## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu przy ul. Święty Wojciech, przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym.** |

Nieruchomość opisana w § 1 zarządzenia oraz objęta wykazem stanowiącym załącznik do zarządzenia stanowi własność Miasta Poznania.

Położona jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest na terenie oznaczonym symbolem: ***MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.***

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA.I.U09.6724.1504.2016 z dnia 27 września 2016 r.

Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję nr 237/2015 z dnia 16 kwietnia 2015 r. o warunkach zabudowy *dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym oraz przebudowie i rozbudowie o windę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na lokale mieszkalne przewidzianej do realizacji na działkach nr 35/2, 35/3, 35/4 arkusz 7 obręb Poznań przy ul. św. Wojciech 27 w Poznaniu.*

Ponadto przedmiotowa nieruchomość jest położona na obszarze, dla którego Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr LXIII/981/VI/2014 z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *W rejonie ulic Bóżniczej i Północnej -*  w Poznaniu.

Miejski Konserwator Zabytków w piśmie nr MKZ-IX.4125.2.6.2018.D z dnia 1 lutego 2018 r. przekazał następujące warunki konserwatorskie dla planowanego zbycia przedmiotowej nieruchomości:

*- nieruchomość przy ul. Św. Wojciech jest położona na terenie zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 231 decyzją z dn. 14.03.1980 r., w związku z tym przyszłe zagospodarowanie nieruchomości wymaga uzyskania pozwolenia konserwatorskiego,*

*- istnieje ze stanowiska konserwatorskiego możliwość realizacji budynku w zabudowie pierzejowej, który powinien kontynuować linię zabudowy wyznaczoną przez sąsiednie kamienice przy ul. Św. Wojciech 27 i 25,*

*- gabaryty i wysokość projektowanego budynku powinny zostać dopasowane do sąsiedniej historycznej zabudowy; wysokość nowego budynku nie może przekraczać wysokości kalenicy kamienicy przy ul. Św. Wojciech 27; gzyms wieńczący powinien być na wysokości gzymsu sąsiedniej, przylegającej kamienicy,*

*- ostatnia kondygnacja powinna zostać zrealizowana jako wycofana lub pod dachem stromym,*

*- budynek o współczesnych formach architektonicznych należy zharmonizować z historyczną zabudową,*

*- projekt powinien wykazać wyjątkową dbałość o detal architektoniczny z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów,*

*- wszelkie urządzenia techniczne należy zmieścić w obrębie projektowanej bryły,*

*- zgodnie z opinią Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Archeologicznego w Poznaniu z dn. 22.01.2018 r. (l.dz. DOZA-46/2018) nieruchomość znajduje się w rejonie zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 52-27/114, Stare Miasto stan. 227 (stanowisko wielokulturowe od schyłkowego paleolitu do okresu nowożytnego, m.in. wczesnośredniowieczna osada i kościół Św. Wojciecha), w związku z tym w przypadku podjęcia na tym terenie jakichkolwiek prac ziemnych inwestor zobowiązany jest zlecić badania archeologiczne towarzyszące pracom ziemnym z koniecznością podjęcia badań wykopaliskowych w przypadku natrafienia na nienaruszone warstwy kulturowe; przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia konserwatorskiego na realizację inwestycji należy wystąpić do BMKZ o pozwolenie na prowadzenie badań.*

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późniejszymi zmianami) *w drodze bezprzetargowej zbywana jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.*

Prezydent Miasta Poznania wydał zarządzenie Nr 126/2015/P z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie określenia zasad realizacji art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pozwala ono realizować w wyżej określonym trybie wnioski osób zainteresowanych możliwością nabycia nieruchomości miejskich lub ich części, jako niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości **–** tzw. „masek budowlanych”.

Zespół ds. masek budowlanych ustalił, że:

– nie istnieje możliwość zagospodarowania nieruchomości miejskiej jako odrębnej nieruchomości,

– działka 35/3 może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych, po uprzednim podziale geodezyjnym działki miejskiej i zakończeniu prac związanych z wyznaczeniem w opracowywanym mpzp - linii rozgraniczających drogi KD-D i 1MW/U.

Powyższe ustalenia Zespołu zaakceptował Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami dnia 13 października 2016 r.

Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ decyzją nr ZG-AGP.5040.333.2015 z dnia 14 września 2016 r. zatwierdził podział działki 35/3 z obr. Poznań ark. 7 na działki: 35/8 i **35/9**.

Właściciel nieruchomości przyległej, tj. działek: 35/4, 35/10 i 35/11 jest zainteresowany nabyciem prawa własności nieruchomości miejskiej, tj. działki 35/9.

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.

Z uwagi na powyższe wydanie zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Bartosz Guss