## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu przy ul. Bóżniczej 13, przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.** |

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

Nieruchomość jest położona na obszarze, na którym obecnie nie obowiązuje żaden 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., nieruchomość znajduje się na obszarze 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-U09.6724.779.2018 z dnia 21.03.2018 r., stwierdzając m.in., że: (...)  *Zgodnie z obowiązującymi przepisami, możliwość realizacji określonej inwestycji na danym terenie będzie można ustalić wyłącznie w decyzji o warunkach zabudowy albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, po przeprowadzeniu wymaganej procedury uzgadniania z innymi organami.*

*W celu rozstrzygnięcia o potencjalnej możliwości ustalenia warunków zabudowy organ administracji publicznej przeprowadza analizę stanu prawnego i faktycznego, a także analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek.* (...)

*Nowa zabudowa powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek, powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabaryty i forma architektoniczna obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej.*

*W ocenie tutejszego Wydziału najbardziej odpowiednim rozwiązaniem jest zachowanie jednolitości zabudowy nawiązującej do cech zagospodarowania działek sąsiednich z budynkami o takiej samej funkcji. Zatem najbardziej odpowiednią zabudową dla dz. nr 7 byłaby zabudowa mieszkalna wielorodzinna - z dopuszczeniem usług (jako funkcja uzupełniająca zabud. mieszkaniową), bądź usługowa, która winna stanowić kontynuację zwartej zabudowy pierzejowej rozciągającej się od strony ul. Bóźniczej 9. Jednak ostateczną decyzję w tej sprawie, w sytuacji braku planu miejscowego będzie można podjąć wyłącznie po przeprowadzeniu procedury ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. nr 80/2003 poz. 717 ze zm.).*

*Ww. decyzja wydana będzie z określeniem warunków, jakie inwestor winien spełnić przy projektowaniu planowanej zabudowy, do etapu uzyskania pozwolenia na budowę.*

*Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z budynkiem trójzespołowej stacji prostownikowej K-197 i urządzeń elektroenergetycznych niezbędne będzie usytuowanie m.in. zabudowy zgodnie z przepisami § 11 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.*

*Ponadto planowana inwestycja zostanie uzgodniona z Miejskim Konserwatorem Zabytków oraz Zarządem Dróg Miejskich.*

Aktualność ww. stanowiska Wydział Urbanistyki i Architektury UMP potwierdził w piśmie nr UA-IV.6724.565.2019 z dnia 26.03.2019 r.

Ponadto Miejski Konserwator Zabytków w piśmie nr MKZ-I.4125.6.37.2016.F z dnia 01.03.2016 r. dotyczącym nieruchomości położonej przy ul. Bóżniczej 13 (obręb Poznań ark. 6 działka 7) poinformował m.in., że: (...) *powyższa parcela znajduje się na terenie zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 231 decyzją z dn. 14.III.1980 r.*

(...) *Ze stanowiska Miejskiego Konserwatora Zabytków nie istnieją przeciwwskazania w zbyciu ww. nieruchomości na cel zgodny z jej przeznaczeniem określonym w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.*

(…) *Przyszły Inwestor powinien mieć świadomość, że w związku z koniecznością przeprowadzenia prac ziemnych i możliwością występowania na przedmiotowym terenie nierozpoznanych warstw kulturowych, zobowiązany jest uzyskać pozwolenie na prowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych z Działu Zabytków Archeologicznych z siedzibą przy ul. Wodnej 27 w Poznaniu. Projektowany budynek powinien umiejętnie współgrać z istniejącymi już obiektami, zarówno w kwestii estetyki, jak i gabarytów.*

*Na planowane prace należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie jeszcze przed wystąpieniem do Wydziału Urbanistyki i Architektury z wnioskiem o pozwolenie budowlane.*

Aktualność powyższego stanowiska Miejski Konserwator Zabytków potwierdził pismem nr MKZ-IX.4125.2.33.2018 z dnia 05.04.2018 r.

Prezydent Miasta Poznania upoważniony jest do zbywania nieruchomości gruntowych na podstawie 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).

Natomiast 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 niniejszego zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska