## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia na rzecz Miasta Poznania, w drodze umowy sprzedaży:**  **- własności nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu, w rejonie ulicy Hodowlanej, stanowiącej działkę nr 249/7, z arkusza mapy 23, obręb Morasko, o powierzchni 885 m², dla której w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzona jest księga wieczysta o numerze xxxx,**  **- własności nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu, w rejonie ulicy Hodowlanej, stanowiącej działkę nr 250/5, z arkusza mapy 23, obręb Morasko, o powierzchni 7439 m², dla której w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzona jest księga wieczysta o numerze xxxx,**  **- udziału wynoszącego 2189/2981 części we własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 250/15 o powierzchni 2981 m² oraz udziału wynoszącego 3621/5748 części we własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 252 o powierzchni 5748 m², z arkusza mapy 23, obręb Morasko, dla których w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzona jest księga wieczysta o numerze xxxx,**  **oraz w sprawie nabycia na rzecz Miasta Poznania, w drodze darowizny:**  **- udziału wynoszącego 792/2981 części we własności nieruchomości stanowiącej opisaną powyżej działkę nr 250/15 oraz udziału wynoszącego 2127/5748 części we własności nieruchomości stanowiącej opisaną powyżej działkę nr 252, z arkusza mapy 23, obręb Morasko.** |

Właścicielką nieruchomości, na którą składają się: działka nr 249/7, o łącznej powierzchni 885 m², dla której w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzona jest księga wieczysta o numerze xxxx, oraz działki nr 250/15, 250/5 i 252, o łącznej powierzchni 16 168 m², dla których w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzona jest księga wieczysta o numerze xxxx, jest osoba fizyczna.

Działy III i IV księgi wieczystej nr xxxx nie zawierają wpisów. Dział III księgi wieczystej nr xxxx zawiera liczne wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności przesyłu, przejazdu i przechodu, odnoszące się do pozostałych nieruchomości zapisanych w tej księdze, a niebędących przedmiotem niniejszego zarządzenia. Dział IV księgi wieczystej nr xxxx nie zawiera wpisów.

Dla działek nr 250/15, 250/5 i 252 zostanie założona nowa księga wieczysta po ich odłączeniu z księgi wieczystej o numerze xxxx. Dla działki nr 249/7 zostanie założona nowa księga wieczysta po jej odłączeniu z księgi wieczystej o numerze xxxx.

Nieruchomości oznaczone jako działki nr 249/7, 250/15, 250/5 i 252, z arkusza mapy 23, obręb Morasko, o łącznej powierzchni 17053 m², zlokalizowane są w północnej, peryferyjnej części Poznania, w rejonie ulicy Hodowlanej. Osiedle Morasko-Radojewo, na którym się znajdują, stanowi słabo zurbanizowany teren, graniczący z podpoznańskim Suchym Lasem. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeważnie bliźniacza – od północy i zachodu. Natomiast od południa i wschodu teren ten graniczy z niezabudowanymi łąkami i polami. W odległości około 800 metrów na południowy wschód od nieruchomości znajdują się tory kolejowe oraz pętla komunikacji zbiorowej na osiedlu Jana III Sobieskiego, jak również osiedla z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z wielkiej płyty. Około 500 metrów na południowy wschód od działek zlokalizowany jest kampus Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza.

Kształt działek nr 249/7, 250/15, 250/5 i 252 jest nieregularny, w większej części zwarty, z wyjątkiem północno-zachodniego fragmentu działki nr 250/15, okalającego sąsiednie domy jednorodzinne. Przez południową część terenu przebiega rów Różany Potok o oznaczeniu Wa-7. Ukształtowanie obszaru jest płaskie, z rzędną wysokości około 105 m n.p.m., ze spadkiem w kierunku południowo-wschodnim.

Nieruchomości są niezabudowane, niezagospodarowane, bez utwardzenia, miejscowo porośnięte drzewami i krzewami, głównie w części centralnej oraz południowo-wschodniej i południowo-zachodniej, a także niepielęgnowaną roślinnością trawiastą. Działki są w większości nieogrodzone i ogólnodostępne – wyjątek stanowi zagrodzony fragment na styku działki nr 250/15 z ulicą Hodowlaną. Nieruchomość nie leży w obrębie terenów zagrożonych powodziami bądź podtopieniami. Działki 249/7, 250/15, 250/5 i 252 nie są zlokalizowane na terenach: eksploatacji górniczej, rezerwatu przyrody, Natura 2000,rewitalizacji ani ochrony konserwatorskich i nie stanowią obszaru zdegradowanego.

Działki nie posiadają uzbrojenia technicznego – podziemne sieci uzbrojenia ułożone są w pasie przyległej ulicy Hodowlanej. Dostęp do drogi publicznej – ulicy Hodowlanej będącej drogą gminną – jest możliwy poprzez sąsiednią działkę nr 249/67.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. dla fragmentów działek nr 250/15 i 252, o powierzchni odpowiednio 792 m² i 2127 m² (łącznie: 2919 m²), przewidziano funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Jednocześnie dla pozostałych części tych nieruchomości, jak również dla działek nr 250/5 oraz 249/7 ustalono funkcję terenów użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo (ZO\*).

Jednocześnie wspomniane wcześniej fragmenty działek nr 250/15 i 252, o powierzchni odpowiednio 792 m² i 2127 m² (łącznie: 2919 m²), dla których nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, objęte są opracowywanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Morasko – Radojewo – Umultowo, Kampus UAM w Poznaniu”, w którym przewiduje się ich przeznaczenie w przeważającej części pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz we fragmentach pod funkcję terenów zabudowy usługowej – publicznego szkolnictwa wyższego (UN) oraz drogi publicznej (KD-L).

Z uwagi na wskazane powyżej aktualne przeznaczenie fragmentów działek nr 250/15 i 252 i to, że funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) nie wpisuje się w realizację celów publicznych i zadań własnych gminy, fragmenty nią objęte stanowić będą przedmiot nabycia w trybie darowizny, zgodnie z § 3 ust. 1 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania, gdzie wskazano, że: *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, a także dla innych celów, gdy nabycie następuje; 1) w formie darowizny lub nieodpłatnego przejęcia na rzecz Miasta Poznania*.

Pozostałe działki nr 249/7 i 250/5 w całości oraz działki nr 250/15 i 252 w częściach o powierzchni odpowiednio 2189 m² i 3621 m², objęte są obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Morasko – Radojewo – Umultowo, klin zieleni w rejonie ul. Huby Moraskie w Poznaniu”, gdzie wskazano dla nich funkcje terenów zieleni (ZO), terenów infrastruktury technicznej – kanalizacji (K) oraz terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS), będących gruntami pod rowami zgodnie z przypisanym dla nich klasoużytkiem W.

Zgodnie z zapisami szczegółowymi § 7 pkt 1 lit. b tiret 3 oraz § 8 pkt 2 lit. a obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Morasko – Radojewo – Umultowo, klin zieleni w rejonie ul. Huby Moraskie w Poznaniu”, na terenach przeznaczonych pod funkcję ZO oraz WS dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych. Definicja urządzeń wodnych w art. 16, pkt 65 lit a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 2233 z późn. zm.): ”*Ilekroć w ustawie jest mowa o* (…) *urządzeniach wodnych* (…) *rozumie się przez to urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów, w tym:* (…) *urządzenia lub budowle piętrzące, przeciwpowodziowe i regulacyjne, a także kanały i rowy*”.

Nabycie do zasobu Miasta działek nr 249/7, 250/15, 250/5 i 252, z arkusza mapy 23, obręb Morasko, o łącznej powierzchni 17 053 m², ma służyć budowie zbiornika retencyjnego na rowie Wa-7 Różany Potok i uregulowaniu stanu terenowo prawnego na tym obszarze.

Jednocześnie w przypadku fragmentu działki nr 250/15 przylegającego do ulicy Hodowlanej nabycie ma umożliwić udrożnienie przejścia pieszego pomiędzy ulicami Hodowlaną i Nad Różanym Potokiem, tym samym zapewniając mieszkańcom osiedla szybsze dojście między innymi do pętli komunikacji zbiorowej na osiedlu Jana III Sobieskiego, szkół, przedszkoli i sklepów, o co wielokrotnie zabiegała Rada Osiedla Morasko-Radojewo. Zgodnie z projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Morasko – Radojewo – Umultowo, Kampus UAM w Poznaniu” przedmiotowy fragment działki nr 250/15 ma zostać przeznaczony pod funkcję drogi publicznej (KD-L).

Powyższa inwestycja wpisuje się zatem w realizację celów publicznych w rozumieniu art. 6 pkt 1, 4 i 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gdzie wskazano, że: *Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:* (…) *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 oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,* (…) *wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzanie, w tym budowa lub przebudowa*. Opisane powyżej zamierzenia stanowią ponadto zadania własne gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 12 i 14 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, gdzie wskazano, że: *Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami* (…)*, gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,* (…) *zieleni gminnej i zadrzewień,* (…) *porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego*.

W związku z powyższym wydanie zarządzenia jest zasadne.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska