



DOA-OA-II.0003.291.2016

Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 42 638 41 14
fax +48 42 638 42 17
www.uml.lodz.pl

Pan
Bartłomiej Dyba – Bojarski
Radny Rady Miejskiej w Łodzi
Biuro Rady Miejskiej
w miejscu

Szanowny Panie Radny

W związku z interpelacją Pana Radnego Bartłomieja Dyby-Bojarskiego, z dnia 8 kwietnia 2016 r., w sprawie okoliczności wydania decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Radwańskiej 68 - działki nr 32/1, 32/2 i 32/3 w obrębie P-29, a także okoliczności towarzyszących jej sprzedaży, informuję:

- 1) Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Prezydent Miasta Łodzi zobowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Z uwagi na kształt nieruchomości i położenie ww. działek zostały one wystawione do sprzedaży jako jedna oferta inwestycyjna i zarówno Rada Miejska w Łodzi jak i Rada Osiedla Stare Polesie pozytywnie odniosły się do tej sprzedaży.
- 2) Ww. teren inwestycyjny został wylicytowany na przetargu w dniu 10 kwietnia 2015 r., a umowa sprzedaży zawarta została w dniu 7 maja 2015 r. Zanim to nastąpiło, odbyły się cztery przetargi na jego zbycie, zakończone wynikiem negatywnym. Do Urzędu Miasta Łodzi nie wpłynął jednak żaden wniosek o wydzielenie którejkolwiek z działek wchodzącej w skład terenu inwestycyjnego do odrębnego przetargu - w szczególności od właścicieli nieruchomości sąsiadujących.
- 3) W warunkach przetargu na sprzedaż nieruchomości gminnych każdorazowo podawana jest obsługa komunikacyjna zbywanych nieruchomości, wystarczająca do zapewnienia terenowi dostępu do drogi publicznej oraz

preferowana przez Zarząd Dróg i Transportu, jednakże warunki przetargu na sprzedaż nieruchomości gminnych nie wykluczają możliwości obsługi komunikacyjnej zbywanych nieruchomości w inny sposób, o ile jest on zgodny z obowiązującymi przepisami oraz zostanie potwierdzony w drodze decyzji administracyjnej o lokalizacji zjazdu. W przypadku przedmiotowego terenu została podana obsługa komunikacyjna przez zjazd z ul. Radwańskiej, co zapewniało mu dostęp do drogi publicznej.

- 4) Warunki przetargu na sprzedaż ww. terenu inwestycyjnego nie nakładały na nabywcę szczególnych obowiązków dotyczących sposobu lub cech nowej zabudowy. Jedynym obowiązkiem nabywcy było zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z uzyskaną decyzją o warunkach zabudowy, który to warunek został wpisany do umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości z dnia 7 maja 2015 r.
- 5) W dniu 20.05.2015 r., tj. po rozstrzygnięciu przetargu na sprzedaż nieruchomości, do Wydziału Urbanistyki i Architektury wpłynęły dwa wnioski złożone przez Wnioskodawcę – osobę prawną. Zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), dysponentem treści ww. wniosków jest Wnioskodawca a organ jest związany treścią złożonych wniosków. Z wnioskiem w sprawie ustalenia warunków zabudowy może wystąpić każdy niezależnie od tego czy jest właścicielem terenu objętego wnioskiem czy nie.
- 6) W wyniku przeprowadzonych postępowań na podstawie ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz rozporządzeń wykonawczych zostały wydane decyzje:
 - decyzja Prezydenta Miasta Łodzi NR DAR-UA-VII.1576.2015 z dnia 20-10-2015 r. ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem i z usługami w parterze (w tym powierzchnia sprzedaży do 60 m²) i przebudowie zjazdu z ulicy Radwańskiej, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Radwańskiej 68/70 na działce o numerze ewidencyjnym 32/3 i na fragmencie działki nr 32/2 w obrębie P-29 oraz na fragmencie działki drogowej nr 30/8,

- decyzja Prezydenta Miasta Łodzi NR DAR-UA-VII.1577.2015 z dnia 20-10-2015 r. ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem i z usługami w parterze (w tym powierzchnia sprzedaży do 120 m²) oraz zjazdu z ulicy Inżynierskiej, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Radwańskiej 68/70 na działce o numerze ewidencyjnym 32/1 i na fragmencie działki nr 32/2 w obrębie P-29 oraz na fragmencie działki drogowej nr 10/4.
- 7) Strony postępowania wniosły do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi odwołania od obu decyzji. SKO utrzymało w mocy ww. decyzje Prezydenta Miasta Łodzi. Strony złożyły skargę do Sądu Wojewódzkiego na obie decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego i akta spraw zostały przekazane w ślad za złożonymi skargami. Do dnia dzisiejszego brak rozstrzygnięcia.
- 8) Wskazana przez Wnioskodawcę obsługa komunikacyjna przedmiotowych inwestycji pod względem rozwiązań komunikacyjnych została pozytywnie zaopiniowana przez Zarząd Dróg i Transportu poprzez uzgodnienie projektów decyzji o warunkach zabudowy.
- 9) W kwestii, podnoszonej w piśmie, zabudowy pierzejowej wskazuję, że zabudowa pierzejowa jest cechą charakterystyczną w tym rejonie Miasta. W szczególności ulica Radwańska posiada wyraźnie wykształconą pierzeję. Również przy ul. Inżynierskiej wiele budynków jest usytuowanych w granicy z działką drogową, na przykład na działkach o numerach ewidencyjnych: 11 (Inżynierska 24), 31/1 (Radwańska 72), 61 (Inżynierska 8) i 64/74 (Rembielińskiego 70). Zatem dla zachowania ładu przestrzennego należy uzupełniać pierzeję tej ulicy nową zabudową.
- 10) Należy również zwrócić uwagę, że omawiane decyzje o warunkach zabudowy, chociaż ustaliły kontynuację istniejącej zabudowy pierzejowej poprzez obowiązującą linię zabudowy, to szerokość elewacji od strony ulicy pozostawiły do rozstrzygnięcia w kolejnym etapie procesu inwestycyjnego tj. na etapie pozwolenia na budowę. Zatem przedwczesne jest twierdzenie, że planowana zabudowa spowoduje konieczność

zamurowania okien w budynkach sąsiednich, jak również przedwczesne jest stwierdzenie o dużych dolegliwościach dla dotychczasowych mieszkańców, gdyż decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga o szczegółowych rozwiązaniach technicznych obiektu. W obu decyzjach o warunkach zabudowy został ustalony warunek wynikający z art. 5 *Prawa Budowlanego*, który określa, że obiekt budowlany musi być wybudowany z poszanowaniem praw osób trzecich, w tym nabytych praw mieszkańców sąsiednich budynków wynikających z obowiązujących przepisów.

Z poważaniem

Wiceprezydent Miasta Łodzi

Wojciech Rosicki

Wojciech ROSICKI

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej
2. Wydział Organizacyjno-Administracyjny