

Urząd Miasta Poznania
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
ul. Gronowa 20
61-655 Poznań

2022-58427



Dotyczy: Marceliska 66 a-e WGN interpelacja K.Rosenkiewicz

Odpowiadając na pismo z dnia 14 kwietnia 2022 roku, przekazane drogą elektroniczną wraz z załącznikiem w postaci interpelacji p. Krzysztofa Rosenkiewicza, Radnego Miasta Poznania w sprawie dojazdu do nieruchomości przy ul. Marcelińskiej 66 A-E uprzejmie wyjaśniam:

Zarządy sąsiadujących ze sobą wspólnot mieszkaniowych przy ul. Marcelińskiej 66 A-E oraz Włodkowica 37-45 odmiennie opisują stan faktyczny występujący w otoczeniu wyżej wymienionych nieruchomości wspólnych. Blokada została założona na chodniku stanowiącym dojście (a nie dojazd) do nieruchomości przy ul. Włodkowica 37-45. Dla mieszkańców budynku nr 66 A-E przy ul. Marcelińskiej zachowane zostało swobodne dojście traktem pieszym od strony ul. Włodkowica, jak również możliwość przetransportowania pojemników na odpady z miejsca ich gromadzenia do ulicy. Należy jednoznacznie stwierdzić, że wymieniony trakt pieszcy nie stanowi drogi dojazdowej do budynku nr 66 A-E przy ul. Marcelińskiej.

Trakt pieszcy na odcinku wyznaczonym granicą działki nr 3/24 znajduje się w posiadaniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Włodkowica 37-45 i nie stanowi urządzenia użytku publicznego, choć jest ogólnodostępny.

Przystępując do dalszych wyjaśnień nadmieniamy, że trakt pieszcy usytuowany przy budynkach ul. Włodkowica 37-45 i ul. Marcelińska 66A-E nie może stanowić jednocześnie drogi dojazdowej do budynku przy ul. Marcelińskiej 66 A-E. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zapewnienie dojścia i dojazdu do drogi publicznej oraz działek budowlanych reguluje

§ 14. W świetle przywołanego przepisu szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, ale pod warunkiem że ich szerokość nie jest mniejsza niż 4,5 m. Istniejący stan faktyczny nie pozwala dokonać zmiany przeznaczenia istniejącego traktu pieszego (dojścia) na drogę dojazdową bez jej gruntownej przebudowy, ponieważ wskazany trakt pieszcy nie spełnia warunku wymaganej, minimalnej szerokości. Nie można zatem w myśl obowiązujących przepisów umożliwić na wskazanym odcinku jednocześnie ruchu pieszego oraz ruchu pojazdów.

Analiza stanu prawnego nieruchomości wspólnej przy ul. Marceińskiej 66 A-E prowadzi wprost do wniosku, że choć zabudowa kwartału wyznaczonego ulicami Włodkowica-Rycerska-Grochowska-Marceińska realizowała koncepcję małego osiedla mieszkaniowego, to jednak dla każdej nieruchomości budynkowej w tym rejonie powinna być w sposób właściwy odtworzona działka budowlana z dostępem do drogi publicznej. Z uwagi na powszechność występowania nieruchomości wspólnych wyznaczonych po obrysie budynku, Sejm RP przyjął szczególnie uregulowania prawne, które wskazany stan prawny pozwalałyby naprawić. W tym celu Ustawa o własności lokali nałożyła na zarządy wspólnot mieszkaniowych (art. 32a) obowiązek przedstawienia właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie: 1) wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych; 2) udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Przepis art. 32a ustawy o własności lokali koresponduje z art. 209a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi, że jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej. Po szczegółowym przeanalizowaniu, nie można byłoby wykluczyć, że nieruchomość wspólna przy ul. Marceińskiej 66 A-E mogłaby być odtworzona nie tylko w granicach działek nr 3/25 oraz nr 4/13, bezpośrednio sąsiadujących z budynkiem, ale także z uwzględnieniem działki nr 3/26 wraz z częścią działki nr 4/14 od ulicy Grochowskiej. Po przyłączeniu terenu przyległego do budynku, Wspólnota Mieszkaniowa mogłaby zlecić wykonanie projektu organizacji ruchu polegającego na wyznaczeniu zjazdu do nieruchomości ze wskazanej przez siebie ulicy stanowiącej drogę publiczną (ul. Grochowska oraz ul. Marceińska posiadają status dróg powiatowych a ul. Włodkowica status drogi gminnej). Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywaniu nadzoru nad tym zarządzaniem, projekty organizacji ruchu

oraz wnioski dotyczące zmian organizacji ruchu rozpatruje organ zarządzający ruchem. Do tego typu spraw na podstawie art. 10 ust. 6 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 roku Prawo o ruchu drogowym, Prezydent Miasta Poznania powołał Miejskiego Inżyniera Ruchu działającego w strukturze organizacyjnej Biura Koordynacji Projektów i Rewitalizacji Miasta. Po dokonanych uzgodnieniach projektu, Wspólnota Mieszkaniowa będzie mogła wystąpić o zezwolenie na lokalizację zjazdu z drogi publicznej przez Zarządu Dróg Miejskich w drodze decyzji administracyjnej. Zgodnie z Art. 29 ust. 1 Ustawy o drogach publicznych, na podstawie przedmiotowego zezwolenia zarządcy drogi, budowa zjazdu będzie należeć do Wspólnoty Mieszkaniowej - właściciela nieruchomości przyległej do drogi.

W opinii ZKZL Sp. z o.o., rekomendowanej Prezesowi MPGM SA jako zarządcy nieruchomości wspólnej przy ul. Marcelińskiej 66 A-E, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Marcelińskiej 66 A-E winien wywołać wyżej określone uchwały w celu odtworzenia działki budowlanej. Przy nabyciu terenu przyległego do nieruchomości wspólnej na podstawie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciele lokali będą mogli skorzystać z bonifikaty sięgającej 90% od wartości gruntu zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Poznania nr XXIV/314/VI/2012 z dnia 10 stycznia 2012 roku. Po uregulowaniu spraw gruntowych, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Marcelińskiej 66 A-E będzie mógł wnioskować o wykonanie indywidualnego dojazdu do powiększonej gruntowej nieruchomości wspólnej.

Z poważaniem,

CZŁONER Zarządu SPÓŁKI Członek Zarządu Spółki

Michał Prunias

Szymon Błażek

Sprawę prowadzi:

Kinga Dopierała

tel. 61 415 89 40, e-mail: kindop@zkzl.poznan.pl

