

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.56.2012

210612 - 3272

Poznań, 21 czerwca 2012 r.

**Szanowny Pan
Łukasz Mikula
Radny Miasta Poznania**

W związku z przekazaną pismem z dnia 6 czerwca 2012 r. interpelacją Pana Radnego w sprawie rozgraniczenia nieruchomości przy ulicy Hulewiczów, uprzejmie informuję:

Podział nieruchomości stanowiącej działkę nr 700/2, ark. 4, obręb Piątkowo, zapisanej w KW nr PO1P/00089496/4, będącej ówczasie własnością Agencji Inwestycyjnej sp. z o. o., wskutek którego powstały działki nr: 700/3, 700/4 i 700/5, został zatwierdzony ostateczną decyzją Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ nr ZG-MAP/4151/176/05 z dnia 01.07.2005 r. Decyzja ta została wydana w oparciu o decyzję Prezydenta Miasta Poznania nr 870/2004; UA.UI.U02/73313-1251/04 z dnia 10.09.2004 r., ustalającą zasady podziału dla nieruchomości położonej w Poznaniu, przy ul. Hulewiczów 4A – 4D, działka nr 700/2, ark. 4, obręb Piątkowo.

Powierzchnie projektowanych do wydzielenia działek gruntu, podane w decyzji z dnia 10.09.2004 r. o warunkach zabudowy, są określone w sposób przybliżony, zaś załącznik graficzny do tej decyzji nie stanowił projektu podziału nieruchomości. Decyzja określiła jedynie zasady podziału nieruchomości, nie mogła przesądzać o dokładnych powierzchniach projektowanych działek. W oparciu o tę decyzję przygotowano mapę z projektem podziału nieruchomości, na której ustalano dokładnie przebieg granic projektowanych działek gruntu, wyliczone zostały także powierzchnie tych działek i zamieszczone w wykazie zmian gruntowych.

W wyniku zatwierdzenia przez Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, decyzją nr ZG-MAP/4151/176/05 z dnia 01.07.2005 r., podziału nieruchomości przedstawionego na przywołanym projekcie podziału, nastąpiło dopiero jednoznaczne ustalenie granic i powierzchni działek, a nie ich zmiana.

* Miasto know-how

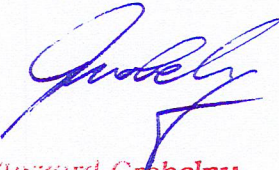
Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

Należy podkreślić, że podział nieruchomości został dokonany zgodnie z wnioskiem właściciela, a przede wszystkim w zgodności z przepisami obowiązującego prawa, w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Jednocześnie załączam kserokopie odpowiedzi udzielonych zainteresowanemu na złożone wcześniej skargi w powyższej sprawie.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

POZnań*

Znak sprawy: Or-V.1510.1.34.2012
Lotus: 080312-1755

Poznań, 8 marca 2012 r.

Odpowiadając na Pana pismo z 16 stycznia 2012 r., będące ponowieniem skargi w sprawie postępowań administracyjnych dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Hulewiczów 4a-4d w Poznaniu, uprzejmie informuję, że:

Wobec niewskazania nowych okoliczności podtrzymuję swoje dotychczasowe stanowisko, wyrażone w odpowiedzi z 13 grudnia 2011 r. (nr Or.V/1510.1.343.2011) w powyższej sprawie, zgodnie z którym postępowanie służb podległych Prezydentowi Miasta Poznania było prawidłowe i zgodne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa i w związku z tym skargę uznano za bezzasadną.

Ponadto informuję, że na podstawie art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. , nr 98, poz. 1071 ze. zm.), w sytuacji gdy skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności, organ właściwy do rozpatrzenia skargi, w przypadku wcześniejszego uznania skargi za bezzasadną i wykazania jej bezzasadności w odpowiedzi na skargę – może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy, bez zawiadomienia skarżącego.

Z poważaniem

DYREKTOR WYDZIAŁU

Jędrzej Szczęsny

INSPEKTOR

Michał Walkowiak

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Mirosław Kruszyński
Zastępca Prezydenta Miasta

KIEROWNIK WYDZIAŁU

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 17, fax +48 61 878 53 84, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

POZnań*

Znak sprawy: Or.V/1510-1-343/11
Lotus:

Poznań, grudnia 2011 r.

Odpowiadając na Państwa pismo z 7 listopada 2011 r, przekazane mi przez Prezydenta Miasta Poznania, będące skargą w sprawie postępowań administracyjnych dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Hulewiczów 4a-4d w Poznaniu, uprzejmie informuję, że w wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, ustalono co następuje:

Z wniosku właściciela nieruchomości, tj. Agencji Inwestycyjnej sp. z o.o., decyzją nr 870/2004 z 10 września 2004 r. o warunkach zabudowy, Prezydent Miasta Poznania ustalił zasady podziału nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Hulewiczów 4a, 4b, 4c i 4d (obejmującą działkę nr 700/2, ark. 4, obręb Piątkowo) oraz budowy ogrodzenia w granicach nowo wydzielonych działek.

W decyzji tej ustalono, że po podziale działki nr 700/2 powstaną działki oznaczone cyframi:

- "1", z projektowanymi budynkami położonymi przy ul. Hulewiczów 4A i 4B, o powierzchni 5230 m², z wjazdem i wyjazdem w ul. Hulewiczów;
- "2", z projektowanymi budynkami położonymi przy ul. Hulewiczów 4C i 4D, o powierzchni 5567 m², z wjazdem i wyjazdem w ul. Hulewiczów;
- "3", z projektowaną stacją „trafo”, o powierzchni 30 m², z dostępem do ul. Hulewiczów na zasadzie służebności poprzez działkę oznaczoną nr "1".

Ponadto decyzja wskazywała, iż nowo wydzielone działki nr 1 i 2, uzyskają przymiot działek budowlanych, gdyż zgodnie z wnioskiem mają zapewniony dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. Hulewiczów. Natomiast nowo wydzielona działka nr 3 powinna mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej (ul. Hulewiczów) poprzez ustanowienie służebności drogowej, poprzez działkę oznaczoną nr 1. Jeżeli dostęp do drogi publicznej byłby zapewniony przez drogę wewnętrzną, to właściciel wydzielonej działki powinien być posiadać udział w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną albo na działce stanowiącej drogę wewnętrzną winna zostać ustanowiona odpowiednia służebność dla wydzielonej działki nr 3.

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
tel. +48 61 878 53 17, fax +48 61 878 53 84, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

Przedmiotowa decyzja określała jedynie zasady podziału nieruchomości, natomiast podział faktyczny został wykonany na mocy decyzji Dyrektora ZGiKM GEOZPOZ nr ZG-MAP/4151/176 z 1 lipca 2005 r.

Powierzchnie projektowanych do wydzielenia działek gruntu, podane w decyzji o warunkach zabudowy, są określone jedynie w sposób przybliżony. Decyzja ta nie przesądza o dokładnych powierzchniach ww. działek. Dopiero, w oparciu o tę decyzję, uprawniony geodeta przygotował mapę z projektem podziału nieruchomości, na której ustalił dokładnie przebieg granic projektowanych działek gruntu. Geodeta wyliczył także powierzchnie tych działek i zamieścił je w wykazie zmian gruntowych. Jednoznaczne ustalenie granic i powierzchni działek, a nie ich zmiana, nastąpiło w momencie wydania decyzji Dyrektora ZGiKM GEOPOZ z 1 lipca 2005 r.

Odnosząc się natomiast do kwestii dotyczących ogrodzenia, uprzejmie wyjaśniam, że inwestor a także późniejszy właściciel nieruchomości, nie mają obowiązku wykonywania ogrodzenia docelowego pomiędzy swoimi działkami geodezyjnymi. Ustawienie znaków drogowych na prywatnej nieruchomości podczas jej użytkowania jest prywatną sprawą właścicieli i organy nadzoru budowlanego nie są w tym przypadku właściwe.

Wskazać również należy, że zgodnie z § 19 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690 ze zm.)*, odległość wydzielonych miejsc postojowych, w tym również zadaszonych, lub otwartego garażu wielopoziomowego dla samochodów osobowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem hotelu, budynku opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania, a także od placu zabaw i boiska dla dzieci i młodzieży, nie może być mniejsza niż:

- 1) 7 m - w przypadku do 4 stanowisk łącznie,
- 2) 10 m - w przypadku 5 do 60 stanowisk łącznie,
- 3) 20 m - w przypadku większej liczby stanowisk.

Wszystkie kwestie dotyczące uciążliwości w funkcjonowaniu nieodpowiedniej komunikacji pieszej i samochodowej, które wynikły podczas użytkowania nieruchomości wydzielonych dla Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. Hulewiczów 4a-4d, po dokonany przez Państwa odbiorze budynków mieszkalnych wraz z poszczególnymi częściami zaprojektowanego terenu, należą do sporów cywilnych i powinny być rozstrzygane w formie porozumień z wykonawcą inwestycji lub przez właściwy w sprawie sąd powszechny.

Podsumowując, w mojej ocenie, postępowanie służb podległych Prezydentowi Miasta Poznania w powyższej sprawie było prawidłowe i zgodne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa i w związku z tym skargę Państwa uznać należy za bezzasadną.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Jerzy Stepień

ZG-MAP/4151/176/05

Poznań, dnia 01.07.2005
stanowisko podpis: Nadzorca**DECYZJA**

Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późniejszymi zmianami), art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami) oraz § 9 uchwały Nr XXXII/177/91 Rady Miejskiej Poznania z dnia 25 czerwca 1991 r. w sprawie przekształcenia Poznańskiego Przedsiębiorstwa Geodezyjno-Kartograficznego GEOPOZ w Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ ze zm., w postępowaniu z wniosku

Agencji Inwestycyjnej Sp. z o.o.

o podział nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy..... Hulewiczów 4, a, b, c, d

Piątkowo 4
obręb..... 700/2 ark. mapy..... 10827 m²,

działka..... PO1P/00089496/4 o powierzchni.....

zapisanej w księdze wieczystej
Agencji Inwestycyjnej Sp. z o.o.

na rzecz.....

Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu

orzeka

1. zatwierdzić podział przedmiotowej nieruchomości przedstawiony na projekcie podziału stanowiącym integralną część niniejszej decyzji, który otrzymuje klauzulę o zatwierdzeniu podziału pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonej w wyniku podziału działki gruntu 700/4 nie mającej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej zostanie on zapewniony poprzez ustanowienie służebności dojazdu zgodnie z art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
2. zgodnie z w/w projektem podziału oraz wydaną przez Prezydenta Miasta Poznania decyzją nr 870/2004 o warunkach zabudowy z dnia 10.09.2004r., projektowane działki gruntu oznaczone numerami 700/3 i 700/5 wydzielane są pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne natomiast projektowana działka gruntu oznaczona numerem 700/4 wydzielana jest pod budowę stacji transformatorowej.

Uzasadnienie

Z wnioskiem o wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości szczegółowo opisanej wyżej wystąpiono w dniu 21.06.2005 r.

Zgodnie z art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94.

Zgodnie z art. 94 ust. 1 ustawy – w przypadku braku planu miejscowego - jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, a gmina nie ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia planu – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest zgodny z przepisami odrębnymi, a jeżeli przed dniem złożenia wniosku o podział była wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, obowiązująca w dniu złożenia wniosku, jeżeli jest zgodny z warunkami określonymi w tej decyzji.

Z ww. przypadkiem mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie.

Ustalono, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze gdzie brak jest obowiązującego planu miejscowego, nie ma obowiązku sporządzenia tego planu oraz prezydent miasta nie ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

- verte -

Prezydent Miasta Poznania, pismem nr UA.Ul.U02/73313-1251/04 z dnia 10.09.2004 r., wydał decyzję nr 870/2004 o warunkach zabudowy ustalając zasady podziału nieruchomości na działce nr 700/2 przy ulicy Hulewiczów.

W tym stanie sprawy Dyrektor ZGIKM GEOPOZ w Poznaniu, pismem nr ZG-660/4153/114/04/05 z dnia 06.04.2005 r., wydał postanowienie w którym pozytywnie zaopiniował wstępny projekt podziału przedmiotowej nieruchomości. Postanowienie stało się ostateczne w dniu 19.04.2005 r.

Niniejszą decyzją tut. organ zatwierdza podział przedmiotowej nieruchomości przedstawiony na projekcie podziału, którego celem jest wydzielenie działek gruntu o których mowa w art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oznaczonych numerami:

700/4 - przeznaczonej pod budowę stacji transformatorowej,

700/3 i 700/5 - przewidzianych zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy pod inwestycję polegającą na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Przedstawiony na projekcie podziału, podział nieruchomości jest zgodny z decyzją Prezydenta Miasta Poznania o warunkach zabudowy oraz postanowieniem Dyrektora tut. Zarządu.

Wobec powyższego należało orzec jak wyżej.

W oparciu o art. 9 kodeksu postępowania administracyjnego informuje się, że na podstawie art. 98 ust. 4 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rada Miasta Poznania w dniu 20.04.2004 r. podjęła uchwałę nr XLII/444/IV/2004 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej w wyniku jej podziału, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 83, poz. 1716 z dnia 07.06.2004 r. (art. 98 ust. 4 został z dniem 22 września 2004 r. zastąpiony przez art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami)

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, złożonego za pośrednictwem Dyrektora tut. Zarządu, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Załącznik – projekt podziału

DYREKTOR

mgr inż. Andrzej Krygier

Otrzymują:

1. Agencja Inwestycyjna
Sp. z o.o.
os. B. Chrobrego 117
60-681 Poznań
2. a/a

Decyzja stała się ostateczna

21 lipca 2005r.

Poznań, dnia

podpis

Do wiadomości:

1. ZGIKM GEOPOZ
Dział Opłat Adiacenckich i Urbanistycznych
w miejscu (decyzja ostateczna)

UD

zobacz... z oryginałem
GEOPOZ
61-660 Poznań, ul. Hulewiczów, dnia 21.11.201
tel. 80 15 00 15 00

Starszy Specjalista

stanowisko, podpis

WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH						
Stary stan						
właściciel	Kw	obręb	akt	działka	pow. w ha	
AGENCJA INWESTYCYJNA Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	PO/PA00089498/4		4	703/2	1,0827	
				łącznie	1,0827	
Nowy stan						
właściciel	Kw	obręb	akt	działka	pow. w ha	
AGENCJA INWESTYCYJNA Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	PO/PA00089498/4		4	703/3	0,5448	
	PO/PA00089498/4		4	703/4	0,0948	
	PO/PA00089498/4		4	700/5	0,5331	
				łącznie	1,0827	

podpis

MAPA ZASADNICZA
Projekt podziatu
Skala 1:500

Ob. 6704/2004 KERG 0520-6670/2004
Godło mapy VI - 87b, VI - 87d
MIASTO POZNAN

Ogłoszenie
Ark. 4
Dz. 7002
Powierzchnia 1,0827 ha
K.s. wezw.
PO.IP/00069498/4
Właściciel:
AGENCJA INWESTYCYJNA
Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu

..OSADOPOL.. Spółka z o.o.
60-415 Poznań, ul. Pileckiego 29
NIP: 661-000-00-00, KRS: 0000000000
REGON: 140827, Sąd Rejonowy dla M.st. Warszawy, XII 0000XXXXX
tel.: 61 842 20 26
fax: 61 842 20 26
www.osadopol.pl

PREZES Zarządu

Statistik aktualny na dzień 21.04.2005 r.
z racieku zlecenia

Reprodukcja zabroniona
WYKONAWCA :

OSADOPOL" Spółka z o.o.
ul. 475 Północna, pl. Piwniowa 20
01-450 Warszawa, tel./fax 824-226 321
NIP 770-234-17-42

PREZES ZARZADU

in, Kogdan Rakovski
Kogdan Rakovski, of 172155

[illegible]