



STAROSTA JĘDRZEJOWSKI

ul. 11 Listopada 83, 28-300 Jędrzejów

tel./fax (41) 386 21 38; email: powiat@powiatjendzejow.pl

Jędrzejów, dn. 04.06.2024

Znak: WGN.6821.1.5.2024

DECYZJA

Na podstawie art. 124, 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 344 ze zm.), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.)

po rozpatrzeniu

wniosku Pana Dariusza Zielińskiego (reprezentującego Pracownię Projektową „PROMEL”) – pełnomocnika PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie z dnia 23 lutego 2024r., (data wpływu dn. 27 luty 2024r.), w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej nr 723/2 położonej w obr. 01 Małogoszcz gm. Małogoszcz (nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym), polegającej na budowie kablowej linii średniego napięcia– jako trwałe ograniczenie praw rzeczowych na w/w nieruchomości,

o r z e k a m:

1. **Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej numerem działki 723/2 o powierzchni 0,1079 ha, położonej w obr. 01 Małogoszcz, gm. Małogoszcz, o nieuregulowanym stanie prawnym (w ewidencji gruntów jako władający samoistny wpisana jest nieżyjąca Janina Krawczyńska – brak założonej KW), przez udzielenie zezwolenia PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie na budowę sieci elektroenergetycznej SN, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. Prace na przedmiotowej działce, będą dotyczyć budowy sieci elektroenergetycznej SN (1x kabel SN – częściowo w rurze ochronnej) o długości 15 m. Projektowana linia kablowa SN na przedmiotowej działce umieszczona zostanie na głębokości min. 0,8 m metodą wykopu otwartego w odl. 0,5 m od istn. krawężnika chodnika.**
2. **Ustanowić strefę ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o pow. 15 m², zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. Strefa ograniczenia obejmuje obszar budowy elektroenergetycznej sieci kablowej średniego napięcia o szerokości 1 m i długości 15 mb (po 0,5 m od osi projektowanej linii).**
3. **Zobowiązać PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu czynności związanych z pracami związanymi z budową elektroenergetycznej sieci kablowej średniego napięcia dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „Część 3 PBW przyłączenia do sieci elektroenergetycznej budynku mieszkalnego w m. Małogoszcz ul. Warszawska 109 dz. nr 3357/16 gm. Małogoszcz– RE Kielce”, a w przypadku gdyby było to niemożliwe lub powodowało nadmierne trudności lub koszty, bądź na skutek zrealizowanych prac zmniejszy się wartość nieruchomości, właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie za wynikłe z tego tytułu szkody.**
4. **Zobowiązać właściciela do udostępnienia w/w nieruchomości w celu wykonania konserwacji i usuwania awarii urządzeń.**
5. **Niniejsza decyzja stanowi podstawę dokonania wpisu w księgach wieczystych.**

Uzasadnienie

PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Dariusza Zielińskiego (reprezentującego Pracownię Projektową „PROMEL”), która będzie realizowała cel publiczny, jakim jest budowa elektroenergetycznej sieci kablowej średniego napięcia i niskiego napięcia (słupowa stacja transf. SN/Nn, linie kablowe SN i Nn i złącza kabl.-pom.Nn) dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „Część 3 PBW przyłączenia do sieci elektroenergetycznej budynku mieszkalnego w m. Małogoszcz ul. Warszawska 109 dz. nr 3357/16 gm. Małogoszcz– RE Kielce”, na nieruchomości oznaczonej nr **723/2** o powierzchni 0,1079 ha, położonej w obr. **01 Małogoszcz**, gm. Małogoszcz (o nieuregulowanym stanie prawnym), wystąpiła z wnioskiem o ograniczenie prawa korzystania z nieruchomości, polegającej na udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji polegającej na budowie elektroenergetycznej sieci kablowej średniego napięcia – jako trwałe ograniczenie praw rzeczowych na w/w działce.

Celem przedmiotowej inwestycji jest stworzenie szybkiej możliwości właściwego programowania struktur sieciowych dla prawidłowego i niezawodnego zasilania odbiorców energii elektrycznej i bezpieczeństwa energetycznego. PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie jako przedsiębiorstwo energetyczne zobowiązane jest ustawą Prawo Energetyczne m.in. do zapewnienia odbiorcom dostaw energii elektrycznej o określonej odrębnymi przepisami jakości oraz do utrzymania bezpieczeństwa energetycznego.

Przedmiotowa nieruchomość objęta inwestycją ma nieuregulowany stan prawny. W ewidencji gruntów jako władająca wpisana jest nieżyjąca Janina Krawczyńska. Brak założonej KW.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, należy stwierdzić, iż nie jest możliwe ustalenie kręgu osób, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. W związku z tym Pan Dariusz Zieliński – pełn. PGE Dystrybucja S.A. wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej nr 723/2 położonych w obr. 01 Małogoszcz gm. Małogoszcz (o nieuregulowanym stanie prawnym).

Do wniosku dołączono niezbędne dokumenty tj. mapę sytuacyjno-wysokościową z projektem zagospodarowania terenu lokalizacji urządzeń, kopię załącznika graficznego z aktualnego MPZP miasta Małogoszcz, założenia projektowe wydane przez z PGE Dystrybucja S.A., pełnomocnictwa.

Po rozpatrzeniu akt sprawy, ogłoszeniem z dnia 29.02.2024r. Starosta Jędrzejowski podał informację do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Starostwa a także w prasie ogólnopolskiej o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej nr działki 723/2, położonej w obr. 01 Małogoszcz gm. Małogoszcz, o nieuregulowanym stanie prawnym z wniosku PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie. Po upływie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości. W związku z powyższym zgodnie z art. 114 ust. 4 i art. 118 ust. 1a u.g.n. Starosta Jędrzejowski zawiadomieniem znak: WGN.6821.1.5.2024 z dnia 15.05.2024r. wszczął postępowanie w niniejszej sprawie, bez przeprowadzenia rozprawy administracyjnej i poinformował o zebraniu materiału dowodowego.

W związku z tym, że przedmiotowa nieruchomość traktowana jest jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, (w ewidencji gruntów jako władająca wpisana jest nieżyjąca Janina Krawczyńska), nie ma możliwości zawarcia porozumienia w drodze umowy.

Definiując wywłaszczenie należy je określić jako wszelkie przypadki przymusowej ingerencji państwa w uprawnienia przysługujące innym podmiotom prawnym wobec określonej rzeczy. Zgodnie bowiem z art. 112 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wywłaszczenie może nastąpić jedynie dla realizacji celu publicznego tylko w takim przypadku, jeżeli cel ten nie może być realizowany w inny sposób, niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.

Wyjątkiem od zasady określonej w art. 113 ust. 1 ugn, iż nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, jest art. 124 ugn, który przewiduje możliwość ograniczenia prawa do 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 łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Konstrukcja prawna ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wskazuje, że jest to jedna z form wywłaszczenia zdefiniowana w art. 112 ust. 2 ugn, polegająca na ograniczeniu praw własności lub prawa użytkowania wieczystego. Ograniczenie takie może nastąpić również na rzecz innych niż Skarb Państwa i jednostka samorządu terytorialnego podmiotów, realizujących cel publiczny. W praktyce będą to przeważnie zakłady i przedsiębiorstwa użyteczności publicznej, których celem jest bieżące zaspakajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług publicznych.

Pojęcie „celu publicznego”, jakim posługuje się ustawa o gospodarce nieruchomościami nie jest dowolne i przy jego interpretacji nie można się odwołać do potocznego czy też ogólnego jego znaczenia. Ustawodawca w art. 6 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* ustalił katalog celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jest to katalog konkretny i zamknięty. Realizacja przedmiotowego zadania mieści się w katalogu celów publicznych zgodnie z art. 6 pkt 2 w/w ustawy, który do nich zalicza także m.in. budowę i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Tak więc budowa elektroenergetycznej sieci kablowej średniego napięcia dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „Część 3 PBW przyłączenia do sieci elektroenergetycznej budynku mieszkalnego w m. Małogoszcz ul. Warszawska 109 dz. nr 3357/16 gm. Małogoszcz– RE Kielce”, jest celem publicznym w rozumieniu art. 6 pkt 2 ugn.

Planowana inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Małogoszcz. Działka nr 372/2 znajdują się na terenach, oznaczonych w planie miejscowym symbolem „MW” (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), zgodnie z uchwałą Nr L/462/23 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 28 grudnia 2023r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Małogoszcz w granicach administracyjnych i części sołectw: Leśnica, Zakrucze, Bocheniec i Mieronice, obejmującego m.in. teren górniczy „Małogoszcz” i teren górniczy „Głuchowiec II”, w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną (zapis w rozdziale 2, § 20 pkt. 7 oraz w rozdziale 3, § 22, w/w uchwały). Decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości może zawierać tylko takie rozstrzygnięcia, które są zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub z decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego (wyrok NSA z dnia 19.10.2017r. Sygn. Akt I OSK 1165/17).

Stosownie do ust. 2 art. 124 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, zezwolenie może być udzielone z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. PGE Dystrybucja S.A., jako jednostka, której celem jest bieżące zaspakajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług publicznych mieści się więc w wyliczeniu podmiotów uprawnionych do uzyskania zezwolenia niezbędnego do realizacji w/w celu publicznego.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 124 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, ograniczono sposób korzystania z nieruchomości, oznaczonej nr 723/2, położonych w obr. 01 Małogoszcz, udzielając zezwolenia PGE Dystrybucja S.A na budowę elektroenergetycznej sieci kablowej średniego napięcia dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „Część 3 PBW przyłączenia do sieci elektroenergetycznej budynku mieszkalnego w m. Małogoszcz ul. Warszawska 109 dz. nr 3357/16 gm. Małogoszcz– RE Kielce” na przedmiotowej nieruchomości (o nieuregulowanym stanie prawnym).

W tym miejscu należy wspomnieć, że interes właściciela nieruchomości wymaga, by przebieg planowanej inwestycji był dla niego jak najmniej uciążliwy, a zakres ingerencji inwestora w prawa właścicielskie nieruchomości sprowadzony do niezbędnego minimum. Rozpatrując omawianą kwestię w świetle przedłożonej do wniosku dokumentacji, należy zauważyć, iż cała inwestycja wpłynie korzystnie na zagospodarowanie przedmiotowych działek. Budowa

elektroenergetycznej sieci kablowej średniego napięcia zapewni właściwe standardy jakościowe parametrów energii elektrycznej.

Przyjęte rozwiązanie projektowe budowy w obrębie przedmiotowej działki sieci elektroenergetycznej SN (linia kablowa SN) jest rozwiązaniem optymalnym ze względów ekonomicznych i technicznych. Wynika to z braku możliwości umieszczenia linii kablowej poza granicami przedmiotowej działki (od strony zachodniej istn. Ogrodzenie boiska piłkarskiego, od strony wschodniej istn. Chodnik wykonany z kostki betonowej (pas drogowy ul. Warszawskiej – właściciel – UMiG Małogoszcz nie wyraził zgody na ułożenie w linii kablowej)), w związku z czym nie ma możliwości ominięcia przedmiotowej działki. Ponadto trasa projektowanej sieci elektroenergetycznej dostosowano do zapisów planu miejscowego.

W wyznaczonym pasie technologicznym linii elektroenergetycznej obowiązuje ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości polegające na obowiązku korzystania z tego pasa w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i normami dotyczącymi przebudowy oraz eksploatacji linii elektroenergetycznych. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polega w szczególności na uprawnieniu inwestora do wstępu na nieruchomość w obszarze pasa technologicznego, w celu wykonania prac budowlano-montażowych związanych z budową elektroenergetycznej sieci kablowej średniego napięcia dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „Część 3 PBW przyłączenia do sieci elektroenergetycznej budynku mieszkalnego w m. Małogoszcz ul. Warszawska 109 dz. nr 3357/16 gm. Małogoszcz– RE Kielce”. Dodatkowo uprawnieniu inwestora do wstępu (w tym wejścia, przejazdu, również sprzętem ciężkim) na nieruchomość w obszarze pasa technologicznego w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, modernizacją, remontem, przebudową i usuwaniem awarii oraz eksploatacji w/w linii. Ponadto w obszarze pasa technologicznego nie można wznosić obiektów budowlanych oraz zmiana kwalifikacji nieruchomości bez wcześniejszego uzgodnienia z właścicielem linii.

Przedmiotowa inwestycja nie stwarza zagrożeń w zakresie ochrony środowiska. Nie przewiduje wycinki drzew i krzewów. Nie zmienia sposobu użytkowania terenu zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie ma wpływu na powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne. Ponadto inwestycja nie będzie emitować żadnych zanieczyszczeń oraz hałasu. Odpady powstające w trakcie budowy i eksploatacji zostaną zagospodarowane zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2022r. poz. 699, ze zm.).

W związku z powyższym, zgodnie z art. 124 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, udzielono zezwolenia PGE Dystrybucja S.A., na elektroenergetycznej sieci kablowej średniego napięcia na nieruchomościach oznaczonej nr działek 723/2 położonej w obr. 01 Małogoszcz gm. Małogoszcz, ograniczając tym sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

Zobowiązano PGE Dystrybucja S.A., do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu czynności związanych z budową elektroenergetycznej sieci kablowej średniego napięcia na nieruchomości oznaczonej nr działki 723/2 położonych w obr. 01 Małogoszcz gm. Małogoszcz, jak również zobowiązano właściciela do udostępnienia w/w nieruchomości w celu wykonania konserwacji i usuwania awarii urządzeń.

Odszkodowanie przysługuje za szkody powstałe wskutek tych działań zgodnie z art. 128 ust. 4 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę, odpowiadającą temu zmniejszeniu. Jeżeli do ustalenia odszkodowania nie dojdzie w drodze porozumienia stron, odszkodowanie ustala się w odrębnym postępowaniu w myśl art. 128 ust. 4 cyt. *ustawy o gospodarce nieruchomościami* po wykonaniu prac. Zgodnie z art. 133pkt. 2 w/w *ustawy* odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym powinno zostać przekazane do depozytu sądowego.

Biorąc pod uwagę ustalony powyżej stan faktyczny oraz obowiązujący stan prawny, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie:

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Wojewody Świętokrzyskiego w Kielcach za pośrednictwem Starosty Jędrzejowskiego w terminie 14 dni licząc od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeksu postępowania administracyjnego*, 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 i prawomocna.

Otrzymują:

1. Pan Dariusz Zieliński –pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A.
Pracownia Projektowa PROMEL
ul. Mazurska 60
25-342 Kielce
2. a/a



Z up. Starosty Jędrzejowskiego
mgr Rafał Krzemień
NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Gruntów

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta i Gminy Małogoszcz – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i publikacji na stronie internetowej urzędu na okres 14 dni.
2. Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i publikacji na stronie internetowej urzędu na okres 14 dni.

Sporządził: Małgorzata Bania