## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia przez Miasto Poznań prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z własnością posadowionych na niej budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, będącej własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, położonej w Poznaniu, stanowiącej ulicę Maków Polnych, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 228/16 z arkusza mapy 23, obręb Umultowo, dla której w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzona jest księga wieczysta o numerze PO1P/00332470/5.** |

Użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości gruntowej, wraz z własnością posadowionych na niej budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, jest Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa.

Przy czym tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości Uniwersytet uzyskał na podstawie aktu notarialnego z dnia 2 października 1992 r., którym Skarb Państwa, reprezentowany przez Kierownika Urzędu Rejonowego w Poznaniu (uprawnienie do działania wynikało z aktu powołania Wojewody Poznańskiego), oddał w użytkowanie wieczyste na rzecz Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu na okres 99 lat między innymi działkę 228/9, z której w wyniku podziałów geodezyjnych powstała działka 228/16, stanowiąca obecnie ulicę Maków Polnych. Powyższe przekazanie gruntów o łącznej powierzchni 20,4041 ha (20 hektarów 40 arów i 41 metrów kwadratowych) nastąpiło nieodpłatnie, w trybie bezprzetargowym, zgodnie z art. 4 ust. 6, 8, 19, 20 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz art. 22 ust. 3 ustawy o szkolnictwie wyższym, z przeznaczeniem pod realizację miasteczka uniwersyteckiego oraz zespołu mieszkalno-socjalnego Poznań-Umultowo, zgodnie z obowiązującym wówczas planem zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa jest położona w kierunku północnym od centrum Poznania, w obrębie Umultowo.

Niniejsza działka 228/16 z arkusza mapy 23 obręb Umultowo, stanowi pas drogowy (droga gminna) łączący ulicę Naramowicką z terenem Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza.

Działka gruntu ma wydłużony kształt, uwarunkowany sposobem użytkowania, obszar jest ukształtowany płasko o rzędnej wysokości od około 83,50 m n.p.m. w rejonie skrzyżowania z ulicą Naramowicką do około 84,50 m n.p.m. w części wschodniej. Przy skrzyżowaniu z ulicą Naramowicką znajduje się dwustronna skarpa, jednak spadek terenu jest poza granicą działki 228/16.

Nieruchomość bez zabudowy kubaturowej, zagospodarowana, nawierzchnia utwardzona drogowymi płytami betonowymi, brak chodników. Wzdłuż drogi dojazd do licznych nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi oraz wielorodzinnymi (w trakcie budowy), część praw uregulowana wpisami służebności drogi koniecznej w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po południowej stronie niezabudowane, ogólnodostępne tereny zieleni nieurządzonej, dalej wydzielona geodezyjnie działka stanowiąca pas ulicy Bronisława, nieurządzona i tory kolejowe. Po stronie zachodniej nowoczesny kampus uniwersytecki Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, w tym m.in. siedziby Wydziału Nauk Geograficznych i Geologicznych.

Dojazd do nieruchomości realizowany jest ulicą Naramowicką.

W granicy nieruchomości poprowadzone są podziemne sieci uzbrojenia terenu, w tym: energetyczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna, telekomunikacyjna, przyłącza oraz armatura.

Niniejsza nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami rzeczowymi, z wyjątkiem ujawnionych w dziale III księgi wieczystej o numerze PO1P/00332470/5, prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, wpisów dotyczących użytkownika wieczystego, o następującej treści:

* ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu bliżej określona w paragrafie 3 aktu ustanowienia służebności przesyłu z dnia 23 kwietnia 2010 r. rep. A 6255/2010 not. Wioletty Majchrzak,
* ograniczone prawo rzeczowe – odpłatna służebność przesyłu na czas eksploatacji sieci wodociągowej o treści bliżej określonej w par. 2 aktu stanowiącego podstawę wpisu na rzecz Aquanet S.A. w Poznaniu,
* ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna służebność przesyłu na czas eksploatacji urządzeń i linii elektroenergetycznych o treści bliżej określonej w par. 2 aktu stanowiącego podstawę wpisu na rzecz Enea operator Sp. z o.o. w Poznaniu
* ograniczone prawo rzeczowe – służebność gruntowa zgodnie z § 3. aktu stanowiącego podstawę wpisu, wskazanie innej nieruchomości: PO1P/00028906/7, PO1P/00017921/8,
* ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – służebność gruntowa ustanowiona na czas nieokreślony polegająca na prawie do przejeżdżania i przechodzenia przez działkę numer 228/16, wskazanie innej nieruchomości: PO1P/00222326/7, PO1P/00222548/9,
* ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – służebność gruntowa ustanowiona na czas nieokreślony polegająca na prawie do przejeżdżania i przechodzenia przez działkę numer 228/16, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości władnącej, wskazanie innej nieruchomości: PO1P/00143522/3,
* ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – służebność gruntowa ustanowiona na czas nieokreślony polegająca na prawie do przejeżdżania i przechodzenia przez działkę numer 228/16 na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości władnącej, wskazanie innej nieruchomości: PO1P/00028905/0,
* ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – służebność gruntowa ustanowiona na czas nieokreślony polegająca na prawie do przejeżdżania i przechodzenia przez działkę numer 228/16, zapewniająca dostęp do ul. Naramowickiej, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości władnącej, wskazanie innej nieruchomości: PO1P/00130106/7.

Jednocześnie wskazać należy, że w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości z wniosku właściciela nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów jako: działka 14/6 i działka 14/95 z arkusza mapy 22 obręb Umultowo, prowadzone jest postępowanie sądowe o ustanowienie służebności drogi koniecznej, sygn. akt VII Ns 134/19, uczestnikiem ww. postępowania jest też Miasto Poznań.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast w opracowaniu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Umultowo – ulica Bożydara w Poznaniu, wywołany uchwałą Nr XXVII/203/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 9 września 2003 r., w którym działka 228/16 została oznaczona symbolami: KD-D – teren drogi publicznej (w przeważającej części), oraz 2KD-G – teren drogi publicznej klasy głównej i 1KDW – teren drogi wewnętrznej (w nieznacznej części).

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., niniejsza działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolami: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i kdG.2 – tereny transportu – drogi główne.

Powyższe wynika z pisma nr UA-IV.6724.2358.2021 Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania z dnia 12 listopada 2021 r. oraz pisma nr MPU-Z4/5041-987/Ma1c/21 5020/21 Miejskiej Pracowni Urbanistycznej z dnia 16 listopada 2021 r.

Ponadto Zarząd Dróg Miejskich w piśmie nr IT.VII.4751.13.2012 L. dz. 1663/2021 z dnia 16 listopada 2021 r. poinformował, że nabycie do zasobu Miasta Poznania działki 228/16 z arkusza mapy 23 obręb Umultowo, zajętej pod drogę publiczną ulicę Maków Polnych jest kluczowe. Zarząd Dróg Miejskich uzgodnił koncepcję i projekt budowlany przebudowy ulicy Maków Polnych (w 2013 r.) obejmujący budowę jezdni ww. ulicy, budowę chodnika i zjazdów na przyległe posesje. Umowa zobowiązująca spółkę Comperhouse Sp. z o.o. do przebudowy ulicy Maków Polnych nie została rozwiązana i nadal obowiązuje. Zarząd Dróg Miejskich prowadzi także rozmowy z deweloperem Comperhouse oraz nowymi inwestorami planującymi zabudowę w sąsiedztwie. Celem przedmiotowych rozmów jest wypracowanie zapisów do aneksu ww. umowy partycypacyjnej, uwzględniającego wspólną realizację ulicy Maków Polnych przez deweloperów, których inwestycje obsługiwane są z przedmiotowej ulicy.

Nabycie w drodze umowy sprzedaży do zasobu Miasta Poznania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej wraz z własnością posadowionych na niej budowli, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, uzasadnione jest realizacją celów publicznych w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), zgodnie z którymi celami publicznymi w rozumieniu ustawy są m.in.: *wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.*

Zgodnie natomiast z treścią art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 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.*

Stosownie do § 3 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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.): *1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Prezydent Miasta Poznania nabywa nieruchomości, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych, zadań własnych Miasta Poznania (...). 2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do nabywania prawa użytkowania wieczystego.*

Nabycie w drodze umowy sprzedaży do zasobu Miasta Poznania prawa użytkowania wieczystego niniejszej nieruchomości gruntowej wraz z własnością posadowionych na niej budowli, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, w kontekście strategii gospodarowania terenami dróg publicznych jest uzasadnione z uwagi na fakt, że są one związane z realizowanym celem publicznym, a także zadaniem własnym gminy. Tym bardziej, że nieruchomość ta – ulica Maków Polnych jest przedmiotem uchwały Nr LXVII/771/III/2001 Rady Miasta Poznania z dnia 17 lipca 2001 r., która od 1 stycznia 2002 r. uznaje ją za drogę publiczną o kategorii gminnej.

Po uzyskaniu ww. tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, na której planowana jest przebudowa ulicy Maków Polnych, o której mowa w ww. piśmie Zarządu Dróg Miejskich, w celu realizacji powyższych zadań, Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania dokona jej powierzenia Zarządowi Dróg Miejskich.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska