STAROSTA OPOCZYŃSKI Opoczno, dnia 22.10.2026 r.
GN.6821.1.159.2026

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 124 w zw. z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) zwanej dalej u.g.n. oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) zwanej dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku Inwestora – PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie działającej przez Pełnomocnika Panią Karolinę Zalega,

Starosta Opoczyński
wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

o r z e k a

1. Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości gruntowych o nieuregulowanym stanie prawnym, położonych w obrębie 0003 Buczek gm. Poświętne, powiat opoczyński, województwo łódzkie, oznaczonych według ewidencji gruntów jako działki nr 674 o pow. 0,89 ha oraz nr 698 o pow. 1,01 ha, polegającej na wydaniu zezwolenia na budowę sieci napowietrznej niskiego napięcia wraz ze stanowiskami słupowymi i przyłączem napowietrznym oraz sieci kablowej niskiego oraz średniego napięcia w oparciu o decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 4 marca 2026 r. znak: ROiR.6733.5.2025 wydaną przez Wójta Gminy Poświętne.
2. Ustalić zakres ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości, o których mowa w pkt 1, zgodnie z załącznikami graficznymi nr 1 i nr 2 stanowiącymi integralną część niniejszej decyzji w obszarze oznaczonym kolorem niebieskim na działce nr 674 powierzchnia gruntu niezbędna do trwałego urządzenia inwestycji wynosi 11,3 m^2 a na działce nr 698 powierzchnia gruntu niezbędna do trwałego urządzenia inwestycji wynosi 27,3 m^2.
3. Zobowiązać każdoczesnego właściciela nieruchomości do udostępnienia części nieruchomości w zakresie wskazanym w pkt 1, w celu wykonania planowanej inwestycji przez PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie.
4. Zobowiązać każdoczesnego właściciela nieruchomości do udostępnienia części nieruchomości w zakresie wskazanym w pkt 1, zgodnie z art. 124 ust. 6 u.g.n., w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń zlokalizowanych na nieruchomości. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

5. Zobowiązać PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu czynności wskazanych w pkt 1. Jeżeli byłoby to niemożliwe albo powodowałoby nadmierne trudności lub koszty, wnioskodawca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania stosując odpowiednio art. 128 ust. 4 u.g.n. na podstawie inwentaryzacji szkód powstałych w wyniku działań prowadzonych na podstawie niniejszego zezwolenia w formie protokolarnego ich opisu (wraz ze stosowną dokumentacją fotograficzną) dokonanego z udziałem rzeczoznawcy majątkowego Inwestora oraz przedłożenia Staroście Opoczyńskiemu protokołu w terminie 1 miesiąca od zakończenia prac na nieruchomości wraz z opinią rzeczoznawcy majątkowego określającą wartość poniesionych szkód i zmniejszenia się wartości nieruchomości.

UZASADNIENIE

PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie w imieniu której działa Pełnomocnik Pani Karolina Zalega, wystąpiła do tut. Starostwa Powiatowego z wnioskiem z dnia 15 kwietnia 2026 r. (data wpływu do tut. Urzędu 17 kwietnia 2026 r.) o wydanie decyzji na postawie art. 124 w zw. z art. 124a u.g.n. ograniczającej sposób korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonych w obrębie 0003 Buczek gm. Poświętne, powiat opoczyński, województwo łódzkie oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr 674 o pow. 0,89 ha oraz nr 698 o pow. 1,01 ha.

Planowane prace na działkach obejmują:

- na działce nr 674 budowę sieci napowietrznej niskiego napięcia o długości 18,8 m wraz ze stanowiskiem słupowym niskiego napięcia;
- na działce nr 698 budowę sieci napowietrznej niskiego napięcia o długości 42 m, przyłącza napowietrznego niskiego napięcia o długości 1,1 m, stanowiska słupowego niskiego napięcia, sieci kablowej niskiego napięcia o długości 2 x 1 m oraz sieci kablowej średniego napięcia o długości 7,6 m.

Prace na przedmiotowych nieruchomościach dotyczące budowy sieci kablowej nN/SN zostaną wykonane metodą wykopu otwartego.

Projektowana podziemna linia kablowa SN zostanie ułożona na głębokości nie mniejszej niż 80 cm.

Usytuowanie urządzeń elektroenergetycznych zostało przedstawione na mapach stanowiących załączniki do złożonego wniosku.

Powierzchnia gruntu niezbędna do trwałego urządzenia inwestycji (zakres ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości), o których mowa w pkt 1 jest zgodna z załącznikami graficznymi stanowiącymi integralną część niniejszej decyzji. Obszar zajętości terenu zaznaczono na mapach w skali 1:500 kolorem niebieskim a powierzchnia gruntu niezbędna do trwałego urządzenia inwestycji na działce nr 674 wynosi 11,3 m^2 a na działce

nr 698 jest równa 27,3 m^2. Zgodnie z w/w mapami powierzchnia gruntu przewidziana do zajęcia na czas wykonania robót wynosi na działce nr 674 –wynosi 115,5 m^2 a na działce nr 698 jest równa 248,3 m^2.

Po przenalizowaniu całości zgromadzonego materiału dowodowego Starosta Opoczyński wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej zważył co następuje: do przedmiotowej sprawy mają zastosowanie przepisy art. 124 i art. 124a u.g.n. Zgodnie z art. 124 ust. 1 ug.n.: *„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."*

Realizacja przedmiotowej inwestycji zakwalifikowana została jako inwestycja celu publicznego, gdyż zapewni ciągłość dostaw energii elektrycznej dla odbiorców. Inwestycja ta posiada również znaczenie lokalne, ze względu na to, iż ma na celu budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej. Jej realizacja jest niezbędna dla zwiększenia bezpieczeństwa dla mieszkańców oraz zmniejszenia awaryjności sieci.

Z analizy dokumentów w sprawie jednoznacznie wynika, że nałożone ograniczenie jest zgodne z treścią decyzji o lokalizacji celu publicznego znak: ROiR.6733.5.2025 z dnia 4 marca 2026 r. wydaną przez Wójta Gminy Poświętne. W tym zakresie przesłanka art. 124 u.g.n. została spełniona. Ponadto w myśl art. 124 ust. 2 *Starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego innej osoby lub jednostki organizacyjnej.*

W przedmiotowej sprawie z wnioskiem do tut. urzędu wystąpił Pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie – Pani Karolina Zalega, reprezentująca firmę AZAKO Sp. z o.o.

W toku przeprowadzonego postępowania ustalono, iż zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów i budynków przedmiotowe nieruchomości, objęte zakresem inwestycji, stanowią współwłasność osoby nieżyjącej.

Niniejsze nieruchomości posiadają nieuregulowany stan prawny z uwagi na fakt, iż wskazana w wypisie z rejestru gruntów współwłaścicielka nie żyje, co zostało potwierdzone załączonym do wniosku aktem zgonu. Ponadto Sąd Rejonowy w Opocznie I Wydział Cywilny pismem z dnia 28 sierpnia 2026 r. (data wpływu do tut. Urzędu 1 września 2026 r.) poinformował, iż po zmarłej współwłaścicielce w/w nieruchomości nie toczyło się postępowanie spadkowe.

W przedstawionym stanie prawnym, zastosowanie znajduje art. 113 ust. 7 u.g.n., który stanowi, że przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się *jeżeli*

właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

W związku z powyższym Starosta Opoczyński, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, zgodnie z art. 114 ust. 3 i 4 u.g.n, w dniu 12 czerwca 2026 r. podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonych w obrębie Buczek gm. Poświętne, oznaczonych według ewidencji gruntów jako działki nr 674 o pow. 0,89 ha oraz nr 698 o pow. 1,01 ha.

Opublikowanie zamiaru wszczęcia postępowania nastąpiło zarówno poprzez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim tj. w gazecie „Nasz Dziennik" w wydaniu z dnia 16 czerwca 2026 r., jak i w sposób zwyczajowo przyjęty - wywieszenia ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Opocznie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Opocznie. Ogłoszenie wywieszono także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Poświętne oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa wsi Buczek.

Starosta Opoczyński poinformował jednocześnie, że jeżeli w terminie 2 miesięcy nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, zostanie wszczęte postępowanie w trybie art. 124a w związku z art. 124 ust. 1 u.g.n.

Z uwagi na to, iż w wyznaczonym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do w/w nieruchomości, zgodnie z art. 114 ust. 4 i art. 115 ust. 3 u.g.n., postępowanie administracyjne w sprawie ograniczenia prawa korzystania z części nieruchomości zostało wszczęte w dniu 3 września 2026 r. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania zostało doręczone do wnioskodawcy oraz zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. Urzędu oraz umieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Opocznie. Dodatkowo obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Poświętne oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa wsi Buczek.

W zawiadomieniu z dnia 3 września 2026 r. Starosta Opoczyński wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej poinformował, iż zgromadzony materiał daje podstawę do wydania decyzji oraz zawiadomił o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

W oparciu o zapis art. 124 ust. 4 u.g.n. organ prowadzący postępowanie zobowiązał w pkt 5 sentencji decyzji PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie do usunięcia wszelkich szkód i przywrócenia przedmiotowej nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu prac.

Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie zobowiązana będzie do zapłaty odszkodowania, stosując odpowiednio art. 128 ust. 4 u.g.n., na podstawie inwentaryzacji szkód powstałych w wyniku działań prowadzonych na podstawie niniejszego zezwolenia, w formie protokolarnego ich opisu (wraz ze stosowną dokumentacją fotograficzną) dokonanego z udziałem rzeczoznawcy majątkowego i Inwestora

oraz przedłożenia Staroście Opoczyńskiemu protokołu w terminie 1 miesiąca od zakończenia prac na nieruchomości wraz z opinią rzeczoznawcy majątkowego określającą wartość poniesionych szkód i zmniejszenia się wartości nieruchomości.

Reasumując, wniosek PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, w imieniu której działa Pełnomocnik Pani Karolina Zalega reprezentująca firmę AZAKO Sp. z o.o. o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym jest zasadny i w istniejących okolicznościach konieczne stało się wydanie decyzji.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 k.p.a.

Z up. Starosty
mgr Ewa Jaciubek
Kierownik Zespołu
ds. Gospodarki Nieruchomościami
/podpisano elektronicznie/

Dokument podpisany elektronicznie przez:
Ewa Jaciubek
Data podpisu:
2026.10.22 14:23:00.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 określający zakres ograniczenia oraz plan usytuowania urządzeń elektroenergetycznych na działce nr 674.
2. Załącznik graficzny nr 2 określający zakres ograniczenia oraz plan usytuowania urządzeń elektroenergetycznych na działce nr 698

Otrzymują:

1. Pani Karolina Zalega – Pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie
2. Starostwo Powiatowe w Opocznie celem:
   - opublikowania na stronie Biuletynu Informacji Publicznej na okres 14 dni
   - wywieszeniu na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
3. Urząd Gminy Poświętne celem:
   - wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni (po upływie tego terminu egzemplarz pisma należy zwrócić do tut. Urzędu z adnotacją w jakich dniach było wywieszone)
4. Sołtys wsi Buczek celem:
   - wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni (po upływie tego terminu egzemplarz pisma należy zwrócić do tut. Urzędu z adnotacją w jakich dniach było wywieszone)