

DM-ZNN-VI.6840.52.2017/AK

Odpowiedź na pytania w sprawie terenu inwestycyjnego położonego w Łodzi przy Alei Hetmańskiej bez numeru i Janowskiej bez numeru, oznaczonej w obrębie W-34 jako działki numer: 140/31, 140/23, 141/16, 141/20 i 138/14.

Ad. pkt 1

Nieruchomość oznaczona jako dz. nr: 140/31, 140/23, 141/16, 141/20 i 138/14 w obrębie W-34 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Obsługa komunikacyjna nieruchomości powinna odbywać się poprzez drogę wewnętrzną ul. Karola Borowieckiego/ul. Moryca Welta (dz. nr 137/28, 137/31 i 138/7 w obrębie W-34), która posiada włączenie w ul. Hetmańską. W/w działki drogowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczone są symbolem 1 KDL i 2 KDL – tereny dróg publicznych o klasie lokalnej. W/w działki stanowią własność Miasta Łodzi, pozostają we władaniu Zarządu Dróg i Transportu i posiadają użytek drogowy. Aleja Hetmańska (pomiędzy ul. Rokicińską i ul. Zakładową) jest drogą publiczną zaliczoną do kategorii dróg powiatowych.

Ad. pkt 2

Ulica Borowieckiego (dz. nr 137/28 w obrębie W-34) posiada bezpośrednie włączenie do al. Hetmańskiej (dz. nr 137/26 w obrębie W-34).

Ad. pkt 3

Nieruchomość oznaczona jako dz. nr: 140/31, 140/23, 141/16, 141/20 i 138/14 w obrębie W-34 przylega do terenu drogi wewnętrznej ul. Karola Borowieckiego/Moryca Welta (dz. nr 138/7 w obrębie W-34). Ul. Moryca Welta łączy się z ul. Karola Borowieckiego. Nieruchomość oznaczona jako dz. nr 140/31, 140/23, 141/16, 141/20 i 138/14 w obrębie W-34 nie posiada prawnego dostępu do ul. Maksa Bauma ponieważ dz. nr 56/7, 57/8, 58/8 nie posiadają użytku drogowego. Nieruchomość położona jest na terenie objętym uchwałą Nr XX/460/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Hetmańskiej oraz ulic: Rokicińskiej i Zakładowej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 94). Ul. Moryca Welta, ul. Karola Borowieckiego i ul. ul. Maksa Bauma są drogami wyznaczonymi w obowiązującym mpzp.

Ad. pkt 4

Dla działek nr: 140/31, 140/23, 141/16, 141/20 i 138/14 nie są prowadzone postępowania cywilne, administracyjne, sądowo-administracyjne uniemożliwiające ich zabudowę zgodnie z obowiązującym planem.

Ad. pkt 5

W chwili obecnej nieruchomość jest bezumownie użytkowana. Użytkownik został zobowiązany do wydania nieruchomości w terminie 2 tygodni od pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu. Istnieją również ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości opisane w warunkach przetargu, związane z lokalizacją kanału i przyłącza deszczowego (wraz ze strefami ochronnymi). Poza wymienionymi powyżej ograniczeniami nieruchomość wolna jest od umów oraz zobowiązań ograniczających faktyczne i prawne możliwości z niej korzystania.

Ad. pkt 6-7

Zasadą jest iż, Miasto prowadząc procedurę sprzedaży nieruchomości pozyskuje od poszczególnych gestorów sieci opinie dotyczące infrastruktury technicznej zlokalizowanej na terenie planowanym do sprzedaży. Informacje uzyskane od gestorów umieszczane są w warunkach przetargu. Niemniej jednak (zgodnie z warunkami przetargu) nabywca winien dokonać identyfikacji sieci lub stref ochronnych we własnym zakresie. Miasto nie pozyskuje promes i warunków przyłączenia sieci. Nabywca/zainteresowany nabyciem nieruchomości wszelkie ustalenia związane z infrastrukturą techniczną powinien uzgadniać w ramach planowanej inwestycji z odpowiednimi gestorami.

Ad. pkt 8

W sprawie zieleni znajdującej się na nieruchomości została wydana opinia Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Łodzi z dnia 19 stycznia 2018 r., którą udostępniamy w załączeniu.

Ad. pkt 9

Miasto nie przeprowadzało i nie zlecało wykonania badań geologicznych dla sprzedawanego terenu. W załączeniu zgoda na dysponowanie gruntem w dniach od dnia 04.12.2018 r. do dnia 07.12.2018 r. na cele budowlane określone we wniosku.

Ad. pkt 10

Obszar zaznaczony na mapie stanowiącej załącznik do warunków przetargu to teren na którym znajduje się kanał deszczowy oraz przyłącze deszczowe wraz ze strefami ochronnymi dla tych urządzeń. Dla kanału deszczowego obowiązują pasy ochronne wynoszące po 5 m po obu stronach przewodu od zewnętrznej krawędzi wraz z terenem nad kanałem. Dla przyłącza deszczowego wskazane jest zachowanie pasa ochronnego, który wynosi po 2,5 m od osi, po obu stronach przewodu. W umowie sprzedaży nieruchomości nabywca będzie zobowiązany do ustanowienia nieodpłatnie, na czas nieokreślony, służebności gruntowej na nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr LD1M/00325261/5, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, opisanej w księdze wieczystej nr LD1M/00043173/0. Wykonanie tego prawa ograniczonego będzie dotyczyło działek nr 140/23 i 141/16, na których zlokalizowana jest kanalizacja deszczowa. Powierzchnię gruntu obciążonego służebnością określa się na nie mniej niż 868 m² (przebieg pokazany na mapie stanowiącej załącznik do

„Warunków przetargu”). Służebność gruntowa polegać będzie na zachowaniu dla kanału i przyłącza deszczowego wyżej opisanych pasów ochronnych wolnych od zabudowy i naniesień trwale związanych z gruntem oraz prawie nieograniczonego i nieodpłatnego dostępu osób upoważnionych przez podmiot uprawniony z tytułu służebności na nieruchomość obciążoną, w tym wejścia i wjazdu pojazdów mechanicznych w celu usunięcia awarii, dokonywania napraw, remontów, eksploatacji, konserwacji i modernizacji kanalizacji deszczowej.

Ad. pkt 11

Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PNK-I.4131.661.2015 Wojewody Łódzkiego z dnia 22 grudnia 2015 r. nie zostało zaskarżone.

Ad. pkt 12

W stosunku do uchwał nie stosuje się określeń „ostateczna” lub „prawomocna”. Uchwała Nr XX/460/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Hetmańskiej oraz ulic: Rokicińskiej i Zakładowej, obowiązuje w kształcie w jakim weszła w życie.

Ad. pkt 13

Patrz pkt 5.

Z polowaniem

p.o. Dyrektora
Wydziału Zbywania i Nabywania
Nieruchomości
Marek Jóźwiak

2018 01. 23

mgr Artur Piwowarczyk

Łódź, dnia 19 stycznia 2018 r.

DM-ZNN-VI.6840.52.2017.AK



**Wydział Zbywania
i Nabywania Nieruchomości
w Departamencie Gospodarowania
Majątkiem
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź**

W odpowiedzi na pismo (DM-ZNN-VI.6840.52.2017.AK) z dnia 15 stycznia 2018 r. z prośbą o udzielenie informacji na temat naniesień roślinnych, związane z postępowaniem w sprawie zbycia nieruchomości położonych w Łodzi w rejonie Al. Hetmańskiej i ul. Janowskiej, obejmujących dz. ewid. nr:

- 138/14, 140/31, 141/20, 141/16, 140/23 – obręb G-34,
- 140/32 i 138/15 – obręb G-34,
- 138/16, 139/4, 138/18 – obręb G-34,
- 140/36, 140/37, 138/12, 141/26 – obręb G-34,

Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa przekazuje w załączeniu ww. informację.

Jednocześnie zwracamy uwagę, że Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa nie sporządza inwentaryzacji naniesień roślinnych – obowiązek taki nie wynika ani z przepisów ogólnych, ani z regulacji wewnętrznych w zakresie organizacji pracy Urzędu Miasta Łodzi.

GŁÓWNY SPECJALISTA

P. Witostawski
Piotr Witostawski

W załączeniu:

Informacja o naniesieniach roślinnych sporządzona na wniosek Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości z dnia 15 stycznia 2018 r., znak sprawy: DM-ZNN-VI.6840.52.2017.AK



Urząd Miasta Łodzi
Departament Spraw Społecznych
Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa

Al. Piłsudskiego 100
92-326 Łódź

tel.: +48 42 638 47 11
fax.: +48 42 638 47 44

www.umi.lodz.pl
e-mail: srodowisko@umi.lodz.pl

DM-ZNN-VI.6840.52.2017.AK

Informacja o naniesieniach roślinnych

sporządzona na wniosek Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości z dnia 15 stycznia 2018 r., znak sprawy: DM-ZNN-VI.6840.52.2017.AK

Oznaczenie nieruchomości	Formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.), występujące na nieruchomości ¹	Obecność drzew lub krzewów nie podlegających ochronie, o szczególnych wartościach przyrodniczych, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 4 grudnia 2017 r. w sprawie kryteriów uznawania tworów przyrody żywej i nieożywionej za pomniki przyrody (Dz. U. poz. 2300)	Roślinność ²
dz. nr 138/14, 140/31, 141/20, 141/16, 140/23 – obręb G-34; Al. Hetmańska/ul. Janowska	brak	brak	działki pokryte mozaiką roślinności murawowej i zapustów brzoźowo-topolowych w wieku do 20-25 lat, które rozwinęły się w wyniku sukcesji na gruncie porolnym
dz. nr 140/32 i 138/15 – obręb G-34; Al. Hetmańska/ul. Janowska	brak	brak	działki pokryte mozaiką roślinności murawowej i zapustów brzoźowo-topolowych w wieku do 20-25 lat i nieco starszych zadrzewień na dz. nr. 140/32, które rozwinęły się w wyniku sukcesji na gruncie porolnym
dz. nr 138/16, 139/4, 138/18 – obręb G-34; ul. Janowska	brak	brak	działki pokryte mozaiką roślinności murawowej i zapustów brzoźowo-topolowych w wieku do 20-25 lat i nieco starszych zadrzewień na dz. nr. 138/18, które rozwinęły się w wyniku sukcesji na gruncie porolnym

GMW

dz. nr 140/36, 140/37, 138/12, 141/26 – obręb G-34; Al. Hetmańska/ul. Janowska ul. Janowska	brak	brak	działki pokryte mozaiką roślinności murawowej i zapustów brzożowo- topolowych w wieku do 20-25 lat, które rozwinęły się w wyniku sukcesji na gruncie porolnym
--	------	------	---

GŁÓWNY SPECJALISTA

P. Witosławski
Piotr Witosławski

¹ Usunięcie drzew lub krzewów objętych ochroną prawną w formie, o której mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (uop) jest dopuszczalne po wcześniejszym zniesieniu ochrony lub uzgodnieniu przez organ ustanawiający daną formę ochrony oraz uzyskaniu zezwolenia od właściwego organu administracji.

Usunięcie drzew lub krzewów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jest dopuszczalne po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia wydawanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi, zgodnie z właściwością rzeczową ustanowioną w art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.

Ochrona drzew lub krzewów rosnących na nieruchomości może zostać ustanowiona również w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zasadą realizacji celów ochrony przyrody, określonej w art. 3 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody.

Drzewa i krzewy rosnące na nieruchomości objęte są ochroną na zasadach ogólnych, wynikających z treści art. 2 ust. 1 pkt 8 i ust. 2 pkt 5, zawartych w rozdziale 4 uop oraz art. 74 i 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Ich usunięcie z nieruchomości może nastąpić po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia, o którym mowa w art. 83 ust. 1 uop, z wyjątkiem drzew i krzewów spełniających warunki, o których mowa w art. 83f ust. 1 ww. ustawy, których usunięcie wymaga jedynie zgłoszenia lub które mogą być usunięte bez powiadomienia właściwego organu. Organami właściwymi do prowadzenia postępowań w ww. sprawach są:

- a) Prezydent Miasta Łodzi – w odniesieniu do nieruchomości niebędących własnością gminy (zgodnie z właściwością rzeczową ustanowioną w art. 83a ust. 1 uop);
- b) Marszałek Województwa Łódzkiego – w odniesieniu do nieruchomości będących własnością gminy, z wyjątkiem nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym innego podmiotu (zgodnie z właściwością rzeczową ustanowioną w art. 90 ust. 2 uop).

Zezwolenie na usunięcie drzew zostaje udzielone jeśli wnioskodawca wykaże, że usunięcie ich jest konieczne ze względów bezpieczeństwa, fitosanitarnych lub wynikających z dopuszczalnej zmiany sposobu zagospodarowania lub użytkowania nieruchomości określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy.

Jeżeli przyczyną usunięcia drzewa lub krzewu będzie realizacja inwestycji, to w przypadkach wymagających uzyskania pozwolenia na usunięcie lub wymagających zgłoszenia takiego zamiaru, usunięcie może być zrealizowane po uzyskaniu pozwolenia na budowę (art. 83d ust. 5 uop.) lub nie wniesienia sprzeciwu organu architektoniczno-budowlanego – w przypadku, gdy zamierzenie wymaga jedynie zgłoszenia.

² Źródło informacji o naniesieniach roślinnych: ortofotomapy, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego, udostępnione przez Łódzki Ośrodek Geodezji za pośrednictwem internetu w systemie Interdit oraz Google Street View.

W przybliżeniu można przyjąć, że drzewa w wieku co najmniej 10 lat spełniają kryteria drzew, wskazane w art. 83f ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, których usunięcie wymaga uzyskanie zezwolenia. Obecność zadrzewień w wieku powyżej 10 lat ustalono w sposób szacunkowy na podstawie porównania ortofotomap z lat 1994-2017, przyjmując, iż brak zadrzewień na ortofotomapie z 2007 roku przy ich występowaniu na ortofotomapie z 2017 r. oznacza, że szacunkowy wiek drzew jest niższy od 10 lat.