## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia na rzecz Miasta Poznania własności części nieruchomości: objętej prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu księgą wieczystą o numerze xxx, położonej w Poznaniu przy ulicy Kazimierza Pułaskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 25/4 z arkusza mapy 44, obręb Golęcin oraz objętej prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu księgą wieczystą o numerze xxx, położonej w Poznaniu przy ulicy Kazimierza Pułaskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 26/13 z arkusza mapy 44, obręb Golęcin.** |

Części nieruchomości opisane w § 1 zarządzenia jako: działki 25/4 i 26/13 z arkusza mapy 44, obręb Golęcin, stanowią fragment Rodzinnego Ogrodu Działkowego "Bogdanka" w Poznaniu. Bezpośrednie ich sąsiedztwo stanowią tereny rekreacyjne, Stadion Lekkoatletyczny AZS, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieliczna zabudowa usługowo-handlowa, od południowego wschodu przebiega linia tramwajowa. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą urządzoną – ulicą Kazimierza Pułaskiego. W zasięgu znajduje się pełna sieć infrastruktury technicznej: prąd, woda, kanalizacja, gaz. Teren zabudowany jest altankami działkowymi, ogrodzony łącznie z pozostałą częścią ogrodów, porośnięty licznymi krzewami i drzewami ozdobnymi. Kształt działki 26/13 – nieregularny, natomiast kształt działki 25/4 jest regularny, trapezowy, wydłużony. Ukształtowanie terenu płaskie.

Działki 25/4 oraz 26/13 z arkusza mapy 44, obręb Golęcin, były przedmiotem postępowania przed Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi, które zakończyło się decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 26 marca 2018 r., znak: GZ.rn.625.375.2013. W wyniku ww. decyzji stwierdzono nieważność decyzji, na podstawie której Skarb Państwa nabył prawo własności tych działek. Postępowanie zakończyło się.

W jego wyniku działki 25/4 oraz 26/13 z arkusza mapy 44, obręb Golęcin, są obecnie przedmiotem postępowania administracyjnego prowadzonego przed Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi jako organem I instancji. Oprócz wyżej wspomnianego postępowania, w odniesieniu do działek nr 25/4 oraz 26/13 z arkusza mapy 44, obręb Golęcin, prowadzone są postępowania przed Wojewodą Wielkopolskim oraz przed Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji. Oba wyżej wskazane postępowania są zawieszone.

W związku z faktem, że zachodzi realne ryzyko utraty przez Miasto Poznań własności działek 25/4 oraz 26/13 z arkusza mapy 44, obręb Golęcin, Miasto Poznań i osoby fizyczne, w celu uregulowania stanu prawnego i faktycznego niniejszych nieruchomości, postanowiły zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowych działek pod warunkiem:

· wydania przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzji stwierdzającej nieważność decyzji Ministra Rolnictwa z dnia 20 listopada 1963 r. oraz decyzji Prezydium Rady Narodowej Miasta Poznania z dnia 7 listopada 1960 r., na podstawie których przedmiotowe nieruchomości pozostały własnością Skarbu Państwa,

· wydania przez Wojewodę Wielkopolskiego decyzji o niepodpadaniu przedmiotowych nieruchomości pod przepisy dekretu reformy rolnej,

· wydania przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzji stwierdzającej nieważność decyzji komunalizującej ww. nieruchomości,

· uzyskania przymiotu ostateczności na ww. decyzje.

Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży przedmiotowych nieruchomości nastąpi   
w terminie zgodnie ustalonym przez strony, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja stwierdzająca nieważność decyzji komunalizacyjnej stanie się ostateczna, oraz nie później niż do dnia 23 kwietnia 2020 r.

Przedmiotowe działki znajdują się na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. 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. działki, o których mowa powyżej, opisane są symbolem ZD – tereny ogródków działkowych. Ponadto przedmiotowe działki leżą na terenie strukturalnych klinów zieleni, o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, na których dopuszczona jest zabudowa, ale o ograniczonej intensywności i o charakterze czy funkcjach adekwatnych do szczególnej specyfiki terenu, położone w obszarach klinowo-  
  
pierścieniowego systemu zieleni, na obszarach o szczególnych warunkach środowiska. Dodatkowo w projekcie planu miejscowego "Sołacz – część C" w Poznaniu, wywołanego uchwałą Nr LXXVI/1087/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 31 sierpnia 2010 r., przedmiotowe działki opisane są symbolem ZD – ogrody działkowe.

Zgodnie z § 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania (ze zm.): *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 (…).*

Zgodnie zaś z treścią art. 7 ust. 1 pkt 1, 5, 10, 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym: *Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty.* W szczególności zadania własne obejmują sprawy: *ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, ochrony zdrowia, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, zieleni gminnej i zadrzewień.*

W tym miejscu należy zauważyć, że w świetle art. 4 ustawy z dnia 8 listopada 2017 r. o rodzinnych ogrodach działkowych: *Rodzinne Ogrody Działkowe są urządzeniami użyteczności publicznej, służącymi zaspokajaniu wypoczynkowych, rekreacyjnych i innych potrzeb socjalnych członków społeczności lokalnych poprzez zapewnienie im powszechnego dostępu do ROD oraz działek dających możliwość prowadzenia upraw ogrodniczych na własne potrzeby, a także podniesienie standardów ekologicznych otoczenia.*

Ponadto w myśl art. 6 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy: *Organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego tworzą warunki dla rozwoju* ROD, natomiast art. 7 tejże ustawy stanowi, że: *ROD zakładane są na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz stowarzyszeń ogrodowych.*

Osoby fizyczne zrzekają się jakichkolwiek roszczeń z tytułu korzystania z części ww. nieruchomości względem Miasta Poznania, Polskiego Związku Działkowców, jak również użytkowników Rodzinnych Ogródków Działkowych od dnia stwierdzenia nieważności decyzji wywłaszczeniowej do dnia nabycia ich własności przez gminę, a ponadto zobowiązują się, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej nie wystąpią z żadnymi roszczeniami z tego tytułu do sądów powszechnych.

Zbywający ponadto wyrażają zgodę na nieodpłatne korzystanie przez wskazane wyżej podmioty z niniejszych działek do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej oraz zobowiązują się do powstrzymania od działań uniemożliwiających faktyczne z nich korzystanie.

Wobec faktu, że nastąpił zgon jednej z osób sprzedającej na rzecz gminy własność części ww. nieruchomości, w związku z czym zachodziła konieczność przeprowadzenia postępowania spadkowego oraz dokonania przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego aktualizacji operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby niniejszej transakcji, przedmiotowym zarządzeniem uchyla się zarządzenie Nr 488/2017/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 14 lipca 2017 r. w sprawie nabycia na rzecz Miasta Poznania prawa własności nieruchomości, położonych w Poznaniu przy ul. Kazimierza Pułaskiego, oznaczonych w ewidencji gruntów: działka nr 26/13, ark. 44, obręb Golęcin, zapisana w księdze wieczystej KW nr xxx, działka nr 25/4, ark. 44, obręb Golęcin, zapisana w księdze wieczystej KW xxx.

Z uwagi na powyższe wydanie zarządzenia jest w pełni słuszne i uzasadnione.

Z-CA DYREKTORA

ds. ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

(-) Marek Drozdowski