## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i Miasta Poznania położonych w Poznaniu przy ulicy Skośnej, co do których prawo użytkowania wieczystego i prawo własności przysługujące Miastu Poznań przeznaczone są do zbycia na rzecz Teatru Muzycznego w Poznaniu w formie darowizny.** |

Nieruchomości opisane w § 1 zarządzenia są własnością:

1. Miasta Poznania: działka 25/2;
2. Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym Miasta Poznania: działki 27/10 i 27/16 do dnia 5 grudnia 2089 r. oraz działka 26/4 do dnia 27 października 2099 r.

Nieruchomości są zlokalizowane w centrum Poznania, przy skrzyżowaniu ul. Skośnej z ul. Święty Marcin. Przylegają do siebie, tworząc kompleks o kształcie regularnego wieloboku. Teren jest lekko nachylony w kierunku południowo-zachodnim. Na ich obszarze są pozostałości po utwardzeniach nawierzchni, fragmenty ogrodzeń, drzewa i krzewy pochodzące z nasadzeń i z samosiewu, a w północnej części działki 25/2 znajduje się skarpa. Nieruchomości mają dostęp do większości urządzeń infrastruktury technicznej.

Działki położone są na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r., znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem ***MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla których określa się wiodący kierunek przeznaczenia – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową, uzupełniający kierunek przeznaczenia – zieleń (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.***

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6723.1893.2023 z dnia 11 października 2023 r.

Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję nr 1907/2021 z dnia 30 listopada 2021 r. **zatwierdzającą projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku teatru muzycznego, budowę obiektu budowlanego – amfiteatru** dla zadania pn.: „Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego – rozwój i zwiększenie atrakcyjności kulturalnej miasta” przy ulicy Święty Marcin / ulicy Skośnej (działki 25/1 i 25/2 powstały z podziału działek 25, 5/1, 27/10, 26/2, 27/11, ark. 44, obręb Poznań).

Wcześniej Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję nr 209/2020 z dnia 25 listopada 2020 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na **budowie budynku teatru muzycznego, obiektu budowlanego – amfiteatru dla zadania pn: „Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego – rozwój i zwiększenie atrakcyjności kulturalnej miasta”**, przewidzianej do realizacji na działkach 25 (część), 27/10, 27/11 (część), 26/2 (część), 5/1 (część), ark. 44, obręb Poznań, położonych w rejonie ulic Święty Marcin i Skośnej.

Decyzją nr ZG-AGP.5040.197.2023 z dnia 18 lipca 2023 r. Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu zatwierdził podział nieruchomości położonych w Poznaniu – obręb Poznań, ark. 44, działka 27/11 (zapisana w KW PO1P/00283664/3 jako własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Miasta Poznania) oraz działka 26/2 (zapisana w KW PO1P/00283665/0 jako własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Miasta Poznania).

W wyniku podziału powstały działki 26/3, **26/4**, 27/15 i **27/16**.

Pismem z dnia 18 września 2023 r. Teatr Muzyczny w Poznaniu wystąpił z wnioskiem o*darowiznę działki 25/2 obręb 51 arkusz 44 oraz darowiznę prawa użytkowania wieczystego dla działek: 27/16, 2/10, 26/4, również obręb 51 arkusz 44 na rzecz Teatru Muzycznego w Poznaniu.* W uzasadnieniu do wniosku Teatr Muzyczny poinformował m.in., że:

[...] *dla realizacji zadań statutowych wynajmuje siedzibę od Ligi Obrony Kraju przy ul. Niezłomnych 1a w Poznaniu. Przedmiotowy budynek nie spełnia potrzeb Teatru Muzycznego a warunki w jakich pracuje zespół teatru są niezwykle wymagające (pękające rury, brak izolacji budynku, grzyb w garderobach, niskie temperatury w pomieszczeniach, brak klimatyzacji, zalewanie budynku podczas opadów deszczu oraz hałas z układu komunikacyjnego ul. Kościuszki). Dodatkowo ograniczenia techniczne przedmiotowego obiektu nie pozwalają na prawidłowy rozwój zespołu artystycznego np. próby muszą się odbywać na korytarzu stanowiącym komunikację na widownię. Zbyt mała widownia w połączeniu z pozostałymi ograniczeniami logistycznymi (magazyny dekoracji czy kostiumów, są ulokowane w kilku magazynach zewnętrznych w promieniu ok. 7 km od siedziby) powodują, że oferta kulturalna Teatru dociera do znacznie mniejszej liczby odbiorców niż wskazuje jego potencjał.*

*Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego jest kontynuacją działań Miasta Poznań wyrażonych w przeprowadzonym konkursie architektonicznym, realizacji projektu budowlanego oraz trwającym obecnie przetargu na wykonawcę robót budowlanych. Należy zaznaczyć, że będzie to unikatowa realizacja obiektu kulturalnego od czasu II Wojny Światowej, która wzmocni rozpoznawalność Polski za granicą, a tym samym atrakcyjność Poznania dla turystów (efekt Narodowego Forum Muzyki czy Filharmonii Szczecińskiej). Ponadto jako działanie komplementarne realizowanie przez Miasto Poznań przy okazji przedmiotowej inwestycji, powstanie nowy układ komunikacyjny i przestrzenny ulicy Skośnej, stanowiący obsługę komunikacyjną i drogę pożarową dla obiektu, a równocześnie dopełnienie oraz kontynuację rewitalizacji ulicy Św. Marcin, poprzez jej połączenie z ul. Składową.*

*Sama bryła oraz usytuowanie Nowej Siedziby Teatru Muzycznego, stanowi również element szerszego kontekstu urbanistyczno-architektoniczno-społecznego, dotyczącego uporządkowania terenu na południe od zaprojektowanego obiektu (zarządzanego obecnie przez PKP) i stworzenia w przyszłości w tym miejscu Parku Wody i Muzyki, łączącego funkcje społeczne z edukacją dotyczącą zrównoważonej gospodarki wodnej. Efektem rzeczowym przedmiotowej inwestycji będzie budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu wraz z zagospodarowaniem terenu. Równocześnie sama bryła i infrastruktura budynku będą zrealizowane w oparciu o nowoczesne i oszczędne rozwiązania techniczne, w tym proekologiczne. Przedmiotowa inwestycja przyczyni się również do rozwoju artystycznego instytucji kultury jako takiej, poprzez istotne zwiększenie ilości wydarzeń kulturalnych oraz liczby odbiorców. Zaprojektowany obiekt będzie dostępny dla osób ze szczególnymi potrzebami. Zapewni im wygodę i bezpieczeństwo w pełnym programie użytkowania obiektu. Strefę recepcyjno-gastronomiczną, wejście do budynku, szatnię, zespoły sanitarne oraz wejścia na salę oraz na scenę zaprojektowano na jednym poziomie bez jakichkolwiek barier architektonicznych. Dostępność pozostałych poziomów przeznaczonych dla widzów zapewniono przy udziale wind osobowych, które spełniają wymogi osób ze szczególnymi potrzebami. Wszystkie dostępne dla widza poziomy scala także rampa spacerowa, która umożliwia osobom ze szczególnymi potrzebami przemieszczanie się w budynku od poziomu małej sceny do górnego foyer. Uzupełnieniem całości jest system wspomagania słuchu (system pętli indukcyjnych). Przewidziano także udogodnienia dla dzieci oraz rodziców/ opiekunów z małymi dziećmi (w tym wydzielone miejsce do karmienia). Zastosowane rozwiązania przyczynią się do tego, aby nowa siedziba Teatru Muzycznego w Poznaniu była przyjazna dla osób ze szczególnymi potrzebami.*

*Konieczność budowy nowej siedziby dostrzegło również Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego, co znalazło odzwierciedlenie w podpisaniu z Miastem Poznań w dniu 20 kwietnia 2022 r. umowy w sprawie prowadzenia jako wspólnej instytucji kultury Teatru Muzycznego oraz zasileniem budowy Teatru dotacją – na chwilę obecną – w wysokości 110 mln zł.* [...]*.*

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: *nieruchomość może być* [...] *przedmiotem darowizny na cele publiczne* [...]. *W umowie darowizny określa się cel, na który jest darowana.* Natomiast art. 13 ust. 2a ww. ustawy stanowi, że: *darowizny nieruchomości* [...] *stanowiącej przedmiot własności jednostki samorządu terytorialnego dokonuje jej organ wykonawczy – za zgodą rady albo sejmiku* [...]*.*

Ponadto na podstawie art. 6 pkt 6 ww. ustawy celem publicznym jest m.in.: ***budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla***[...]***samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej****.*

W związku ze statutem Teatru Muzycznego w Poznaniu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXI/474/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 22 maja 2012 r., Teatr Muzyczny jest samorządową instytucją kultury, działającą na podstawie ustawy z dnia 25 października 1991 roku o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (Dz. U. z 2020 r. poz. 194 ze zm.). Posiada osobowość prawną i jest wpisany do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez organizatora, którym jest Miasto Poznań.

Rada Miasta Poznania – w uchwale Nr XCVIII/1905/VIII/2024 z dnia 5 marca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Poznaniu przy ulicy Skośnej na rzecz Teatru Muzycznego w Poznaniu – **wyraziła zgodę na nieodpłatne przekazanie w formie darowizny przez Miasto Poznań na rzecz Teatru Muzycznego w Poznaniu prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Poznaniu przy ulicy Skośnej.**

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami prezydent miasta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Wykaz ten podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu oraz zamieszczeniu na stronie internetowej właściwego urzędu. Ponadto informację o zamieszczeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W związku z powyższym wydanie niniejszego zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska