

DM-DM-VIII.6853.2.2023.PW

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 124 ust. 1, 2, 4, 7, i art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024. 1145 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 § 1 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2024. 572 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku PGE Dystrybucja S. A. reprezentowanej przez

orzekam o

1. ograniczeniu sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w Łodzi przy ulicy **Piotra Skargi 8/10**, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie **G-3** jako działka nr **181/2**, uregulowanej w księdze wieczystej nr LD1M/00038024/3. Ograniczenie polega na zezwoleniu PGE Dystrybucja S. A. na przebudowę stacji transformatorowej oraz elektroenergetycznych linii kablowych zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji, na części w/w działki o pow. 38,5 m², oznaczonej kolorem niebieskim oraz zajęcie obszaru 118 m² celem dojazdu do miejsca prowadzenia robót oznaczonego kolorem pomarańczowym;
 2. zobowiązaniu PGE Dystrybucja S. A. do:
 - zapewnienia użytkownikom dojazdu i dojazdu do pozostałej części nieruchomości nie objętej niniejszym ograniczeniem,
 - zabezpieczenia pozostałej części nieruchomości przed zniszczeniem w trakcie trwania robót,
 - dokonania inwentaryzacji naniesień znajdujących się na gruncie przed przystąpieniem do prac na przedmiotowej nieruchomości,
 - sporządzenia protokołu zniszczeń i strat po zakończeniu prowadzenia robót celem ustalenia i wypłacenia odszkodowania,
 - przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu prac;
 3. zobowiązaniu każdorazowego właściciela nieruchomości do udostępniania nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z przebudową, konserwacją oraz usuwaniem awarii sieci elektroenergetycznej;
- decyzja niniejsza po uzyskaniu ostateczności stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

U Z A S A D N I E N I E

PGE Dystrybucja S. A. reprezentowana przez _____, złożyła wniosek z dnia 19 grudnia 2022 r., uzupełniony pismem z dnia 10 stycznia 2025 r. o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Piotra Skargi 8/10, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie G-3 jako działka nr 181/2 w celu przebudowy stacji transformatorowej oraz budowy linii kablowych SN-15 kV dla zasilania stacji w miejsce istniejących linii kablowych SN-6 kV.

W piśmie z dnia 10 stycznia 2025 r. wnioskodawca szczegółowo wskazał zakres prac, które zamierza przeprowadzić tj.:

- prace remontowo - budowlane w pomieszczeniach stacji transformatorowej, związane z jej przebudową (tj. rozbiórką starych i budową nowych urządzeń), znajdującej się w budynku przy ul. Ks. Piotra Skargi 8/10, na działce 181/2 obręb G-3 w Łodzi (wymiana rozdzielnic średniego napięcia SN-6kV na rozdzielnicę średniego napięcia SN-15kV, wymiana transformatora oraz drobne prace remontowe w pomieszczeniu stacji, niezbędne do zabudowania ww. urządzeń energetycznych). W szczegółowy zakres prac wchodzi: rozbiórka istniejącej rozdzielnic SN, rozbiórka istniejącego transformatora, zabudowa nowej rozdzielnic SN wraz z sygnalizatorami zwarć doziemnych (elewacja obiektu) wraz z dodatkową ramą wsporczą oraz instalacją zdalnego sterowania w postaci telemechaniki rozdzielnic, w miejsce istniejącej rozdzielnic SN, wykonanie nowego kanału kablowego pomiędzy rozdzielnicą a komorą transformatorową, budowa misy olejowej pod nowoprojektowanym transformatorem. Istniejącą rozdzielnicę nN-0,4 kV wymienić na nową, zainstalować nowy most kablów od transformatora do rozdzielnic nN-0,4 kV. Budowa nowej instalacji oświetlenia pomieszczenia rozdzielnic SN-15 kV, nN-0,4 kV i komory transformatorowej wraz z odmalowaniem ścian w celu redukcji zapylenia. Dodatkowo istniejące otwory wentylacyjne należy przeczyszczyć /naprawić. Istniejący układ bilansujący stacji dostosowany zostanie do nowego transformatora.
- budowa linii kablowych SN-15kV dla zasilania stacji w miejsce istniejących linii kablowych SN-6kV, lokalizacja nowych linii w pasie przebiegu istniejących linii kablowych z wykorzystaniem istniejących przepustów do stacji.

Po rozpatrzeniu złożonego wniosku stwierdzono, co następuje.

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024. 1145 ze zm.), 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.

Na podstawie art. 124a ugn. przepis art. 124 ugn. stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, z wyłączeniem obowiązku przeprowadzenia rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z tych nieruchomości stosuje się art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3.

Stosownie do treści art. 113 ust. 6 ugn., przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe (ust. 7).

W stosunku do przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr LD1M/00038024/3, w której jako jeden ze współwłaścicieli figuruje nieżyjący już

. W toku postępowania ustalono, że postępowanie spadkowe po zmarłym nie zostało przeprowadzone. Poza w księdze wieczystej figuruje kilkudziesięciu współwłaścicieli nieruchomości, którzy są jednocześnie członkami Stowarzyszenia Użytkowników Pawilonów Rzemieślniczych reprezentowanych przez radcę prawnego

Na marginesie należy zauważyć, że pełnomocnik stowarzyszenia wystąpił z wnioskiem o przeprowadzenie rozprawy administracyjnej, w wyniku której nie doszło do porozumienia ze względu na niemożliwe do pogodzenia interesy stron. Wynik rozprawy jednak w przedmiotowej sprawie, ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości

spowodowany brakiem przeprowadzonego postępowania spadkowego po
nie miał istotnego znaczenia dla sprawy, gdyż nie jest możliwe uzyskanie zgody
wszystkich współwłaścicieli na dobrowolne udostępnienie nieruchomości.

Z uwagi na śmierć jednego ze współwłaścicieli nieruchomości i brak, potwierdzonych
w sposób prawem przewidzianym, następców prawnych przedmiotowa działka stanowi
nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Stosownie do treści art. 114 ust. 3 i 4 w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym
stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie
z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo
przyjęty w danej miejscowości oraz przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim.
Jeżeli w terminie 2 miesięcy od daty ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, którym przysługują
prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe. Zgodnie
z art. 115 ust. 3 wszczęcie postępowania następuje w dniu określonym w ogłoszeniu
o wszczęciu postępowania wywieszonym w urzędzie starostwa, po upływie terminu, o którym
mowa w art. 114 ust. 4.

Ogłoszenie Prezydenta Miasta Łodzi, wykonującego zadanie z zakresu administracji
rządowej, o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, położonej w Łodzi
przy ulicy Piotra Skargi 8/10, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie G-3 jako działka
nr 181/2, zostało opublikowane w prasie o zasięgu ogólnopolskim (Gazeta Wyborcza),
w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi oraz wywieszone na tablicy
ogłoszeń w Urzędzie Miasta Łodzi. W terminie 2 miesięcy od dnia powyższego ogłoszenia
nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze zawiadomieniem z dnia 10 lipca 2025 r.
znak: DM-DM-VIII.6853.2.2023.PW Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadanie z zakresu
administracji rządowej, poinformował o wszczęciu postępowania oraz
o zgromadzeniu materiału dowodowego w sprawie. Zawiadomienie zostało zamieszczone
na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi w dniu 14 lipca 2025 r.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Stanisława
Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego,
Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta
uchwalonego uchwałą nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 4 czerwca 2014 r. Zgodnie z §16 pkt 2 tego planu dla wszystkich terenów ustala się

możliwość zachowania istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz ich rozbudowy i przebudowy. W myśl §16 pkt. 11 ppkt d) tego planu dla wszystkich terenów ustala się w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną rozwój sieci średniego napięcia wyłącznie o napięciu 15kV i wymianę sieci i urządzeń pracujących na napięciu 6kV. Ponadto stosownie do treści §22 ust. 2 pkt 2 dopuszcza się przeznaczenie terenu oznaczonego jako m.in. 5U, 12KDD na infrastrukturę techniczną, pod warunkiem uwzględnienia wymogów przepisów odrębnych. Część nieruchomości objęta wnioskiem w całości leży na terenie oznaczonym w w/w planie symbolem 5U oraz 12 KDD, a więc wnioskowana inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 ugn. za cel publiczny uznaje się budowę i utrzymywanie (...), przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji (...) energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Bazując natomiast na definicji „inwestycji celu publicznego” umieszczonej w art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024. 1130 ze zm.) za cechę niezbędną takiej inwestycji należy uznać jej co najmniej lokalne znaczenie.

Inwestycja planowana m. in. na przedmiotowej działce stanowi część większego zamierzenia inwestycyjnego polegającego na likwidacji sieci 6 kV i budowie nowej sieci opartej o napięcie 15 kV w całym mieście Łodzi, co bezspornie świadczy o ponadlokalnym znaczeniu tej inwestycji. Przeprowadzenie przebudowy urządzeń elektroenergetycznych służyło będzie również zapewnieniu bezpieczeństwa energetycznego wszystkim współwłaścicielom przedmiotowej nieruchomości poprzez zwiększoną stabilność zasilania i mniejszą podatność na awarię sieci elektroenergetycznej.

Tym samym wobec spełnienia wszystkich ustawowych przesłanek udzielenie zezwolenia na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w celu przebudowy stacji transformatorowej oraz elektroenergetycznych linii kablowych na części nieruchomości, oznaczonej w obrębie G-3 jako działka nr 181/2 należy uznać za zasadne.

Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu robót wskazanych w pkt 1 sentencji niniejszej decyzji. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu przysługuje odszkodowanie za szkody w tym zmniejszenie

wartości nieruchomości, które ustalane jest odrębną decyzją administracyjną na wniosek strony postępowania.

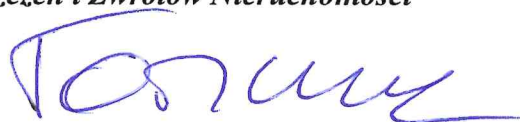
Każdoczesny właściciel nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z przebudową, konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej. Obowiązek udostępniania nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. 2025. 132) według przepisów o egzekucji obowiązków o charakterze niepieniężnym.

Z uwagi na powyższe orzeczono 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.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do jego wniesienia. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Łodzi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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



Marcin Tomczyk

Załączniki:

1. Załącznik graficzny

Otrzymuje:

1. – pełnomocnik PGE Dystrybucja S. A.
2. Radca prawny
- pełnomocnik Stowarzyszenia Użytkowników Pawilonów Rzemieślniczych

