## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Władysława Reymonta i Kazimierza Jarochowskiego, przeznaczonej do wniesienia jako wkład niepieniężny (aport) do spółki Międzynarodowe Targi Poznańskie sp. z o.o.** |

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

Nieruchomość zabudowana jest Halą Widowiskowo-Sportową ARENA, budynkiem wentylatorowni, budynkiem kas, budynkiem dawnej kotłowni oraz obiektem sportowym: Tory łucznicze wraz z budynkami towarzyszącymi.

Nieruchomość położona jest na obszarze, na którym 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.:

- działka nr 8 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem:

* **MW/U** – **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia; kierunek przeznaczenia wiodący: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa, kierunek przeznaczenia uzupełniający stanowi: zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, tereny sportowo-rekreacyjne,**

- działki nr 20/78 i 20/86 znajdują się na obszarze oznaczonym symbolami:

* **ZP\***– **tereny parków i innych terenów zieleni urządzonej z poszerzoną funkcją rekreacyjną;**
* **MW/U** – **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia; kierunek przeznaczenia wiodący: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa, kierunek przeznaczenia uzupełniający stanowi: zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, tereny sportowo-rekreacyjne,**
* **kdGP.2.3** – **tereny transportu** – **droga główna ruchu przyspieszonego (w niewielkim fragmencie);**

- działki nr 9/2, 10/2, 11/2, 12/2, 20/24, 20/26, 20/39, 20/83, 20/93, 21/1, 21/5 znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem **ZP\***– **tereny parków i innych terenów zieleni urządzonej z poszerzoną funkcją rekreacyjną.**

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.1993.2019 z dnia 24 listopada 2020 r.

Natomiast w piśmie o tym samym numerze z dnia 15 października 2019 r. WUiA poinformował m.in. że: (...) *Hala widowiskowo-sportowa Arena powstała na podstawie uchwały Prezydium Rady Narodowej m. Poznania z dnia 14.08.1968 r.* (…). *Obiekt został oddany do użytku 26.06.1974 r. W ewidencji Archiwum Zakładowego UMP nie odnaleziono dokumentacji dot. budowy ww. hali.*

Dla ww. nieruchomości Prezydent Miasta Poznania wydał m.in. następujące decyzje:

- nr 1221/2005 z dnia 23 listopada 2005 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: termomodernizacji hali widowiskowo-sportowej "ARENA", tj. ociepleniu ścian i kopuły hali, wymianie oszklenia obiektu, izolacji stropodachu tarasu; wykonaniu wentylacji przeciwpożarowej wraz z niezbędnymi robotami budowlanymi; remoncie istniejącej sieci wodno-kanalizacyjnej; remoncie istniejącej wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej w obiekcie; remoncie nawierzchni utwardzonej wokół hali; remoncie i zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku kotłowni na budynek magazynowy; remoncie wewnętrznej instalacji elektrycznej, przewidzianej do realizacji na działkach nr 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20/24, 20/26, 21/1, 21/3, 20/38, 20/34, 20/39 ark. 29, obręb Łazarz położonych w Poznaniu przy **ul. Wyspiańskiego 33**;

- nr 230/2019 z dnia 30 października 2019 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji celu publicznego polegającej na: rozbudowie hali widowiskowo-sportowej Arena oraz zmianie ukształtowania terenu, przewidzianej do realizacji na działkach nr 20/83, 20/84, 20/86, 20/87, 20/93, 20/94, 20/95, 21/5, 21/6, ark. 29, obręb Łazarz położonych w Poznaniu **w rejonie ulic St. Wyspiańskiego, W. Reymonta, K.Jarochowskiego** oraz o umorzeniu postępowania dla zakresu obejmującego przebudowę obiektu;

- nr 106/2020 z dnia 10 czerwca 2020 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji celu publicznego polegającej na: budowie sieci kanalizacji sanitarnej, przewidzianej do realizacji na terenie części działek nr 20/86, 20/87 i 20/40, ark. 29, obręb Łazarz położonych w Poznaniu **w rejonie ul. Wyspiańskiego i ul. Reymonta**;

- nr 129/2020 z dnia 9 lipca 2020 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji celu publicznego polegającej na: rozbudowie hali widowiskowo-sportowej Arena oraz zmianie ukształtowania terenu, przewidzianej do realizacji na działkach nr 20/83, 20/84, 20/86, 20/87, 20/93, 20/94, 20/95, 21/5, 21/6, ark. 29, obręb Łazarz położonych w Poznaniu **w rejonie ulic St. Wyspiańskiego, W. Reymonta, K. Jarochowskiego** oraz o umorzeniu postępowania dla zakresu obejmującego przebudowę obiektu;

- nr 136/2020 z dnia 16 lipca 2020 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji celu publicznego polegającej na: budowie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV, przewidzianej do realizacji na dzialkach nr: 1/8, 1/9, 7, 8, 9/1, 9/2, 10/1, 10/2, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2, 20/24, 20/26, 20/40 (cz.), 20/78, 20/83, 20/84, 20/86, 20/87 (cz.), 20/93, 20/94, 20/95 (cz.), 21/1, 21/5, 21/6, arkusz 29, obręb Łazarz, położonych w Poznaniu **w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Kazimierza Jarochowskiego i Władysława Reymonta**;

- nr 195/2020 z dnia 29 stycznia 2020 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmującego: rozbudowę i przebudowę hali widowiskowo-sportowej ARENA wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz zmianą ukształtowania terenu na działkach nr ew. 20/83, 20/84, 20/86, 20/87, 20/93, 20/94, 20/95, 21/5, 21/6 ark. 29 obręb Łazarz.

Obszar przedmiotowej nieruchomości objęty jest uchwałą Nr LXI/949/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Kasprowicza” w Poznaniu.

Miejska Pracownia Urbanistyczna w piśmie nr MPU-Z1/5041-680/Sf/19 z dnia 22 stycznia 2021 r. poinformowała, że w projekcie ww. opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych symbolami:

***2MW/U*** *- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej,*

***1US, 2US, 4US*** *- teren zabudowy usługowej - sportu i rekreacji,*

***ZP*** *- teren zieleni urządzonej,*

***2KDW*** *- teren komunikacji - drogi wewnętrznej,*

***KD-GP*** *- teren komunikacji - drogi publicznej.*

Ponadto MPU wyjaśniła, że(…) *nadal trwają prace projektowe nad projektem mpzp, rozwiązania dla obszaru objętego planem, w tym układ komunikacyjny, linie rozgraniczające, przeznaczenie terenu czy parametry zabudowy mogą jeszcze ulec zmianom w wyniku dalszych prac oraz przeprowadzenia procedury formalno-prawnej. Projekt planu był przedstawiony na konsultacjach społecznych, jednakże nie przeszedł jeszcze procedury opiniowania i uzgadniania oraz nie był wyłożony do publicznego wglądu, dlatego na obecnym etapie prac nad planem trudno jednoznacznie odpowiedzieć, jaki ostateczny kształt będzie miał projekt planu.*

*Terminy rozpoczęcia etapu opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego wyłożenia do publicznego wglądu uzależnione są od zakończenia prac projektowych związanych z przebudową obiektu sportowego Arena i jego otoczenia.*

Natomiast we wcześniejszej opinii nr MPU-Z1/5041-680/Sf/19 z dnia 15 października stycznia 2019 r. Miejska Pracownia Urbanistyczna poinformowała, że: (...) *z planistycznego punktu widzenia zasadne jest utrzymanie wskazanych linii rozgraniczających drogi publicznej ul. Reymonta (obejmującej m.in. części działek nr 20/78 i 20/86), umożliwiającej przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego i realizację ścieżki rowerowej.*

*Na tych fragmentach działek powinien być zrealizowany fragment drogi publicznej.*

Miejski Konserwator Zabytków w Poznaniu w piśmie nr MKZ-X.4125.6.63.2020.G z dnia 10 grudnia 2020 r. w sprawie wytycznych dotyczących planowanego zbycia w drodze aportu do spółki Międzynarodowe Targi Poznańskie Sp. z o.o. nieruchomości położonych w Poznaniu w rejonie przy ulic: Wyspiańskiego, Jarochowskiego i Reymonta **–** obręb Łazarz arkusz 29 działki nr: 8, 9/2, 10/2, 11/2, 12/2, 20/78, 20/86, 20/39, 20/83, 20/93, 21/5, 21/1, 20/24, 20/26, poinformował m.in., że (…): *przedmiotowe działki są częścią zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta Poznania wpisanych do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6 października 1982 r. i podlegającego ochronie konserwatorskiej. Ponadto na części z nich znajduje się Hala Widowiskowo-Sportowa ARENA, wybudowana w 1974 r. wg projektu Jerzego Turzenieckiego i Jerzego Wujca – jeden z najciekawszych obiektów wzniesionych w Polsce w latach 70. XX wieku. Pozostała część działek w sposób bezpośredni graniczy z tym obiektem.*

*Działki te są ponadto częścią terenu objętego opracowywanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Park Kasprowicza” wywołanym uchwałą Rady Miasta Poznania nr LXI/949/VI/2013 z dnia 20.12.2013 r. Zgodnie z projektem w/w planu miejscowego część wymienionych w niniejszym piśmie działek wchodzi w skład terenu oznaczonego symbolem „ZP” czyli terenu zieleni urządzonej. Jest to obszar, na którym wyklucza się lokalizowanie jakiejkolwiek zabudowy. Miejski Konserwator Zabytków wydał w dniu 11.02.2014 r. swoje wytyczne do przygotowywanego MPZP, w którym uzgadniał sposób zagospodarowania w/w działek.*

*W związku z powyższymi faktami, wszelkie działania i prace planowane na tym terenie muszą uzyskać zgodę Miejskiego Konserwatora Zabytków i być zgodne z zapisami uchwalanego MPZP.*

*Miejski Konserwator Zabytków nie widzi przeciwwskazań do zbycia przez Miasto Poznań wymienionych* (…) *nieruchomości, jednakże przyszły nabywca musi zostać poinformowany o ich statusie prawnym i wynikających z niego obowiązków.*

Natomiast we wcześniejszej opinii nrMKZ-X.4125.293.2019.P z dnia 30 grudnia 2019 r., doprecyzowanej pismem o tym samym numerze z dnia 21 stycznia 2020 r. Miejski Konserwator Zabytków poinformował m.in., że (...)

*1.* (...)

*2*. *Budynek HWS Arena ujęty został w gminnej ewidencji zabytków, przyjętej przez Prezydenta Miasta Poznania Zarządzeniem nr 840/2019/P z dnia 17.10.2019 r.,*

*3*. *Bezpośrednio z terenem* (...), s*ąsiaduje kompleks dawnej Szkoły Powszechnej, obecnie Zespół Szkół Gimnazjalno-Licealnych przy ul. Jarochowskiego 1 / Wyspiańskiego 27 w Poznaniu, wpisany do rejestru zabytków pod nr* ***A 258*** *decyzją z dnia 20 października 1984 r.*

4. (...)

5. (...)

*6. Ochronie konserwatorskiej podlega starodrzew, który należy zachować,*

*7. Wszelkie potencjalne inwestycje muszą zostać harmonijnie wkomponowane w historyczny obszar Parku Kasprowicza, nawiązując do charakteru, skali i klimatu otoczenia oraz nie mogą ingerować w widoki perspektywiczne zabytkowego zespołu szkoły wskazanej w pkt. 3 i HWS Arena.*

Przy wnoszeniu nieruchomości jako wkład niepieniężny (aport) do spółki Międzynarodowe Targi Poznańskie sp. z o.o. ustanowione zostaną na nieruchomości stanowiącej przedmiot aportu, na czas nieoznaczony, nieodpłatne, cztery służebności gruntowe:

* służebność gruntowa (przejazdu i przechodu) obejmująca część działki 20/86 o pow. 682 m² na rzecz każdoczesnego właściciela działki 20/85 arkusz 29 obręb Łazarz KW PO1P/00124493/1;
* służebność gruntowa (przejazdu i przechodu) obejmująca części działek: 20/86 i 20/93 o łącznej powierzchni 1.291 m² na rzecz każdoczesnego właściciela działki 20/87 oraz działki 20/95 arkusz 29 obręb Łazarz KW PO1P/00124493/1;
* służebność gruntowa (przejazdu i przechodu) obejmująca części działek: 20/78 i 20/86 o łącznej powierzchni 756 m², na rzecz każdoczesnego właściciela działki 20/85 arkusz 29 obręb Łazarz KW PO1P/00124493/1.

Ww. służebności zostaną ustanowione w celu umożliwienia przejazdu i przechodu do nieruchomości władnących.

* służebność gruntowa (budynkowa) obejmująca część działki 20/78 o powierzchni 17 m², na rzecz każdoczesnego właściciela działki 20/85 obręb Łazarz arkusz 29 KW PO1P/00124493/1.

Służebność zostanie ustanowiona w związku z posadowieniem na części działki 20/78 niewielkiego fragmentu budynku (wraz ze schodami), którego zasadnicza część znajduje się na działce 20/85.

Ponadto w ww. umowie spółka Międzynarodowe Targi Poznańskie sp. z o.o. zobowiąże się do ustanowienia na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę 20/40 arkusz 29 obręb Łazarz KW PO1P/00112754/2 odpłatnej służebności gruntowej przejazdu i przechodu przez część działki 20/86 arkusz 29 obręb Łazarz KW PO1P/00124493/1.

Z uwagi na fakt, że w projekcie ww. opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Park Kasprowicza" w Poznaniu działki 20/86 i 20/78 w niewielkim fragmencie przeznaczone są pod drogę publiczną, w umowie przenoszącej własność nieruchomości spółka Międzynarodowe Targi Poznańskie sp. z o.o. zobowiąże się do nieodpłatnego zbycia na rzecz Gminy Miasto Poznań tych części ww. działek, które po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostaną przeznaczone pod drogę publiczną.

Rada Miasta Poznania w uchwałach:

- Nr XX/349/VIII/2019 z dnia 3 grudnia 2019 r. wyraziła zgodę na wniesienie przez Miasto Poznań wkładu niepieniężnego do spółki Międzynarodowe Targi Poznańskie sp. z o.o. w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu w Parku im. Jana Kasprowicza (w tym działki: 20/24, 20/26, 20/39, 20/78, 20/83, 20/86, 20/93, 21/1, 21/5);

- Nr XXXIV/349/596/VIII/2020 z dnia 8 września 2020 r. wyraziła zgodę na wniesienie przez Miasto Poznań wkładu niepieniężnego do spółki Międzynarodowe Targi Poznańskie sp. z o.o. w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu w Parku im. Jana Kasprowicza (w tym działki: 8, 9/2, 10/2, 11/2, 12/2).

Zarządzeniem Nr 103/2021/P z dnia 8 lutego 2021 r. Prezydent Miasta Poznania przeznaczył do wniesienia aportem do spółki Międzynarodowe Targi Poznańskie sp. z o.o. nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Władysława Reymonta i Kazimierza Jarochowskiego. Z uwagi na zmianę ceny nieruchomości przeznaczonej do aportu, wykonanie ww. zarządzenia jest niemożliwe i należy je uchylić.

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 wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu oraz zamieszcza na stronie internetowej właściwego urzędu. Ponadto informację o zamieszczeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez 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

(-) Magda Albińska