



SN.6853.23.2026.JG

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, 2 i 4 w zw. art. 124a, 113 ust. 6 i 7, art. 118a ust.2 oraz art. 6 pkt 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026r., poz. 399 ze zm.) - dalej: u.g.n. oraz art. 104 i 107 ustawy z 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025r., poz. 1691) - dalej: k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku inwestora, tj. Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku, reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Adriana Puchlika, w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym,

Starosta Oleśnicki wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

1. Ogranicza sposób korzystania z nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, objętej księgą wieczystą nr WR1E/00062121/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 80/2 o powierzchni 1,1180 ha, obręb Komorów, gmina Syców-obszar wiejski, przez zezwolenie Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku na posadowienie na przedmiotowej nieruchomości linii kablowej średniego napięcia 20 kV wraz ze słupem elektroenergetycznym SN, w ramach realizacji inwestycji pn. „Dostosowanie linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Oleśnica Południe - Syców”, o następujących parametrach:
 - a) linii kablowej SN na działce nr 80/2 długości 31 m, której oś przecina wschodnią granicę działki, sąsiadującą z działką nr 292/2 w odległości 41 m od południowo-wschodniego narożnika działki nr 80/2 i biegnie w kierunku zachodnim, równolegle do północnej granicy działki, na odcinku 30 m do słupa elektroenergetycznego SN, zlokalizowanego w odległości 41 m od południowej granicy działki i 30 m od wschodniej granicy działki, zgodnie z lokalizacją przedstawioną w załączniku mapowym nr 1, stanowiącym integralną część decyzji;
 - b) o obszarze trwałego zajęcia nieruchomości o powierzchni 18 m², na który składa się pas szerokości 0,5 m ograniczony dwoma odcinkami równoległymi do osi linii oraz obszar o kształcie koła o promieniu 1 m wokół słupa elektroenergetycznego SN;
2. Zobowiązuje inwestora: Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po posadowieniu linii elektroenergetycznej i słupa, a jeżeli byłoby to niemożliwe albo powodowałoby nadmierne trudności lub koszty, inwestor będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania.
3. Zobowiązuje inwestora: Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku do poinformowania Starosty Oleśnickiego o zakończeniu wskazanych w pkt. 1 prac.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 03.03.2026r. pełnomocnik Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku, wystąpił o wydanie zgodnie z art. 124 w zw. z art. 124a u.g.n. decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, w celu realizacji inwestycji celu publicznego pn. „Dostosowanie linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Oleśnica Południe - Syców” polegającej na skablowaniu na przedmiotowej działce linii średniego napięcia 20 kV w miejscu skrzyżowania z linią WN oraz posadowieniu nowego słupa SN. Jak wskazano we wniosku powyższe przedsięwzięcie zgodnie z brzmieniem art. 6 pkt.2 u.g.n. oraz art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma charakter publiczny o znaczeniu ponadlokalnym. Inwestycja ma charakter liniowy i polegać będzie na przebudowie linii 110 kV relacji

Oleśnica Południe-Syców, w tym skablowaniu linii SN w miejscach skrzyżowań z linią WN, obejmując obszary należące do gminy Syców, Dziadowa Kłoda oraz Oleśnica, co potwierdza jej ponad lokalne znaczenie. Całkowita długość inwestycji wyniesie ok. 14,5 km.

Z treści wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów wynika, że obszar objęty inwestycją obejmuje między innymi nieruchomość o nieregulowanym stanie prawnym, oznaczoną ewidencyjnie jako działka nr 80/2, obręb Komorów, gmina Syców, zwaną dalej „nieruchomością”, na obszarze 18 m² (strefa trwałego zajęcia), zgodnie z trasą oznaczoną na załączniku mapowym nr 1 do decyzji. Wskazana we wniosku strefa trwałego zajęcia dla przedmiotowej działki związana z lokalizacją obiektu infrastruktury elektroenergetycznej – linii kablowej SN - będzie miała szerokość 0,5 m, natomiast dla słupa elektroenergetycznego SN będzie to obszar o kształcie koła, o promieniu 1 m, jak wskazano na załączonej mapie.

Do wniosku inwestor załączył wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego celem wykazania, iż realizowana inwestycja zgodna jest z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Komorów tj. Uchwałą Nr VI/32/2019 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28.02.2019 r. Zgodnie z ww. planem nieruchomość obejmująca działkę nr 80/2 obręb Komorów usytuowana jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN12), na którym ustalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dopuszczają infrastrukturę techniczną. MPZP uwzględnia również dla całego obszaru objętego planem lokalizację linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV, której przebieg, w wyniku planowanych prac, nie ulegnie zmianie.

We wniosku pełnomocnik wskazał również, iż w księdze wieczystej oraz rejestrze gruntów widnieje jako właściciel nieruchomości Stanisław Krawczyk, który zgodnie z dokonanymi ustaleniami nie żyje. Na dowód załączony został aktu zgonu Stanisława Krawczyka.

Z uwagi na powyższe organ pozyskał dodatkowo z Sądu Rejonowego w Oleśnicy potwierdzenie, iż po Stanisławie Krawczyku nie został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia ani też nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe, jak również zweryfikował bazę Notarialnego Rejestru Spadkowego i stwierdził, iż brak jest informacji o przeprowadzonym postępowaniu spadkowym po właścicielu nieruchomości.

Starosta Oleśnicki uznał zatem, że na przedmiotowej nieruchomości mamy do czynienia z nieregulowanym stanem prawnym, zgodnie z art. 113 ust. 6,7 u.g.n., gdyż właściciel nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono po nim postępowania spadkowego, wobec czego nie ma możliwości przeprowadzenia rokowań.

W związku z nieregulowanym stanem prawnym przedmiotowej działki, stosownie do przepisu art. 114 ust. 3, w związku z art. 124a u.g.n., Starosta Oleśnicki, podał w dniu 15.05.2026 r. do publicznej wiadomości 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. Informacja została zamieszczenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim – www.infopublikator.pl, na stronie BIP oraz na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Oleśnicy, jak również przesłana do Urzędu Miasta i Gminy w Sycowie celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń, z równoczesnym zawiadomieniem wnioskodawcy.

Pismem z dnia 20.05.2026 r. organ wystąpił również do pełnomocnika Energa-Operator S.A. o uzupełnienie wniosku przez poddanie m.in. zakresu prac, jakie będą wykonane na przedmiotowej nieruchomości, w tym głębokości posadowienia linii kablowej SN, długości czasu wykonania tych prac oraz wskazanie i przedstawienie na załączniku graficznym dokładnych parametrami linii i pasów zajętości, jak również przebiegu całej inwestycji.

W odpowiedzi na wezwanie organu z dnia 20.05.2026 r. do tut. urzędu w dniu 08.06.2026r. wpłynęła mapa przedstawiająca przebieg i długość linii kablowej SN na przedmiotowej działce wraz ze wskazaniem lokalizacji słupa SN, jak również obszar strefy kontrolowanej oraz mapa z przebiegiem całej inwestycji. Pełnomocnik Wnioskodawcy w uzupełnieniu wniosku przedstawił również zakres prac związanych z budową doziemnych linii kablowych SN i wymianą słupa tj. demontaż fragmentu istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia, demontaż istniejącego słupa SN i posadowienie w tym samym miejscu nowego słupa SN wraz z fundamentem, wykonanie wykopu pod linię kablową

SN, ułożenie linii i zasypanie rowu. Wskazał również, iż głębokość ułożenia kabla w ziemi będzie wynosiła 120 cm, natomiast szacowany czas wykonania tych prac wyniesie od 1 do 5 dni.

Pełnomocnik wyjaśnił także kwestię braku możliwości podania na obecnym etapie projektowym obszaru pasa montażowego wskazując, iż ma on charakter tymczasowy i techniczny, związany z organizacją robót budowlanych, zatem jego ostateczne parametry znane będą dopiero po wyłonieniu wykonawcy tych robót, a zatem po uzyskaniu pozwolenia na budowę, natomiast ograniczenie nieruchomości w trybie art. 124 u.g.n. polega na ustanowieniu trwałego pasa ograniczeni związanego z lokalizacją i eksploatacją infrastruktury technicznej zatem podane parametry są wystarczające.

Z uwagi na fakt, iż w zakreślonym w informacji z dnia 15.05.2026r. terminie nie zgłosiła się żadna osoba legitymująca się prawem do działki nr 80/2 obr. Komorów, Starosta Oleśnicki wszczął postępowanie w przedmiocie ograniczenia korzystania z ww. nieruchomości.

Obwieszczenie z dnia 29.07.2026 r. informujące o wszczęciu postępowania oraz informacja o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się w przedmiocie prowadzonego postępowania, zostało przesłane pełnomocnikowi wnioskodawcy oraz zgodnie z art. 49 k.p.a zostało również umieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Oleśnicy, a także przesłane do Urzędu Miasta i Gminy w Sycowie celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń urzędu.

Organ zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowią przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do treści art. 124 ust. 1 u.g.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". W myśl art. 124a u.g.n., przepisy m.in. art. 124 ust. 1 u.g.n. 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. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3 u.g.n.

Wszczęcie postępowania w przedmiocie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w trybie i na zasadach określonych w art. 124a u.g.n. musi zostać poprzedzone potwierdzeniem zaistnienia nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości oraz bezskutecznym upływem dwumiesięcznego terminu od daty opublikowania ogłoszenia o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Trzeba wskazać, że zgodnie z art. 124 a u.g.n. do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, nie stosuje się przepisu 124 ust. 3 u.g.n., co przesądza o tym, iż wszczęcie postępowania nie musi być poprzedzone rokowaniami, nawet w sytuacji kiedy nieuregulowany stan prawny dotyczy tylko części udziałów w prawie do nieruchomości.

Ograniczenie w drodze decyzji sposobu korzystania z nieruchomości dopuszczalne jest, gdy zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość jest niezbędna pod realizację inwestycji stanowiącej cel publiczny w rozumieniu art. 6 u.g.n.

Zgodnie z zapisami art. 6 pkt 2 ustawy u.g.n.: „Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są budowa i utrzymywanie 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”- stąd też organ prowadzący niniejsze postępowanie uznał, że budowa linii kablowej średniego napięcia 20 kV wraz ze słupem SN w ramach realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Dostosowanie linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Oleśnica Południe - Syców” jest inwestycją celu publicznego, tym samym spełniona została przesłanka dopuszczalności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Zgodnie z wyjaśnieniami

wnioskodawcy inwestycja posłuży zwiększeniu pewności zasilania, poprawie jakości energii dostarczanej do odbiorców oraz zmniejszeniu zagrożenia przeciążeniami linii mogącymi powodować braki w dostawie energii elektrycznej, a pewność zasilania to także szansa na pozyskanie nowych inwestorów i w konsekwencji stworzenie wielu nowych miejsc pracy.

Zgodnie z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla obrębu Komorów, który zatwierdzony został Uchwałą Nr VI/32/2019 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28.02.2019 r. działka nr 80/2, obręb Komorów, znajduje się na terenie określonym symbolem MN12, oznaczającym teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym ustalenia planu dopuszczają posadowienie infrastruktury technicznej. Natomiast ustalenia dla całego obszaru objętego planem uwzględniają lokalizację linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV, której przebieg, w wyniku planowanych prac, nie ulegnie zmianie.

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, właścicielowi nieruchomości przysługiwać będzie odszkodowanie przewidziane w art. 128 ust. 4 u.g.n. Ustalenie odszkodowania za ewentualne szkody powstałe wskutek przeprowadzenia przez wyżej opisane nieruchomości w/w infrastruktury oraz spadek wartości nieruchomości może być przedmiotem odrębnego postępowania administracyjnego prowadzonego przez starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej. Ustalenie to może jednak nastąpić dopiero po zajęciu nieruchomości i zrealizowaniu na niej inwestycji.

W świetle powyższego, wobec spełnienia przesłanek materialnoprawnych z art. 124 ust. 1 u.g.n. orzeczono jak w sentencji. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

Stosownie do art. 118a ust. 2 u.g.n. niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 k.p.a. na tablicy ogłoszeń i na stronach internetowych Starostwa Powiatowego w Oleśnicy, na BIP, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Sycowie.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej - art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h) ustawy z 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zm.).

POUCZENIE

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 k.p.a. w zw. z art. 9a u.g.n. od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Dolnośląskiego, za pośrednictwem Starosty Oleśnickiego, w terminie 14 dni, licząc od dnia jej doręczenia. Doręczenie uznaje się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia (art. 49 k.p.a.). Przed upływem 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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Z upoważnienia Starosty Oleśnickiego
Dorota Wojciechowska
Naczelnik Wydziału Środowiska i Nieruchomości
(dokument wydano w postaci elektronicznej
i podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu)

Dorota
Wojciechowska,
z upoważnienia
Starosty

Elektronicznie
podpisany przez
Dorota Wojciechowska;
z upoważnienia
Starosty
Data: 2026.09.29
13:42:31 +02'00'

Załącznik nr 1 : mapa z przebiegiem linii kablowej SN 20 kV i lokalizacją słupa na działce nr 80/2

Otrzymują:

1. Wnioskodawca – PURDE
2. Urząd Miasta i Gminy w Sycowie – PURDE
4. SN a/a