



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 19. 02. 2019 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.74.2019

Nr rej.: 19 02 19 - 2254

Pani

Halina Owsiana

Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 6 lutego 2019 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pani Radnej w sprawie planowanej inwestycji na terenie ogródków działkowych przy ul. Winiarskiej 40-42, uprzejmie informuję:

Dla nieruchomości przy ul. Winiarskiej 40 i 42 oraz przewidzianej do dojazdu części działki nr 36/67 przy ul. Sokoła nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z rysunkiem obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem **ZP** - parki i inne tereny zieleni.

Prezydent Miasta Poznania poprzez Wydział Urbanistyki i Architektury UMP konsekwentnie odmawiał na tym terenie ustalenia warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z przeprowadzonych analiz urbanistycznych za każdym razem wynikało, że projektowana przez Constructa Plus sp. z o.o. sp.k. inwestycja nie kontynuuje parametrów i cech zabudowy sąsiedniej oraz zagospodarowania terenu i jest ona niezgodna z przepisami art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz narusza zasady kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w art. 1 ust. 2 tej ustawy.

Mimo tego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu decyzją nr SKO.GP.4000.1333.2016 z dnia 15.05.2017 r. uchyliło jedną z takich decyzji (decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy nr 252/2015 znak UA-II-U04. 6730.1356.2013 z dnia 07.12.2015 r.) i orzekło o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i wyjazdem, przewidzianej

do realizacji na działkach nr 3 (obecnie 3/1, 3/2) i 4 (obecnie 4/1, 4/2), arkusz 30, obręb Gołecin, położonych przy ulicy Winiarskiej 40, 42 w Poznaniu.

W decyzji o warunkach zabudowy j.w. Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło dojazd do omawianej nieruchomości drogą wewnętrzną na działce miejskiej nr 36/67 od ulicy Sokoła, po uzgodnieniu z zarządcą tej nieruchomości.

W dniu 5.11.2018 r. została wydana decyzja pozwolenia na budowę nr 2452/2018 obejmująca *budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanej przy ul. Winiarskiej 40, 42 w Poznaniu / inwestycja na terenie działek nr 3/1, 4/1, 3/2 i 4/2, arkusz 30, obręb Gołecin/.*

Chciałbym zaznaczyć, 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*”.

Tutejszy organ administracji architektoniczno – budowlanej podejmując rozstrzygnięcie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę związany był warunkami zabudowy ustalonymi przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w decyzji z dnia 15.05.2017 r. (znak: SKO.GP.4000.1333.2016), a przedłożony do zatwierdzenia projekt budowlany był zgodny z ww. decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Ponadto wniosek Inwestora w swoim zakresie spełnił pozostałe wymogi formalne i merytoryczne przewidziane przepisami Prawa budowlanego.

W świetle powyższego brak było podstaw do odmowy wydania decyzji o pozwoleniu na budowę w tej sprawie.

Pragnę również poinformować, że od tej decyzji odwołanie wniosła strona postępowania i jest ono obecnie rozpatrywane przez Wojewodę Wielkopolskiego.

Odpowiadając na pytania zadane w interpelacji Pani Radnej uprzejmie informuję, co następuje:

Pyt. „Na jakiej zasadzie i dlaczego inwestorowi udało się dokupić tylko niewielką część działki z całej - nr 36/67?”

Nieruchomość oznaczona geodezyjnie jako: obręb Gołecin (20), arkusz mapy 30, działka nr 36/67 stanowi własność Miasta Poznania i nie została sprzedana spółce Constructa Plus. Wydział Gospodarki Nieruchomościami nie prowadził i nie prowadzi żadnego postępowania w sprawie zbycia wyżej wymienionej nieruchomości.

Pyt.: „Dlaczego większą część inwestor otrzymał do dyspozycji na zasadzie służebności, czy użyczenia?”

Do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania wpłynął wniosek właściciela nieruchomości położonych przy ul. Winiarskiej 40 i 42 w Poznaniu, o oznaczeniach ewidencyjnych: obręb Gołęczin, arkusz mapy 30, działki 3/1, 3/2, 4/1 oraz 4/2 (przed podziałem działki 3 i 4), tj. Spółki Constructa Plus, o ustanowienie na części nieruchomości miejskiej, oznaczonej ewidencyjnie: obręb Gołęczin, arkusz mapy 30, działka 36/67, służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu.

W związku z powyższym Wydział Gospodarki Nieruchomościami podjął czynności w celu rozważenia możliwości ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości miejskiej. W toku postępowania wystąpiono do jednostek opiniujących m.in. Wydziału Urbanistyki i Architektury oraz Zarządu Dróg Miejskich. Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Miejskich obsługa komunikacyjna działek 3 i 4, położonych przy ul. Winiarskiej 40-42, uzgodniona na etapie ustalania warunków zabudowy inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną powinna odbywać się z ul. Sokoła poprzez teren działki 36/67 (niebędącej w administracji ZDM). Jednostka nie wniosła uwag do ustanowienia przedmiotowych służebności gruntowych przejazdu i przechodu, wskazując, iż ww. dojazd jest jedyną poprawną obsługą komunikacyjną działek nr 3 i 4.

Zarządzeniem Nr 558/2018/P z dnia 31 lipca 2018 r. Prezydent Miasta Poznania wyraził zgodę na ustanowienie służebności gruntowych na nieruchomości miejskiej, położonej w Poznaniu przy ul. Sokoła, oznaczonej ewidencyjnie: obręb Gołęczin, arkusz mapy 30, działka 36/67.

Postępowanie zakończono aktem notarialnym Rep. A. nr 11430/2018 z dnia 5 września 2018 r. Na podstawie umowy ustanowiono na czas nieoznaczony, odpłatne, służebności gruntowe na nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie: obręb Gołęczin, arkusz mapy 30, działka 36/67, stanowiącej własność Miasta Poznania na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej: obręb Gołęczin, arkusz 30, działki 3/1 i 3/2 oraz 4/1 i 4/2. Służebności gruntowe polegają na prawie przejazdu i przechodu, a także korzystania z gruntu w celu dokonania nasadzeń w postaci zieleni. Zakres wykonywania przedmiotowych służebności obejmuje łącznie powierzchnię 680 m² części działki 36/67, w przebiegu zaznaczonym na mapie informacyjnej stanowiącej załącznik do aktu notarialnego.

Pyt.: „Dlaczego przedmiotowa inwestycja nie została poddana konsultacjom społecznym, a konkretnie sprawy związane z rozwiązaniami komunikacyjnymi?”

W procedurze ustanowienia służebności gruntowej nie jest wymagane przeprowadzenie konsultacji społecznych lub zasięgnięcia opinii rad osiedli. Jednakże, w związku z potencjalnym zainteresowaniem mieszkańców dotyczącym planowanej inwestycji, w toku prowadzonego postępowania Wydział Gospodarki Nieruchomościami wystąpił do Rady Osiedla Winiary z prośbą o zajęcie stanowiska w zakresie możliwości ustanowienia służebności na działce miejskiej 36/67.

Rada Osiedla Winiary w drodze uchwały zaopiniowała pozytywnie ustanowienie przedmiotowej służebności (Uchwała Nr XXXIV/133/II/2018 Rady Osiedla Winiary z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie zaopiniowania ustanowienia służebności gruntowej przejazdu i przechodu przez działkę nr 36/67, obręb Gołęcin arkusz mapy 30 przy ul. Winiarskiej).

Z wyrazami szacunku

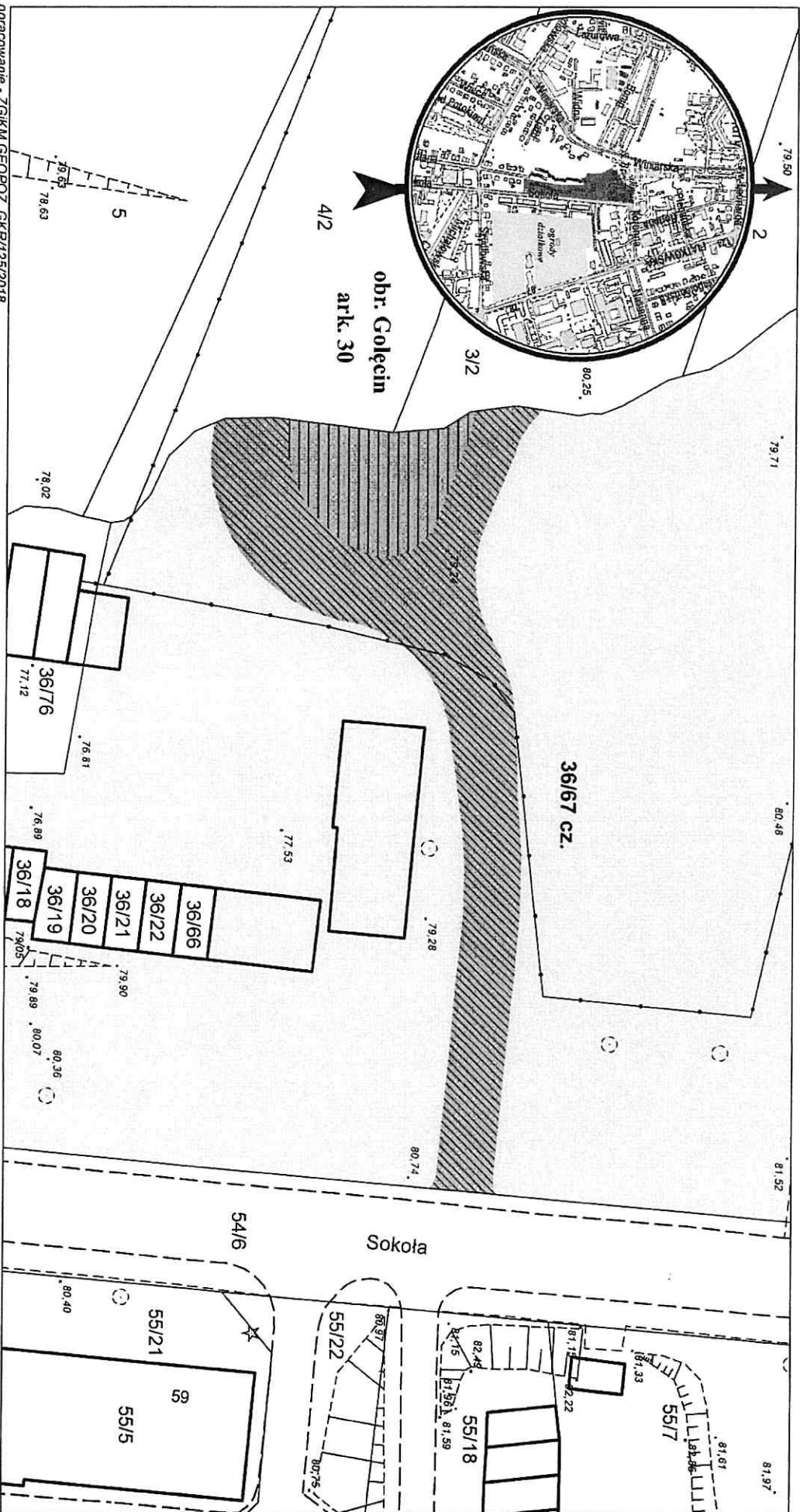
Z up. PREZYDENTA MIASTA
Bartosz Guss
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Zał.1

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta

MAPA INFORMACYJNA

1: 500



opracowanie - ZGKM GEOPÓZ, GKR/125/2018

■ służebność gruntowa przejazdu i przechodu o pow. 540 m²

działka nr
36/67

pow. m²
13 235

■ służebność gruntowa - zieleni niskiej i średniowysoka o pow. 140 m²

obręb Golecin, arkusz 30

KW
P01P/00115806/3

właściciel
Miasto Poznań