

Łódź, dn. **2** listopada 2011 r.

DO-Or-V.0003.158.2011

Pani
Urszula Niziołek-Janiak
Radna Rady Miejskiej w Łodzi

W nawiązaniu do interpelacji zgłoszonej przez Panią w okresie międzysesyjnym w dniu 19 października 2011 r. uprzejmie informuję, iż z uwagi na konieczność wyjaśnienia złożonego stanu prawnego w zakresie własności nieruchomości przy ul. Jaracza 42 odbędzie się spotkanie przedstawicieli wszystkich wydziałów merytorycznych odpowiedzialnych za tę sprawę.

W związku z powyższym, odpowiedź na Pani interpelację zostanie udzielona w terminie późniejszym tj. do dnia 2 grudnia 2011 r. (zgodnie z art. 36 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego).



Hanna ZDANOWSKA

Do wiadomości:

1. Tomasz Kacprzak - Przewodniczący rady Miejskiej w Łodzi.
2. Wydział Organizacyjny UMŁ.

Łódź, dn. 22 listopada 2011 r.

DO-Or-V.0003.158.2011

Pani
Urszula Niziołek-Janiak
Radna Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na Pani pisemną interpelację, zgłoszoną w okresie międzysesyjnym w dniu 19 października 2011 r. pragnę poinformować, iż nieruchomość przy ul. Jaracza 42 zabudowana obiektami mieszkalno-fabrycznymi, wzniesionymi w latach 1890. według projektu architekta Franciszka Chełmińskiego dla ówczesnego właściciela Karola Wutke, odznacza się obecnie niejednorodnym statusem pod względem ochrony konserwatorskiej oraz złożonym stanem prawnym w zakresie własności. Kamienica frontowa wraz z oficyną mieszkalną została wpisana do rejestru zabytków nieruchomości województwa łódzkiego decyzją nr A/279 z 21 stycznia 1981 r., elementy dawnego wystroju i wyposażenia wnętrza kamienicy do rejestru zabytków ruchomych nr B/131, tym samym kamienica podlega prawnej ochronie konserwatorskiej, natomiast zabudowania fabryczno-gospodarcze znajdujące się w głębi posesji figurują w gminnej ewidencji zabytków Łodzi. Jednolita w przeszłości własność została w latach powojennych wtórnie podzielona na dwie nieruchomości. Pierwsza z nich, obejmująca kamienicę frontową usytuowaną wzdłuż pierzei ulicy Jaracza z oficyną mieszkalną wzdłuż wschodniej granicy posesji (działka nr 448/3), stanowi współwłasność osób fizycznych i Miasta Łodzi. Druga, obejmująca zabudowania fabryczno-gospodarcze zlokalizowane w głębi posesji (działka nr 448/4), do których dostęp jest możliwy jedynie przez bramę kamienicy frontowej, pozostaje w całości własnością Miasta Łodzi.

W ocenie Biura Architekta Miasta przy podejmowaniu decyzji w zakresie własności i przyszłej funkcji budynków fabrycznych należy uwzględnić historyczny rozwój całej nieruchomości, odzwierciedlający rozwój średniego przedsiębiorstwa łódzkiego na przełomie XIX i XX w., awans ekonomiczny i społeczny jego twórcy i pierwszego właściciela, a także ukazuje chronologię powstawania zabudowy nieruchomości z fabryką jako pierwszą zbudowaną w głębi posesji oraz powstałą w późniejszym okresie kamienicą frontową. Dzieje nieruchomości mogą okazać się pomocne przy specjalistycznej analizie zachowanej zabudowy fabrycznej pod kątem jej waloryzacji, określenia i wytypowania obiektów do bezwzględного zachowania oraz obiektów, które będą mogły zostać poddane przekształceniom o różnej skali. Określenie wartości zespołu fabrycznego umożliwi sporządzenie szczegółowych wytycznych konserwatorskich dla przyszłego właściciela i użytkownika obiektów. W dalszym etapie najistotniejszym zagadnieniem będzie wprowadzenie nowej funkcji o charakterze „wpisania się” w istniejącą zabudowę bez inwazyjnych przekształceń, w kontekście samej nieruchomości oraz najbliższego otoczenia. Przyszła funkcja i nowe zagospodarowanie budynków fabrycznych nie powinno uwypuklać wtórnych podziałów historycznie jednej nieruchomości, wywierających negatywny wpływ na dawne rozplanowanie i zabudowę śródmiejskich kwartałów miasta.

W opinii Wydziału Geodezji obie nieruchomości położone przy ul. Jaracza 42 znajdują się w szczególnej sytuacji stwarzającej istotne problemy dla ich właściwego zagospodarowania. Nieruchomość należąca do Wspólnoty Mieszkaniowej stanowiąca działkę o nr 448/3, jest wydzielona po obrysie istniejących zabudowań. Wymusza to na Wspólnocie nieodzowność korzystania z podwórza przypisanego do nieruchomości gminnej obejmującej działkę o nr 448/4. Nieruchomość ta z kolei nie posiada w ogóle dostępu do drogi publicznej, a komunikacja do niej odbywać się może jedynie poprzez prześwit bramowy zlokalizowany na gruncie w/w Wspólnoty.

Nieruchomości przy ul. Jaracza 42 zabudowane są bardzo ściśle, ze wszystkich czterech stron. Na skutek tego jedynie niewielka część działki 448/4 pozostaje wolna i nadaje się do obsługi nieruchomości wymaganej dla zabezpieczenia zwykłych potrzeb jej mieszkańców (przejście, przejazd, parking, posadowienie kontenerów na odpady, powierzchnia konieczna przy prowadzeniu remontów itp.). Gęstość i sposób istniejącej zabudowy wyklucza w praktyce wydzielenie dla obu sąsiadujących nieruchomości prawidłowych działek budowlanych.

W opinii Wydziału Majątku Miasta w obecnym stanie prawnym, nie ma możliwości zbycia nieruchomości o nr działki 448/4. Procedura jej sprzedaży została wszczęta po pożarze, który miał miejsce na nieruchomości.

Z uwagi na fakt, iż działka sąsiednia o numerze 448/3 nie spełnia wymogów działki budowlanej dla budynku wielorodzinnego i zgodnie z opinią Miejskiej Pracowni Urbanistycznej i Wydziału Praw do Nieruchomości powinna zostać scalona z działką nr 448/4. Powyższe pozwoli na zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z zasadami prawa budowlanego.

Wspólnota Mieszkaniowa pismem z dnia 7 maja 2010 r. została poinformowana o przysługującym jej prawie zastosowania art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., nie złożyła jednak wniosku o nabycie działki nr 448/4.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA

Do wiadomości:

1. Tomasz Kacprzak - Przewodniczący rady Miejskiej w Łodzi.
2. Wydział Organizacyjny UMŁ.