

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
DM-DM-XVII.6853.65.2021

DECYZJA

Na podstawie art. 6 pkt 2, art. 112, art. 124 ust. 1, 2, 3, 4, 6 i 7 i art. 124a ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2021.1899 ze zm.) w związku z art. 104 i art. 107 § 1 i § 3 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2021.735 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku spółki Veolia Energia Łódź S.A.

orzekam

1. o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pabianickiej 10, oznaczonej w ewidencji gruntów, w obrębie G-3 jako działka nr 251. Ograniczenie polega na zezwoleniu spółce Veolia Energia Łódź S.A. na założenie i przeprowadzenie odcinka sieci ciepłowniczej na części działki nr 251 o pow. 46,1 m² z całości 1281 m² (powierzchnia zajęcia terenu na czas budowy: 238 m²), zgodnie z przebiegiem wskazanym na załączniku graficznym do niniejszej decyzji;
2. o zobowiązaniu spółki Veolia Energia Łódź S.A. do:
 - zapewnienia użytkownikom dojścia i dojazdu do pozostałej części nieruchomości nie objętej niniejszym zezwoleniem,
 - zabezpieczenia pozostałej części nieruchomości przed zniszczeniem w trakcie trwania robót,
 - dokonania inwentaryzacji naniesień znajdujących się na gruncie przed przystąpieniem do prac na przedmiotowych nieruchomościach,
 - przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu prac,
 - sporządzenia protokołu zniszczeń i strat po zakończeniu robót i niezwłocznego przekazania do organu orzekającego celem ustalenia odszkodowania;
3. o zobowiązaniu właściciela nieruchomości do udostępniania nieruchomości każdorazowo, gdy zachodzi potrzeba wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ww. odcinka sieci ciepłowniczej.
4. Ostateczna decyzja stanowi podstawę do wpisu w księdze wieczystej.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 14 maja 2021 r. Veolia Energia Łódź S.A. reprezentowana przez [REDAKTOWANE] wystąpiła o wydanie decyzji zezwalającej na ograniczenie sposobu korzystania części nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pabianickiej 10, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie G-3 jako działka nr 251.

Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej nr LD1M/00001420/1, gdzie jako współwłaściciele ujawnieni są: [REDAKTOWANE] Spadek po [REDAKTOWANE] na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 22 sierpnia 2017 r. sygn. akt I Ns 52/17 nabyli: [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] a spadek po [REDAKTOWANE] na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 29 września 2010 r. sygn. akt II Ns 465/09 nabyli: [REDAKTOWANE]

Wnioskodawca wskazał, iż inwestycja ta objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zakrzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta, uchwalonym przez Radę Miejską w Łodzi Uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 w dniu 4 czerwca 2014 r. Do wniosku załączono dokumenty potwierdzające przeprowadzenie rokowań z dwoma współwłaścicielami nieruchomości.

W rozpatrzenia wniosku stwierdzono, co następuje.

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami organem właściwym rzeczowo do rozpatrzenia złożonego wniosku jest starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. Na podstawie art. 4 pkt 9b¹ tej ustawy jako starostę należy również rozumieć prezydenta miasta na prawach powiatu.

Łódź jest miastem na prawach powiatu, co potwierdzają przepisy części V rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 07.08.1998 r. w sprawie utworzenia powiatów (Dz. U. 1998. 103. 652). Prezydent Miasta Łodzi wykonuje zadania starosty, stosownie do treści art. 91 i art. 92 ustawy z dnia 05.06.1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. 2020.920) w związku z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020.713).

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może

ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.

Do wniosku z dnia 14 maja 2021 r. dołączono dokumenty potwierdzające przeprowadzenie rokowań z dwoma współwłaścicielami nieruchomości. W piśmie z dnia 31 sierpnia 2020 r. [redacted] oświadczyli, iż definitywnie nie wyrażają zgody na udostępnienie przedmiotowej nieruchomości w celu budowy na niej ciepłociągu. Rokowania przeprowadzone przez inwestora z właścicielami nieruchomości zostały przeprowadzone prawidłowo. W wyniku przeprowadzonych rokowań inwestor nie uzyskał zgody współwłaścicieli nieruchomości na realizację projektowanej inwestycji na przedmiotowej działce.

Natomiast w odniesieniu do przesłanki zgodności planowanej inwestycji z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, co następuje.

W piśmie złożonym do Prezydenta Miasta Łodzi wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej w dniu 10 listopada 2021 r. pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, iż posadowienie sieci ciepłowniczej na działce nr 251 jest zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i jest jedynym możliwym wariantem. Nie jest możliwe przeprowadzenie sieci na sąsiedniej działce nr 246, G-3 na terenie istniejących ogródków działkowych z przyczyn technicznych. Ponadto zlokalizowanie sieci w liniach rozgraniczających dróg, publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz publicznych ciągów pieszych nie jest możliwe ze względu na brak możliwości zachowania w tych miejscach normatywnych odległości od innych istniejących już urządzeń technicznych. Oświadczenie to zostało złożone w sprawie nr DM-DM-XVII.6853.67.2021 dotyczącej sąsiedniej działki nr 250 przez którą planowany jest dalszy ciąg przedmiotowego ciepłociągu, w sąsiedztwie której występuje analogiczny stan faktyczny w zakresie istniejących już urządzeń technicznych.

Pełnomocnik wnioskodawcy w dniu 2 sierpnia 2021 r. uzupełnił wniosek o mapę z wskreślonym przebiegiem planowanego odcinka ciepłociągu i wskreśloną trasą dojścia do części działki na której będzie budowa, wskazując powierzchnię trwałego zajęcia: 46,1 m² oraz powierzchnię zajęcia na czas budowy: 238 m². Ponadto pełnomocnik inwestora w piśmie z dnia 30 listopada 2021 r. oświadczył, iż rozbudowa sieci ciepłej nastąpi w oparciu o magistralę wody gorącej 2xDn500 zlokalizowaną w rejonie ul. Doroty.

Zgodnie z art. 124 ust. 1 u.g.n. ograniczenie korzystania z nieruchomości na podstawie tego przepisu następuje zgodnie z planem miejscowym. Nieruchomość położona w Łodzi przy ul. Pabianickiej 10, oznaczona w ewidencji gruntów w obrębie G-3 jako działka nr 251 znajduje się na obszarze 16 MWU, objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zakrzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta, uchwalonym przez Radę Miejską w Łodzi Uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 w dniu 4 czerwca 2014 r. (załącznik graficzny do uchwały udostępniony jest na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi pod adresem: <https://mpu.lodz.pl/opracowania/plany-miejscowe/stanislawa-przybyszewskiego-kruczej-zakrzewskiej-lomzynskiej-gen-jaroslaw-dabrowskiego-rzgowskiej-bednarskiej-wolczanskiej-sieradzkiej-i-piot-196/>).

Zgodnie z § 5 ww. planu ww. działka przeznaczona jest pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. § 16 pkt 3 planu przewiduje lokalizację urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z wyjątkiem przyłączy do budynków, w liniach rozgraniczających dróg, publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz publicznych ciągów pieszych, przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów odrębnych. Natomiast z pkt. 5 ww. paragrafu, w przypadku braku możliwości lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z pkt 3 dopuszcza się ich lokalizację na pozostałych terenach pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem. Zgodnie z ust. 12 pkt c: w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się rozbudowę istniejącej sieci ciepłej w oparciu o magistralę wody gorącej 2xDN500, zlokalizowanej w rejonie ul. Doroty. Paragraf 21 planu dopuszcza dla terenów oznaczonych symbolem MWU przeznaczenie na infrastrukturę techniczną, pod warunkiem, iż nie będzie uniemożliwiała realizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu. Przy czym powierzchnia zabudowy przedmiotowej działki (16MWU) nie może być większa niż 60%. Zgodnie z §21 pkt 6 ppkt 6 dla terenu 16MWU w części frontowej działki ustala się nakaz realizacji zabudowy pierzejowej w pełnej szerokości frontu działki przeznaczonego pod zabudowę. Dla pozostałych budynków, tj. lokalizowanych poza częścią frontową działki, nie ogranicza się szerokości elewacji

frontowej. Natomiast stosownie do §21 pkt 6 ppkt 12 dla terenu 16MWU ustala się obowiązek lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych. W części frontowej działki – w pełnej szerokości frontu działki przeznaczonego pod zabudowę. Zgodnie z § 3 pkt. 1 ppkt 16 planu przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć ustaloną procentowo część działki, która może być zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym.

Obecnie powierzchnia zabudowy działki wynosi 739 m² co stanowi w przybliżeniu 57,68% powierzchni całkowitej działki. Uwzględniając wytyczne planu powierzchnia zabudowy, która może zostać jeszcze zrealizowana na przedmiotowej działce wynosi ok. 2,32% całkowitej powierzchni działki czyli ok. 29,71 m². Po wybudowaniu ciepłociągu w części frontowej działki pozostanie obszar ok. 131 m², na którym może zostać zrealizowana zabudowa w pozostałych 2,32%. Z powyższego wynika, iż planowana inwestycja nie uniemożliwi zabudowy działki zgodnie z jej przeznaczeniem, zatem nie jest sprzeczna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Tym samym spełnione zostały przesłanki zezwalające na pozytywne uwzględnienie wniosku inwestora i wydanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z działki nr 251 z obrębu G-3.

Odszkodowanie z tytułu szkód powstałych w związku z budową odcinka sieci ciepłowniczej na nieruchomości zostanie ustalone odrębną decyzją Prezydenta Miasta Łodzi wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej po zakończeniu inwestycji i przedłożeniu przez spółkę Veolia Energia Łódź S.A. organowi orzekającemu protokołu zniszczeń i strat.


Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów lub pary. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu przysługuje odszkodowanie, które ustalane jest odrębną decyzją administracyjną.

Każdoczesny właściciel nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów lub pary. Obowiązek udostępniania nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej na podstawie przepisów ustawy z dnia 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. 2019. 438 ze zm.) według przepisów o egzekucji obowiązków o charakterze niepieniężnym.

Mając powyższe na uwadze należy orzeczone jak w sentencji.

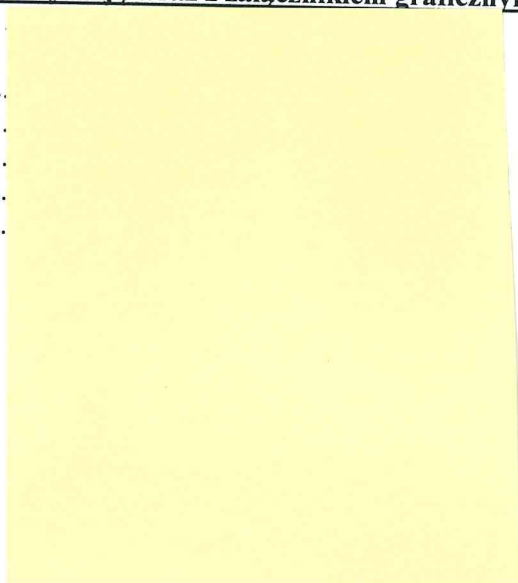
Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

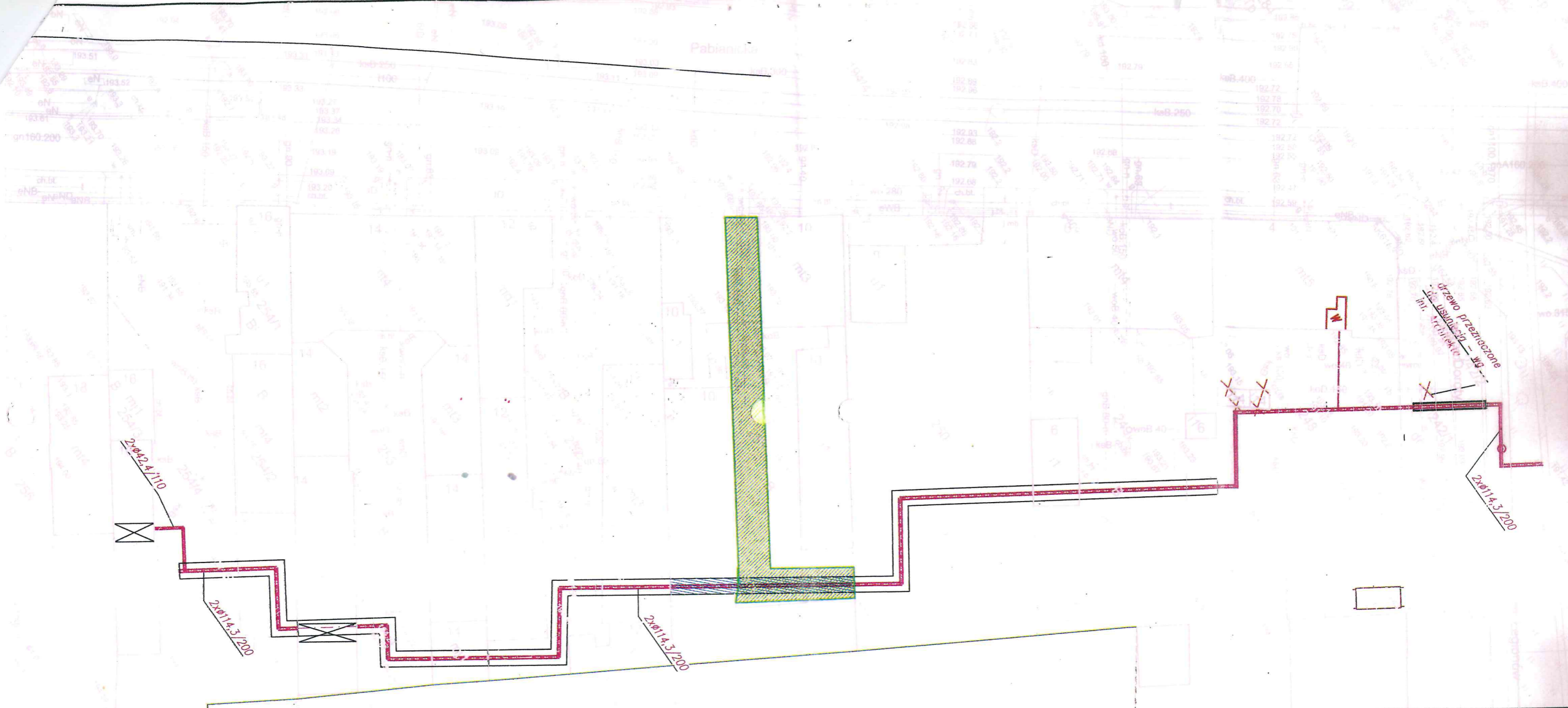
Z up. Prezydenta Miasta Łodzi
Kierownik Oddziału
Wywłaszczeń i Zwrotów Nieruchomości


Marcin Tomczyk

Otrzymują wraz z załącznikiem graficznym:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.





Działka 251

Średnica rurociągu 2x114,3/200
 szerokość pasa służebności 2,0 m
 długość pasa służebności 23,0m
 powierzchnia pasa służebności 46,

Przewidywana powierzchnia zajęcia
 działki na czas budowy z uwzględn
 powierzchni dojścia 258 m²

*Zapamiętaj do decyzji:
 Rezydent ul. Piasek Łódź
 Łódź z aktami administracji m. Łódź
 Nr DM-DM-XVII.6853.65.621
 z dn. 25.05.2012*

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
 Departament Gospodrowania Majątkiem
 Wydział Dysponowania Mieniem
 ul. Piotrkowska 104
 90-926 Łódź

INSPEKTOR
Julia Stomczyńska

Plan sytuacyjny z trasą projektowa
 sieci ciepłowniczego
 ul. Pabianicka Łódź
 skala 1:500