

Koszalin, dnia 26 października 2023 r.

OA-III-1.152.6.2023.MCz

**Wspólnota Mieszkaniowa
przy ul. Morskiej 22 A i B
w Koszalinie
reprezentowana przez
Centrum Obsługi Nieruchomości
Beata Borzymowska
Koszalin ul. gen. Józefa Hallera 19/8**

Odpowiadając na petycję w sprawie wykonania drogi dojazdowej/wyjazdowej z nieruchomości przy ul. Morskiej 22, na działce ewidencyjnej Nr 457 w obrębie ewidencyjnym 0011 w Koszalinie stanowiącej dojazd do działek Nr 815/1 i 815/2 oraz właściwe oznakowanie tej drogi informuję, co następuje:

Przeprowadzone zostało postępowanie wyjaśniające w sprawie zasadności wniesionej petycji, w wyniku którego ustalono, że decyzją Nr 462/2018 z dnia 30 października 2018r. Prezydent Miasta Koszalin udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z urządzeniami budowlanymi, w tym miejsca postojowe przy ulicy Morskiej – działka nr 815 (pierwotnie działki nr 451 i 445, obecnie po podziale działki nr 815/1, 815/2, 815/3) obręb ewidencyjny 0011 w Koszalinie.

Zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym dostęp do drogi publicznej zapewniony jest poprzez istniejący zjazd z ulicy Morskiej przez działkę nr 457, będącą we własności Gminy Miasto Koszalin.

Zgodnie z § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 t.j.) dojazd na działce nr 457 winien uwzględniać m.in sposób użytkowania – obsługa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (na działce nr 815/3) i jednorodzinnego (na działce nr 815/2).

Projekt nie przewidywał ani robót budowlanych na działce nr 457, ani też przebudowy zjazdu, natomiast w opisie znalazł się zapis „projekt przebudowy zjazdu w pasie drogowym będzie zaprojektowany wg odrębnego opracowania i wniosku o pozwoleniu na budowę i nawiązywać się do drogi wewnętrznej pieszo – jezdnej o szerokości 5,00 m”.

Do dnia dzisiejszego nie wpłynął żaden wniosek obejmujący roboty budowlane na działce nr 457, które zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, winny być realizowane odrębnym postępowaniem.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z decyzją nr 82/2018 o warunkach zabudowy wydaną dnia 2 lipca 2018 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z urządzeniami budowlanymi, parkingami na działkach ewidencyjnych nr 451, 445 i 457 (obecnie działki ewidencyjne nr: 815/1, 815/2, 815/3, 457) w obrębie ewidencyjnym nr 0011, obsługa komunikacyjna zamierzenia inwestycyjnego miała być zapewniona z drogi krajowej ul. Morskiej przez działkę ewidencyjną nr 457 -

Urząd Miejski w Koszalinie
Rynek Staromiejski 6-7
75-007 Koszalin

tel. (+48) 94 34 88 612
fax (+48) 94 34 88 625
www.koszalin.pl

zjazd istniejący, z dopuszczeniem jego przebudowy. W przedmiotowej decyzji znalazł się dodatkowo zapis, iż przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę inwestor zobowiązany jest do uzyskania prawa przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów przez działkę ewidencyjną nr 457. Na etapie wystąpienia z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę inwestor wskazał, iż dojazd do działki ewidencyjnej nr 815 (przed podziałem) zapewniony jest w oparciu o istniejący zjazd z drogi publicznej ul. Morskiej przez działkę ewidencyjną nr 457. Natomiast sam projekt przebudowy zjazdu w pasie drogowym będzie zaprojektowany według odrębnego opracowania i wniosku o pozwolenie na budowę.

W aktach notarialnych zawartych ze współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie działką ewidencyjną nr 815/2, właściciel posesji oznaczonej działką nr 815/3 zobowiązał się wykonać własnym staraniem i kosztem:

- 1) utwardzenie drogi wewnętrznej na czas prowadzenia budowy budynku wielorodzinnego na działce nr 815/3 i utrzymywanie jej w stanie, umożliwiającym swobodny przejazd,
- 2) po zakończeniu budowy, o której wyżej mowa, wykonać na działce nr 815/1 nawierzchnię z polbruku, z krawężnikami i chodnikami.

Natomiast współwłaściciele wyrazili nieodwołalną zgodę na udostępnienie działki ewidencyjnej nr 815/1 m. in. właścicielowi działki ewidencyjnej nr 815/3, celem utwardzenia drogi, budowy lub przebudowy wjazdu z drogi wewnętrznej na drogę publiczną oraz zjazdu z drogi publicznej na drogę wewnętrzną. Powyższe wzajemne zobowiązania, a także wyjaśnienia inwestora złożone przed wydaniem pozwolenia na budowę (przytoczone w treści niniejszego pisma) pozwalają domniemywać, iż po zakończeniu budowy inwestor ma w planach realizację nowej nawierzchni na całym odcinku służącym jako droga dojazdowa, składającym się z działek ewidencyjnych nr 457 i 815/1.

Przed przystąpieniem do realizacji ww. inwestycji należy wystąpić z wnioskiem do Gminy Miasto Koszalin (Wydział Nieruchomości Urzędu Miejskiego) o prawo do dysponowania nieruchomością obejmującą działkę Nr 457 w obrębie ewidencyjnym 0011 na cele budowlane.

Dodatkowo informuje, że zasady ruchu na drogach publicznych, w tym włączania się do ruchu, regulują przepisy ruchu drogowego. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1047 z późn. zm.), włączanie się do ruchu następuje przy wjeżdżaniu na drogę z nieruchomości, z obiektu przydrożnego lub dojazdu do takiego obiektu. Natomiast art. 17 ust. 2 powyższej ustawy precyzuje, że kierujący pojazdem, włączając się do ruchu, jest obowiązany zachować szczególną ostrożność oraz ustąpić pierwszeństwa innemu pojazdowi lub uczestnikowi ruchu.

Mając na uwadze przedstawione wyjaśnienia i przyjęte zobowiązania, pomimo zrozumienia Państwa trudnej sytuacji, informuję, że Gmina Miasto Koszalin nie jest zobowiązana do wykonania ww. drogi dojazdowej.

Otrzymują:

1. Adresat + klauzula informacyjna dot. przetwarzania danych osobowych
2. a/a

Prezydent Miasta

Piotr Jedliński