## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu w rejonie ulicy Roboczej, przeznaczonej do wniesienia jako wkład niepieniężny (aport) do spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.** |

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

Nieruchomość położona jest na obszarze, na którym nie obowiązuje żaden 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. nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem: ***MW/U*** *–* ***jest to teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia, kierunek przeznaczenia wiodący zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa, kierunek przeznaczenia uzupełniający zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, tereny sportowo-rekreacyjne.***

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.802.2020 z dnia 22 maja 2020 r., dodatkowo informując m.in., iż: (…) *Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistycznej ustalono, że:* (…)

- *przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie zabudowy śródmiejskiej i objęta jest ochroną konserwatorską jako zespół urbanistyczno – architektoniczny najstarszych dzielnic XIX – wiecznego miasta Poznania objętych strefą ochrony konserwatorskiej wpisanych do rejestru pod nr A 239 decyzją z dnia 6.10.1982 r.;*

- *na obszarze analizowanym, wyznaczonym jako 3-krotna szerokość frontu wnioskowanej działki występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w formie II-V kondygnacyjnych budynków (przy ul. Sikorskiego 18, 19, 20, 21, 24-25) połączona z niskimi obiektami o funkcji gospodarczo-garażowej, uzupełniona o funkcję usługową w parterach budynków. Wzdłuż ul. Roboczej zlokalizowana jest zabudowa usługowa (biura i magazyny). W północno – zachodniej części obszaru analizowanego znajduje się teren zieleni;*

- *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 optymalną zabudową dla wnioskowanej działki byłaby zabudowa mieszkalna wielorodzinna z możliwością sytuowania funkcji usługowej w parterze lub zabudowa usługowa. 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;*

- *wskazania dla planowanej inwestycji będą wynikać z uzgodnień z Zarządem Dróg Miejskich – w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz Miejskim Konserwatorem Zabytków - w zakresie parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy.*

Aktualność informacji zawartych w ww. piśmie WUiA UMP potwierdził pismami o tym samym numerze z dnia 7 października 2020 r., a następnie 9 sierpnia 2021 r.

Ponadto Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję nr 269/2017 o warunkach zabudowy z dnia 11 maja 2017 r., ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, przewidzianej do realizacji na działce nr 4/2 i części działki nr **3 (obecnie po podziale działka nr 3/1)**, arkusz 13, obręb Wilda, położonych w Poznaniu przy ul. Roboczej 25.

Miejski Konserwator Zabytków w Poznaniu w piśmie nr MKZ-X.4125.2.107.2020 z dnia 3 czerwca 2020 r. dotyczącym działki 3/1 (arkusz 13, obręb Wilda) poinformował m.in., że: (…) *podlega ona ochronie konserwatorskiej jako element zespołów urbanistyczno – architektonicznych najstarszych dzielnic miasta Poznania wpisanych do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6.10.1982 r.*

*W związku z powyższym wszelkie prace budowlane i ziemne na terenie ww. nieruchomości muszą uzyskać pozwolenie konserwatorskie.*

*Jednocześnie Miejski Konserwator Zabytków informuje, że na przedmiotowym obszarze nie występują znane dotychczas stanowiska archeologiczne. W razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną należy, zgodnie z art. 32, 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu*.

(…)

Aktualność ww. pisma MKZ potwierdził pismem nr MKZ-X.4125.2.164.2020 z dnia 22 lipca 2021 r., informując ponadto, iż (…) *nie wnosi zastrzeżeń wobec zbycia działki nr 3/1 poprzez wniesienie jako wkład niepieniężny (aport) do spółki ZKZL sp. z o.o. w celu realizacji budownictwa komunalnego.*

Zarządzeniem Nr 837/2020/P z dnia 12 listopada 2020 r. Prezydent Miasta Poznania przeznaczył do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomość stanowiącą własność Miasta Poznania, położoną w Poznaniu w rejonie ulicy Roboczej - działka 3/1. W związku z przeznaczeniem nieruchomości na realizację zadań własnych gminy wykonanie ww. zarządzenia jest niemożliwe i należy je uchylić.

Rada Miasta Poznania w uchwale Nr L/913/VIII/2021 z dnia 6 lipca 2021 r. wyraziła zgodę na wniesienie przez Miasto Poznań wkładu niepieniężnego do spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Roboczej.

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