



Radomsko, dnia 18.12.2018r.

znak: RN.6853.12.2018

## DECYZJA

Na podstawie art. 124 w związku z art. 124a i art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.), oraz art. 104, 107 i art. 49, ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego ( tj. Dz. U. z 2018 poz. 1257 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku inwestora, Zakładu Elektro-Energetycznego Sp. z o.o. ; 97- 525 Wielgomłyny; Niedośpielin 70, w imieniu którego działa pełnomocnik Pan Rafał Czerwik, o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w gminie Masłowice w obrębach; Chełmo i Strzelce Małe

### **Starosta Radomszczański wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej orzeka**

ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości gruntowej, o nieuregulowanym stanie prawnym, objętych Decyzją Wójta Gminy Masłowice z dnia 10.04.2017r. znak: UG.B.6733.4.2016 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie trzech linii kablowych 30kV, kabla światłowodowego oraz rozdzielni 30 kV , w celu przyłączenia farmy wiatrowej 34 MW Zakładu Elektro – Energetycznego Sp. z o.o. Niedośpielin 70, do sieci dystrybucyjnej PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź – Teren, położonych w gminie Masłowice, oznaczonych numerami działek:

1. 741 o pow. 0,05 ha, położonej w obrębie 0003\_ Chełmo, będącej w posiadaniu samoistnym Skarbu Państwa
2. 807/8 o pow. 0,1596 ha, położonej w obrębie 0017\_ Strzelce Małe, będącej w posiadaniu samoistnym Skarbu Państwa
3. 807 o pow. 0,66 ha, położonej w obrębie 0017\_ Strzelce Małe , stanowiącej własność Andrzeja Majchrzaka s. Jana i Zofii w 1/3 cz., Romana Majchrzaka s. Jana i Zofii w 1/3 cz. oraz Agnieszki Szopa c. Jana i Zofii w 1/3 cz.

**poprzez zezwolenie** wnioskodawcy, na wejście na ww. nieruchomości, w pasie technologicznym projektowanej inwestycji o szerokości 2 mb., celem ułożenia i przeprowadzenia na ww. opisanych działkach przewodów i urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej tj. trzech linii kablowych 30 kV, kabla światłowodowego. Ponadto, w pasie zajęтым ograniczeniem, o szerokości 2 mb., ogranicza się nasadzenia roślinności o głębokim ukorzeniu i wykonywanie innych prac ziemnych i budowlanych.

Powierzchnia zajęta ograniczeniem wynosi:

1. dla działki 741, położonej w obrębie 0003\_ Chełmo - 470 m<sup>2</sup> w pasie ograniczenia o szerokości 2 m i długości 235,0 mb.
2. dla działki 807/8, położonej w obrębie 0017\_ Strzelce Małe - 368 m<sup>2</sup> w pasie ograniczenia o szerokości 2 m i długości 183,0 mb.
3. dla działki 807 , położonej w obrębie 0017\_ Strzelce Małe – 24 m<sup>2</sup> w pasie ograniczenia o szerokości 2 m i długości 235,0mb

Przebieg linii oraz pasa technologicznego na ww. działkach, dla w/w przedsięwzięcia, oznaczono na załączonej mapie w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji ( zał. nr 1 i 2).

Jednocześnie zobowiązuję inwestora, do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu inwestycji. Ponadto w celu prawidłowego zabezpieczenia interesów przyszłych właścicieli, inwestor zobowiązany jest do poinformowania organu orzekającego o terminie przeprowadzenia prac oraz do przedłożenia tut. organowi dokumentacji pozwalającej na ustalenie stanu faktycznego na gruncie przed i po dokonaniu prac związanych z wykonaniem ww. opisanej inwestycji.

Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za udostępnienie części nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej decyzji oraz ewentualne szkody powstałe w wyniku zajęcia nieruchomości, osobom lub podmiotom, które okażą się tytułem własności, przysługiwać będzie odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między nim a inwestorem. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie w terminie 30 dni, licząc od dnia zgłoszenia takiego roszczenia, wszczęte zostanie przez starostę, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, postępowanie w sprawie ustalenia wysokości należnego odszkodowania.

Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej

Uprawnienia przedsiębiorcy przesyłowego uzyskane na podstawie niniejszej decyzji są skuteczne wobec każdorazowego właściciela nieruchomości. W celu zagwarantowania ich realizacji, zgodnie z art. 124 ust.7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

## **U z a s a d n i e n i e**

Wnioskiem 12.09.2018r., inwestor, Zakład Elektro-Energetyczny Sp. z o.o.; 97 525 Wielgomłyny; Niedoszpelin 70, w imieniu którego działa pełnomocnik Pan Rafał Czerwik, wystąpił do Starosty Radomszczańskiego o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, , położonych w gminie Masłowice, oznaczonych numerami działek:

1. 741 o pow. 0,05 ha, w obrębie 0003\_ Chełmo, będącej w posiadaniu samoistnym Skarbu Państwa
2. 807/8 o pow. 0,1596 ha, w obrębie 0017\_ Strzelce Małe, będącej w posiadaniu samoistnym Skarbu Państwa
3. 807 o pow. 0,66 ha, w obrębie 0017\_ Strzelce Małe , stanowiącej własność Andrzeja Majchrzaka s. Jana i Zofii w 1/3 cz., Romana Majchrzaka s. Jana i Zofii w 1/3 cz. oraz Agnieszki Szopa c. Jana i Zofii w 1/3 cz.,

oraz wydania decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości i nadanie jej rygoru natychmiastowej wykonalności.

Przedmiotowe działki, objęte są Decyzją Wójta Gminy Masłowice z dnia 10.04.2017r. znak: UG.B.6733.4.2016 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającego na budowie trzech linii kablowych 30kV, kabla światłowodowego oraz rozdzielni 30 kV , w celu przyłączenia farmy wiatrowej 34 MW Zakładu Elektro – Energetycznego Sp. z o.o. Niedoszpelin 70, do sieci dystrybucyjnej PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź – Teren.

Ograniczenie sposobu korzystania z przedmiotowych nieruchomości, polegać ma na udzieleniu Zakładowi Elektro – Energetycznemu Sp. z o.o. Niedospielin 70, zezwolenia na wejście na grunt, celem ułożenia i przeprowadzenia na ww. opisanych działkach przewodów i urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej tj. trzech linii kablowych 30 kV, kabla światłowodowego w pasie zajęтым ograniczeniem o szerokości 2m. Ponadto, w pasie zajęтым ograniczeniem nie powinny być wykonywane prace ziemne, budowlane oraz nasadzenia roślinności o głębokim ukorzeniu.

Powierzchnia zajęta ograniczeniem wynosi:

1. dla działki 741, położonej w obrębie 0003\_ Chelmo - 470 m<sup>2</sup> w pasie ograniczenia o szerokości 2 m i długości 235,0 mb.
2. dla działki 807/8, położonej w obrębie 0017\_ Strzelce Małe - 368 m<sup>2</sup> w pasie ograniczenia o szerokości 2 m i długości 183,0 mb.
3. dla działki 807, położonej w obrębie 0017\_ Strzelce Małe – 24 m<sup>2</sup> w pasie ograniczenia o szerokości 2 m i długości 235,0mb

W uzasadnieniu wniosku inwestor wskazuje, iż planowana inwestycja budowy linii kablowej SN15kV stanowi cel publiczny o którym mowa w art. 6 pkt. 2 ustawy o gospodarce.

Dostęp do projektowanej inwestycji odbywał się będzie z dróg gminnych, powiatowych, drogi krajowej i wojewódzkiej.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie, Starosta Radomszczański ustalił co następuje:

Do przedmiotowej sprawy mają zastosowanie przepisy art. 124, 124a, 113 ust.6 i 7 oraz art.6 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości poprzez 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.

Art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i art. 126 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Stosownie do przepisu art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „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 nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe (art.113 ust. 7 w/w ustawy).

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. 1 i 2 cytowanej ustawy materialnej.

Analiza powyższych przepisów w kontekście przedmiotowej sprawy prowadzi do uznania, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości zostało przez ustawodawcę uzależnione od spełnienia dwóch zasadniczych przesłanek:

- po pierwsze, wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art.124 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powinno zostać poprzedzone rokowaniami przeprowadzonymi przez inwestora, który zamierza realizować cel publiczny, z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, celem udostępnienia nieruchomości w sposób dobrowolny
- po drugie, ograniczenie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w sposobie korzystania z jego nieruchomości może nastąpić wyłącznie w przypadku stwierdzenia zgodności planowanego przez inwestora przedsięwzięcia, o którym mowa w art.124 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Odnosząc się do pierwszej przesłanki, na podstawie załączonego do wniosku aktu zgonu AD 2895982 z dnia 09.08.2018r. ustalono, iż Pan Andrzej Majchrzak współwłaściciel działki nr 807 o pow. 0,66 ha, położonej w obrębie 0017\_ Strzelce Małe nie żyje. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny, pismem z dnia 28 sierpnia 2018r. poinformował inwestora, iż w stosunku po zmarłym Andrzeju Majchrzaku, nie toczyło się ani nie toczy postępowanie spadkowe.

Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów, działka objęta wnioskiem, ozn. nr 741 o pow. 0,05ha, opisana jako droga, położona w obrębie Chełmo w gminie Masłowice, jest wpisana w ewidencji gruntów w pozycje rejestrową Skarbu Państwa – nieustalona własność. Działka, położona w obrębie Strzelce małe ozn. nr 807/8 o pow. 0,1596ha, opisana jako droga, jest wpisana w ewidencji gruntów w pozycje rejestrową Skarbu Państwa – posiadanie samoistne.

W związku z powyższym, Starosta Radomszczański uznał, iż działki objęte wnioskiem położone jw. posiadają nieuregulowany stan prawny i nie ma możliwości przeprowadzenia rokowań, o których mowa w art. 124 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym konkretnym przypadku jednak zastosowanie ma przepis art. 124a który stanowi, iż w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, nie jest wymagane, aby udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust.1, było poprzedzone rokowaniami.

Odnosząc się do drugiej z przesłanek, należy przeanalizować, czy spełniony został wymóg zachowania zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym, lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wymóg ten odnosi się przede wszystkim do obszaru nieruchomości, który objęty został przeznaczeniem pod budowę publicznych urządzeń infrastruktury technicznej lub na którym ustalona została lokalizacja tego typu inwestycji. Tylko wobec takiej części obszaru nieruchomości może być wydana decyzja o jego zajęciu, który jest niezbędny do posadowienia na nim, 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.

Działka ozn. nr 741 położona w obrębie Chełmo, 807/8 położona w obrębie Strzelce Małe, oraz 807, położona w obrębie Strzelce Małe, objęte są Decyzją Wójta Gminy Masłowice z dnia 10.04.2017r. znak: UG.B.6733.4.2016 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającego na budowie trzech linii kablowych 30kV, kabla światłowodowego oraz rozdzielni 30 kV, w celu przyłączenia farmy wiatrowej 34 MW Zakładu Elektro – Energetycznego Sp. z o.o. Niedośpielin 70, do sieci dystrybucyjnej PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź – Teren, położonych w gminie Masłowice, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 5 i 10– mapa w skali 1:2000.

Miejsce lokalizacji projektowanych przewodów i urządzeń znajduje się w granicach objętych ww. opisaną decyzją.

Mając na uwadze treść art. 114 ust. 3 i 4, w związku z art. 124a powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta Radomszczański, podał do publicznej wiadomości, ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania dotyczącego ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, wzywając jednocześnie osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, do zgłoszenia swoich praw w terminie dwóch miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia.

Ogłoszenie zostało podane do publicznej wiadomości w prasie o zasięgu ogólnopolskim - na łamach dziennika „Gazeta Wyborcza” w dniu 20 września 2018r., w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Radomsku i tablicy ogłoszeń Urzędu oraz zostało przesłane do Urzędu Gminy Masłowice celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu. W wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości.

O wszczęciu postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, Starosta Radomszczański zawiadomił w ogłoszeniu, które zgodnie z art. 49 k.p.a., zostało umieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Radomsku i tablicy ogłoszeń Urzędu oraz zostało przesłane do Urzędu Gminy Masłowice celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu. W terminie określonym w ogłoszeniu i zawiadomieniu nie wpłynęły żadne wnioski.

Biorąc pod uwagę nieuregulowany stan prawny przedmiotowych nieruchomości oraz fakt, że planowana, przez Zakład Elektro - Energetyczny Sp. z o.o, inwestycja, stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a jej realizacja następuje zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Starosta Radomszczański uznał, że zostały spełnione przesłanki do wydania decyzji w trybie art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W następstwie powyższego Starosta Radomszczański uznał, iż w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki, warunkujące dopuszczalność wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, jak i ich wystąpienie nie zostało zakwestionowane w toku postępowania.

W sprawie o wydanie decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie ww. opisanej nieruchomości i nadanie wnioskowanej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności, wydana zostanie odrębna decyzja.

Zgodnie natomiast z art.124 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 w/w ustawy.

Kwestie dotyczące wysokości ewentualnego odszkodowania przyznanego na podstawie art. 124 ust. 4 w zw. z art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o ile nie zostaną uzgodnione między Stronami, wymagać będą wydania odrębnej decyzji administracyjnej.

Mając zatem na uwadze, że przedmiotowa inwestycja stanowi cel publiczny i nie może być zrealizowana w inny sposób niż poprzez ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy, zaś inwestor zobowiązany będzie po jej realizacji do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego lub zapłaty odszkodowania, tym samym uznać należy, że w tych okolicznościach zostały spełnione przesłanki wynikające z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Z uwagi na opisane wyżej okoliczności faktyczne oraz istniejący stan prawny, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.**

Stosownie do art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 K.p.a.

Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art.124 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Decyzja ostateczna, ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

**Pouczenie:** na podstawie art. 107 §1 pkt.7, art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 oraz art. 127a k.p.a. w zw. z art. 9a ustawy o gospodarce nieruchomościami, od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Radomszczańskiego, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

**Otrzymują:**

1. Pan Rafał Czerwik - pełnomocnik

Zakładu Elektro-Energetycznego Sp. z o.o.; 97- 525 Wielgomłyny ; Niedośpielin 70

2. Zakład Elektro-Energetyczny Sp. z o.o.; 97- 525 Wielgomłyny ; Niedośpielin 70

3. Urząd Gminy Masłowice, **celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń**

4. a/a.