



Radomsko, dnia 25 marca 2026 r.

sprawa znak: NR.6853.57a.2025

Decyzja

Na podstawie art. 124 ust. 1, w związku z art. 6 ust. 1 i ust 2 oraz art. 124a, art. 113 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), zwaną dalej u.g.n. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2025 r. poz.1691) zwanym dalej k.p.a.

Starosta Radomszczański

wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

orzeka

1) ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w gminie Kodrąb, w obrębie 0008_ Kodrąb, ozn. numerami działek 423/5 oraz 423/9 o łącznej powierzchni 0,5783 ha, stanowiącej własność Apoloni Ciesielskiej z d. Ściślak c. Wincentego i Marianny w 2/40 cz., Józefy Goszczyńskiej c. Wincentego i Marianny, w 2/40 cz., Jana Ściślaka s. Wincentego i Marianny w 2/40 cz., Józefa Ściślaka s. Wincentego i Marianny w 2/40 cz. oraz Mirosława Mastalarza s. Franciszka i Zofii w 2/40 cz. i Gminy Kodrąb w 30/40 cz., celem realizacji inwestycji celu publicznego, określonej w Decyzji Wójta Gminy Kodrąb znak: GKI.6733.2025 z dnia 15 stycznia 2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanego przedsięwzięcia, polegającego na zagospodarowaniu terenu przy zbiorniku wodnym w Kodrąbie przewidzianego do realizacji m.in. na części przedmiotowych działek.

2) Ograniczenie, na rzecz inwestora, sposobu korzystania z części nieruchomości, polegać ma na udzieleniu inwestorowi zezwolenia na budowę nawierzchni gruntowej, przeprowadzenie i umieszczeniu ciągów komunikacyjnych, kabli elektroenergetycznych zasilających oświetlenie oraz urządzenie terenów zielonych (łąka kwietna, trawnik oraz krzewy) m.in. na wyżej wymienionych działkach wraz z ustanowieniem:

a) strefy ograniczonego korzystania z działki ozn. nr 423/5 na czas trwały o powierzchni zajęcia 294,0 m², w celu wykonania łąki kwietnej, która została określona na mapie do celów projektowych wraz z naniesieniem obszaru ograniczenia oraz opisem do wniosku

b) strefy ograniczonego korzystania z działki ozn. nr 423/9 na czas trwały o powierzchni zajęcia 886,0 m², w celu wykonania łąki kwietnej i nasadzeń drzew liściastych, która została określona na mapie do celów projektowych wraz z naniesieniem obszaru ograniczenia oraz opisem do wniosku.

3) Zobowiązać inwestora – Gminę Kodrąb do przywrócenia pozostałej części przedmiotowej nieruchomości, do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu czynności opisanych w pkt. 1 i 2 niniejszej decyzji.

Zakres obszaru niezbędnego do wykonania robót budowlanych, związanych z planowaną inwestycją przedstawiony został na mapie z planem zagospodarowania terenu stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia znak: GPI.7013.34.2025 z dnia 20 listopada 2025 r. uzupełnionym w dniu 24 listopada 2025 r. Gmina Kodrąb wystąpiła do Starosty Radomszczańskiego o wydanie, w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n. w związku z art. 124a u.g.n., decyzji ograniczającej sposób korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej m.in. numerami działek położonych w gminie Kodrąb, w obrębie 0008_ Kodrąb, ozn. numerami działek 423/5 oraz 423/9 o łącznej powierzchni 0,5783 ha, stanowiącej własność Apoloni Ciesielskiej w 2/40 cz., Józefy Goszczyńskiej, w 2/40 cz., Jana Ściślaka w 2/40 cz., Józefa Ściślaka w 2/40 cz., oraz Mirosława Mastalarza w 2/40 cz. i Gminy Kodrąb w 30/40 cz., celem realizacji inwestycji celu publicznego, określonej w Decyzji Wójta Gminy Kodrąb znak: GKI.6733.2025 z dnia 15 stycznia 2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanego przedsięwzięcia, polegającego na zagospodarowaniu terenu przy zbiorniku wodnym w Kodrąbie przewidzianego do realizacji m.in. na części przedmiotowych działek. Zakres realizowanych prac obejmuje m.in. budowę nawierzchni gruntowej, przeprowadzenie i umieszczeniu ciągów komunikacyjnych, kabli elektroenergetycznych zasilających oświetlenie oraz urządzenie terenów zielonych (łąka kwietna, trawnik oraz krzewy). Do wniosku załączono mapę z planem zagospodarowania terenu objętego wnioskiem. Ponadto do wniosku inwestor dołączył:

1) Kopię Decyzji Wójta Gminy Kodrąb znak: GKI.6733.2025 z dnia 15 stycznia 2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmującej m.in. część przedmiotowych działek

2) Mapę z planu zagospodarowania terenu z zaznaczonym zakresem inwestycji.

W uzasadnieniu wniosku inwestor wskazuje, że współwłaściciele nieruchomości nie żyją a planowana inwestycja stanowi cel publiczny i jest zgodna, z decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

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

Do przedmiotowej sprawy mają zastosowanie przepisy art. 124, 124a, 113 ust. 7 oraz art. 6 ust. 1 i ust. 2 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.

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 i 3 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 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 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, na podstawie odpisu skróconego aktu zgonu, pozyskanego z Urzędu Stanu Cywilnego w Radomsku z dnia 02 grudnia 2025 r., organ ustalił, że współwłaściciele nieruchomości tj. Pani Apolonia Ciesielska z d. Ściślak c. Wincentego i Marianny, Józefa Goszczyńska c. Wincentego i Marianny, oraz Jan Ściślak s. Wincentego i Marianny i Józef Ściślak c. Wincentego i Marianny nie żyją, a prawa spadkowe nie zostały ujawnione. Tym samym, w rozumieniu art. 113 ust. 7 u.g.n., przedmiotową nieruchomość traktuje się, jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Natomiast treść art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że 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. 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.

Mając na uwadze powyższe nie można ustalić osób, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. nieruchomości, tym samym działka ta ma status nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W związku z powyższym, Starosta Radomszczański uznał, że przedmiotowe działki mają 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.

Działki ozn. nr 423/5 oraz 423/9 położone w gminie Kodrąb, w obrębie 0008_ Kodrąb, są objęte Decyzją Wójta Gminy Kodrąb znak: GKI.6733.2025 z dnia 15 stycznia 2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Miejsce lokalizacji projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej i terenów zielonych

(parki, zieleńce) na przedmiotowych działkach oraz określenie obszaru, na którym ma być lokalizowana inwestycja zostały przez inwestora szczegółowo opisane i znajdują się w granicach objętych ww. decyzją Wójta Gminy Kodrąb, zgodnie z załącznikiem graficznym sporządzonym na mapie sytuacyjnej załączonej do wniosku. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny 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 o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości zostało umieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Radomsku na stronie <https://bip.radomszczanski.pl/> oraz zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu, a także zostało przesłane do Urzędu Gminy Kodrąb celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu i zostało zamieszczone w dniu 03 grudnia 2025 r w gazecie ogólnopolskiej „Gazeta Wyborcza”. O wszczęciu postępowania w przedmiocie wydania decyzji zobowiązującej właściciela nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej numerami działek jw., do jej udostępnienia na rzecz Gminy Kodrąb oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, Starosta Radomszczański zawiadomił w oparciu o art. 49 k.p.a.

Zawiadomienie zostało umieszczone w dniu 19 lutego 2026 r w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Radomsku na stronie <https://bip.radomszczanski.pl/> i tablicy ogłoszeń tut. Urzędu oraz zostało przesłane do Urzędu Gminy Kodrąb celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu. W terminie określonym w ogłoszeniu i zawiadomieniu nie wpłynęły żadne wnioski, jak również stan prawny działki nie uległ zmianie.

Biorąc pod uwagę nieuregulowany stan prawny nieruchomości oraz fakt, że planowana przez wnioskodawcę inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ust. 1 i ust. 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. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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 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 wykonaniu wynikających z projektu zagospodarowania działek urządzeń infrastruktury technicznej i terenów zielonych (parki, zieleńce) na przedmiotowych działkach oraz 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 ustawy.

Zgodnie natomiast z art. 124b ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami za udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe na skutek czynności, o których wcześniej mowa, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości, a podmiotem, któremu udostępniono nieruchomość. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie w terminie 30 dni, licząc od dnia, w którym upłynął termin udostępnienia nieruchomości, określonym w decyzji zobowiązującej właściciela do udostępnienia nieruchomości, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wszczyna postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania.

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

Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art.124b ust. 1 u.g.n.).

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Radomszczańskiego w terminie 14 dni od daty otrzymania 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. podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego tj. w formie publicznego obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. organu oraz Urzędu Gminy Kodrąb, a także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Starostwa Powiatowego w Radomsku <https://bip.radomszczanski.pl/>.

Decyzja niniejsza została zamieszczona w dniu 25 marca 2026 r. w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Starostwa Powiatowego w Radomsku <https://bip.radomszczanski.pl/>, w zakładce KOMUNIKATY I OGŁOSZENIA oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. organu oraz przesłana do Urzędu Gminy Kodrąb celem umieszczenia jej na tablicy ogłoszeń.

Decyzję uważa się za doręczoną z skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Załącznik: mapa w skali 1: 500 określająca zakres obszaru niezbędnego do wykonania robót budowlanych oraz strefę ograniczonego korzystania z działki na czas trwały.

Z up. Starosty

inż. Arkadiusz Cieciora

Naczelnik

Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Gmina Kodrąb
2. Urząd Gminy Kodrąb - **celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń**
3. Mirosław Franciszek Mastalarz s. Franciszka i Zofii w trybie art. 49 k.p.a.
4. A/a.

Starostwo Powiatowe w Radomsku – Wydział Gospodarki Nieruchomościami;
97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22; tel. +48 44 685 89 42, fax. +48 44 683 43 35
www.radomszczanski.pl ; starostwo@radomszczanski.pl

Administratorem danych osobowych jest Starosta Radomszczański. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <http://bip.radomszczanski.pl/bipkod/14395088>