



Radomsko, dnia 07 maja 2026 r.

znak: NR.6853.4.2026

Decyzja

Na podstawie art. 124 w związku z art. 124a i art. 6 pkt 2, art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) dalej u.g.n., oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2025 poz. 1961 ze zm.) dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku inwestora, PGE Dystrybucja S.A z siedzibą w Lublinie przy ul. Garbarskiej 21a; 20-340 Lublin, Oddział w Łodzi przy ul. Tuwima 58; 90-021 Łódź w imieniu której działa pełnomocnik Pan Marek Kowalczyk,

Starosta Radomszczański

wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

orzeka

1. Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości gruntowej, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w gminie Kobbiele Wielkie w obrębie 0005_ Cadów, oznaczonej numerem działki 200/2 o powierzchni 0,0634 ha wpisanej w ewidencji gruntów, jako władanie samoistne Gminy Kobbiele Wielkie, objętej Decyzją Wójta Gminy Kobbiele Wielkie z dnia 22 sierpnia 2024 r. znak: RIG.II.6733.1.2024 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego celem wykonania prac związanych z budową i przebudową sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nN 0,4kV.

2. Ograniczeniu na rzecz inwestora, sposobu korzystania z części nieruchomości, polegać ma na udzieleniu inwestorowi zezwolenia na wykonanie robót budowlanych, związanych z przebudową i budową sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nN0,4kV a w szczególności związanych z:

- wymianą słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV
- budową stanowiska słupowego nN 0,4kV wysk. 10 m
- budową złącza kablowego (szafki oświetlenia ulicznego)
- budową linii kablowej SN15/kV 3xXRUHAKXS 1x120 mm² o długości 2,0 m
- budową linii kablowych nN 0,4 kV YAKS 4x120 mm² o długości 7,0 m
- budową linii kablowych YAKS 4x35 mm² o długości 2,0 m
- budową linii kablowych YAKS 1x35 mm² o długości 3,0 m

oraz udzieleniu inwestorowi zezwolenia na:

a. utworzenie strefy budowlano-montażowej w pasie technologicznym o długości 8,00 m i szerokości 5 m zajmowanej czasowo, w celu wykonania robót budowlanych związanych z budową i umieszczeniem na działce przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej oraz demontażem istniejących urządzeń linii elektroenergetycznej o powierzchni zajęcia wynoszącej 40 m²

b. utworzenie strefy ograniczonego korzystania z działki na czas trwały w obrębie pasa linii elektroenergetycznej kablowej o długości po 8,00 m, szerokości 5,00 m

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, przewodów i urządzeń oraz utrzymania prawidłowej eksploatacji sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nN 0,4kV.

4. Zobowiązać 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.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 29 stycznia 2026 r. inwestor PGE Dystrybucja S.A z siedzibą w Lublinie przy ul. Garbarskiej 21a Oddział w Łodzi przy ul. Tuwima 58; 90-021 Łódź, w imieniu którego działa pełnomocnik Pan Marek Kowalczyk, wystąpił do Starosty Radomszczańskiego o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w gminie Kobbiele Wielkie w obrębie 0005_ Cadów, oznaczonej numerem działki 200/2 o powierzchni 0,0634 ha wpisanej w ewidencji gruntów, jako władanie samoistne Gminy Kobbiele Wielkie, celem realizacji inwestycji celu publicznego ustalonego Decyzją Wójta Gminy Kobbiele Wielkie z dnia 22 sierpnia 2024 r. znak: RIG.II.6733.1.2024 obejmującą budowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nN 0,4kV przewidzianej do realizacji m.in. na działce położonej w gminie Kobbiele Wielkie w obrębie 0005_ Cadów, oznaczonej numerem działki 200/2.

Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów i budynków działka objęta wnioskiem oznaczona nr 200/2 położona jw. jest wpisana w pozycję rejestrową, jako władanie samoistne Gminy Kobbiele Wielkie.

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 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 jako władanie samoistne Gminy Kobbiele Wielkie. Dla przedmiotowej działki brak jest prowadzonej księgi wieczystej jak również innych dokumentów na podstawie których można byłoby ustalić osoby, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Stosownie do przepisu art. 113 ust. 6 u.g.n., 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 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.

Przedmiotowa działka jest objęta Decyzją Wójta Gminy Kobbiele Wielkie z dnia 22 sierpnia 2024 r. znak: RIG.II.6733.1.2024 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie i przebudowie elektroenergetycznej sieci



średniego i niskiego napięcia. Miejsce lokalizacji projektowanych przewodów i urządzeń na działce będącej przedmiotem wniosku, znajduje się w granicach objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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 02 lutego 2026 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 oraz zostało przesłane do Urzędu Gminy Kobbiele Wielkie celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu.

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

Wobec powyższego, zgodnie z art. 114 ust. 4, w związku z 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 08 kwietnia 2026 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 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a jej realizacja następuje zgodnie z Decyzją Wójta Gminy Kobbiele Wielkie z dnia 22 sierpnia 2024 r. znak: RIG.II.6733.1.2024 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 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

Niniejsza decyzja na podstawie art. 118a ust. 2 u.g.n. została podana do publicznej wiadomości w dniu 07 maja 2026 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 Kobiele Wielkie, celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń.

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.

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 i Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Pan Marek Kowalczyk - pełnomocnik inwestora

Do wiadomości:

1. Urząd Gminy Kobbiele Wielkie, **celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń**
2. a/a.