Druk Nr 160/2023

Projekt z dnia 10.07.2023 r.

**Uchwała Nr                       
Rady Miejskiej w Łodzi**

**z dnia                           r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie w drodze bezprzetargowej na okres 15 lat, części nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Czerwonej 8  
i ulicy Wólczańskiej bez numeru.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), Rada Miejska w Łodzi

**uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na wydzierżawienie w drodze bezprzetargowej na okres 15 lat, na rzecz Samodzielnego Koła Terenowego Nr 55 Społecznego Towarzystwa Oświatowego w Łodzi, części nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Czerwonej 8 oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie ewidencyjnym G-3 jako część działki nr 3 o powierzchni 2962 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00125713/7 oraz przy ulicy Wólczańskiej bez numeru oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie ewidencyjnym G-3 jako część działki nr 1/33 o powierzchni 90 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00368355/4 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności edukacyjno-oświatowej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi**   **Marcin GOŁASZEWSKI** |

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

**uzasadnienie**

Projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie, w drodze bezprzetargowej, na okres 15 lat, dotyczy części nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Czerwonej 8 i ulicy Wólczańskiej bez numeru, na rzecz Samodzielnego Koła Terenowego Nr 55 Społecznego Towarzystwa Oświatowego w Łodzi, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności edukacyjno-oświatowej.

Części nieruchomości będące przedmiotem uchwały o łącznej powierzchni 3052 m2 położone są w Łodzi przy:

1) ulicy Czerwonej 8, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie ewidencyjnym G-3 jako część działki nr 3 o powierzchni 2962 m2 (całkowita powierzchnia działki wynosi 2990 m2), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00125713/7,

2) ulicy Wólczańskiej bez numeru, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie ewidencyjnym G-3 jako część działki numer 1/33 o powierzchni 90 m2 (całkowita powierzchnia działki wynosi 381 m2), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00368355/4.

Zgodnie z treścią prowadzonych dla nieruchomości ksiąg wieczystych stanowią one własność Miasta Łódź.

Na działce nr 3 w obrębie G-3 znajduje się budynek szkoły o powierzchni zabudowy 595 m2 i powierzchni użytkowej 1496 m2, wzniesiony w 1902 roku jako szkoła fabryczna dla dzieci pracowników Zakładu Przemysłu Bawełnianego Ludwik Geyer S. A. Obiekt jest murowany, posiada trzy kondygnacje naziemne.

Wyżej wymienione nieruchomości znajdują się na obszarze historycznego układu urbanistycznego ulicy Piotrkowskiej (od al. Piłsudskiego do ul. Pabianickiej) wpisanego do rejestru zabytków województwa łódzkiego pod nr rejestru A 98. Budynek szkoły fabrycznej Zakładów Przemysłu Bawełnianego Ludwik Geyer Spółka Akcyjna objęty jest ochroną na podstawie wpisu do gminnej ewidencji zabytków oraz zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Samodzielne Koło Terenowe Nr 55 Społecznego Towarzystwa Oświatowego w Łodzi dzierżawi nieruchomość położoną w Łodzi przy ulicy Czerwonej 8, oznaczoną jako działka nr 3 w obrębie ewidencyjnym G-3 o powierzchni 2990 m2 na podstawie umowy dzierżawy nr DOA-DM-XIII.6845.105.2017 zawartej w dniu 31 maja 2017 roku na okres 15 lat.

Części działek objęte niniejszą uchwałą objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XLII/1302/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Sieradzkiej, Wólczańskiej, Czerwonej, Milionowej i Stanisława Przybyszewskiego. Części nieruchomości znajdują się w granicach obszaru oznaczonego symbolem 2.1.U/Z – tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej.

Samodzielne Koło Terenowe Nr 55 Społecznego Towarzystwa Oświatowego w Łodzi wystąpiło do Urzędu Miasta Łodzi z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przedmiotu dzierżawy. Zgodnie z treścią obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część działki nr 3 w obrębie G-3 znajduje się w granicach obszaru oznaczonego w planie symbolem 2KDZ+T – tereny dróg publicznych - ulice zbiorcze z torowiskiem tramwajowym. W celu uniknięcia konieczności zwrotu na rzecz miasta części dzierżawionej działki pod poszerzenie pasa drogowego, wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o wyłączenie tego terenu spod umowy i wydzierżawienie dodatkowo części działki nr 1/33, która znajduje się w granicach obszaru oznaczonego w planie symbolem 2.1.U/Z.

Dzierżawca nieruchomości planuje przeprowadzić inwestycję w postaci poprawy sposobu zagospodarowania terenu wokół szkoły. Aktualnie możliwość prowadzenia zajęć obowiązkowych i opieki świetlicowej jest znacznie ograniczona, gdyż większą część terenu stanowi trawnik, natomiast brakuje boiska, elementów małej architektury zachęcającej do aktywnego spędzania czasu, a także miejsc, w których mogłyby być prowadzone lekcje na świeżym powietrzu i takich, w których uczniowie mogliby odpoczywać.

Ponad połowa uczniów szkoły stanowią dzieci w wieku 6-9 lat, a zgodnie z zapisami podstawy programowej kształcenia ogólnego proces edukacji w klasach I-III powinien opierać się na podstawowych potrzebach dzieci, z których jedną z najważniejszych jest potrzeba ruchu. Dlatego też zajęcia ruchowe na świeżym powietrzu powinny odbywać się każdego dnia jako element kształcenia zintegrowanego. W chwili obecnej nie ma do tego odpowiednich warunków, gdyż możliwa jest organizacja tylko niewielkiego zakresu aktywności, praktycznie wyłącznie zabaw biegowych po powierzchni trawiasto-piaszczystej. Dodatkowo szkoła powinna posiadać infrastrukturę umożliwiającą przeprowadzenie zajęć z wychowania fizycznego. Szkoła dysponuje jedynie niepełnowymiarową salą gimnastyczną, nie dysponuje natomiast boiskiem przyszkolnym. Brak boiska może budzić wątpliwości nadzoru pedagogicznego co do możliwości prawidłowego przeprowadzenia zajęć wychowania fizycznego, wobec czego szkoła jest zmuszona do odpłatnego korzystania z obiektów sportowych odległych od placówki.

Koncepcja zagospodarowania podwórza szkoły zakłada realizację części rekreacyjnej jako układu nawierzchni wydzielających strefy: boiska, warsztatowo-sceniczną i odpoczynku oraz wyposażenie terenu w obiekty przestrzenne służące zabawie lub rekreacji wpasowane w układ istniejącej zieleni i umożliwiającej jej użytkowanie w sposób zależny od aktualnych potrzeb. Projektowane obiekty w formie wyniesionych, organicznych i geometrycznych podestów, pomostów, tarasów i kryjówek mogą być wykorzystywane zarówno do zabawy jak i prowadzenia zajęć dydaktycznych na świeżym powietrzu. Docelowy układ i kształt obiektów malej architektury zostanie uzgodniony przez wnioskodawcę z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Miesięczny czynsz dzierżawny został wyliczony na podstawie wyceny czynszu dzierżawnego nieruchomości, sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego i wyniesie on 13 190,00 złotych netto. Wysokość określonego czynszu dzierżawnego jest wyższa niż wyliczony dla nieruchomości czynsz na podstawie obowiązujących stawek za wydzierżawienie i wynajmowanie nieruchomości określonych zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi.

**Teren przeznaczony do wydzierżawienia**

