## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia przez Miasto Poznań własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Poznaniu przy ulicy Obodrzyckiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 26/18 z arkusza mapy 14 obręb Żegrze, dla której w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzona jest księga wieczysta o numerze xxxx.** |

W Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzona jest księga wieczysta o numerze xxxx, w której zapisane są działki: 26/18, 26/21, 26/24 i 26/28 o łącznej powierzchni 0,5859 ha z arkusza mapy 14 obręb Żegrze, przy czym przedmiot niniejszego nabycia stanowi wyłącznie działka 26/18 o powierzchni 0,1521 ha z arkusza mapy 14 obręb Żegrze.

Działka 26/18 z arkusza mapy 14 obręb Żegrze jest położona w strefie pośredniej miasta, nieopodal granicy ze strefą peryferyjną, w południowej części Poznania, w otoczeniu terenów zabudowanych bądź przeznaczonych pod zabudowę o charakterze mieszanym: mieszkaniowym wielorodzinnym z towarzyszącymi usługami podstawowymi oraz zabudowy usługowej, a także zabudowy usługowej o charakterze produkcyjnym, bazy, składy, magazyny.

Przedmiotowa działka jest niezabudowana, niezagospodarowana, bez utwardzeń, bez ogrodzenia, ogólnodostępna, porośnięta niepielęgnowaną roślinnością trawiastą, chwastami, drzewami i krzewami z samosiewu nieprzedstawiającymi wartości rynkowej.

Działka gruntu ma kształt regularny stanowiący równoległobok, w granicy działki nie występują skarpy, teren jest ukształtowany płasko o rzędnej wysokości od około 84,40 m n.p.m. w poziomie przyległej ulicy Obodrzyckiej.

W bliskim sąsiedztwie działki są zlokalizowane m.in. Wytwórnia Sprzętu Komunikacyjnego, Grupa Cichy-Zasada Oddział Skoda w Poznaniu, siedziby spółek, zakładów usługowych i wytwórczych, zakład Fawor oraz Szpital i Przychodnia Medica Celsus. Po przeciwnej stronie ulicy Obodrzyckiej znajduje się Aluplast Sp. z o.o., natomiast dalej w kierunku północno-zachodnim Zakład Poprawczy i Rodzinny Ośrodek Diagnostyczno-Konsultacyjny. Ponadto zostały wykonane prace mające na celu przebudowę istniejącego torowiska tramwajowego na odcinku od ulicy Kórnickiej do osiedla Lecha i dalej do ronda Żegrze oraz budowę nowego odcinka trasy tramwajowej w ciągu ulicy Unii Lubelskiej zakończonego pętlą tramwajowo-autobusową pełniącą funkcję zarówno przystanku końcowego, jak i zintegrowanego węzła przesiadkowego. Została rozbudowana ulica Unii Lubelskiej, a trasa tramwajowa doprowadzona do nowej pętli tramwajowo-autobusowej, dzięki czemu nie tylko osiedla w rejonie ulicy Unii Lubelskiej i dalej ulicy Falistej zostały korzystniej skomunikowane z resztą miasta, ale także został ułatwiony dostęp dla pracowników okolicznych przedsiębiorstw.

Dojazd do działki realizowany jest z ulicy Obodrzyckiej (droga publiczna), aczkolwiek brak urządzonego zjazdu / wjazdu na nieruchomość.

Działka jest bez uzbrojenia technicznego, jednak przez jej obszar przebiegają sieci przesyłowe, w tym sieć: wodociągowa, elektroenergetyczna oraz teletechniczna.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami rzeczowymi, z wyjątkiem ujawnionego w dziale III prowadzonej dla niej księgi wieczystej o numerze xxxx wpisu dotyczącego ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością o treści: *opłatna i na czas nieoznaczony służebność drogi koniecznej ustanowiona na nieruchomości, dla której prowadzona jest niniejsza księga wieczysta na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr: 26/31 zapisanej w księdze wieczystej nr xxxx, 26/34 zapisanej w księdze wieczystej nr xxxx, 26/37 zapisanej w księdze wieczystej nr xxxx, a polegająca na prawie do przejazdu i przechodu przez nieruchomość obciążoną, przy czym zakres wykonywania przedmiotu służebności obejmować będzie łącznie powierzchnię 341 m2 części działek miejskich, tj. 64 m2 na działce nr 26/21, 141 m2 na działce nr 26/24 i 136 m2 na działce nr 26/28 z przebiegiem zgodnym z mapą informacyjną stanowiąca załącznik do aktu będącego podstawa wpisu.*

Stan prawny działki przedstawia się następująco:

Działka była przedmiotem postępowania o zwrot nieruchomości prowadzonego przez Starostę Poznańskiego w trybie art. 136 i następne ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.).

Starosta Poznański decyzją numer GN.6821.01.20.2017 z dnia 5 czerwca 2019 r. orzekł o zwrocie działki 26/18 na rzecz osoby fizycznej. Na skutek odwołania złożonego przez Miasto Poznań Wojewoda Wielkopolski decyzją numer SN-III.7515.1.54.2019.5 z dnia 16 marca 2020 r. uchylił decyzję Starosty i orzekł o odmowie zwrotu działki 26/18. Od decyzji osoba fizyczna złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu. W wyniku jej rozpatrzenia Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 3 grudnia 2020 r. sygn. akt II Sa/Po 375/20 uchylił decyzję Wojewody Wielkopolskiego numer SN-III.7515.1.54.2019.5 z dnia 16 marca 2020 r. Następnie Wojewoda Wielkopolski decyzją numer SN-III.7515.1.54.2019.5 z dnia 11 marca 2021 r. uchylił zaskarżoną decyzję organu I instancji i przekazał Staroście do rozpatrzenia. Starosta Poznański, ponownie procedując decyzją numer GN.6821.01.20.2017 z dnia 6 grudnia 2021 r., orzekł o zwrocie działki 21/18 na rzecz osoby fizycznej.

W związku z faktem, że zachodzi realne ryzyko utraty przez Miasto Poznań własności działki 26/18, nie został zrealizowany cel wywłaszczenia oraz Miasto Poznań i osoba fizyczna w celu ostatecznego uregulowania stanu prawnego działki postanowili zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży prawa własności działki pod warunkiem uzyskania przymiotu ostateczności decyzji numer GN.6821.01.20.2017 Starosty Poznańskiego z dnia 6 grudnia 2021 r. Jednocześnie zaznaczyć należy, że działka 26/18 ma posłużyć lokalizacji na niej punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (dalej: PSZOK) oraz realizacji drogi. Zatem biorąc to pod uwagę, Miasto Poznań odstąpi od składania odwołania do Wojewody Wielkopolskiego.

Powyższe działania mają na celu uregulowanie stanu prawnego i faktycznego działki.

Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa własności działki 26/18 nastąpi w terminie zgodnie ustalonym przez strony, po uprzednim potwierdzeniu przez Starostę Poznańskiego ostateczności decyzji numer GN.6821.01.20.2017 z dnia 6 grudnia 2021 r., nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2021 r.

Przedmiotowa działka położona jest na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Unii Lubelskiej w Poznaniu, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/156/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 14 maja 2019 r. (Dz.U.W.W. Rocznik 2019 poz. 5226 z dnia 28 maja 2019 r.). Zgodnie z rysunkiem planu działka oznaczona jest symbolami: 3KD-D – tereny dróg publicznych i U/P – tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynów.

W związku z reorganizacją systemu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie miasta, która jest wynikiem m.in. podjęcia 9 marca 2021 r. przez Radę Miasta Poznania uchwały Nr XLIII/750/VIII/2021 w sprawie wystąpienia ze Związku Międzygminnego „Gospodarka Odpadami Aglomeracji Poznańskiej” nastąpiła konieczność weryfikacji zadań własnych gminy z zakresu gospodarki odpadami komunalnymi. W dniu 19 października 2021 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr LIII/995/VIII/21 w sprawie powierzenia Zakładowi Zagospodarowania Odpadów w Poznaniu sp. z o.o. zadania własnego gminy z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie obejmującego tworzenie i prowadzenie Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych na terenie miasta Poznania. Ponadto Miasto na podstawie opracowanej diagnozy stanu gospodarki odpadami komunalnymi w Poznaniu zidentyfikowało niezbędne potrzeby w zakresie utworzenia nowych PSZOK. W wyniku analizy potencjalnych terenów pod lokalizację nowych PSZOK ww. diagnoza wskazała m.in. na optymalną i korzystną, jeśli chodzi o dostępność dla mieszkańców, lokalizację przy ulicy Obodrzyckiej.

Działka ma posłużyć lokalizacji na niej PSZOK oraz realizacji drogi, co jest zgodnie z obowiązującymi na tym terenie zapisami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nabycie w drodze umowy sprzedaży do zasobu Miasta Poznania własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej uzasadnione jest realizacją celów publicznych w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 3 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; budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania.*

Zgodnie natomiast z treścią art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 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; wodociągów i* (…) *wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych* (…).

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.): *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* (…).

Nabycie w drodze umowy sprzedaży do zasobu Miasta Poznania własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w kontekście strategii gospodarowania ww. terenami jest uzasadnione, ponieważ są one związane z realizowanym celem publicznym, a także zadaniem własnym gminy. Tym bardziej, że działka ma posłużyć lokalizacji na niej PSZOK oraz realizacji drogi, co jest zgodne z obowiązującymi na tym terenie zapisami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uzyskaniu powyższego tytułu prawnego do nieruchomości, na której planowane jest wykonanie ww. zamierzeń, w celu realizacji ustawowo określonych zadań Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania dokona jej powierzenia właściwym jednostkom miejskim.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska