6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

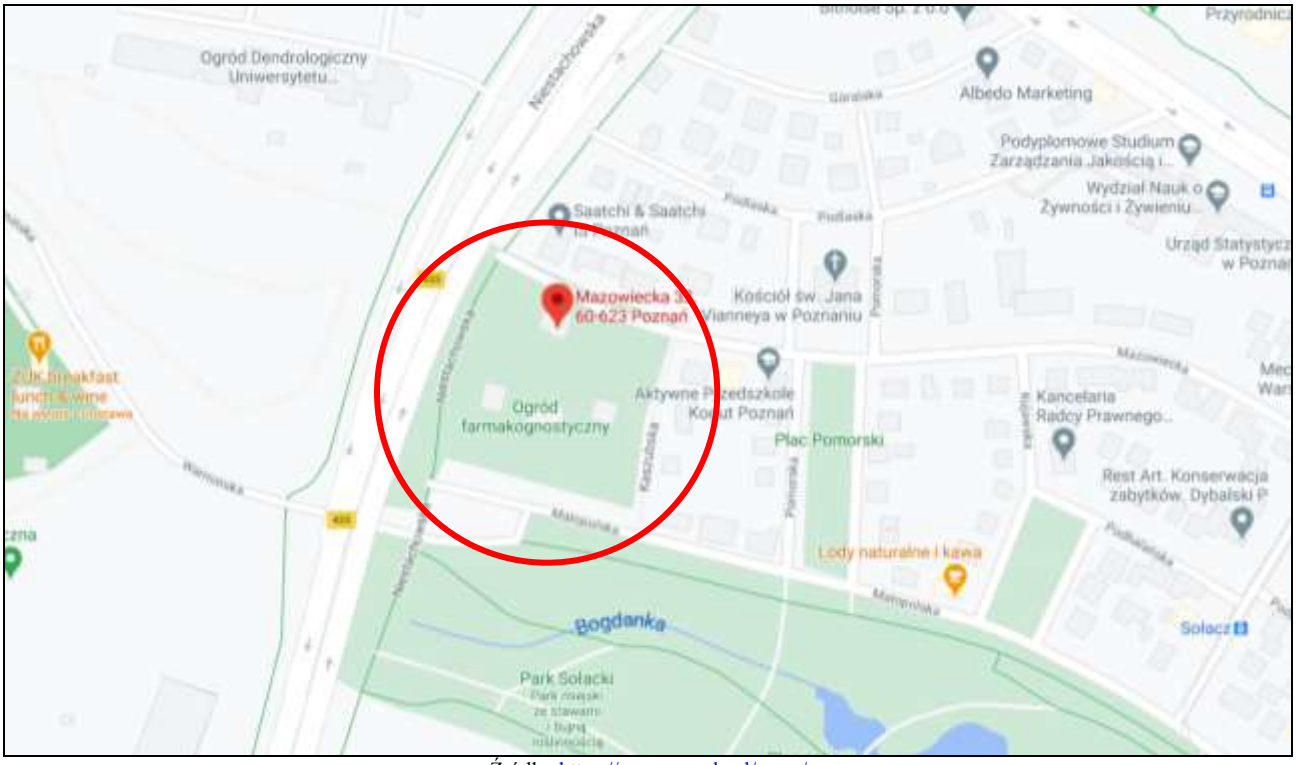
6.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Nieruchomość jest położona w Poznaniu, na terenie dzielnicy Jeżyce, w rejonie o nazwie Sołacz, przy ul. Mazowieckiej 33, ul. Kaszubskiej i ul. Małopolskiej.







Źródło: https://www.google.pl/maps/

Zdjęcie satelitarne nieruchomości i otoczenia



Źródło: https://www.google.pl/maps/

Dojazd i otoczenie nieruchomości

Nieruchomości tworzą funkcjonalną całość położoną pomiędzy ulicami: Mazowiecką, Kaszubską i Małopolską. Dojazd ulicami utwardzonymi asfaltem lub kostką brukową, urządzonymi (oświetlenie i chodniki). Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest od strony ul. Mazowieckiej, Małopolskiej i Kaszubskiej. Dostęp do komunikacji miejskiej bardzo dobry – nieopodal usytuowane są przystanki komunikacji publicznej licznych linii autobusowych i tramwajowych (przy ul. Wołyńskiej i Urbanowskiej). Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna niska, budynki biurowe, dydaktyczne oraz Park Sołacki, a także jedna z głównych tras przelotowych miasta – ul. Niestachowska (brak zjazdu). Punkty handlowo-usługowe, obiekty administracji, oświaty, kultury czy służby zdrowia znajdują się w zasięgu.

Uzbrojenie:

- sieć elektryczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacyjna,
- sieć gazowa,
- sieć ciepłownicza,
- sieć telefoniczna.

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie i drogi dojazdowe

ul. Niestachowska




ul. Mazowiecka








ul. Kaszubska






ul. Małopolska i Park Sołacki






Fragment mapy ewidencyjnej



Źródło: https://polska.e-mapa.net/

Działka nr 70/11 i 70/5 zapisane w KW nr PO1P/00055051/6 (własność Uniwersytet Medyczny

Działka nr 70/7 zapisana w KW nr PO1P/00221974/7 (własność Uniwersytet Przyrodniczy)

Opis nieruchomości

Działki nr 70/11, 70/7 i 70/5 tworzą funkcjonalną całość ogrodzoną płotem wykonanym ze stalowych przęseł osadzonych pomiędzy stalowymi słupkach, przy budynku również na podmurówce z betonu. Ogrodzenie wyposażono w bramę wjazdową usytuowaną od strony ul. Kaszubskiej. Ukształtowanie terenu o lekkim nachyleniu w stronę ul. Małopolskiej. Na działce nr 70/5 posadowiony jest budynek użytkowy, dwie szklarnie, magazyn i garaże. Działki nr 70/7 i 70/11 są niezabudowane. W narożniku ul. Kaszubskiej i Małopolskiej znajduje się oczko wodne. Na terenie posesji urządzono chodniki i alejki.

Całość jest porośnięta licznymi drzewami i krzewami ozdobnymi. W rejonie szklarni urządzono poletka doświadczalne Katedry i Zakładu Naturalnych Surowców Leczniczych i Kosmetycznych Uniwersytetu Medycznego w Poznaniu. Całość o powierzchni ok. 1,2 ha stanowi ogród farmakognostyczny, który powstał w 1925 r. Stanowi on zaplecze naukowe i doświadczalne dla studentów, lekarzy i przedstawicieli biznesu zielarskiego. Na terenie jednostki znajduje się około 1500 roślin zielarskich. Ogród podzielony jest na część dydaktyczną i naukową. Publikuje corocznie katalog uzyskanych w danym sezonie nasion uprawianych roślin do wymiany międzynarodowej.

Zdjęcie satelitarne nieruchomości



Źródło: https://polska.e-mapa.net/

Działka nr 70/11 i 70/5 zapisane w KW nr PO1P/00055051/6 (własność Uniwersytet Medyczny)

Działka nr 70/7 zapisana w KW nr PO1P/00221974/7 (własność Uniwersytet Przyrodniczy)

Dokumentacja fotograficzna – stan zagospodarowania nieruchomości


























Budynek użytkowy

Budynek wolnostojący, na planie prostokąta, wybudowany w latach 60-tych w technologii tradycyjnej. Z uwagi na uskok od strony ul. Mazowieckiej posiada dwie kondygnacje nadziemne, a od strony ogrodu trzy kondygnacje nadziemne. W budynku znajdują się pomieszczenia biurowe, magazynowe i laboratoryjne. Część wykorzystywana jako mieszkanie.

Opis materiałowo – konstrukcyjny części starszej:

- fundamenty żelbetowe,
- ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej,
- ścianki działowe z cegły dziurawki,
- stropy Kleina,
- stropodach płaski, żelbetowy,
- pokrycie stropodachu – papa termozgrzewalna,
- schody płytowe, żelbetowe,
- balustrady stalowe,
- tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowo-wapienne,
- stolarka okienna PCV,
- kraty zamontowano na oknach pierwszej kondygnacji,
- stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa, częściowo przeszklona lub pełna,
- stolarka drzwiowa wejściowa PCV przeszklona,
- powłoki malarskie: farby emulsyjne i olejne,
- okładziny ścienne w łazienkach z płytek ceramicznych,
- okładziny podłogowe: płytki ceramiczne, płytki gresowe, wykładzina PCV
- sufity podwieszone,
- grzejniki żeliwne lub płytowe aluminiowe,
- instalacje: zimnej wody, ciepłej wody, centralnego ogrzewania, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wentylacji grawitacyjnej, wentylacji mechanicznej, gazowa, elektryczna, odgromowa.

Stan techniczny

Budynek z lat 60-tych. Gospodarka remontowa prowadzona kiedyś w sposób regularny. W ostatnich latach budynek jest nieogrzewany i nieużytkowany. Z protokołu okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu budowalnego wykonanego 15 czerwca 2026 r. wynika, że ogólnie stan techniczny budynku jest dobry, a miejscami zadowalający, ale występują zawilgocenia ścian fundamentowych i posadzki w piwnicy, ogniska korozji w kominach i nieszczelności niektórych okien oraz uszkodzenia elewacji (spękania i zawilgocenia tynku). Budynek jest obecnie nieużytkowany i nieogrzewany. Mając na uwadze wiek budynku, jakość zastosowanych rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych oraz warunki eksploatacyjne i poziom gospodarki remontowej, stopień zużycia technicznego budynku na dzień wizji lokalnej określono na poziomie około 25%.

Standard wykończenia

Standard wykończenia pomieszczeń określono jako poniżej przeciętnego.

Dane powierzchniowo - kubaturowe budynku:

- Powierzchnia zabudowy Pz = 292,84 m^2
- **Powierzchnia użytkowa Pu = 678,89 m^2** w tym:

- powierzchnia użytkowa części wspólnych (korytarze, klatki schodowe, toalety, szatnie ogólnodostępne, pomieszczenie przyłączy) = 199,64 m^2
- powierzchnia użytkowa biur (łącznie z częścią wykorzystywaną na mieszkanie) = 210,30 m^2
- powierzchnia użytkowa laboratoriów = 176,38 m^2
- powierzchnia użytkowa magazynów = 92,55 m^2

- Kubatura budynku V = 3 251 m3

Budynek magazynowy – Budynek parterowy, niepodpiwniczony, składający się z trzech pomieszczeń (fundamenty żelbetowe, ściany żelbetowe, dach płaski strunobetonowy kryty papą, tynki cementowo-wapienne, drzwi stalowe) o powierzchni 20 m^2, o niskich walorach techniczno-użytkowych.

Garaże – Budynki wykonane z blachy stalowej, z dachem o konstrukcji drewnianej krytym blachą falistą, wyposażone w bramy stalowe o powierzchni 22.17 m^2 o niskich walorach techniczno-użytkowych.

Szklarnie – Szklarnie o konstrukcji stalowej wypełnionej szkłem posadowione na fundamentach z betonu, wyposażone w instalację elektryczną, wodną i ogrzewanie o powierzchni 200 m^2 i 58 m^2 o niskich walorach techniczno-użytkowych.

Dokumentacja fotograficzna – widok budynku użytkowego








6.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania ksiąg wieczystych nr PO1P/00221974/7 i PO1P/00055051/6 prowadzonych przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 19 października 2026 roku.

Protokoły sporządzono na podstawie wglądu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych poprzez podsystem dostępu ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości.

Księga wieczysta nr PO1P/00221974/7

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Numer bieżący nieruchomości: 13

Działki ewidencyjne

Lp. 1.
Działka nr 2/1
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 0,2776 ha

Lp. 2.
Działka nr 2/2
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 0,9598 ha

Lp. 3.
Działka nr 5/5
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 0,0856 ha

Lp. 4.
Działka nr 6/1
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 0,8534 ha

Lp. 5.
Działka nr 5/6
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 14,7914 ha

Lp. 6.
Działka nr 16
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 0,0382 ha

Lp. 7.
Działka nr 14/2
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 0,3843 ha

Lp. 8.
Działka nr 11/2
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 0,3522 ha

Lp. 9.
Działka nr 12/2
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 0,0500 ha

Lp. 10.
Działka nr 17
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 0,0175 ha

Lp. 11.
Działka nr 70/7
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 0,1186 ha

Lp. 12.
Działka nr 58
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 0,2019 ha

Lp. 13.
Działka nr 8
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 2,9842 ha

Lp. 14.
Działka nr 10/3
Identyfikator działki: 306401_1.0020.AR_36.10/3
Obręb ewidencyjny: Golęcin
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 0,0233 ha

Lp. 15.
Działka nr 10/4
Identyfikator działki: 306401_1.0020.AR_36.10/4
Obręb ewidencyjny: Golęcin
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Ulica: Wojska Polskiego 71D-F
Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 2,9827 ha

Lp. 16.
Działka nr 2/3
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe
Przyłączenie z księgi wieczystej PO1P/00040699/2, obszar przyłączenia 0,7670 ha

Obszar całej nieruchomości: 24,8877 ha

DZIAŁ I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu, z siedzibą w Poznaniu, REGON 00000184400000

DZIAŁ III – (PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA)

1. Ograniczone prawo rzeczowe
Odpłatna służebność przesyłu o treści bliżej określonej w postanowieniu stanowiącym podstawę wpisu
Przedmiot wykonania: działka nr 57/1
Nieruchomość obciążona:
Lp. 1. Księga wieczysta nr PO1P/00322124/2, numer wpisu 1
Lp. 2. Księga wieczysta nr PO1P/00328226/9, numer wpisu 1
Na rzecz: Enea Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, REGON 30045539800000

DZIAŁ IV – (HIPOTEKA)

Brak wpisów

Księga wieczysta nr PO1P/00055051/6

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Numer bieżący nieruchomości: 3

Działki ewidencyjne

Lp. 1.
Działka nr 70/5
Obręb ewidencyjny: Golęcin
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Ulica: Niestachowska; Mazowiecka; Małopolska

Lp. 2.
Działka nr 70/11
Identyfikator działki: 306401_1.0020.AR_38.70/11
Obręb ewidencyjny: 0020, Golęcin
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 1,1599 ha

Budynki

Lp. 1.
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Ulica: Niestachowska; Mazowiecka 33; Małopolska
Przeznaczenie budynku: szklarnia o powierzchni 200 m^2, użytkowana na potrzeby dydaktyczno-naukowe
Budynek stanowi odrębną nieruchomość: nie

Lp. 2.
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Ulica: Niestachowska; Mazowiecka 33; Małopolska
Przeznaczenie budynku: szklarnia o powierzchni 58 m^2, użytkowana na potrzeby dydaktyczno-naukowe
Budynek stanowi odrębną nieruchomość: nie

Lp. 3.
Położenie: województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M., miejscowość Poznań
Ulica: Niestachowska; Mazowiecka 33; Małopolska
Przeznaczenie budynku: parterowy, betonowy magazyn odczynników o powierzchni 20 m^2
Budynek stanowi odrębną nieruchomość: nie

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Komentarz do migracji
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale dotychczasowej księdze wieczystej: 0

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Uniwersytet Medyczny im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, REGON 00028881100000 w udziale 1/1

DZIAŁ III – (PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA)

Brak wpisów

DZIAŁ IV – (HIPOTEKA)

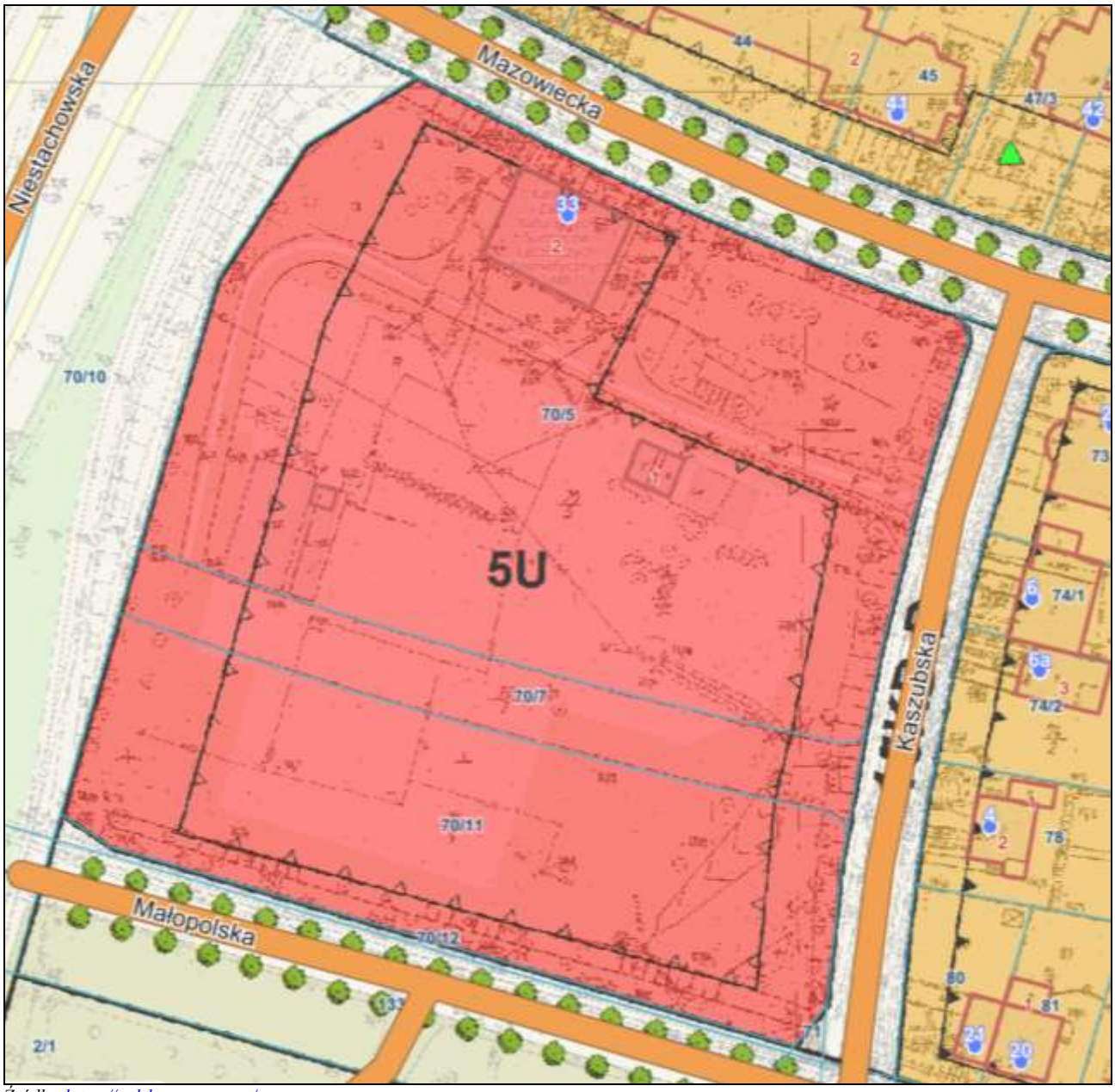
Brak wpisów

Dane z ewidencji gruntów i z KW nr PO1P/00221974/7 i PO1P/00055051/6 są zgodne.

6.3. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Sołacz - część A w Poznaniu uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Poznaniu nr XXXVIII/644/VII/2016 z dnia 22 listopada 2016 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 2016 r., pozycja 7473 przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym jako:

5U – zabudowa usługowa w klinach zieleni, usługi szkolnictwa wyższego.



Źródło: https://polska.e-mapa.net/

Zgodnie z pismem z dnia 19 marca 2021 r. wydanym przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania dotyczącym przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym i możliwości zabudowy:

- W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5U ustala się zabudowę usługową szkolnictwa wyższego w klinie zieleni**. Ustala się również zachowanie ogrodu farmakognostycznego Uniwersytetu Medycznego na terenie 5U.
- Jeżeli działki nr 70/5, 70/7 i 70/11 położone są na obszarze ogrodu farmakognostycznego Uniwersytetu Medycznego, to mimo zapisów określających parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, należy spełnić warunek zachowania ogrodu farmakognostycznego, co w praktyce może wykluczać zabudowę.

Wybrane parametry mpzp:

§ 6
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
2) zachowanie ogrodu farmakognostycznego Uniwersytetu Medycznego na terenie 5U;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1) ochronę założenia krajobrazowego zieleni;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustala się:
1) na terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 7U i 8U ochronę wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 244 decyzją z dnia 19.01.1983 r. układu urbanistycznego Sołacza;

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:
2) **powierzchnię zabudowy** nie większą niż:
e) **na terenie 5U – 25% powierzchni terenu**;

4) **wysokość zabudowy:**
e) usługowej na terenie **5U – od 8,0 m do 10,0 m, w tym trzy kondygnacje nadziemne**,

7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
a) na terenach 1U, 2U, 5U i 8U – 60% powierzchni terenu,

8) dla nowo wydzielonych działek:
a) z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną oraz dojścia i dojazdy, powierzchnię nie mniejszą niż 900 m^2 i szerokość frontu nie mniejszą niż 20,0 m,

9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
3) dla terenów 1U i 5U zakaz dostępu dla samochodów do terenu KD-GP;

Zgodnie z pismem z dnia 24 października 2023 r. wydanym przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w dniu 12 lipca 2022 r. wpłynął do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej wniosek Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu w sprawie zmiany ww. planu miejscowego dla przedmiotowych nieruchomości. Wniosek ten, wraz z analizą zasadności do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, został w dniu 28 listopada 2022 r. przedstawiony Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania Panu Bartoszowi Gussowi. Zgodnie z ustaleniami na naradzie, Zastępca Prezydenta uznał za zasadne wszczęcie procedury przystąpienia do prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu. Pozytywne rozpatrzenie wniosku przez Prezydenta nie jest jednoznaczne z bezzwłocznym przystąpieniem do prac nad zmianą planu miejscowego. Aktualnie, ze względu na natężenie prac planistycznych w Pracowni, **nie są prowadzone prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowana przestrzennego „Sołacz – część A" w Poznaniu dla dz. Nr 70/7, 7/11, 70/5, ark. 38, obr. Golęcin**.

Nieruchomość jest położona na obszarze, dla którego obowiązuje **plan ogólny miasta Poznania** zatwierdzony uchwałą XXIX/529/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie Planu ogólnego miasta Poznania ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 grudnia 2025 r., pozycja 9903 (wszedł w życie dnia 13 stycznia 2026 r.), zgodnie z którym nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym jako:

- **168SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1.6
maksymalny udział powierzchni zabudowy	40.0%
maksymalna wysokość zabudowy	14m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	50.0%

Ewentualna zmiana przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego musi być zgodna z planem ogólnym.



Źródło: https://polska.e-mapa.net/