# Załącznik do zarządzenia Nr 21/2022/P

**PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

**z dnia 7.01.2022 r.**

## WYKAZ

## nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Miasta Poznania, które to prawo użytkowania wieczystego przeznacza się do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Położenie nieruchomości | Poznań, ul. Emilii Waśniowskiej |
| 1. Oznaczenia geodezyjne | **obręb Strzeszyn arkusz 07**  **działka 5/803** (RV) pow. 455 m2  **działka 5/804** (RV) pow. 350 m2  **działka 5/805** (RV) pow. 350 m2  **działka 5/806** (RV) pow. 514 m2  **działka 5/807** (RV) pow. 792 m2  **pow. łączna: 2461 m2** KW PO1P/00165176/2  Według księgi wieczystej PO1P/00165176/2 właściciel: Skarb Państwa, użytkownik wieczysty: Miasto Poznań.  W Dziale I-O księgi wieczystej PO1P/00165176/2 znajdują się wzmianki:   1. Rep.C. /Nota/1351381/21 z 16.12.2021  * DZ.KW./PO1P/77360/21/1 z 17.12.2021 * DZ.KW./PO1P/77359/21/1 z 17.12.2021  1. Rep.C. /Nota/1351376/21 z 16.12.2021  * DZ.KW./PO1P/77358/21/1 z 17.12.2021 * DZ.KW./PO1P/77357/21/1 z 17.12.2021 * DZ.KW./PO1P/77356/21/1 z 17.12.2021 * DZ.KW./PO1P/77355/21/1 z 17.12.2021 * DZ.KW./PO1P/77354/21/1 z 17.12.2021  1. Rep.C. /Nota/1288683/21 z 02.12.2021,  * DZ.KW./PO1P/73202/21/1 z 03.12.2021 * DZ.KW./PO1P/73201/21/1 z 03.12.2021  1. Rep.C. /Nota/1120035/21 z 20.10.2021,  * DZ.KW./PO1P/64576/21/1 z 22.10.2021  1. DZ.KW./PO1P/64715/21/1 z 21.10.2021   dot. odłączenia części lub całości nieruchomości i założenia dla niej nowej KW.  Ww. wpisy nie dotyczą działek 5/803, 5/804, 5/805, 5/806, 5/807. |
| 1. Opis nieruchomości | * niezabudowana, niezagospodarowana, położona w północno-zachodniej części miasta; * kształt nieregularny, ukształtowanie terenu płaskie, działki 5/806 i 5/807 lekko nachylone  w kierunku północno-zachodnim; * gęsto porośnięta drzewami i krzewami pochodzącymi z samosiewu oraz roślinnością trawiastą; * w tylnej części działek 5/806 i 5/807 znajduje się niewielka skarpa ziemna; * ma pośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Literackiej) poprzez: działki 5/812 i 5/621, przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną, obecnie nieurządzone, w części utwardzone, brak oświetlenia i chodników; * najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna oraz niezabudowane i niezagospodarowane działki gruntu; * w dalszej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna, usługowa,  ul. Biskupińska z przystankami autobusowymi komunikacji miejskiej oraz tereny użytkowane rolniczo; * uzbrojenie w ulicach. |
| 1. Przeznaczenie nieruchomości i sposób zagospodarowania | W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „dla terenów w rejonie ulic Biskupińskiej i L. Tołstoja” w Poznaniu, zatwierdzonym uchwałą Nr XX/258/VI/2011 Rady Miasta  Poznania z dnia 8 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 372 poz. 6736 z 30.12.2011 r.),  ww. działki znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem: **3MN *–* tereny zabudowy  mieszkaniowej jednorodzinnej**, na których ustala się lokalizację budynków mieszkalnych  w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej.  Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie  nr UA-VI.670.120.2021 z 8 czerwca 2021 r.  **Tekst i rysunek planu miejscowego** obejmującego ten teren są dostępne na stronie internetowej: [www.mpu.pl](http://www.mpu.pl). Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „dla terenów w rejonie ulic Biskupińskiej i L. Tołstoja w Poznaniu” jest rysunek planu, zatem konieczne jest łączne czytanie części tekstowej i graficznej planu, które zapewni kompletną informację  o możliwościach zagospodarowania nieruchomości i ewentualnych ograniczeniach. |
| 1. Forma i tryb zbycia | **Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.**  **Czas trwania użytkowania wieczystego do 11 marca 2090 r.** |
| 1. Cena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości | **1 700 000,– zł** (słownie złotych: jeden milion siedemset tysięcy) – w tym 23% VAT |
| 1. Termin płatności | Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego uzyskana w przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. |
| 1. Opłaty roczne | Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1% ceny nieruchomości gruntowej.  Opłata roczna za użytkowanie wieczyste obecnie wynosi **2 081,03 zł.**  Wysokość ww. opłaty rocznej obowiązuje od **1 stycznia 2006 r.**  Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.  Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej  od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. |
| 1. Informacje dodatkowe | **Nabywca prawa użytkowania wieczystego:**   * ponosi koszty notarialne i sądowe, których wysokość określi notariusz, * na podstawie art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zobowiązany będzie wnosić przez cały okres użytkowania wieczystego opłaty roczne w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty roczne są opodatkowane podatkiem VAT według obowiązującej stawki.   **Na nabywcy spoczywa obowiązek podatkowy** w podatku od nieruchomości wynikający  z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.) lub w przypadku użytków rolnych obowiązek podatkowy w podatku rolnym wynikający  z ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333).  **Na wniosek zainteresowanego inwestora:**   * **szczegółowe informacje o zapisach planu miejscowego** w formie wypisu i wyrysu, można uzyskać w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej lub w formie informacji o przeznaczeniu  terenu sporządzonej przez Wydział Urbanistyki i Architektury, * **szczegółowe informacje o istniejącym uzbrojeniu i możliwości (lub jej braku) przyłączenia się do istniejących mediów** określają poszczególni gestorzy sieci przesyłowych, * **obsługę komunikacyjną terenu oraz warunki dostępu do drogi publicznej** określa Zarząd Dróg Miejskich.   **Kwestię własności urządzeń podziemnych** oraz **kwestię ustanowienia służebności przesyłu na rzecz gestorów sieci** regulują przepisy Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).  **Kwestię wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej** regulują przepisy ustawy  z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).  **Kwestię usunięcia drzew i krzewów** z terenu nieruchomości regulują przepisy ustawy z dnia  16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098).  **Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.** Oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu w piśmie  nr PSGPO.ZMSM.763.6140.107037.21 z 3 września 2021 r. dot. dostępu do sieci gazowej nieruchomości przy ul. E. Waśniowskiej działki 5/803 – 5/807 poinformowała m.in., że: (…) *na wysokości przedmiotowej nieruchomości nie posiadamy istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej. Przyłączenie przedmiotowej nieruchomości związane jest z budową gazociągu średniego ciśnienia dn 63 PE w ul. Moliera lub od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia dn 63 PE  w ul. E. Waśniowskiej w Poznaniu, do wysokości ostatnich nieruchomości przewidzianych  do przyłączenia. Podjęcie decyzji o przystąpieniu przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Poznaniu do budowy gazociągu w rozpatrywanym rejonie, uzależnione będzie od wyniku analizy techniczno-ekonomicznej inwestycji, uwzględniającej m.in. liczbę odbiorców przygotowanych do poboru gazu.* (…)  Jednocześnie Spółka poinformowała, że na przedmiotowych działkach (…) *nie posiada żadnej infrastruktury gazowej.* (…)  **ENEA Operator Sp. z o.o.** w piśmie nr OD5/MU1/K/2021/422 z 9 września 2021 r.  w sprawie zbycia nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Emilii Waśniowskiej  działki 5/803 – 5/807 poinformowała, że (…) *na ww. działkach gruntu nie znajdują się urządzenia elektroenergetyczne będące częścią majątku naszej Spółki.*  Jednocześnie Spółka poinformowała, że (…) *w pobliżu ww. działek nie znajduje się infrastruktura elektroenergetyczna, która ograniczałaby możliwości korzystania / zabudowy przedmiotowych działek.*  Zgodnie ze stanowiskiem ENEA Operator Sp. z o.o., brak informacji o charakterze potencjalnego obiektu i mocy zapotrzebowanej uniemożliwia stwierdzenie, czy istniejąca na nieruchomości lub w jej pobliżu sieć elektroenergetyczna jest wystarczająca do obsługi planowanego obiektu.  Udzielenie informacji przez ENEA Operator Sp. z o.o. bez posiadania takiej wiedzy, mogłoby wprowadzić w błąd potencjalnego nabywcę.  **Aquanet S.A**. w piśmie nr DW/IBM/1292/106619/2021 z 3 grudnia 2021 r., dot. planowanej sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Emilii Waśniowskiej – działki 5/803 – 5/807 poinformował m.in., że: (…)   1. *W ul. Waśniowskiej Emilii, na wysokości działek nr geod. 5/803 – 5/807 zlokalizowane są sieci:*    * *sieć wodociągowa o średnicy 180 mm z rur PE (własność Aquanet S.A.),*    * *kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm z rur PVC (własność Aquanet S.A.).* 2. *W ul. Lirycznej, na wysokości działki nr geod. 5/807 zlokalizowane są sieci:*    * *wodociągowa o średnicy 180 mm z rur PE (własność Aquanet S.A.),*    * *kanalizacji sanitarnej o średnicy 315 mm z rur PVC (własność Aquanet S.A.).* 3. *Na terenie działek nr geod. 5/803 – 5/807 brak uzbrojenia (wodociągowego i kanalizacji sanitarnej) będącego na majątku lub w eksploatacji Aquanet S.A.*   **Aquanet Retencja Sp. z o.o.** w piśmie nr DW/WO/78419/2021 z 6 września 2021 r. dot. nieruchomości położonych przy ul. Emilii Waśniowskiej, dz. 5/803 – 5/807, w zakresie lokalizacji sieci kanalizacji deszczowej poinformował, że: (…)   1. *Na wysokości działek planowanych do sprzedaży* (…) *nie znajduje się sieć kanalizacji deszczowej* będąca *w ewidencji Gestora sieci kanalizacji deszczowej na terenie m. Poznania;* 2. *Na terenie działek planowanych do sprzedaży* (…) *nie znajduje się sieć kanalizacji deszczowej będąca w ewidencji Gestora sieci kanalizacji deszczowej na terenie m. Poznania.*   Ponadto Spółka poinformowała, że (…) *zgodnie z obowiązującym Planem Adaptacji do Zmian  Klimatu Miasta Poznania do roku 2030* (…) *oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania z 2014 r., za priorytet przyjęto zasadę maksymalnego  zatrzymania i zagospodarowania wód deszczowych w miejscu ich powstawania, poprzez zastosowanie rozwiązań zapewniających przesączania tych wód do gruntu (o ile warunki gruntowe na to pozwolą) oraz retencję i wykorzystanie wód deszczowych dla celów gospodarczych (podlewania zieleni).* (…)  **Veolia Energia Poznań S.A.** w piśmie nr KE/T/SŁ-2.6-et928/2021 z 28 września 2021 r. dot. sprzedaży nieruchomości w rejonie ul. Emilii Waśniowskiej – działki 5/803 – 5/807 poinformowała, że (…) *przedmiotowe działki znajdują się poza obszarem zasilania miejskiej sieci ciepłowniczej. Najbliższa sieć zlokalizowana jest w rejonie ul. Melchiora Wańkowicza i jest oddalona  o około 1,5 km od przedmiotowych nieruchomości. Z uwagi na przewidywane wysokie nakłady inwestycyjne oraz szacowaną niską moc przyłączeniową planowanej zabudowy budynków jednorodzinnych, nie ma możliwości podłączenia niniejszych nieruchomości do miejskiej sieci ciepłowniczej.*  **Zarząd Dróg Miejskich** w piśmie nr IT.III.0713.266.2021 z 7 października 2021 r. oraz informacji uzupełniającej z 20 grudnia 2021 r. dot. sprzedaży nieruchomości położonych przy  ul. Emilii Waśniowskiej dz. 5/803 – 5/805 poinformował m.in. że: (…) *obsługa komunikacyjna* (…) *została ustalona w sposób pośredni poprzez ul. Emilii Waśniowskiej do przyległych dróg  publicznych: 2KDZ /ul. Biskupińska/ oraz 1KDZ /ul. Literacka/. W chwili nadania kategorii drogi publicznej ul. Emilii Waśniowskiej przedmiotowe pole inwestycyjne będzie posiadało bezpośredni dostęp do drogi publicznej.*  *Równocześnie informujemy, iż obsługa komunikacyjna inwestycji pod zabudowę jednorodzinną winna odbywać się maksymalnie jednym zjazdem z 2KDL.*  *W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na każdej działce oddzielnie, obsługa  komunikacyjna winna odbywać się jednym zjazdem do każdej nieruchomości z 2KDL. Jednakże  w przypadku działki nr 5/807 zjazd ten powinien być zlokalizowany jak najbliżej działki nr 5/806.*  *Ponadto Inwestor jest zobowiązany do uzyskania odrębnej zgody zarządcy drogi (ZDM) na lokalizację nowego zjazdu z drogi wewnętrznej tj. ul. Emilii Waśniowskiej, a po nadaniu jej kategorii, zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, decyzji administracyjnych na lokalizację i budowę zjazdu.*  ZDM poinformował również że nieruchomości:   * *zbędne są na cele komunikacyjne, nie znajdują się w administracji ZDM,* * *nie były objęte decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowe,* * *nie są podejmowane działania w celu uzyskania decyzji zrid,* * *nie znajdują się elementy infrastruktury technicznej będącej w administracji ZDM;*   oraz wyjaśnił, że:  *budowa ulicy Emilii Waśniowskiej na odcinku od ul. Literackiej do ul. Lirycznej będzie realizowana w ramach zapewnienia dostępów do budynków wybudowanych przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych. Ww. zadanie jest na etapie prac projektowych.* |