## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia przez Miasto Poznań własności nieruchomości gruntowych, położonych w Poznaniu w rejonie ulicy Piaśnickiej, oznaczonych w ewidencji gruntów jako: działki 24/1, 25/3, 35/1 z arkusza mapu 01 obręb Żegrze i działka 17/1 z arkusza mapy 02 obręb Żegrze, dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgi wieczyste o numerach PO2P/00062008/9, PO2P/00161638/8 i PO2P/00060173/2.** |

Przedmiotowe nieruchomości gruntowe położone są w Poznaniu, w strefie pośredniej miasta, w obrębie Żegrze, w rejonie ulic Inflanckiej i Piaśnickiej.

Działki gruntu 24/1, 25/2, 35/1 i 17/1 stanowią fragment układu komunikacji tramwajowej, tj. terenu, na którym znajduje się m.in. torowisko tramwajowe – trasa Centrum–Franowo.

Ponadto:

• na działce 24/1 wzdłuż torów zlokalizowany jest chodnik, utwardzone przejście przez tory tramwajowe, część działki porośnięta jest zielenią wysoką i niską, otaczającą tereny produkcyjno-magazynowe w rejonie ulicy Wołkowyskiej, działka ma kształt regularny, równoległoboczny, jej ukształtowanie terenu jest płaskie, brakuje urządzonego dojazdu do terenu działki – ma dostęp z ulicy Milczańskiej ujeżdżoną ścieżką gruntową;

• na działce 25/3 znajduje się zieleń wysoka i niska, otaczająca tereny produkcyjno-magazynowe w rejonie ulicy Wołkowyskiej oraz wzdłuż torowiska, działka ma kształt regularny, równoległoboczny, jej ukształtowanie terenu jest płaskie, brakuje urządzonego dojazdu do terenu działki – ma dostęp z ulicy Milczańskiej ujeżdżoną ścieżką gruntową;

• na działce 35/1 wzdłuż torów zlokalizowany jest chodnik, utwardzone przejście przez tory tramwajowe, część działki porośnięta jest zielenią wysoką i niską, otaczającą tereny produkcyjno-magazynowe w rejonie ulicy Wołkowyskiej oraz wzdłuż torowiska, działka ma kształt regularny, równoległoboczny, jej ukształtowanie terenu jest płaskie, brakuje urządzonego dojazdu do terenu działki – ma dostęp pieszy z ulicy Piaśnickiej;

• na działce 17/1 znajdują się utwardzenia terenu wzdłuż przystanków tramwajowych, przystanki tramwajowe z wiatami oraz zieleń izolacyjna przy torach; część działki wzdłuż ulicy Piaśnickiej stanowi umocniona skarpa, na której zlokalizowane są murowane schody prowadzące do przystanków tramwajowych oraz murek oporowy, działka ma nieregularny, wydłużony kształt, jej ukształtowanie terenu jest zróżnicowane, a otoczenie stanowią w przeważającej części tereny parkowe przy osiedlu Tysiąclecia, a także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna tego osiedla, po drugiej stronie nasypu – ulicy Piaśnickiej –zlokalizowane jest osiedle Lecha, brakuje urządzonego dojazdu do terenu działki – ma dostęp pieszy z ulicy Piaśnickiej.

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowych nieruchomości gruntowych stanowi przede wszystkim zieleń miejska wśród zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej osiedlowej, od zachodu i południa znajdują się zabudowania mieszkaniowe wielorodzinne przy ulicy Milczańskiej, od wschodu – osiedla mieszkaniowe z tzw. wielkiej płyty (osiedle Lecha, osiedle Tysiąclecia), natomiast od północy – tereny produkcyjno-magazynowe i zbiornik wodny.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w sieci infrastruktury technicznej: wodną, kanalizacyjną, melioracyjną, gazową, energetyczną.

Stan prawny nieruchomości przedstawia się następująco:

1. Spółka Święty Wojciech Dom Medialny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, utraciła przysługujące jej prawo własności do nieruchomości opisanych w § 1 niniejszego zarządzenia, na mocy decyzji nacjonalizacyjnych – orzeczenia Nr 8 Ministra Przemysłu Lekkiego z dnia 5 sierpnia 1949 r., wydanego w porozumieniu z Przewodniczącym Państwowej Komisji Planowania Gospodarczego, o przejęciu przedsiębiorstw na własność Państwa oraz orzeczenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 27 listopada 1975 r. w sprawie zatwierdzenia protokołu zdawczo-odbiorczego przedsiębiorstwa pn. Fabryka Papieru „Malta” spółki Drukarnia i Księgarnia św. Wojciecha Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 11 lutego 1950 r.

2. Wojewoda Wielkopolski decyzjami numer GN-VII-A-72502/03/203/2000, GN-VII-A-72502/03/204/2000 i GN-VII-A-72502/03/205/2000 z dnia 3 kwietnia 2000 r. stwierdził, że nieruchomości zostały nabyte z mocy prawa przez Miasto Poznań na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.).

3. Minister Gospodarki decyzją numer BOL-0241/26/00/R/JO/893/07 z dnia 21 czerwca 2007 r. utrzymaną w mocy decyzją Ministra Gospodarki numer BOL-0241/26/00/R/JO/1310/07 z dnia 17 września 2007 r. stwierdził nieważność orzeczeń nacjonalizacyjnych opisanych powyżej w punkcie 1.

4. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzjami: Nr 58 z dnia 27 stycznia 2011 r. (DAP.O.42015-8/09/11/DW), Nr 68 z dnia 28 stycznia 2011 r. (DAP.O.42015-6/09/11/DW), Nr 69 z dnia 28 stycznia 2011 r. (DAP.O.42015-7/09/11/DW), utrzymanymi w mocy decyzjami Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji Nr 423 z dnia 29 czerwca 2011 r. (DAP-GKISAP-757-31/2011/MP), Nr 325 z dnia 20 maja 2011 r. (DAP-GiK-757-54-11/MP), Nr 420 z dnia 22 czerwca 2011 r. (DAP-GKISAP-757-29-2011/MP), stwierdził nieważność decyzji Wojewody Wielkopolskiego opisanych powyżej w punkcie 2.

5. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokami z dnia 6 marca 2012 r., I SA/Wa 1646/11, z dnia 29 lutego 2012 r., I SA/Wa 1374/11, z dnia 6 marca 2012 r., I SA/Wa 1703/11, oddalił skargi Miasta Poznania na ww. decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokami z dnia 15 stycznia 2014 r., I OSK 1502/12, z dnia 15 stycznia 2014 r., I OSK 1415/12, z dnia 15 stycznia 2014 r., I OSK 1543/12, uchylił ww. wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie oraz ww. decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji Nr 423, 325, 420. Naczelny Sąd Administracyjny zobowiązał organ nadzoru do dokonania ustaleń w zakresie istnienia przesłanki negatywnej stwierdzenia nieważności decyzji komunalizacyjnych. Następnie Minister Administracji i Cyfryzacji decyzjami Nr 84 z dnia 12 marca 2015 r. (DAP-WN.736.130.2014.BŁ), Nr 85 z dnia 12 marca 2015 r. (DAP-WN.736.131.2014.BŁ), Nr 86 z dnia 12 marca 2015 r. (DAP-WN.736.120.2014.BŁ), utrzymał w mocy ww. decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji Nr 58, 68, 69. Miasto Poznań złożyło skargi na powyższe rozstrzygnięcie. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokami z dnia 18 lutego 2016 r., I SA/Wa 656/15, z dnia 18 lutego 2016 r., I SA/Wa 657/15, z dnia 18 lutego 2016 r., I SA/Wa 658/15, uchylił ww. decyzje Ministra Administracji i Cyfryzacji Nr 84, 85, 86 oraz ww. decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji Nr 58, 68, 69, uznając zasadność skarg. Spółka Święty Wojciech Dom Medialny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wniosła skargi kasacyjne od ww. wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 lutego 2016 r.; skargi kasacyjne na ww. wyroki WSA wniósł także Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokami I OSK 1325/16, I OSK 1324/16, I OSK 1323/16 z dnia 22 lutego 2019 r. oddalił ww. skargi kasacyjne. Sprawy ponownie trafiły do organu I instancji.

6. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzjami DAP-WPK-727-1-230/2019/MSte, DAP-WPK-727-1-317/2019/MSte, DAP-WPK-727-1-242/2019/MSte z dnia 30 września 2020 r. stwierdził, że ww. decyzje komunalizacyjne, stwierdzające nabycie przez Miasto Poznań z mocy prawa nieodpłatnie własności nieruchomości opisanych wyżej, zostały wydane z naruszeniem prawa. W uzasadnieniu decyzji organ I instancji powołuje się na nieodwracalne skutki prawne decyzji komunalizacyjnych, z uwagi na to, że przedmiotowe działki zajęte są pod drogę publiczną. Miasto Poznań odstąpiło od złożenia wniosków o ponowne rozparzenie spraw, ze względu na brak podstaw prawnych do zaskarżenia. Spółka Święty Wojciech Dom Medialny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zaskarżyła ww. decyzje.

7. Rada Miasta Poznania uchwałą Nr LXXI/1109/VI/2014 z dnia 8 lipca 2014 r. zaliczyła przedmiotowe nieruchomości do kategorii dróg publicznych. Spółka Święty Wojciech Dom Medialny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zaskarżyła powyższą uchwałę. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 15 lipca 2015 r. (III SA/Po 1926/14) oddalił skargę spółki Święty Wojciech Dom Medialny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na ww. uchwałę. Spółka Święty Wojciech Dom Medialny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wniosła skargę kasacyjną od powyższego wyroku. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 17 listopada 2020 r. uchylił zaskarżony wyrok i stwierdził nieważność uchwały Rady Miasta z dnia 8 lipca 2014 r. Nr LXXI/1109/VI/2014 w części postanowień dotyczących ww. działek.

8. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji jako organ II instancji, biorąc pod uwagę powyższy wyrok NSA w zakresie stwierdzenia nieważności uchwały, decyzjami DAP-WN-727-62/2020/WWP (dotyczącej działek 35/1, 17/1) oraz DAP-WN-727-63/202/WWP z dnia 13 kwietnia 2021 r. (dotyczącej działki 25/3), a także DAP-WN-727-64/202/WWP z dnia 4 maja 2021 r. (dotyczącej działki 24/1) uchylił decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 30 września 2020 r., znak: DAP-WPK-727-1-317/MSte, DAP-WPK-727-1-242/2019/MSte oraz DAP-WPK-727-1-230/2019/MSte, i stwierdził nieważność decyzji komunalizacyjnych w odniesieniu do nieruchomości oznaczonych ewidencyjnie jako działki 35/1, 17/1, 25/3 oraz 24/1.

9. Ponadto przedmiotowe nieruchomości objęte są inwestycją prowadzoną przez Poznańskie Inwestycje Miejskie oraz Zarząd Transportu Miejskiego, związaną z przebudową trasy tramwajowej: Kórnicka – osiedle Lecha – rondo Żegrze wraz z budową odcinka od ronda Żegrze do ulicy Unii Lubelskiej – odcinek I (Kórnicka – osiedle Lecha).

Wobec powyższego Poznańskie Inwestycje Miejskie wystąpiły do Wojewody Wielkopolskiego z wnioskiem o wydanie w odniesieniu do przedmiotowych nieruchomości decyzji o ustaleniu lokalizacji linii tramwajowej w trybie ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym po zmianie z dnia 9 stycznia 2020 r. (dalej tzw. specustawy kolejowej). Zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego oraz zastrzeżeniem przepisów ww. ustawy, wszczęcie powyższego postępowania administracyjnego nastąpiło z mocy prawa z chwilą doręczenia wniosku. W myśl zapisów art. 9o ust. 8 ustawy o transporcie kolejowym: *z dniem zawiadomienia, o którym mowa w ust. 6, nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, objęte wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, nie mogą być przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem ust. 10.* Zgodnie z zapisami ust. 6 ww. ustawy: *Wojewoda wysyła zawiadomienie o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej wnioskodawcy, właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie tej decyzji na adres wskazany w katastrze nieruchomości oraz zawiadamia pozostałe strony o wszczęciu tego postępowania w drodze obwieszczeń w urzędzie wojewódzkim i urzędach gmin właściwych ze względu na przebieg linii kolejowej, na stronach internetowych tych gmin oraz urzędu wojewódzkiego, a także w prasie lokalnej. Doręczenie zawiadomienia na adres wskazany w katastrze nieruchomości jest skuteczne*. Natomiast na podstawie ust. 11 ww. ustawy: *w przypadku zbycia własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości innej niż wymieniona w ust. 8, objętej wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, po doręczeniu zawiadomienia, o którym mowa w ust. 6, nabywca i zbywca są zobowiązani do zgłoszenia właściwemu wojewodzie danych nowego właściciela lub użytkownika wieczystego w terminie 7 dni od dnia zbycia. Brak terminowego dokonania powyższego zgłoszenia i prowadzenie postępowania bez udziału nowego właściciela lub użytkownika wieczystego nie stanowi podstawy do wznowienia postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego.* W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie nie będzie miał zastosowania cytowany zapis art. 9o ust. 8. Zatem nie ma przeciwwskazań do nabycia przez Miasto Poznań od Spółki Święty Wojciech Dom Medialny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością własności niniejszych nieruchomości w drodze umowy sprzedaży. Jednocześnie strony zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia Wojewody Wielkopolskiego o sfinalizowaniu transakcji.

Nieruchomości gruntowe stanowiące działki 24/1, 25/3 i 35/1 położone są na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Łacina” część B w Poznaniu, zatwierdzonego uchwałą Nr LVIII/757/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 lipca 2009 r. (Dz.U.W.W. Nr 173, poz. 2926 z dnia 25 września 2009 r.) i znajdują się na terenie oznaczonym symbolami:

• działka 24/1 – 14KD-Lt – teren dróg publicznych i 5ZP – tereny zieleni urządzonej,

• działka 25/3 – 14KD-Lt – teren dróg publicznych i 5ZP – tereny zieleni urządzonej,

• działka 35/1 – 14KD-Lt – teren dróg publicznych, 5ZP – tereny zieleni urządzonej i WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę 17/1 znajduje się na styku dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Rataje – Łacina” część B w Poznaniu, zatwierdzonego uchwałą Nr LVIII/757/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 lipca 2009 r. (Dz.U.W.W. Nr 173, poz. 2926 z dnia 25 września 2009 r.), i „Osiedle Tysiąclecia” w Poznaniu, zatwierdzonego uchwałą Nr XII.127/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2011 r. (Dz.U.W.W. Nr 200, poz. 3153 z dnia 18 lipca 2011 r.), oraz jest zlokalizowana na obszarze oznaczonym symbolami: 14KD-LT – teren dróg publicznych i KD-Lt – teren dróg publicznych.

Cenę sprzedaży prawa własności przedmiotowych nieruchomości strony ustaliły na podstawie ich wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego panią Adriannę Szarafińską w operacie szacunkowym z dnia 1 kwietnia 2021 r., na łączną kwotę: **3 772 000,00 zł netto** (słownie: trzy miliony siedemset siedemdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100).

Zgodnie z treścią art. 7 ust. 1 pkt 2, 4 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.): *Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:* (...) *gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego; lokalnego transportu zbiorowego; zieleni gminnej i zadrzewień.*

Stosownie do § 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania (t.j. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2 grudnia 2019 r. poz. 10091 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* (...)*.*

Nabycie w drodze umowy sprzedaży do zasobu Miasta Poznania własności przedmiotowych nieruchomości w kontekście strategii gospodarowania terenami dróg publicznych, transportu zbiorowego i zieleni jest uzasadnione ze względu na realizację zadań własnych gminy.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska