## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonej do zbycia w drodze umowy zamiany, położonej w Poznaniu przy ulicy Strzeszyńskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 7/6 z arkusza mapy 26 obręb Golęcin, stanowiąca własność Miasta Poznania na przysługujące Polskiemu Koncernowi Naftowemu „ORLEN” Spółka Akcyjna prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa położonych w Poznaniu, oznaczonych w ewidencji gruntów jako: działka 7/1 z arkusza mapy 45 obręb Poznań położona w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki / Edwarda Taylora, działka 14/6 z arkusza mapy 13 obręb Poznań położona u zbiegu ulic 23 Lutego i Feliksa Nowowiejskiego i działka 15/1 z arkusza mapy 06 obręb Dębiec położona w rejonie ulicy Opolskiej.** |

Miasto Poznań jest zainteresowane nabyciem przysługującego Polskiemu Koncernowi Naftowemu "ORLEN" Spółka Akcyjna prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oznaczonych w ewidencji gruntów jako: działka 7/1 (Bp) o powierzchni 0.0624 ha z arkusza mapy 45 obręb Poznań, położona w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki / Edwarda Taylora, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00107778/8, działka 14/6 (Bp) o powierzchni 0.0387 ha z arkusza mapy 13 obręb Poznań, położona u zbiegu ulic 23 Lutego i Feliksa Nowowiejskiego, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00128622/3, działka 15/1 (Bp) o powierzchni 0.0825 ha z arkusza mapy 06 obręb Dębiec, położona w rejonie ulicy Opolskiej, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO2P/00033120/8.

Działka 7/1 położona jest w śródmiejskiej strefie Poznania u zbiegu ulic Tadeusza Kościuszki i Edwarda Taylora. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zwarta zabudowa mieszkalna – kamienice z usługami w parterze, gmach PKP wpisany do rejestru zabytków oraz budynki Uniwersytetu Ekonomicznego. Nieco dalej park Karola Marcinkowskiego, Uniwersytet Adama Mickiewicza, Zamek, Opera i Stary Browar. Lokalizację na terenie miasta Poznania określono jako bardzo korzystną. Dostępność komunikacyjna bardzo dobra. Działka o nieregularnym kształcie i płaskim terenie. Teren niezagospodarowany i nieogrodzony. Teren uzbrojony w przyłącze elektryczne, wodne i kanalizacji sanitarnej. Na działce dawniej znajdowała się stacja paliw, która została rozebrana. Następnie dokonano rekultywacji środowiska gruntowo-wodnego z wszelkich zanieczyszczeń ropopochodnych. Sprawozdanie z prac rekultywacji podłoża gruntowo-wodnego prowadzonych na przedmiotowym terenie przekazane zostało Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Poznaniu, który w piśmie z dnia 25 maja 2015 r. wskazał, że z przedstawionych w ww. sprawozdaniu analiz wynika, iż w wyniku remediacji osiągnięto na przedmiotowym terenie wymagane standardy jakości gleby i ziemi dla gruntów grupy C, a wody podziemne na przedmiotowym terenie można zaliczyć do wód II klasy – wód dobrej jakości. Wobec powyższego rekultywację można uznać za zakończoną.

Działka 14/6 położona jest w śródmiejskiej strefie Poznania u zbiegu ulic Feliksa Nowowiejskiego i 23 Lutego. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zwarta zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami w parterze. Lokalizacja bardzo korzystna, nieruchomość położona w bliskiej odległości od Starego Rynku i placu Wolności. Dostępność komunikacyjna bardzo dobra. Przystanki tramwajowe i autobusowe znajdują się w niedalekiej odległości. Biorąc pod uwagę otoczenie szacowanej działki, tj. obiekty mieszkalno-usługowe, status drogi, przy jakiej znajduje się nieruchomość, łatwość dostępu oraz bliskość centralnych punktów Poznania, takich jak plac Wolności, Stary Rynek czy plac Cyryla Ratajskiego, lokalizację szczegółową określa się jako bardzo korzystną. Działka o nieregularnym kształcie, zbliżonym do trójkąta. Teren uporządkowany, ogrodzony i niezagospodarowany. Teren uzbrojony w przyłącze elektryczne, wodne i kanalizacji sanitarnej. Na działce dawniej znajdowała się stacja paliw, która została rozebrana. W okresie od marca 2015 r. do końca października 2016 r. dokonano rekultywacji środowiska gruntowo-wodnego z wszelkich zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z projektem rekultywacji terenu zatwierdzonym decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu. Zgodnie ze sprawozdaniem końcowym z przebiegu kontynuacji rekultywacji środowiska gruntowo-wodnego na terenie po zlikwidowanej stacji paliw wykonanym w listopadzie 2016 r. przez firmę SEGIAT rekultywacja zakończyła się pomyślnie i środowisko gruntowo-wodne zostało w całości oczyszczone. Powyższe sprawozdanie przekazane zostało Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Poznaniu, który w piśmie z dnia 18 stycznia 2018 r. wskazał, że ze sprawozdania wynika, że remediacja prowadzona była zgodnie z decyzjami RDOŚ w Poznaniu. W związku z tym, że przedstawione analizy badanych próbek gleby w zakresie wskaźników, które spowodowały obowiązek remediacji spełniają założenia decyzji, można ją uznać za zakończoną.

Działka 15/1 położona jest w Poznaniu przy ul. Opolskiej, dzielnica Dębiec. Najbliższe sąsiedztwo stanowi pętla tramwajowa Dębiec, tory kolejowe oraz składowisko odpadów, tzw. „gratowisko”. Nieco dalej znajduje się Centrum Medyczne HCP, zakłady Volkswagena oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i punkty usługowe. Położenie nieruchomości na terenie miasta Poznania określa się jako korzystne. Lokalizację szczegółową określono jako korzystną ze względu na otoczenie nieruchomości, obiekty mieszkalno-usługowe, status drogi, przy jakiej znajduje się nieruchomość, a także łatwość dostępu. Dostępność komunikacyjna bardzo dobra. Działka ma dość regularny kształt i płaski teren sprzyjający zagospodarowaniu. Teren nieuporządkowany, nieogrodzony i niezagospodarowany. Teren uzbrojony w przyłącze elektryczne, wodne i kanalizacji sanitarnej. Na działce dawniej znajdowała się stacja paliw, która została rozebrana. Następnie dokonano rekultywacji środowiska gruntowo-wodnego z wszelkich zanieczyszczeń ropopochodnych. Powyższy fakt oraz informację w postaci sprawozdania o podjętych działaniach zapobiegawczych na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustawą z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U.2014.1789 j.t. z późniejszymi zmianami)przekazano Głównemu Inspektorowi Ochrony Środowiska oraz Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu. RDOŚ oraz GIOŚ nie zgłosiły zastrzeżeń do przesłanego sprawozdania oraz zgłoszenia. Wobec powyższego sprawę należy uważać za zakończoną.

Działka 7/1 położona jest na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Taylora i Kościuszki”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/456/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 26 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 3365 z dnia 16.05.2016 r.,) i znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: ZP – teren zieleni urządzonej w formie skweru, z dopuszczeniem urządzenia w formie placu publicznego.

Działka 14/6 położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast w opracowaniu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Nowowiejskiego i 23 Lutego”, wywołany uchwałą Nr XXVII/350/VII/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 28 lutego 2012 r., w którym została oznaczona symbolami: ZP – tereny zieleni urządzonej oraz KD-D – tereny dróg publicznych.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: MW/U – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna lub usługową.

Działka 15/1 położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast w opracowaniu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Węzeł Dębiec”, wywołany uchwałą Nr XXI/273/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 8 grudnia 2015 r., w którym została oznaczona symbolami: U – tereny zabudowy usługowej (Wiodący kierunek przeznaczenia to zabudowa uzupełniająca. Kierunek uzupełniający to zieleń (np.: parki, skwery), parki naukowo-technologiczne, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej) oraz kdt.2 – trasy tramwajowe – poza układem podstawowym.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., działka oznaczona jest symbolami: U – tereny zabudowy usługowej (Wiodący kierunek przeznaczenia to zabudowa uzupełniająca. Kierunek uzupełniający to: zieleń – np.: parki, skwery, parki naukowo-technologiczne, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej) oraz kdt.2 – trasy tramwajowe – poza układem podstawowym.

Polski Koncern Naftowy "ORLEN" Spółka Akcyjna wyraziła wolę nabycia części nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu przy ulicy Strzeszyńskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 7/6 (N) o powierzchni 0.2088 ha z arkusza mapy 26 obręb Golęcin, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00116156/8.

Przedmiotowa działka położona jest w Poznaniu, w strefie pośredniej miasta, obręb Golęcin, przy ul. Strzeszyńskiej. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy aktywizacji gospodarczej – usługowej, magazynowo-składowej, produkcyjnej, w dalszym otoczeniu znajdują się również tereny leśne, Fort VI. Od wschodu zlokalizowane jest rondo Obornickie, krzyżujące główne krajowe drogi w mieście. W pobliżu, od południa, przebiega droga krajowa nr 92. Teren niezabudowany, nieużytkowany, nieogrodzony, porośnięty pojedynczymi drzewami oraz roślinnością trawiastą. Kształt działki nieregularny, ukształtowanie terenu płaskie. Przez południowo-wschodni narożnik działki przebiega podziemny kolektor kanalizacji deszczowej, wzdłuż którego winno uwzględnić się teren wyłączony ze swobodnego użytkowania. Droga dojazdowa urządzona – ul. Strzeszyńska. Obecnie brak bezpośredniego zjazdu z ul. Strzeszyńskiej oraz Lutyckiej. W zasięgu znajdują się sieci infrastruktury technicznej.

Ponadto znajduje się na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „III Rama Komunikacyjna – węzeł Obornicka w Poznaniu”, zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/456/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 26 sierpnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 174, poz. 2901 z dnia 20.10.2008 r.,), oraz na obszarze oznaczonym symbolem: 2U/P – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Strony postanowiły zawrzeć przedwstępną umowę zamiany przedmiotowych działek . Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie zgodnie ustalonym przez strony jednak nie później niż do dnia upływu ważności wszystkich operatów szacunkowych łącznie.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki 7/1 z arkusza mapy 45 obręb Poznań, 14/6 z arkusza mapy 13 obręb Poznań i 15/1 z arkusza mapy 06 obręb Dębiec, zbywanych przez Polski Koncern Naftowy "ORLEN" Spółka Akcyjna na rzecz Miasta Poznania, określona została w operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego panią Ewę Banaś z dnia 18 grudnia 2017 r. i wynosi:

- dla działki 7/1 z arkusza mapy 45 obręb Poznań: 144.000,00 zł (słownie: sto czterdzieści cztery tysiące złotych 00/100),

- dla działki 14/6 z arkusza mapy 13 obręb Poznań: 724.000,00 zł (słownie: siedemset dwadzieścia cztery tysiące 00/100),

- dla działki 15/1 z arkusza mapy 06 obręb Dębiec: 317.000,00 zł (słownie: trzysta siedemnaście tysięcy 00/100).

Łączna wartość przedmiotowych działek wynosi: 1.185.000,00 zł (słownie: jeden milion sto osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100).

Polski Koncern Naftowy "ORLEN" Spółka Akcyjna jest podatnikiem podatku VAT w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku towarów i usług (Dz. U. z 2017 r. poz. 1221 j.t. z późn. zm.), a dostawa działek:

- 7/1 z arkusza mapy 45 obręb Poznań stanowi dostawę towarów w rozumieniu art. 7 w związku z art. 5 ust. 1 ww. ustawy, a nadto nie podlega zwolnieniu w świetle art. 43 ust. 1 pkt 9 – 10 a ww. ustawy. W związku z powyższym Spółka zobowiązana jest powiększyć wartość przedmiotowej działki o kwotę należnego podatku VAT. Zatem cena ww. działki wynosi: 177.120,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dwadzieścia złotych 00/100).

- 14/6 z arkusza mapy 13 obręb Poznań stanowi dostawę towarów w rozumieniu art. 7 w związku z art. 5 ust. 1 ww. ustawy, która podlega zwolnieniu w świetle art. 43 ust. 1 pkt 9 ww. ustawy ze względu na położenie na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i dla których nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem cena ww. działki wynosi: 724.000,00 zł (słownie: siedemset dwadzieścia cztery tysiące złotych 00/100).

- dz. 15/1 z arkusza mapy 06 obręb Dębiec stanowi dostawę towarów w rozumieniu art. 7 w związku z art. 5 ust. 1 ww. ustawy, która podlega zwolnieniu w świetle art. 43 ust. 1 pkt 9 ww. ustawy ze względu na położenie na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i dla których nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem cena ww. działki wynosi: 317.000,00 zł (słownie: trzysta siedemnaście tysięcy złotych 00/100).

Mając na uwadze powyższe, cena łączna przedmiotowych działek wynosi: 1.218.120,00 zł (słownie: jeden milion dwieście osiemnaście tysięcy sto dwadzieścia złotych 00/100), w tym 33.120,00 zł podatku VAT.

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości stanowiącej działkę 7/6 z arkusza mapy 26 obręb Golecin, zbywanej przez Miasto Poznań na rzecz Polskiego Koncernu Naftowego "ORLEN" Spółka Akcyjna, określona została w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego panią Małgorzatę Mijalską z dnia 29 listopada 2017 r. i wynosi 1.216.970,00 zł (słownie: jeden milion dwieście szesnaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt złotych 00/100). Miasto Poznań jest podatnikiem podatku VAT w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a dostawa ww. nieruchomości stanowi dostawę towarów w rozumieniu art. 7 w związku z art. 5 ust. 1 ww. ustawy, a nadto nie podlega zwolnieniu w świetle art. 43 ust. 1 pkt 9 – 10 a. W związku z powyższym Miasto Poznań zobowiązane jest powiększyć wartość przedmiotowej działki o kwotę należnego podatku VAT. Zatem cena ww. działki wynosi: 1.496.873,10 zł (słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset siedemdziesiąt trzy złote 10/100).

Ceny nieruchomości ustalone zostały stosownie do art. 67 i art. 151 w związku z art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.).

Mając na uwadze powyższe oraz zapisy art. 15 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Polski Koncern Naftowy "ORLEN" Spółka Akcyjna dopłaci na rzecz Miasta Poznania kwotę 278.753,10 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt trzy złote 10/100), tytułem różnicy cen zamienianych praw do nieruchomości w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty zawarcia przyrzeczonej umowy zamiany nieruchomości i otrzymania faktury wystawionej zgodnie z obowiązującymi przepisami, na wskazane przez Miasto Poznań w akcie notarialnym konto bankowe. W zakresie obowiązku powyższej dopłaty Polski Koncern Naftowy "ORLEN" Spółka Akcyjna podda się egzekucji na rzecz Miasta Poznania wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 155 j.t. z późn. zm.).

Nabycie działek 7/1 z arkusza mapy 45 obręb Poznań , 14/6 z arkusza mapy 13 obręb Poznań i 15/1 z arkusza mapy 06 obręb Dębiec do zasobu Miasta Poznania w drodze umowy zamiany nieruchomości uzasadnione jest realizacją celów publicznych w rozumieniu art. 6 ust. 1) i 9c) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi celami publicznymi w rozumieniu ustawy są m.in.: *wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji; wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzanie, w tym budowa lub przebudowa.*

Zgodnie natomiast z treścią art. 7 ust. 1 pkt 2 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 j.t.): *Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: (...) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego; zieleni gminnej i zadrzewień.*

Stosownie do § 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania (z późniejszymi zmianami): *Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Prezydent Miasta Poznania nabywa nieruchomości, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta Poznania* (...).

W związku z faktem, iż działki są związane z realizowanym celem publicznym, a także zadaniem własnym gminy, ich nabycie do zasobu Miasta Poznania w kontekście strategii gospodarowania terenami dróg publicznych oraz zieleni jest uzasadnione.

Działka 7/6 z arkusza mapy 26 obr. Golęcin przeznaczona jest pod tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zbędna jest w zasobie Miasta Poznania. Zatem zbycie jej na rzecz Spółki w celu realizacji inwestycji polegającej na budowie stacji paliw jest uzasadnione.

Z uwagi na powyższe wydanie zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Bartosz Guss