



Mosina, dnia 14 września 2020 roku

GG.030.129.2020.BTT.

Rada Miejska w Mosinie  
Wpł. dnia ..16.09.2020....r.  
Nr sprawy .....

Sz. Pani  
Małgorzata Kaptur  
Przewodnicząca  
Rady Miejskiej  
w Mosinie

*Szanowna Pani Przewodnicząca*

W nawiązaniu do Zapytań Radnych Rady Miejskiej w Mosinie, na sesji w dniu 01 września 2020 roku;

Burmistrz Gminy Mosina uprzejmie informuje co następuje:

- 1) Na kogo zostały wydane warunki zabudowy i kiedy? Czy WZ była wydana zgodnie z istniejącym prawem budowlanym? Co było w WZ o miejscach parkingowych czy ich lokalizacja jest przewidziana bezpośrednio na tej drodze wewnętrznej? Jaka będzie szerokość jezdni na tej drodze wewnętrznej? Jaka będzie szerokość chodników na tej drodze wewnętrznej? Jaka jest szerokość drogi wewnętrznej?

Dla przedmiotowego terenu na wniosek Family House Burmistrz Gminy Mosina w dniu 14 listopada 2014 roku, wydał Decyzję o warunkach zabudowy Znak: PP.6730.148.2014.PM., która ustala warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 36 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, budowie parkingów, usunięciu kolizji z liniami elektroenergetycznymi 15 kV i 110 kV, przewidzianej do realizacji na działkach o nr ewid. 213/4, 213/3, 215/2 i 215/12 obręb Czapury.

Decyzja o warunkach zabudowy została wydana po przeprowadzeniu stosownej procedury zgodnie z obowiązującym na dany dzień przepisami prawa. W dokumencie tym są zawarte między innymi informacje dotyczące obsługi komunikacyjnej tego terenu – zgodnie z zapisami i ustaleniami w/w Decyzji o warunkach zabudowy - tereny obsługi komunikacyjnej miały mieć szerokość co najmniej 10 metrów w liniach rozgraniczających na całej ich długości oraz miały posiadać trójkąty widoczności o odpowiednich parametrach. Natomiast szerokości jezdni i chodników na drodze wewnętrznej o szerokości 10 metrów powinny mieć w szczególności: jezdnie jeżeli droga jest przeznaczona do ruchu pojazdów oraz pobocza lub chodnik jeżeli droga jest przeznaczona do ruchu pieszych. Obsługa ruchu z terenów przyległych do pasa drogowego drogi publicznej, może być realizowana przez inne drogi publiczne i drogi wewnętrzne, w tym dojścia i dojazdy do nieruchomości - zlokalizowane poza jej pasem drogowym zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* z dnia 2 marca 1999 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 124). Ponadto zgodnie z zapisami zawartymi w punkcie

2.5 w/w warunków zabudowy (zapis dotyczy obsługi inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji) - obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu odbywać się powinna dwoma zjazdami z drogi powiatowej, działki o numerze ewidencyjnym 257 ulicy Poznańskiej. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-D na rysunku *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, który został zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Mosinie Nr XXIII/165/12 z dnia 8 lutego 2012 roku, w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Czapury* (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2012 roku poz. 1483 z dnia 21 marca 2012 roku). Jednakże w chwili obecnej nie istnieją jeszcze takie możliwości ponieważ nie powstały jeszcze na przedmiotowym terenie jak i na poniższym terenie ciągi komunikacyjne, które umożliwiłyby łączność powyższego terenu z ulicą Leśną.

Ponadto zaznaczyć należy, iż wydanie przez Burmistrza Gminy Mosina pozytywnej Decyzji o warunkach zabudowy - nie jest jednoznaczne z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Decyzję o pozwoleniu na budowę, na wniosek właściciela nieruchomości, wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej Starostwa, w obszarze którego jurysdykcji położona jest przedmiotowa działka budowlana. Aby uzyskać pozwolenie na budowę należy w Starostwie, właściwym dla miejsca położenia nieruchomości gruntowej, złożyć stosowny wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę.

**2) Czy i kiedy ta droga zostanie utwardzona przez developera? Dlaczego nie ma na tym terenie założonego oświetlenia?**

Przedmiotowe działki gruntu stanowiące rzeczony ciąg komunikacyjny docelowo wszystkie staną się własnością Developera, który powinien zadbać o odpowiednie utwardzenie i infrastrukturę w tym oświetlenie (a także kanalizację i wszelkie inne media na działkach budowlanych) na działkach gruntu, które są przewidziane pod teren obsługi komunikacyjnej.

**3) Dlaczego nie ma na tym terenie kanalizacji a w WZ są przewidziane szamba?**

Na terenie miejscowości Czapury brak sieci kanalizacji sanitarnej. W chwili obecnej Aquanet jest na etapie końcowym opracowywania dokumentacji projektowej budowy kanalizacji sanitarnej w miejscowości Czapury, Wiórek i Babki. Termin wykonania tego zadania jest szacowany przez Aquanet na lata 2021 – 2024.

**4) Jaki notariusz pisze akty notarialne gdy budynek nie ma jeszcze nadanego adresu?**

Gdy budynek w którym znajdują się mieszkania przeznaczone do sprzedaży nie posiada jeszcze adresu nieruchomości, wówczas potencjalny nabywca podpisuje z deweloperem tzw. Umowę deweloperską. W myśl ustawy z dnia 16.09.2011 r. o *ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (Dz. U z 2017 r. poz. 1468) –zawarcie umowy

deweloperskiej wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Umowa deweloperska w szczególowy sposób powinna opisywać nieruchomość będącą przedmiotem inwestycji, a właściwie dwie nieruchomości: tą "dużą", na której ma powstać inwestycja oraz nieruchomość lub jej część, której właścicielem stanie się nabywca, czyli mieszkanie albo dom. W ślad za treścią prospektu informacyjnego treść umowy deweloperskiej powinna zawierać opisanie stanu prawnego nieruchomości, na której deweloper prowadzi będzie przedsięwzięcie, tj. wskazanie jej położenia, powierzchni, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (decyzji o warunkach zabudowy), właściciela oraz obciążeń w postaci hipotek, służebności, prawa użytkowania itp. Informacje te powinny zostać poparte treścią księgi wieczystej. Nie mniej ważne niż opis stanu prawnego jest wskazanie fizycznego opisu projektowanego budynku oraz jego położenia. Budynek wielolokalowy, w którym mieszkanie ma mieć nabywca, albo dom powinien zostać opisany w sposób pozwalający na jego jednoznaczną identyfikację – w umowie powinny być zawarte "istotne cechy domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy". Gdy przedmiotem umowy jest lokal mieszkalny w budynku wielolokalowym istotne jest określenie jego położenia, zarówno poprzez wskazanie kondygnacji (w pionie) oraz umiejscowienia lokalu na danej kondygnacji (w poziomie).

#### **5) Kiedy należy nadawać nazwy ulic drogom wewnętrznym i kto o tym decyduje?**

Przepisy prawa nie zawierają żadnych szczegółowych dyspozycji określających termin w jakim winna być nadana ciągowi komunikacyjnemu nazwa. W praktyce zależy to od woli właściciela drogi lub potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców/właścicieli nieruchomości przylegających do ciągu komunikacyjnego. W myśl art. 18 ust. 2 pkt. 13) *ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2020r. poz. 713 tekst jednolity z późn. zm.), do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach herbu gminy, nazw ulic i placów będących drogami publicznymi lub nazw dróg wewnętrznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 tekst jednolity z późn. zm.). Ponadto zgodnie z treścią art. 8 ust. 1, ust. 1a *ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi a w związku z tym podjęcie przez radę Gminy uchwały w sprawie nadania nazwy drodze wewnętrznej wymaga uzyskania pisemnej zgody właścicieli terenów, na których jest ona zlokalizowana.*

**6) Ilu jest właścicieli przedmiotowej drogi wewnętrznej i czy to jest developer, który będzie miał roszczenia do gminy**

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca drogę wewnętrzną składa się z działek o numerach ewidencyjnych: 215/34, 215/38 oraz z części działek o numerach ewidencyjnych: 215/31, 215/42, 215/49, 215/46. Jedna z wymienionych działek stanowi własność osoby prywatnej, natomiast pozostałe działki są własnością Developera.

Wniosek o nadanie nazwy ulicy przedmiotowej drodze wewnętrznej został złożony przez Właściciela przedmiotowej działki oraz przez Developera właściciela pozostałych działek.

**6) Dlaczego developer nie wydzielił wcześniej dróg wewnętrznych? Dlaczego nie została wydzielona działka drogowa z istniejących działek i dlaczego droga nie stanowi jednej działki o jednym numerze ewidencyjnym? Dlaczego droga wewnętrzna składa się z tylu odrębnych działek? Dlaczego tylko części działek mają stanowić drogę wewnętrzną, że trzeba wydzielić drogę bo będą problemy z właścicielami? Dlaczego nie ma ciągów komunikacyjnych połączonych z drogą publiczną? Dlaczego cała działka o numerze ewidencyjnym 215/31 nie ma stanowić ulicy Wiewiórczej? Dlaczego dla części ciągu komunikacyjnego nie jest przewidziane nadanie nazwy ulicy? Dlaczego ulica Wiewiórcza wisi w powietrzu i czy trzeba się tam dostać samolotem?**

Właściciele przedmiotowych nieruchomości składających się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 213/4, 215/15, 215/22, 215/23, 215/24, 215/25, 215/26 oraz 215/28 wystąpili do Burmistrza Gminy Mosina z wnioskiem o wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału nieruchomości w pierwszym etapie postępowania oraz o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości w drugim etapie postępowania. Właściciele przedmiotowych nieruchomości przeprowadzili tylko jedną procedurę podziałową.

Projekt zakładał wydzielenie nowych działek budowlanych wraz z ich obsługą komunikacyjną zgodnie z zapisami i ustaleniami Decyzji o warunkach zabudowy wydanej przez Burmistrza Gminy Mosina, w decyzji tej były zapisy dotyczące obsługi komunikacyjnej przedmiotowego terenu i nie obligowały one Wnioskodawców do tego aby obsługą komunikacyjną (drogę wewnętrzną) musiała stanowić jedna działka o jednym numerze ewidencyjnym. W związku z powyższym obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu może odbywać się poprzez szereg działek o różnych numerach ewidencyjnych, jednakże przewidzianych pod tereny obsługi komunikacyjnej – drogi wewnętrzne. Droga wewnętrzna nie musi się składać tylko z jednej działki o jednym numerze ewidencyjnym. Drogę wewnętrzną może się składać z kilku działek, które stanowią wówczas jedność gospodarczą. Oprócz powyższego zaznaczyć należy, iż jedna działka ewidencyjna może stanowić fragmenty różnych ulic (dróg wewnętrznych) a tym samym może posiadać kilka różnych nazw (taka sytuacja ma miejsce na ulicach położonych w rejonie-ul. Żeromskiego i Brzechwy.

Ulica Sowia i ulica Wiewiórcza w zamierzeniu właściciela mają stanowić równoległe do siebie ciągi komunikacyjne. Działka o numerze ewidencyjnym 215/31 ma stanowić część ciągu komunikacyjnego o nazwie Wiewiórcza oraz część ciągu komunikacyjnego bez nazwy, który

ma łączyć ulicę Wiewiórczą z ulicą Sowią a dalej z ulicą Poznańską. Działka o numerze ewidencyjnym 215/31 ma stanowić tylko i wyłącznie ciąg komunikacyjny.

Wnioskodawcy złożyli wniosek tylko o nadanie nazw ciągom komunikacyjnym - drogom wewnętrznym – położonym równolegle do siebie (ulica Sowa i ulica Wiewiórcza). Właściciele przedmiotowej nieruchomości nie wystąpili z wnioskiem o nadanie nazw ulic prostopadłym ciągom komunikacyjnym, gdyż na planie zagospodarowania osiedla i przy planowanej numeracji porządkowej mogłoby to wprowadzić chaos, ponieważ nadawanie numerów porządkowych nieruchomości zostało przewidziane tylko z dwóch stron od strony ulicy Sowiej oraz od strony ulicy Wiewiórczej.

#### 7) Kto naniósł ulicę Wiewiórczą na Geoportal Mosiny?

Nazwa ulicy „Wiewiórcza” pojawiła się rzeczywiście na Geoportalu udostępnionym mieszkańcom w wyniku błędu informatycznego. Ulicę wprowadzono jako „projektowaną” podczas przygotowywania projektu uchwały. Taka ulica nie powinna się wyświetlać do czasu dopóki nie będzie podjęta uchwała w przedmiotowej sprawie. Kwestię wyświetlania się ulic projektowanych zgłoszono informatykowi.

#### 9) Dlaczego 13 sierpnia 2020 roku na sesji było mówione że będzie inny załącznik graficzny? Dlaczego jest taki nieprecyzyjny załącznik graficzny że droga się kończy w lesie?

Podkład rzeczywiście jest zbieżny z takim jaki został dołączony do poprzedniej wersji projektu uchwały, który był procedowany w dniu 13 sierpnia 2020 roku. Ze względu na skalę wydruku, tzn. wydruk w formacie A4 załącznika graficznego wszystkie szczegóły dla tak dużego obszaru i tak ulegają zatarciu. Załącznik graficzny ma jedynie charakter poglądowy i ma wskazać schematyczny przebieg ulic. Bez względu na sposób wykonania czy wydruku załącznika faktem obiektywnym jest, że przedmiotowy obszar graniczy z obszarem leśnym. Projektowana ulica kończy się w granicy z użytkiem leśnym.

*2 powieleniem*

Otrzymują:

1. Pani Małgorzata Kaptur  
Przewodnicząca  
Rady Miejskiej w Mosinie  
w miejscu – 1 egz.
2. Sekretarz Gminy Mosina  
w miejscu – 1 egz.
3. GG – a/a – 1 egz.

Z up. Burmistrza  
*Adam Ejchowski*  
Zastępca Burmistrza

Sprawę prowadzi: Referat Geodezji i Nieruchomości  
Beata Tomczak-Talsner  
Tel. 61 8109 577, pokój 125

