

MEMORANDUM INFORMACYJNE
DLA POTENCJALNYCH INWESTORÓW NA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEJ W POZNANIU PRZY UL. DZIADOSZAŃSKIEJ

1. Położenie nieruchomości

- 1.1. Nieruchomość stanowi grunt niezabudowany, położony jest w Poznaniu, przy ul. Dziadoszańskiej w odległości ok. 7 km. od centrum.
- 1.2. Nieruchomość składa się z działek:
 - nr 16/4 (ark. mapy 25, obręb Żegrze) – 48.941 m² (Bp, dr, RHlb, RIVa),
 - nr 38/5 (ark. mapy 26, obręb Żegrze) – 49.939 m² (Bp, dr, RHlb, RIVa).
- 1.3. W ogólnej strukturze funkcjonalnej miasta Poznania przedmiotowa nieruchomość położona jest w Strefie D, podstrefie D2 Franowo, Starołęka Mała - teren ograniczony ulicami abpa Dymka, Stalową, Piwną, południowym i zachodnim skrajem terenów leśnych, torami kolejowymi Poznań-Franowo, torami kolejowymi w kierunku Ostrowa Wielkopolskiego, doliną rzeki Warty, Hetmańską, Żegrze, Kurlandzką, Szwajcarską. Podstrefa ta charakteryzuje się przewagą funkcji przemysłowej oraz dynamiką rozwoju funkcji handlowo-usługowej w wieloprzestrzennych obiektach, dysponująca znacznym potencjałem terenów do przekształceń. Podstawową funkcją podstrefy są tereny produkcyjne oraz magazynowo-składowe skoncentrowane w zabudowie wielkogabarytowej i halowej. Do pozostałych funkcji podstrefy można zaliczyć funkcję handlową wielkopowierzchniową o pow. powyżej 400 m² oraz wieloprzestrzenną (giełda rolno-ogrodowa), funkcje usług kultury i rozrywki (multipleks Cinema City Kinopolis), funkcja usług zdrowia (zespół szpitalny przy ul. Kurlandzkiej), a także funkcja mieszkaniowa o charakterze zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej oraz kwartałowej wielorodzinnej. Podstrefa charakteryzuje się również dużym potencjałem terenowym – tereny niezagospodarowane stanowią ok. 143 ha powierzchni podstrefy, natomiast w części południowej w rejonie torów kolejowych znajdują się tereny rolne i odłogowane (ok. 161 ha) powolnie wypieranych przez funkcje produkcyjną.

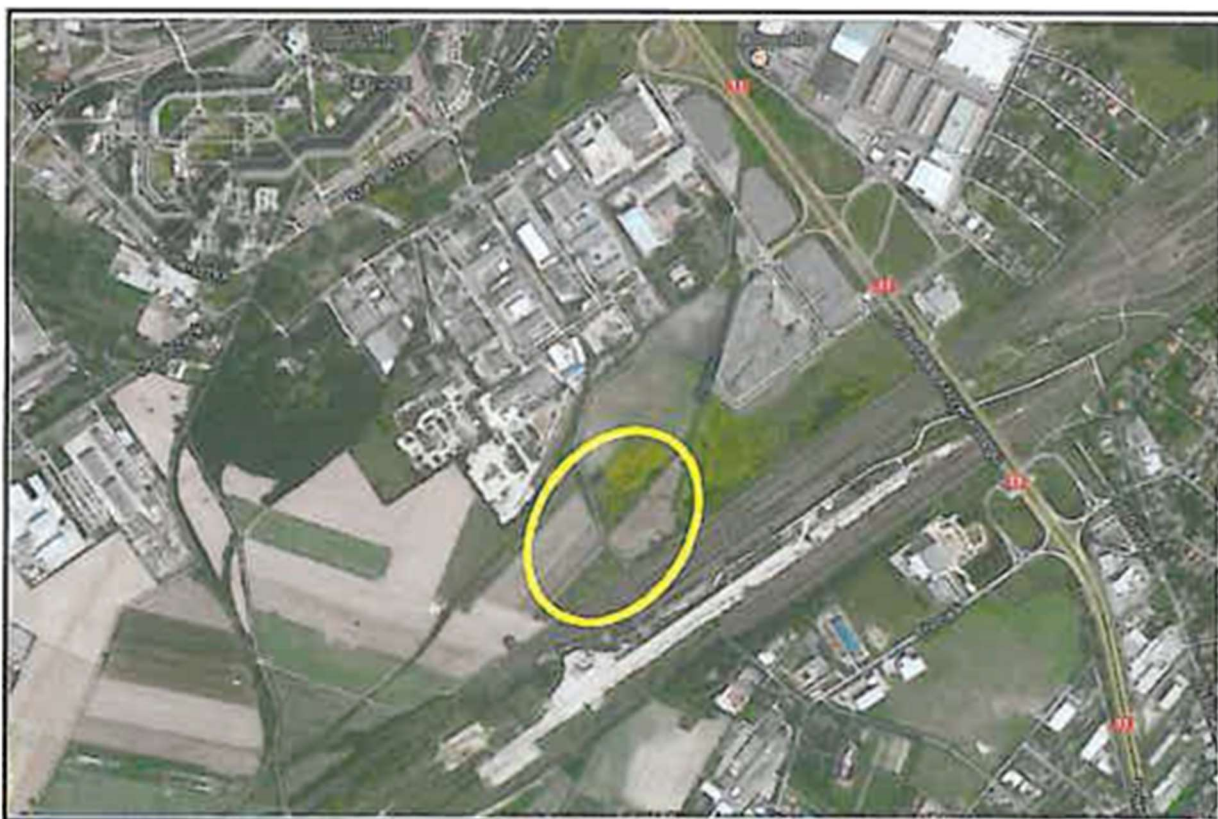
2. Informacje prawne

- 2.1. Właścicielem nieruchomości jest spółka Wielkopolskie Centrum Wspierania Inwestycji sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów spółki Wielkopolskie Centrum Wspierania Inwestycji sp. z o.o. jest Miasto Poznań.
- 2.2. Dla Nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr PO2P/00261847/7 (Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu).
- 2.3. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr XL/419/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 8 lipca 2008 r. nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 3P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej.
- 2.4. Nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, co wiąże się z określonymi korzyściami dla inwestorów działających w jej obrębie.

- 2.5. Na podstawie art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych, tj. z dnia 11 maja 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1010) spółce Kostrzyńsko-Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. z siedzibą w Kostrzynie nad Odrą przysługuje w stosunku do Nieruchomości prawo pierwokupu.
- 2.6. Cena wywoławcza Nieruchomości została określona na kwotę 21.200.000 złotych netto plus należny podatek VAT. W tej cenie uwzględniono dokumentację projektową dotyczącą drogi dla Nieruchomości.

3. Stan zagospodarowania nieruchomości

- 3.1. Nieruchomość obecnie stanowią częściowo nieużytki porośnięte roślinnością trawiastą i krzewiastą z samosiewu, częściowo tereny użytkowane rolniczo. Zachodnią granicę działki nr 38/5 stanowi gruntowa droga prowadząca do torów kolejowych stacji Poznań-Franowo, wzdłuż której rosną drzewa i krzewy. We wschodniej części działki nr 38/5 przebiega ciek wodny - Piaśnica. Przy zachodniej granicy części nieruchomości zlokalizowana jest bocznic kolejowa do terenów ZREMBU. Według mpzp. dopuszcza się także lokalizowanie bocznic kolejowych o minimalnych promieniach łuków poziomych 200 m.
- 3.2. Nieruchomość posiadać będzie dostęp do drogi publicznej od strony północnej zgodnie z decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydaną przez Prezydenta Miasta Poznania w dniu 15 grudnia 2016 r., nr 2632/2016 (do wglądu w siedzibie właściciela). Wybudowanie drogi o długości ok. 600 m nastąpi kosztem i staraniem inwestora (nabywcy nieruchomości) na gruncie zarządzanym przez Zarząd Dróg Miejskich. Właściciel nieruchomości jest w posiadaniu pełnej dokumentacji projektowej związanej z budową drogi (do wglądu w siedzibie właściciela).
- 3.3. Na nieruchomości brak obecnie przyłączy z sieci miejskiej. Pełne uzbrojenie będzie się znajdować w drodze, o której mowa w pkt 3.2. zgodnie z decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 15 grudnia 2016 r. Właściciel dokonał niezbędnych uzgodnień z gestorami sieci – Aquanet S.A. oraz ENEA S.A. (do wglądu w siedzibie właściciela).
- 3.4. W ewidencji gruntów i budynków działki nr 38/5 i 16/4 stanowią następujący rodzaj użytku gruntowego: zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, grunty orne klasy IIb, grunty orne klasy IVa, drogi.



Załącznik: Wyciąg z uzgodnień z gestorami sieci.