowo pisemne wyjaśnienia w powyższej sprawie złożył:

- kierownik budowy z ramienia Przedsiębiorstwa Budownictwa Wodnego w Poznaniu, zgodnie z jego oświadczeniem do prac przystąpiono po przekazaniu przez inwestora stosownej dokumentacji, wymaganej przez ówczesne przepisy prawa. Jako kierownik budowy sporządził także operat wykonawczy. Jednym z jego elementów było sprawozdanie opisowe w którym potwierdził, iż jako wykonawca otrzymał od inwestora komplet dokumentów „wymaganych przy prowadzeniu robót budowlano-montażowych”, zaś komplet otrzymanych dokumentów obejmował także pozwolenie na budowę,
- kierownik grupy robót z ramienia Przedsiębiorstwa Budownictwa Wodnego w Poznaniu oświadczył, iż do prac przystąpiono po przekazaniu przez inwestora stosownej dokumentacji, wymaganej przez ówczesne przepisy prawa.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 9 kwietnia 2008 r. sygn. II SA/Wr 45/08 - „Skoro przepisy obowiązujące w czasie realizacji inwestycji nie obowiązywały inwestora, ani właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego do archiwizowania dokumentacji związanej z realizacją tego obiektu, a organy wydające pozwolenia na budowę były zobligowane do przechowywania dokumentów dotyczących wydawanych pozwoleń na budowę tylko przez okres 5 lat, to z faktu, że nie zachował się żaden egzemplarz decyzji o pozwoleniu na budowę danego obiektu budowlanego nie można wyciągać wniosku, że obiekt ten został zrealizowany w warunkach samowoli budowlanej. Taki wniosek byłby przedwczesny również w obecnym stanie prawnym, bowiem nawet gdyby z jakis przyczyn nie zachował się żaden egzemplarz decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu budowlanego zrealizowanego pod rządami Prawa budowlanego z 1994 r. dopuszczalne byłoby dowodzenie wszelkimi innymi dowodami, że obiekt ten nie został samowolnie wzniesiony. Nie można przecież wykluczyć, że dokumentacja dotycząca danego obiektu została utracona na przykład wskutek pożaru, powodzi lub innych podobnych zdarzeń. Zarówno w świetle przepisów Prawa budowlanego 1974 r., jak i Prawa budowlanego z 1994 r. zniszczenie lub zaginięcie

*dokumentacji związanej z konkretnym obiektem budowlanym nie spowoduje, że stanie się on samowolą budowlaną, jeżeli w rzeczywistości wznieziono go na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę”.*

Zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami prawa dziennik budowy wydawany był po uzyskaniu pozwolenia na budowę, natomiast warunkiem otrzymania pozwolenia na budowę jest uzyskanie innych zgód i pozwoleń w tym m. in. pozwolenia wodnoprawnego.

Treść operatu powykonawczego ww. inwestycji świadczyć może, że inwestor posiadał wymagane prawem pozwolenie wodnoprawne. Ze zgromadzonej dokumentacji nie można jednoznacznie wykazać, że przedmiotowy pomost powstał bez wymaganego prawem pozwolenia wodnoprawnego. W toku prowadzonego postępowania wykazano, że brak jest jednoznacznych podstaw do wydania merytorycznej decyzji w zakresie likwidacji przedmiotowego pomostu z uwagi na to, że w świetle zebranych dowodów nie wykazano bezsprzecznie, że pomost powstał w sposób nielegalny. W związku z tym nie było możliwe merytoryczne rozstrzygnięcie przez Wydział Ochrony Środowiska przedmiotowej sprawy, tym samym postępowanie należało umorzyć ze względu na jego bezprzedmiotowość na podstawie art. 105 § 1 k.p.a

#### **Ad. 3, 4, 5, 7.**

Dostęp do nieruchomości stanowiącej plażę miejską, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: obręb Krzyżowniki, arkusz 01, działki 1/2, 1/4, zapewniony jest poprzez działkę 4 (arkusz mapy 01, obręb Krzyżowniki) oraz działkę 12 (arkusz mapy 10 obręb Krzyżowniki), będące własnością Miasta Poznania. Dalej droga do przedmiotowej nieruchomości przebiega w kierunku ul. Międzydrojskiej.

Działka 4 znajduje się w użytkowaniu wieczystym spółki Proinvest Deweloper Sp. z o.o. Sp.k. w udziale wynoszącym 4/6. Ponadto nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów jako: obręb Krzyżowniki, arkusz 01, działki 1/2, 1/4 oraz działka 4 (w udziale wynoszącym 2/6) zostały powierzone Poznańskiemu Ośrodkom Sportu i Rekreacji.

Administrator terenu potwierdził mające miejsce sytuacje opisane w interpelacji Pana Radnego tj. częste zamykanie bramy. W związku z powyższym Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji podejmą rozmowy z właścicielem terenów sąsiednich i jednocześnie z współwłaścicielem działki nr 4 w celu ustalenia korzystania z dojścia do plaży - dochodzenie na drodze sądowej byłoby czasochłonne, co nie wyklucza, że takie działania ostatecznie zostaną podjęte.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami poinformował jednocześnie, że nieruchomość miejska, zlokalizowana w rejonie ul. Międzydrojskiej, oznaczona w ewidencji gruntów jako obręb Krzyżowniki, arkusz mapy 01, działka 1/3, została sprzedana aktem notarialnym Nr Repetytorium A.2851/2016

z dnia 10 marca 2016 r. na rzecz spółki Kaskada Sp. z o.o. Przedmiotowa działka jest zabudowana fragmentem budynku hotelowo – restauracyjnego, którego pozostała część znajduje się na nieruchomości sąsiedniej (działka 3), stanowiącej własność Proinvest Deweloper Sp. z o.o. Sp. k.

W dniu 15 października 2013 r. Kaskada Sp. z o.o. złożyła wniosek o nabycie części działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb Krzyżowniki, arkusz mapy 10, działka 12. Wnioskodawcę poinformowano, że działka *„nie stanowi oferty Miasta Poznania i nie jest przeznaczona do sprzedaży.”*

Natomiast w dniu 26 listopada 2015 r. Kaskada Sp. z o.o. złożyła wniosek o wykup 2/6 udziałów Miasta Poznania w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb Krzyżowniki, arkusz 10, działka 4. Wydział Gospodarki Nieruchomościami poinformował, iż *„nie jest zainteresowany zbyciem udziału w przedmiotowej własności na rzecz Spółki Kaskada.”*

Informuję ponadto, że przed Sądem Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu prowadzone jest postępowanie o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia służebności drogi koniecznej na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów jako: obręb Krzyżowniki, arkusz 10, działka 4 (własność Miasta Poznania, w użytkowaniu wieczystym spółki w udziale 4/6), działka 12 (własność Miasta Poznania); arkusz 11, działka 1/1 (własność osoby fizycznej), działka 1/2 (własność osoby fizycznej) na rzecz każdego właściciela nieruchomości położonej w Poznaniu, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: obręb Krzyżowniki, arkusz 10, działka 3.

Wskazany w interpelacji teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Północno-Zachodniego Klina Zieleni” w Poznaniu, część E – Otoczenie Jeziora Kierskiego. Obszar, na którym znajduje się hotel Kaskada położony jest na terenie oznaczonym symbolami:

- 20Kz-US - teren sportu i rekreacji w klinie zieleni.
- 2Kz-Z/WS - teren zieleni i wód w klinie zieleni.

W ramach terenu 2Kz-Z/WS wyznaczono plaże trawiaste i kąpieliska. Natomiast przez teren 20Kz-US wyznaczono ciąg pieszy. Dodatkowo plan miejscowy dla terenu 20Kz-US zakazuje lokalizacji ogrodzeń.

Ustalony w planie miejscowym ciąg pieszy nie został wyznaczony liniami rozgraniczającymi terenu a jedynie stanowi orientacyjny jej przebieg.

Zgodnie z obowiązującym planem oprócz ciągu pieszego wskazano orientacyjny przebieg ciągu pieszo-rowerowego. Ww. ciągi wraz z terenami dróg publicznych oraz terenami dróg wewnętrznych dają możliwość wytworzenia ringu pieszo-rowerowego wokół jeziora.

W związku z powyższym w celu wskazania w miarę precyzyjnego przebiegu ścieżki wokół Jeziora Kierskiego, Wydział Gospodarki Nieruchomościami prowadzi prace terenowe (geodezyjne), które



wskazą możliwości lokalizacji ścieżki, z uwzględnieniem istniejących w terenie warunków geofizycznych (np. duża różnica terenów, odległość od linii jeziora itp.).

Należy zwrócić uwagę, że ścieżka pieszo – rowerowa wokół Jeziora Kierskiego, w orientacyjnym przebiegu wskazanym na rysunku mpzp, zlokalizowana jest zarówno na gruntach będących własnością Miasta Poznania, jak i podmiotów prywatnych. Nie ma technicznej możliwości zlokalizowania tej ścieżki wyłącznie na gruntach Miasta Poznania. Zatem, konieczne będzie podjęcie decyzji co do sposobu prawnego procedowania lokalizacji ścieżki poprzez albo nabycie gruntów od prywatnych właścicieli w drodze negocjacji (WGN), albo poprzez przeprowadzenie procedury ZRID (własność ZDM).

Z uwagi na powyższe uwarunkowania terenowo – prawne, na dzień dzisiejszy nie można precyzyjnie wskazać terminu realizacji ciągu pieszo – rowerowego wokół Jeziora Kierskiego.

#### **Ad. 6.**

Zaznaczyć należy, że kwestia wykonywania obowiązków operatora plaży związana jest z finansowo-organizacyjnymi uwarunkowaniami. Do obsługi tego typu miejsc optymalnym rozwiązaniem jest pozyskanie operatora zewnętrznego (przykład Rusalki i Strzeszynka), gdzie jeden podmiot biorący teren w utrzymanie prowadzi kompleksową jego obsługę.

Prowadzenie kąpieliska w 2018 roku (obsługa ratownicza, gospodarka odpadami, zapewnianie toalet przenośnych) przez Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji wynika z braku operatora, natomiast w opinii POSiR, opierając się na uwarunkowaniach faktycznych i prawnych tego terenu - zasadnym byłoby posiadać stosowną umowę z właścicielem sąsiednich terenów. Inną kwestią pozostaje natomiast jego wola do zawarcia i respektowania takiej umowy.

Z wyrazami szacunku

Do wiadomości:  
Przewodniczący Rady Miasta

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Jędrzej Solarski  
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNAŃA





