

## DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, 2, 4, 6 i 7 w zw. z art. 124a, art. 6 pkt 2, art. 112, art. 113 ust. 4-7, art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku - o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z roku 2023 poz. 344 ze zm.) oraz art. 49, art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z roku 2023 poz. 775 ze zm.) Starosta Rawski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek Marty Adamczak – Pełnomocnika PGE Dystrybucja S.A. w Lublinie

### orzeka

- 1) ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie ewidencyjnym 0026 Pasięka Wałowska w gminie Rawa Mazowiecka, powiat rawski, województwo łódzkie, składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 181, dla której brak jest księgi wieczystej, poprzez udzielenie zezwolenia spółce PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie na założenie i przeprowadzenie przez nieruchomość przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, tj. zezwolenia na budowę elektroenergetycznej linii kablowej średniego i niskiego napięcia wraz z kontenerową stacją transformatorową, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- 2) ustalić zakres trwałego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, o której mowa w pkt. 1, zgodnie z wyrysowanym i zwymiarowanym czerwoną linią pasem gruntu o powierzchni 39m<sup>2</sup> (pas o wymiarach szerokość 5,2m długość 7,5m) na mapie stanowiącej integralną część decyzji, wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1013.2023.1516, niezbędnym do wykonania robót budowlanych, a także do zapewnienia dojazdu do miejsca inwestycji.
- 3) zobowiązać każdorazowego właściciela/użytkownika nieruchomości, do jej udostępniania, w celu wykonania czynności związanych z przebudową, konserwacją oraz usuwaniem awarii wybudowanej infrastruktury elektroenergetycznej. Obowiązek udostępnienia podlega egzekucji administracyjnej;
- 4) Zobowiązać PGE Dystrybucja S.A. do:
  - a) przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu czynności, o których mowa w pkt 1 - 3. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się art. 128 ust. 4 ustawy o g.n. (ustalenie odszkodowania);
  - b) zawiadomienie organu wydającego niniejszą decyzję o wykonaniu obowiązków określonych w pkt 4 lit. a.

### UZASADNIENIE

Pani Marta Adamczak - Pełnomocnik inwestora PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie wystąpiła do Starosty Rawskiego z wnioskiem o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, położonej w miejscowości Pasięka Wałowska w gminie Rawa Mazowiecka, powiat rawski, województwo łódzkie, składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 181, poprzez udzielenie zezwolenia na budowę podziemnej linii kablowej średniego i niskiego napięcia wraz z kontenerową stacją transformatorową, ponieważ przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny i nie można zawrzeć umowy cywilnej. Inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Rawskiego, dla działki nr 181 o pow. 1,45ha wpisana jest Jagodzińska Barbara, jako władający na zasadzie posiadania samoistnego. Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 17.04.2023 roku Dz.Ko. 31/23 Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej Wydziału Ksiąg Wieczystych na działkę 181 położoną w obrębie Pasięka Wałowska w gminie Rawa Mazowiecka nie ma założonej księgi wieczystej.

W myśl art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z roku 2023 poz. 344 ze zm. dalej ustawa o g.n. ) cyt.: „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 takiej sytuacji, zgodnie z art. 114 ust. 3 i ust. 4 ustawy o g.n. cyt.: „informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli w terminie 2 miesiące od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe.”

W związku z powyższym Starosta Rawski działając na podstawie art. 114 ust. 3 ustawy o g.n. podał do publicznej wiadomości, poprzez publikację w dzienniku ogólnopolskim „Monitor Urzędowy.PL” wydanie 109/2023 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej, a także poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Rawie Mazowieckiej i w Urzędzie Gminy Rawa Mazowiecka, informację o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego w trybie art. 124 i 124a ustawy o g.n.. Ponieważ w wyznaczonym w ogłoszeniu dwumiesięcznym terminie nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby, że przysługują im prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, Starosta Rawski działając na podstawie art. 115 ust. 3 ustawy zawiadomił w dniu 08.11.2023 roku o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

W związku z zebraniem kompletnego materiału dowodowego, jednocześnie zawiadomiono zgodnie z art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania i wypowiedzenia się w sprawie, przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły na piśmie żadne uwagi czy zastrzeżenia.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy organ ustalił, co następuje:

Wywłaszczenie może być dokonane na cel publiczny, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż poprzez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa nie mogą być nabyte w drodze umowy - tak stanowi art. 112 ust. 3 ustawy o g.n..

Wywłaszczenie, zgodnie z art. 112 ust. 2 ustawy o g.n. cyt.: „polega na pozbawianiu albo ograniczeniu prawa własności, prawa użytkownika wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości”, co znajduje zastosowanie w korelacji z art. 124 ust. 1 ustawy o g.n., który stanowi, że cyt.: „Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z 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 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.” Zasada ta znajduje również zastosowanie w sytuacji nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości na mocy art. 124a ustawy o g.n.

Przedmiotowa działka, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Rawa Mazowiecka (Uchwała Nr VI/24 Gminnej Rady Narodowej w Rawie Mazowieckiej z dnia 20 czerwca 1985 roku publikacja w Dz.Urz. Województwa Skierniewickiego nr 5 poz. 45 ze zmianami m.in. Uchwałą Nr VII/49/03 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 9 lipca 2003 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka obszary wsi: Janolin, Huta Wałowska, Pasieka Wałowska, Stary Dwór i Wałowice ) położona we wsi Pasieka Wałowska oznaczona jest w części symbolami : 26.18.MRj – przeznaczona pod tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową ; 26.12.R - przeznaczona pod tereny rolnicze .

Plan w § 8 pkt 3 lit. c) ustala zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów m.in. w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy ulicach, przy dojazdach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojeżdż i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych Planem i jego zmianami. Poza tym na terenach przeznaczonych pod zabudowę Plan przewiduje podstawowy program wyposażenia w infrastrukturę techniczną, która obejmuje sieci i urządzenia : elektroenergetyczne, gazowe, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzenia wód opadowych i telekomunikacyjne (§ 8 Planu). Na rysunku Planu wrysowany jest przebieg sieci i symbol stacji transformatorowej, które zlokalizowane są przy drodze gminnej (dz.ew. 21).

Powyższe oznacza spełnienie ustawowej przesłanki określonej w art. 124 ust. 1 ustawy o g.n. umożliwiającej wywłaszczenie poprzez ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, związanej z budową sieci kablowej średniego i niskiego napięcia wraz z ze stacją transformatorową, zgodnie z planem miejscowym .

Realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cel nierolniczy - art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych .

Zgodnie z art. 124 ust.6 ustawy o g.n. cyt.: „właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z przebudową, konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (...)” - o czym orzeczono w pkt 3 decyzji.

Niniejsza decyzja daje prawo do dysponowania nieruchomością (jej określoną częścią) nie tylko na cele budowlane, ale również uprawnia inwestora – PGE Dystrybucja SA do wejścia na grunt w celu wykonania czynności związanych z przebudową, konserwacją, remontami, usuwaniem awarii i usuwaniem z gruntu urządzeń. Uprawnienie to będzie ujawnione w dziale trzecim księgi wieczystej po jej założeniu (w chwili orzekania brak KW), bowiem w myśl art. 127 ust. 7 ustawy o g.n. „decyzja ostateczna stanowi podstawę dokonania wpisu ograniczenia w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.”

Zakres ograniczenia został sprecyzowany i zobrazowany na mapie do celów prawnych, wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1013.2023.1516, która stanowi załączniki do decyzji.

Wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości nie oznacza iż ma ono nastąpić nieodpłatnie. W myśl art. 124 ust. 4 ustawy o g.n. cyt.: „na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepisy art. 128 ust. 4.

Art. 128 ust. 4 ustawy o g.n. stanowi, że „odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124 - 126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.”

Obowiązek zapłaty odszkodowania, za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych w art. 124 oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie na wykonanie czynności związanych z konserwacją, remontami, usuwaniem awarii oraz usuwaniem z gruntu urządzeń infrastruktury. Zgodnie z art. 124a i 118a ust. 3 ustawy o g.n. odszkodowanie, w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Biorąc pod uwagę opisane w uzasadnieniu okoliczności faktyczne i prawne Starosta Rawski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej orzeka, jak w sentencji.

Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu (na podstawie art. 118a ust. 2 u.g.n. i art. 49 Kpa) poprzez:

- wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Rawa Mazowiecka, na okres 14 dni,
- publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej.

#### **Pouczenie**

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Wojewody Łódzkiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Rawskiego w terminie 14 dni od dnia 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 Staroście Rawskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Strona wnosząc odwołanie ma prawo żądać, aby organ odwoławczy przeprowadził dodatkowe postępowanie w celu uzupełnienia dowodów i materiałów w sprawie. Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Przepis ten stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Strona może cofnąć odwołanie przed wydaniem decyzji przez organ odwoławczy. Organ odwoławczy nie uwzględni jednak cofnięcia odwołania, jeżeli prowadziłoby to do utrzymania w mocy decyzji naruszającej prawo lub interes społeczny.

**z up. Starosty  
Anna Ostalska  
p.o. Dyrektora Wydziału Geodezji  
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami**

#### **Otrzymują:**

- 1) Marta Adamczak - Pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A.  
BB INSTAL Spółka z o.o. ,Ul. Twarda 18,00-105 Warszawa ,
- 2) a/a.

#### **Do wiadomości:**

Wójt Gminy Rawa Mazowiecka - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń urzędu na okres 14 dni.

---

Starostwo Powiatowe w Rawie Mazowieckiej

96-200 Rawa Mazowiecka, Plac Wolności 1, tel./ fax 046 814 46 31, [www.powiatrawski.pl](http://www.powiatrawski.pl), e-mail: [starostwo@powiatrawski.pl](mailto:starostwo@powiatrawski.pl)  
Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /i3g39v5qbi/skrytka

„Informujemy, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych odbywa się zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO”).