



Warszawa, dnia 30 grudnia 2009 r.

**MINISTER INFRASTRUKTURY**

Nr TA-4bh-0701-82/09

D: 978860 w:

**Pan  
Bogdan Borusewicz  
Marszałek Senatu RP**

*Stanisław Paweł Maurzadzki*

odpowiadając na pismo z dnia 27 listopada 2009 r. nr BPS/DSK-043-2190/09 w sprawie oświadczenia senatora Grzegorza Wojciechowskiego, złożonego podczas czterdziestego czwartego posiedzenia Senatu RP w dniu 20 listopada 2009 r., odnośnie wykupu nieruchomości przeznaczonych na pas drogowy obwodnicy Pabianic oraz pas drogowy autostrady A-1, uprzejmie przekazuję następujące informacje.

Dnia 24 listopada 2005 r. Wojewoda Łódzki wydał decyzję nr 20/2005 o ustaleniu lokalizacji obwodnicy Pabianic, w rezerwowanym korytarzu drogi krajowej nr 14 bis (łącznik) i 514 na odcinku Ksawerów — Dobroń. Należy zaznaczyć, że wskazana przez Wojewodę lokalizacja drogi jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice i nigdy nie ulegała zmianom.

Na mocy ww. decyzji, na pas drogowy obwodnicy przeznaczone zostały działki położone na terenie Łodzi, Pabianic oraz wsi w gminach Pabianice i Dobroń. Ponieważ decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi została wydana dnia 24 listopada 2005 r., Dyrektor GDDKiA Oddział w Łodzi zobowiązany był nabyć działki w trybie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych* (Dz. U. Nr 80, poz. 721, z późn. zm.), tzn. w drodze umowy. Dyrektor GDDKiA Oddział w Łodzi proponował zawarcie umów sprzedaży działek za ceny ustalone w oparciu o sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego operaty szacunkowe.

Pragnę podkreślić, że rzeczoznawca majątkowy dokonywał wyceny nieruchomości oraz sporządzał operaty szacunkowe zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.). Podstawę prawną określania wartości działek stanowił § 36 ust. 1 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym, przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne. Należy zaznaczyć, że zróżnicowane wyceny poszczególnych działek są konsekwencją, oprócz odmiennej wartości samych gruntów, różnej wartości naniesień budowlanych i nasadzeń roślinnych. Warto wyjaśnić, że na różną wartość gruntów wpłynęły m.in.: lokalizacja ogólna (np. m. Łódź a wieś w gminie Dobroń), lokalizacja szczegółowa (np. centrum jednostki osadniczej a peryferie), dostępność komunikacyjna

(np. przy drodze krajowej z bezpośrednim wjazdem, a działki bez dojazdu), wyposażenie w infrastrukturę techniczną, zagospodarowanie działki (teren zabudowy jednorodzinnej a teren rolny bez prawa zabudowy) oraz bezpośrednie sąsiedztwo. W związku z powyższym, wyceny działek kształtowały się następująco:

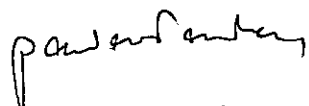
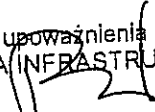
- w gminach Dobroń i Pabianice dla terenów rolnych i leśnych 12 - 30 zł/m<sup>2</sup>,
- w gminie Dobroń dla terenów zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej 41 - 78 zł/m<sup>2</sup>,
- w gminie Pabianice dla terenów zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej 53 - 90 zł/m<sup>2</sup>,
- w m. Łódź dla terenów pod zabudowę 98 zł/m<sup>2</sup>,
- w m. Łódź dla terenów rolnych 48 zł/m<sup>2</sup>.

Pragnę zapewnić, że GDDKiA Oddział w Łodzi nie dokonywała żadnych ustaleń odnośnie minimalnej lub maksymalnej ceny nabycia działek.

Uprzejmie informuję, że większość działek została nabyta przez Dyrektora GDDKiA Oddział w Łodzi w drodze umowy, a tylko wobec nielicznych działek Wojewoda Łódzki wszczął postępowanie wywłaszczeniowe. Jednocześnie wyjaśniam, że zgodnie z art. 18 ww. ustawy, wysokość odszkodowania za wywłączoną nieruchomość ustala się według jej stanu na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi i według jej wartości rynkowej w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości. Wartość nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi. Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Warto dodać, że w okresie od dnia 27 maja 2009 r. do dnia 20 lipca 2009 r. działania GDDKiA Oddział w Łodzi podejmowane w celu nabycia działek w drodze umowy oraz postępowania wywłaszczeniowe prowadzone przez Wojewodę Łódzkiego były przedmiotem kontroli Najwyższej Izby Kontroli. Z protokołu kontroli wynika, że stwierdzone uchybienia nie rzutowały na prawidłowość wycen nieruchomości.

Odnosząc się do kwestii nabywania nieruchomości przeznaczonych na pas drogowy autostrady A-1, uprzejmie informuję, że Wojewoda Łódzki wszczął postępowanie wywłaszczeniowe 270 działek, których nie udało się Dyrektorowi GDDKiA Oddział w Łodzi nabyć w drodze umowy.

Z  
  
Z upoważnienia  
MINISTRA INFRASTRUKTURY  
  
Patrycja Wolińska-Bartkiewicz  
Podsekretarz Stanu

**Do wiadomości:**

1. Kancelaria Prezesa Rady Ministrów  
Departament Spraw Parlamentarnych
2. BM