



DPRG-UA-I.0003.1.2025

Łódź, dn. 01 lipca 2025 r.

Pan
Marcin Buchali
Radny
Rady Miejskiej w Łodzi

Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 (42) 638 41 11
e-mail: wiceprezydent.lodz@uml.lodz.pl
www.lodz.pl

Szanowny Panie Radny

W odpowiedzi na interpelację z dnia 16 czerwca 2025 r., w sprawie udzielenia odpowiedzi na pytania dotyczące podjętych działań, w związku z niepożądanymi następstwami realizacji inwestycji przy ul. Wierzbowej nr 28 w Łodzi, na wstępie pragnę wyjaśnić, iż organy administracji samorządowej mają ograniczoną możliwość ingerencji w prywatne inicjatywy inwestycyjne, realizowane na prywatnych nieruchomościach. W związku z powyższym brak jest właściwego trybu prawnego dla przeprowadzania bezpośrednich "konsultacji z mieszkańcami przed planowaną inwestycją prywatną". Takie działania są podejmowane jedynie w przypadkach uregulowanych ustawowo, np. podczas przystąpień do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na etapie ich wyłożeń. Ponadto nadmieniam, iż na etapie zakupu nieruchomości, inwestor nie musi precyzować swoich planów inwestycyjnych.

Jednocześnie, zgodnie z zapisami art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, "Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaze prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami".

Wobec powyższego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę, po spełnieniu przez inwestora

określonych przesłanek, wynikających z art. 33 oraz dokonując weryfikacji złożonego wniosku, na podstawie art. 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Przedmiotowa inwestycja, w toku prowadzenia postępowania administracyjnego oraz na czas zatwierdzania projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, jak również udzielenia pozwolenia na budowę, nie była objęta zakresem obowiązywania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, toteż ww. pozwolenia na budowę udzielono w oparciu o ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi o warunkach zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r., przeniesioną na rzecz obecnego inwestora, ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-VII.781.2022 z dnia 10.06.2022 r.

Inwestycja dotyczyła "przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, związanej ze zmianą sposobu jego użytkowania na funkcję mieszkalno-usługową (biura) oraz budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową (biura) i garażem podziemnym wraz z połączeniem nowego obiektu z istniejącym oraz budowę urządzeń budowlanych oraz budowy i przebudowy niezbędnej infrastruktury technicznej, na nieruchomości, przy ul. Wierzbowej nr 28, działka 222/1, w obrębie S-2 w Łodzi". Organ, prowadząc postępowanie administracyjne w ww. sprawie, podejmował wszelkie inicjatywy mające na celu zabezpieczenie interesu osób trzecich i ich mienia oraz dołożył wszelkich starań w zakresie prawidłowego określenia, zawiadomienia i obsługi stron ww. postępowania. Pismem z dnia 24.08.2022 r. zawiadomiono krąg stron o toczącym się w ww. sprawie postępowaniu oraz następnie pismem z dnia 13.02.2024 r. zawiadomiono krąg stron o zebranych w sprawie materiale dowodowym. W kręgu stron ww. postępowania znalazła się Łódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa, która sprawując zarząd nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Wierzbowej 24/26, blok nr II, działka nr ew. 223/27 obr. S-2, reprezentowała mieszkańców bloku nr II, przy ul. Wierzbowej 24/26, w tym także współwłaścicieli działki nr ew. 223/27, obr. S-2. Strony brały aktywny udział w przedmiotowym postępowaniu. Uwagi składane w toku postępowania przez Łódzką Spółdzielnię Mieszkaniową były na bieżąco analizowane oraz przekazywane do inwestora, zaś inwestor odnosił się do nich na piśmie.

W związku z faktem, iż "Dom Architekta", tj. obiekt przeznaczony do przebudowy w celu zmiany sposobu jego użytkowania, w ramach przedmiotowej inwestycji, został wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Łodzi, pismem z dnia

22.02.2023 r., przesłano dokumentację projektową do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, celem jej uzgodnienia, na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane.

Ów organ, postanowieniem o sygn. WUOZ-ZN.5142.170.2023.TK z dnia 06.03.2023 r., uzgodnił przedmiotowe zamierzenie budowlane. W tym miejscu podkreślić należy fakt, iż rozbiórka jakiegokolwiek budynku nie była przedmiotem ww. sprawy na żadnym z etapów jej procedowania.

Finalnie, po wnikliwym rozpatrzeniu sprawy, wydano decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-I.463.2024 z dnia 06.03.2024 r., zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą inwestorowi – firmie Rąbieńska Sp. z o.o., ul. Azymutalna 9, 80-298 Gdańsk, pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, obejmujących: przebudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego związaną ze zmianą jego sposobu użytkowania na funkcję mieszkalno-usługową (biura) oraz budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową (biura) i garażem podziemnym wraz z połączeniem nowego obiektu z istniejącym oraz budowę urządzeń budowlanych oraz budowę i przebudowę niezbędnej infrastruktury technicznej, przy ul. Wierzbowej 28, działka 222/1, obręb S-2 w Łodzi, wraz z obszernym uzasadnieniem do ww. decyzji.

W odniesieniu do kwestii dotyczącej uzyskania przez inwestora zgody na wycinkę drzew, informuję, iż zgodnie z informacją uzyskaną od Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Ekologii i Klimatu Urzędu Miasta Łodzi, na wniosek właściciela nieruchomości, przy ul. Wierzbowej 28 w Łodzi (działka nr ew. 222/1, w obrębie S-2), w dniu 29.07.2024 r., wydane zostało zezwolenie nr ZZ/409/24 na usunięcie 36 sztuk drzew. Przyczyną usunięcia drzew była kolizja z planowanym zagospodarowaniem terenu w ramach inwestycji, polegającej na budowie budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, zgodnie z wydaną decyzją Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 06.03.2024 r., nr DPRG-UA-I.463.2024, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę.

Istotną informacją w omawianej sprawie jest fakt, iż Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łodzi wszczął postępowanie w sprawie istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-

budowlanego, dotyczących przedmiotowej inwestycji, w związku z czym, na wniosek ww. organu, z dnia 30.04.2025 r. (data wpływu 05.05.2025 r.), znak PINB/7355/106-2025/S/R – 1954 – 2025/S/ZKK/RCZ tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej, decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-I.834.2025 z dnia 23.05.2025 r., uchylił ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-I.463.2024 z dnia 06.03.2024 r., w części zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, obejmujących przebudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego związaną ze zmianą jego sposobu użytkowania na funkcję mieszkalno-usługową.

Z dokumentacji w której posiadaniu jest tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej wynika, iż zgodnie z ustaleniami Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Łodzi, "Dom Architekta" faktycznie został rozebrany. W związku z powyższym stwierdzić należy, iż nadzór budowlany posiada już wiedzę o nieprawidłowościach związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji, w tym o rozbiórce obiektu, dla którego tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wydał nigdy pozwolenia na rozbiórkę.

Dodatkowo należy nadmienić, iż art. 18 i art. 22 ustawy – Prawo budowlane, dokładnie określają obowiązki inwestora oraz kierownika budowy, na etapie realizacji robót budowlanych, zaś organy administracji architektoniczno-budowlanej nie posiadają kompetencji do badania prawidłowości prowadzenia budowy.

Wobec powyżej przytoczonych faktów, brak jest na tym etapie możliwości ingerencji w inwestycję ze strony organu, którego funkcję pełni Prezydent Miasta Łodzi, tj. organu administracji architektoniczno-budowlanej. Jednocześnie pełniącym ustawowe obowiązki, w zakresie badania wymienionych przez Pana Radnego nieprawidłowości budowlanych, dotyczących realizacji przedmiotowej inwestycji, jest Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łodzi.

Z wyrazami szacunku
WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

Tomasz Piotrowski

