

DM-DM-VIII.6853.71.2025

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, 2, 4, 7, i art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U.2024.1145 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 § 1 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j.: Dz.U.2025.1691) po rozpatrzeniu wniosku Veolia Energia S. A. reprezentowanej przez

orzekam o

1. ograniczeniu sposobu korzystania z części nieruchomości, uregulowanej w dawnej księdze wieczystej Rep. hip. 103 ^{z ros. lit. sz} Osada Młynarska Rokicie, położonej w Łodzi przy ulicy **Pabianickiej**, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie **G-3** jako działka nr **189/5**, o nieuregulowanym stanie prawnym. Ograniczenie polega na zezwoleniu Veolia Energia Łódź S. A. na rozbudowę sieci ciepłowniczej nie większej niż 2xDn200 na części w/w działki o pow. 8,6 m², oznaczonej kolorem pomarańczowym na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji i zajęcie terenu na czas prowadzenia robót o pow. 19,8 m², oznaczonego kolorem żółtym na załączniku graficznym nr 2;
 2. zobowiązaniu Veolia Energia Łódź S. A. do:
 - zapewnienia użytkownikom dojścia 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 każdego właściciela nieruchomości do udostępniania nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z przebudową, konserwacją oraz usuwaniem awarii sieci ciepłowniczej;
- decyzja niniejsza po uzyskaniu ostateczności stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

UZASADNIENIE

Veolia Energia Łódź S. A. ówczesnie reprezentowana przez _____, złożyła wniosek z dnia 5 września 2025 r., sprostowany pismem z dnia 29 stycznia 2026 r. o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Pabianickiej, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie G-3 jako działka nr 189/5 w celu rozbudowy sieci ciepłowniczej nie większej niż 2xDn200.

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.

W stosunku do przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Rep. hip. 103^{z ros. lit. sz} Osada Młynarska Rokicie. Ustalono, że właściciele tej nieruchomości nie żyją i do dnia dzisiejszego postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po dawnych właścicielach nie zostało zakończone.

Z uwagi na powyższe stwierdzić należy, iż przedmiotowa działka stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym i nie jest możliwe uzyskanie zgody wszystkich współwłaścicieli na dobrowolne udostępnienie nieruchomości.

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, a także na stronach internetowych Starostwa Powiatowego, 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 Pabianickiej, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie G-3 jako działka nr 189/5, 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 4 grudnia 2025 r., znak: DM-DM-VIII.6853.71.2025, Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, poinformował o wszczęciu postępowania oraz o zgromadzeniu materiału dowodowego w sprawie. Zawiadomienie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi w dniu 12 grudnia 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. Część nieruchomości objętej wnioskiem w całości leży na terenie oznaczonym w w/w planie symbolem 15MWU. Stosownie do §16 ust. 2) tego planu ustala się możliwość zachowania istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz ich rozbudowę i przebudowę. Zgodnie z §21 ust. 2 pkt 2) tego planu dla terenów oznaczonych symbolem MWU dopuszcza się jako przeznaczenie terenu infrastrukturę techniczną, pod warunkiem, iż nie będzie uniemożliwiała realizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu. W myśl opinii Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi z dnia 19 stycznia 2026 r. planowana inwestycja jest zgodna z przywołanym wyżej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Tym samym wobec spełnienia wszystkich ustawowych przesłanek udzielenie zezwolenia na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w celu rozbudowy sieci ciepłowniczej nie większej niż 2xDn200 na części nieruchomości, oznaczonej w obrębie G-3 jako działka nr 189/5 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 wody gorącej. 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.

Na podstawie art. 49 kpa niniejsza decyzja zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi na okres 14 dni ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości.

Od decyzji 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. Załączniki graficzne nr 1 i 2

Otrzymuje:

1. – pełnomocnik Veolia Energia Łódź S. A.
2. Oddział Zasobu i Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa w Wydziale Dysponowania Mieniem UMŁ
3. Art. 49 kpa

[illegible]

Powierzchnia pasa stałego zajęcia terenu – $8,6\text{m}^2$

granica nieruchomości/działki,
pas stałego zajęcia terenu,
projekcja

Mapa sytuacyjno – wysokościowa
ul. Sieradzka, Łódź

1. Zdrojów: Hierarchizacja

Marcin Tomczyk

Powierzchnia zajęcia terenu na czas budowy – 19,8m²

Oznaczenia:

granica nieruchomości/działki,
pas zajęcia terenu na czas budowy,
proj. ciepłociąg.

Mapa sytuacyjno – wysokościowa
ul. Sieradzka, Łódź

85 70
 90-226 660
 RZĄD MIASTA ŁÓDZI
 Wydział Gospodarki Miejskiej
 Wydział Dzierżawy Miast
 ul. Piotrkowska 104
 90-226 662

Załącznik do decyzji z dnia 30.04.2026

nr. DM-DM-VIII.6853.41.2025

KIEROWIEK OPOZNAJ

1. Zwrotów 118 200 000 000

[Signature]

Marcin Tomczyk