



STAROSTA JĘDRZEJOWSKI

ul. 11 Listopada 83, 28-300 Jędrzejów

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

Znak: WGN.6821.1.4.2024

Jędrzejów, dn. 05.06.2024

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 Pani Karoliny Zalega i Pawła Kowalczyka reprezentującej firmę AZAKO Andrzej Zalega – pełnomocnika PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej nr 1385 położonej w obr. Potok Wielki gm. Jędrzejów (nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym), polegającej na założeniu i przeprowadzeniu przez nieruchomość przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, tj. zezwolenia na budowę stanowiska słupowego nn

o r z e k a m:

1. **Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej numerem działki 1385 o powierzchni 0,3293 ha, położonej w obr. Potok Wielki, gm. Jędrzejów, o nieuregulowanym stanie prawnym (w ewidencji gruntów jako władanie samoistne wpisany jest Skarb Państwa – brak założonej KW), przez udzielenie zezwolenia PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie na budowę stanowiska słupowego elektroenergetycznego, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. Prace będą dotyczyć budowy 1 stanowiska słupowego linii elektroenergetycznej nn.**
2. **Ustanowić strefę ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o pow. 2,6 m², zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. Strefa ograniczenia obejmuje obszar o szerokości 1 m i długości 2,6 m przy projektowanym stanowisku słupowym nn.**
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 stanowiska słupowego nn, 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.**

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

PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Pawła Kowalczyka, reprezentujących firmę AZAKO Andrzej Zalega, która będzie realizowała cel publiczny, jakim jest „PBW przyłączenie do sieci elektroenergetycznej budynku handlowego w m. Potok Wielki dz. nr 1267 – RE Kielce”, na nieruchomości oznaczonej nr 1385 o pow. 0,3293 ha położonej w obr. Potok Wielki gm. Jędrzejów (o nieuregulowanym stanie prawnym), wystąpił z wnioskiem o ograniczenie prawa korzystania z nieruchomości, polegającej na udzieleniu zezwolenia na budowę jednego stanowiska słupowego – jako trwałe ograniczenie praw rzeczowych na w/w działce. Planowana inwestycja uzasadniona jest interesem społecznym, wynikającym z konieczności

zapewnienia właściwych standardów jakościowych parametrów energii elektrycznej w tym rejonie, do czego zobowiązuje Spółkę ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne. Wskazane rozwiązanie techniczne jest rozwiązaniem optymalnym pod względem ekonomicznym i technicznym.

Przedmiotowa nieruchomość objęta inwestycją ma nieuregulowany stan prawny. W ewidencji gruntów jako władanie samoistne przedmiotowej nieruchomości wpisany jest Skarb Państwa, w zarządzie Dyrekcja Okręgowa Dróg Publicznych w Kielcach, Zarząd Dróg Jędrzejów. W związku z tym Pan Paweł Kowalczyk – pełn. PGE Dystrybucja S.A. wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej nr 1385 położonej w obr. Potok Wielki gm. Jędrzejów (o nieuregulowanym stanie prawnym).

Do wniosku dołączono niezbędne dokumenty tj. pełnomocnictwa, , uproszczony wypis z rejestru gruntów, mapę z naniesionym przebiegiem inwestycji, pismo UM Jędrzejów znak RGG.6852.39.2023z dnia 29.12.2023r., pismo Zarządu Dróg Powiatowych znak:UD.4370.142.2023 z dnia 04.12.2023r., Pismo UM Jędrzejów znak:IUIT.7230.PI.64.2023.KS z dnia 14.11.2023r., pismo GDDKiA Oddz. Kielce z dnia 10.11.2023r., pismo PGE Dystrybucja S.A. znak: PW/260/10/2023/E z dnia 30.10.2023r., decyzja Burmistrza Miasta Jędrzejowa Nr 1/2024 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: GP.6733.19.2023 z dnia 19.01.2024r.

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 1385, położonej w obr. Potok Wielki gm. Jędrzejów, o nieuregulowanym stanie prawnym z wniosku PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie. Po upływie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, nie zgłosili się osoby lub podmioty, którzy wykazaliby 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.6821.1.4.2024 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, gdyż brak jest ustalonych właścicieli, którzy posiadaliby dokumenty, potwierdzające tytuł własności 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 stanowiska słupowego energetycznego niskiego napięcia, jest celem publicznym w rozumieniu art. 6 pkt 2 ugn.

Planowana inwestycja jest zgodna z decyzją nr 1/2024 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: GP.6733.19.2023 z dnia 19.01.2024r. 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 1385, położonej w obr. Potok Wielki, udzielając zezwolenia PGE Dystrybucja S.A. na budowę stanowiska słupowego energetycznego nn 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 przedmiotowej działki. Budowa sieci elektroenergetycznej nn zapewni właściwe standardy jakościowe parametrów energii elektrycznej.

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 przebudowaną siecią elektroenergetyczną niskiego napięcia. 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 2023r. poz. 1587, ze zm.).

W związku z powyższym, zgodnie z art. 124 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, udzielono zezwolenia PGE Dystrybucja S.A., na budowę stanowiska słupowego niskiego napięcia na nieruchomości oznaczonej nr działki 1385 położonej w obr. Potok Wielki gm. Jędrzejów,

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 sieci elektroenergetycznej średniego napięcia na nieruchomości oznaczonej nr działki 1385 położonej w obr. Potok Wielki gm. Jędrzejów, 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. AZAKO Spółka z o.o.
Paweł Kowalczyk – pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A.
z siedzibą w Lublinie
ul. Dzielna 32 dB
26-300 Opoczno
2. a/a



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

Do wiadomości:

1. Urząd Miejski w Jędrzejowie - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej, na okres 14 dni
2. Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej, na okres 14 dni