

Pani
Joanna Kopcińska
Radna Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na interpelację pisemną złożoną przez Panią w okresie międzysesyjnym w dniu 3 listopada 2014 r., w sprawie wstrzymania sprzedaży lokali komunalnych w nieruchomościach gminnych położonych na terenie osiedla „Ziołowa” ze szczególnym uwzględnieniem budynków położonych przy ul. Ziołowej 4B, 6B, 8B i 10B oraz wyjaśnienia innych zagadnień związanych ze statusem i utrzymaniem położonego tam zasobu, uprzejmie informuję, iż z uwagi na złożoność poruszanej przez Panią problematyki oraz potrzebę pozyskania informacji i wyjaśnień wielu Wydziałów i jednostek organizacyjnych Miasta Łodzi, brak jest możliwości udzielenia odpowiedzi na interpelację we wskazanym terminie, tj. do dnia 17 listopada 2014 r. W związku z powyższym informuję, iż odpowiedź na Pani interpelację zostanie udzielona do dnia 17 grudnia 2014 r.

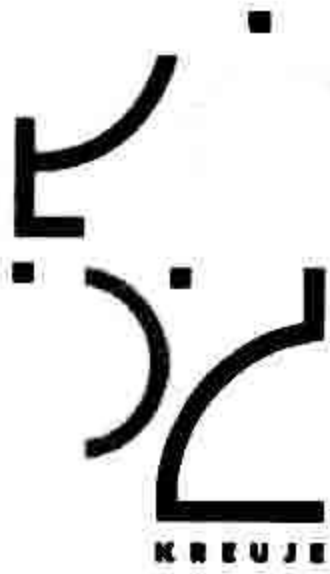

Agnieszka NOWAK

Do wiadomości

1. Wykonujący zadania Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacyjno - Prawny
W Departamencie Obsługi i Administracji
Urzędu Miasta Łodzi

Łódź, dnia 12 grudnia 2014 r.

DOA-OP-II.0003.777.2014



Pani
Joanna Kopcińska
Radna Rady Miejskiej w Łodzi

Stanisławowi Paweł Radwa

W odpowiedzi na interpelację pisemną złożoną przez Panią w okresie

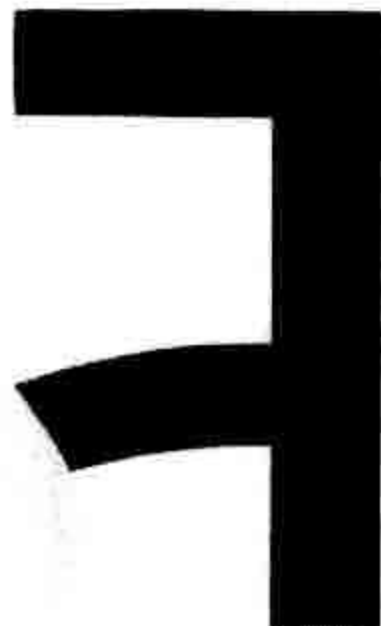
Wiceprezydent Miasta Łodzi międzysesyjnym w dniu 3 listopada 2014 r., w sprawie wstrzymania sprzedaży lokali

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 (42) 638 41 08
fax +48 (42) 638 42 14
e-mail: og.nowak@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

komunalnych w nieruchomościach gminnych położonych na terenie osiedla „Ziołowa”, szczególnie w odniesieniu do budynków położonych przy ul. Ziołowej 4B, 6B, 8B i 10B oraz pozostałych zagadnień związanych z gospodarowaniem usytuowanym tam zasobem, uprzejmie informuję, co następuje.

Odnośząc się do kwestii wstrzymania prywatyzacji lokali w ww. budynkach uprzejmie informuję, że w odniesieniu do nieruchomości przy ul. Ziołowej 8B i 10B, celem przygotowania ich do sprzedaży, prowadzone jest postępowanie zmierzające do wydzielenia części nieruchomości i włączenia ich do pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który uchwalony został dla osiedla „Ziołowa”. Dodatkowo nieruchomość przy ul. Ziołowej 10B objęta jest postępowaniem mającym na celu legalizację albo wydanie decyzji nakazującej rozbiórkę dobudowanych części budynku, wszczętym przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego na wniosek Administracji Zasobów Komunalnych Łódź – Bałuty. Z budynku przy ul. Ziołowej 6B do Wydziału Praw do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi nie wpłynęły wnioski o wykup usytuowanych tam lokali. Dlatego też ww. Wydział nie prowadzi postępowania w zakresie ich prywatyzacji. Jedynie w nieruchomości położonej przy ul. Ziołowej 4B prywatyzacja została wstrzymana z uwagi na sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej przy ul. Ziołowej 4A.

Podjmując problematykę wydzielenia wspólnych działek dla sąsiadujących ze sobą budynków przy ul. Ziołowej 4B, 6B, 8B i 10B oraz 4C, 6C, 8C i 10C i związanej



z nim zmiany przeznaczenia terenu z mieszkaniowego na usługowo – mieszkaniowy uprzejmie wyjaśniam.

Na wymienionych działkach geodezyjnych ich użytkownicy pobudowali szereg budynków technicznych i garaży, których usytuowanie jest przypadkowe i w sposób rażący narusza historyczny układ przestrzenny zabudowy. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym dla omawianego osiedla, określa się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych. Parametry te ustalono w sposób umożliwiający wszystkim przyszłym właścicielom równorzędne korzystanie z istniejącej i nowej zabudowy. Ustalenie to jest istotnym z uwagi na fakt, że pierwotnie zespoły budynków lokalizowano na pojedynczych dużych działkach, wspólnie użytkowanych przez ich mieszkańców. W takim przypadku usytuowanie budynków wobec siebie nie podlegało istotnym ograniczeniom prawnym. Dokonanie podziałów geodezyjnych wprowadziło nowe granice, wobec których z jednej strony możliwe jest korzystanie z garaży i komórek z drugiej zaś spowodowało, że zabytki znajdują się w odległościach niezgodnych z przepisami budowlanymi.

Ponadto pomiędzy budynkami, przy ul. Ziołowej 4B, 6B, 8B i 10B, a południową granicą działek znajduje się kanał kanalizacji deszczowej, który uniemożliwia usytuowanie w jego sąsiedztwie nowych budynków. Powyższa sytuacja spowodowała, że na działkach geodezyjnych wokół ww. budynków nie mogą być lokalizowane żadne budynki techniczne czy garaże. Istotnym w tym przypadku jest fakt, że ww. budynki mają niewielką powierzchnię. Taka powierzchnia w połączeniu z brakiem możliwości budowy nowego budynku na działce, brakiem możliwości nadbudowy, ograniczeniem rozbudowy oraz niemożliwością przekształcenia elewacji, stanowi istotne ograniczenie w zapewnieniu obecnych standardów mieszkalnia. Przedstawiona sytuacja doprowadziła do wniosku, że należy dla nich zaproponować przeznaczenie, które umożliwi różne sposoby użytkowania istniejących budynków, w tym takie które nie wymusza budowy nowych budynków w ich sąsiedztwie. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne umożliwiają kilka scenariuszy dalszego postępowania z istniejącymi nieruchomościami. Jednym z nich jest połączenie nieruchomości przy ul. Ziołowej 4B z nieruchomością przy ul. Ziołowej 4C (analogicznie w pozostałych).

Tak przygotowane do zbycia nieruchomości miałyby dwa budynki zabytkowe. Łączna powierzchnia zabudowy pozwala na wprowadzenie różnorodnych funkcji w budynkach, w dowolnych proporcjach w każdym z nich. W omawianym scenariuszu, w części zachodniej nowych nieruchomości mogą też powstać nowe budynki techniczne i garażowe. Takie rozwiązanie daje więc najbardziej różnorodne możliwości korzystania z istniejących budynków. Scenariusz ten jest jednak w chwili obecnej rozpatrywany jedynie w odniesieniu do budynków przy ul. Ziołowej 4B i 4C i związany jest ze sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej przy ul. Ziołowej 4A.

Budynek przy ul. Ziołowej 4B ma ograniczony dojazd od strony sąsiadującej z budynkiem przy ul. Ziołowej 4A z uwagi na ogrodzenie posadowione przez najemcę jednego z lokali przy ul. Ziołowej 4A. Z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego wynika, iż Referat Urbanistyki i Nadzoru Budowlanego Delegatury Łódź- Baltu Urzędu Miasta Łodzi pozytywnie zaopiniował propozycję wykonania częściowego ogrodzenia posesji wraz z bramą wejściową i wjazdową oraz lokalizację trzech garaży na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Ziołowej 4A. Poinformowano wówczas wnioskodawców o dokumentach, których złożenie jest niezbędne dla legalnego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego. W posiadanych zasobach archiwalnych brak jest jednak dokumentów dotyczących wydania pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia robót budowlanych polegających na budowie ogrodzenia na terenie posesji położonej przy ul. Ziołowej 4A. Organem posiadającym kompetencje do dokonywania oceny legalności naniesień na terenie Miasta Łodzi jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, do którego zgłoszona zostanie sprawa spornego ogrodzenia. Po zakończeniu postępowania w tym zakresie możliwym będzie jednoznaczne stwierdzenie jakiego rodzaju działania będą mogły zostać podjęte dla uregulowania problematyki spornego dojazdu.

Podkreślić jednak należy, że budynek przy ul. Ziołowej 4B posiada dostęp do drogi publicznej, a na Gminie nie spoczywa obowiązek zapewnienia dodatkowych dostępow w tym zakresie.

W budynkach położonych na terenie „osiedla Ziółowa” 3 lokale posiadają status lokalu socjalnego.

Pragnę zwrócić uwagę, iż ze względu na charakter zabudowy osiedla „Ziółowa”, jego zagospodarowanie, objęcie ochroną konserwatorską i ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jego prywatyzacja jest procesem czasochłonnym i skomplikowanym.

Odnosząc się do kwestii rozbiórki sanitariatów przy ul. Ziółowej 6B i 8B, postanowieniami Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR- Bar-IX.468.2014 i Nr DAR- Bar-IX.469.2014 z dnia 2.12.2014 r. uzgodnione zostały projekty budowlane rozbiórki wolnostojących budynków sanitarnych przy ul. Ziółowej 6B i ul. Ziółowej 8B. Administracja Zasobów Komunalnych Łódź - Bałuty przystąpi do ich rozbiórki po uzyskaniu stosownego pozwolenia.

Ulica Ziółowa jako droga wewnętrzna pozostająca we władaniu Zarządu Dróg i Transportu zlokalizowana jest pomiędzy ul. Zgierską i ul. Podbiałową. Wyjeżdżony ślad na przedłużeniu ul. Ziółowej w kierunku ulicy Żywokostowej znajduje się na zabudowanych działkach budowlanych posiadających bezpośredni dostęp do dróg publicznych uli: Podbiałowej, Żywokostowej, Nagietkowej, i Rumiankowej.

Jednocześnie informuję, że w trakcie prowadzonej inwestycji na ul. Ziółowej wykonywane są zjazdy do posesji. Realizowany aktualnie projekt, wykonany na zlecenie dawnej Delegatury Łódź- Bałuty, nie przewiduje przebudowy oświetlenia, a jedynie odnowienie istniejących latarni. W budowanych zatoczkach nie zostaną posadowione pomieszczenia na zbiórkę odpadów. Najemcy usytuowanych tam lokali mają zabezpieczone miejsca do składowania odpadów przy ul. Ziółowej.


Agnieszka NOWAK


Wiceprezydent Miasta Łodzi

Do wiadomości

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacyjno - Prawny