



Radomsko, dnia 28 kwietnia 2025 r.

NR.6853.3.2025

(RN.6853.1.2025)

Decyzja

Na podstawie art. 124 w związku z art. 124a, art. 6 pkt 2 i art.113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) dalej u.g.n., oraz art. 104 i art. 49, ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2024 poz. 572 ze zm.) dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku inwestora, Gminy Ładzice z siedzibą w Ładzicach przy ul. Wyzwolenia 36, 97-561 Ładzice, w imieniu której działa pełnomocnik Pan Paweł Niewiemski.

Starosta Radomszczański wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej orzeka

1. Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości gruntowej, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w gminie Ładzice, w obrębie 0011_Zakrzówek Szlachecki, oznaczonej numerem działki 852 o pow. 0,02 ha, wpisanej w ewidencji gruntów, jako władanie samoistne – Stanisław Ryszard Gałwa, celem realizacji inwestycji celu publicznego objętej miejscowym planem zagospodarowania Gminy Ładzice zatwierdzonym Uchwałą Nr XXI/117/2001 Rady Gminy w Ładzicach z dnia 26 kwietnia 2001 r. pn. „Linia kablowa oświetlenia ulicznego w ramach budowy sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym do 1kV”.

2. Udzielić inwestorowi zezwolenia na:

2.1 wykonanie robót budowlanych, związanych z posadowieniem urządzeń elektroenergetycznych - budowa linii kablowej oświetlenia ulicznego 1/kV

2.2 utworzenie strefy budowlano - montażowej zajmowanej czasowo, w celu przeprowadzenia i umieszczenia na działce przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej - linii kablowej oświetlenia ulicznego 1/kV o powierzchni zajęcia wynoszącej 135 m².

2.3 utworzenie strefy ograniczonego korzystania z działki na czas trwały w obrębie pasa linii elektroenergetycznej kablowej - linii kablowej oświetlenia ulicznego 1/kV o powierzchni zajęcia wynoszącej 135 m².

3. Udostępnić nieruchomość celem dojścia i dojazdu, wyjścia i wjazdu wraz z niezbędnym sprzętem od strony drogi publicznej - dla inwestora oraz podmiotów i osób przez niego wskazanych dla wykonania czynności związanych z prowadzeniem przeglądów i remontów, dokonywania kontroli, konserwacji oraz usuwaniem awarii ciągów, prowadzenia przeglądów i remontów przewodów i urządzeń celem utrzymania prawidłowej eksploatacji napowietrznej oświetleniowej linii kablowej.

4. Zobowiązać inwestora, do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu inwestycji.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 8 stycznia 2025 r. inwestor Gmina Ładzice z siedzibą w Ładzicach przy ul. Wyzwolenia 36, 97-561 Ładzice, w imieniu której działa pełnomocnik Pan Paweł Niewiemski, wystąpiła do Starosty Radomszczańskiego o ograniczenie

sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w gminie Ładzice w obrębie 0011_ Zakrzówek Szlachecki, oznaczonej numerem działki 852 o powierzchni 0,02 ha celem realizacji inwestycji celu publicznego pn. „Linia kablowa oświetlenia ulicznego w ramach budowy sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym do 1kV” objętej miejscowym planem zagospodarowania Gminy Ładzice zatwierdzonym Uchwałą Nr XXI/117/2001 Rady Gminy w Ładżicach z dnia 26 kwietnia 2001 r.

Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów i budynków działka objęta wnioskiem jest wpisana w pozycję rejestrową Pana Stanisława Ryszarda Gałwy, jako władanie samoistne.

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

Do przedmiotowej sprawy mają zastosowanie przepisy art. 124, 124a oraz art. 113 ust. 6 u.g.n. Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 u.g.n. 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 u.g.n. stanowi, że przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i art. 126 u.g.n. stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z tych nieruchomości stosuje się art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 2 oraz art. 118a ust. 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 u.g.n., 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 u.g.n. z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Odnosząc się do pierwszej przesłanki ustalono, że przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny. Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów i budynków wpisana jest w poz. rejestrową Pana Stanisława Ryszarda Gałwy jako władanie samoistne. Dla przedmiotowej działki brak jest prowadzonej księgi wieczystej i zbioru dokumentów.

Stosownie do przepisu art. 113 ust. 6 u.g.n., przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomości, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

W związku z powyższym, Starosta Radomszczański uznał, iż przedmiotowa działka posiada nieuregulowany stan prawny i nie ma możliwości przeprowadzenia rokowań, o których mowa w art. 124 ust.1 u.g.n.

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.

Miejsce lokalizacji inwestycji celu publicznego pn., „Linia kablowa oświetlenia ulicznego w ramach budowy sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym do 1kV”, znajduje się w granicach objętych miejscowym planem zagospodarowania Gminy Ładzice zatwierdzonym Uchwałą Nr XXI/117/2001 Rady Gminy w Ładzicach z dnia 26 kwietnia 2001 r.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym działki, stosownie do przepisu art. 114 ust. 3, w związku z art. 124a powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta Radomszczański, podał do publicznej wiadomości, w trybie art. 49 k.p.a. informację o zamiarze wszczęcia postępowania dotyczącego ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości, 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 dniu 13 stycznia 2025 r. w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie <https://bip.radomszczanski.pl> Starostwa Powiatowego w Radomsku, na tablicy ogłoszeń tut. organu, w prasie o zasięgu ogólnopolskim (Gazeta Wyborcza) oraz zostało przesłane do Urzędu Gminy Ładzice celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu.

W wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości.

Wobec powyższego, na podstawie art. 61 § 1 i § 4 k.p.a. w związku z art.114 ust. 4, oraz art. 115 ust.1 i 3 u.g.n., zostało wszczęte postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz informacja o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się w przedmiocie prowadzonego postępowania, zgodnie z art. 49 k.p.a., zostało umieszczone w dniu 17 marca 2025 r. na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie <https://bip.radomszczanski.pl> oraz zostało przesłane do Urzędu Gminy Ładzice celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu.

Biorąc pod uwagę nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości oraz fakt, że planowana przez wnioskodawcę inwestycja stanowi cel publiczny

w rozumieniu art. 6 pkt 2 u.g.n., a jej realizacja następuje zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania Gminy Ładzice zatwierdzonym Uchwałą Nr XXI/117/2001 Rady Gminy w Ładzicach z dnia 26 kwietnia 2001 r., Starosta Radomszczański uznał, że zostały spełnione przesłanki do wydania decyzji w trybie art. 124 u.g.n.

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

Zgodnie natomiast z art.124 ust.4 u.g.n. 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 u.g.n..

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. Uprawnienia przedsiębiorcy przesyłowego uzyskane na podstawie niniejszej decyzji są skuteczne wobec każdorazowego właściciela nieruchomości.

Zakres obszaru niezbędnego do wykonania robót budowlanych, związanych z posadowieniem inwestycji – strefę montażową zajmowaną czasowo oraz strefę ograniczonego korzystania z działki na czas trwały przedstawiony został na mapie z planem zagospodarowania terenu.

Kwestie dotyczące wysokości ewentualnego odszkodowania przyznanego na podstawie art. 124 ust.4 w związku z art. 128 ust. 4 u.g.n., 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 u.g.n.

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

Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art.124 ust. 6 u.g.n.).

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

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Radomszczańskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja na podstawie art. 118a ust. 2 u.g.n. została podana do publicznej wiadomości w dniu 28 kwietnia 2025 r. i podlega ogłoszeniu w sposób określony z art. 49 k.p.a. tj. w formie publicznego obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. organu, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Starostwa Powiatowego w Radomsku <https://bip.radomszczanski.pl/> oraz została przesłana do Urzędu Gminy Ładzice, celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń.

Decyzja ostateczna, ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.
Załącznik - mapa z zaznaczonym przebiegiem infrastruktury elektroenergetycznej wraz z zaznaczonym obszarem zajęcia działki na działce jw., dla ww. przedsięwzięcia.

Z up. Starosty
inż. Arkadiusz Cieciora
Naczelnik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Pan Paweł Niewiński - pełnomocnik inwestora
2. Gmina Ładzice

Do wiadomości:

1. Urząd Gminy Ładzice, **celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń**
2. A/a.