



SN.6853.25.2026.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 1997r. 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 Panią Magdalenę Miotk, 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/00060480/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 1996/1 (wcześniej 6/1 AM32) i 1997/1 (wcześniej nr 7/1 AM32), obręb Syców, gmina Syców-miasto, przez zezwolenie Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku na posadowienie na przedmiotowej nieruchomości linii kablowej SN 20 kV wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w ramach realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa GPZ Syców Wschód”, o następujących parametrach:
 - a) linii kablowej SN na działce nr 1996/1 długości 42,3 m, której oś biegnie w linii prostej ze wschodu na zachód, przecinając granicę z działką nr 2059/2 w odległości 11,5 m od północno-wschodniego narożnika działki oraz przecinając granicę z działką nr 2058/2 w odległości 12 m od północno-zachodniego narożnika działki nr 1996/1 oraz linii kablowej SN długości 57,4 m na działce nr 1997/1, której oś przecina granicę z działką nr 2058/2 w odległości 12,2 m od północno-wschodniego narożnika działki i biegnie w kierunku zachodnim na odcinku 7,8 m po czym skręca w kierunku północnym i po 11,7 m skręca na zachód, a następnie po 37,9 m przecina granicę z działką nr 352/2 w odległości 4,1 m od północno-zachodniego narożnika działki, zgodnie z trasą przedstawioną w załącznikach mapowych nr 1 i 2, stanowiących integralną część decyzji
 - b) o obszarze trwałego zajęcia nieruchomości szerokości 0,5 m oraz powierzchni 21,1 m² na działce nr 1996/1 i powierzchni 28,6 m² na działce nr 1997/1, ograniczonym dwoma odcinkami równoległymi do osi linii;
 - c) o obszarze zajęcia na czas robót budowlano-montażowych dla działki nr 1996/1 o powierzchni 346 m², którego szerokość przy granicy z działką nr 2058/2 wynosi 8,9 m oraz przy granicy z działką 2059/2 wynosi 7,7 m, natomiast dla działki nr 1997/1 o powierzchni 594 m² i szerokości 14,7 m przy granicy z działką 352/2 oraz szerokości 11,2 m przy granicy z działką nr 2058/2 ;
2. Zobowiązuje Inwestora: Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po posadowieniu linii kablowej SN, 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 19.02.2026r. (data wpływu do tut. urzędu 19.02.2026 r.) 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 polegającej na wybudowaniu linii kablowej średniego napięcia 20 kV. Jak wskazano we wniosku powyższe zadanie stosownie do art. 6 pkt.2 u.g.n. ma charakter publiczny gdyż obejmuje budowę nowego GPZ Syców Wschód wraz z niezbędną infrastrukturą celem poprawy warunków równowagi i pewności zasilania województwa dolnośląskiego oraz zapewnienia trwałego i zrównoważonego rozwoju gospodarczego.

Z treści wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów wynika, że obszar objęty inwestycją obejmuje między innymi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczoną ewidencyjnie jako działki nr 1996/1 oraz 1997/1, obręb Syców, gmina Syców, zwaną dalej „nieruchomością”, na obszarze 21,1 m² na działce nr 1996/1 oraz obszarze 28,6 m² na działce nr 1997/1 (strefa trwałego zajęcia), zgodnie z trasą oznaczoną na załącznikach mapowych nr 1 i 2 do decyzji. Wskazana we wniosku strefa trwałego zajęcia dla przedmiotowych działek związana z lokalizacją obiektu infrastruktury elektroenergetycznej będzie miała szerokość 0,5 m, natomiast powierzchnia pasa montażowego wynosić będzie 346 m² na działce nr 1996/1 oraz 594 m² na działce nr 1997/1, jak wskazano na załączonych mapach.

Do wniosku inwestor załączył wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców celem wykazania, iż realizowana inwestycja zgodna jest z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tj. Uchwałą Nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28.03.2018 r. Zgodnie z ww. planem, nieruchomość obejmująca działki nr 1996/1 (wcześniej 6/1 AM32) i nr 1997/1 (wcześnie 7/1 AM32), obręb Syców, usytuowana jest na terenie drogi publicznej klasy ekspresowej (1KDS), na którym ustalenia ogólne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczają budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.

Wnioskodawca wyjaśnił również, że fakt uzyskania od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad informacji, iż na przedmiotowych działkach posadowiony jest pas drogowy drogi publicznej, co zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2025, oz. 889 ze zm.) wiąże za sobą konieczność uzyskania od właściwego zarządcy drogi zezwolenia na lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń obcych, nie zwalnia inwestora do uzyskania zgody właściciela gruntu na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane dla realizacji przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego (również w przypadku gdy nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny). W świetle wyroku NSA z 2021.01.18 – I OSK 2663/20 zarządca drogi, jako użytkownik, a nie właściciel, działki o nieuregulowanym stanie prawnym nie może udzielić prawa do dysponowania działką na cele budowlane wymaganego w procesie inwestycyjnym i dającego możliwość uzyskania dalszych decyzji, np. pozwolenia na budowę. Zasadnym było zatem złożenie przedmiotowego wniosku o wszczęcie postępowania na podstawie art. 124 u.g.n. w zw. z art. 124a u.g.n. w odniesieniu do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zajętej pod drogę publiczną.

We wniosku pełnomocnik wskazał również, iż w księdze wieczystej widnieje jako właściciel nieruchomości Maria Anders natomiast w ewidencji gruntów i budynków widnieje 12 współwłaścicieli. Podczas wizji w terenie inwestor spotkał się z jednym ze współwłaścicieli i pozyskał informację, iż co najmniej pięciu z współwłaścicieli nie żyje, na dowód czego inwestor załączył do wniosku akty zgonu Józefa Andresa, Janiny Anders i Henryka Andersa. Dodatkowo przedstawił informacje pozyskane z Sądu Rejonowego w Oleśnicy, iż po wskazanych osobach nie został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia ani też nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe. Istnieje zatem niezgodność ujawnionego stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym.

Z uwagi na powyższe organ zweryfikował dodatkowo bazę Notarialnego Rejestru Spadkowego i stwierdził, iż brak jest informacji o przeprowadzonym postępowaniu spadkowym, po którymkolwiek ze zmarłych współwłaścicieli nieruchomości.

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

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym przedmiotowej działki, stosownie do przepisu art. 114 ust. 3, w zw. z art. 124a u.g.n., Starosta Oleśnicki, podał w dniu 08.05.2026r. 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 zamieszczona 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 19.05.2026 r. organ wystąpił również do pełnomocnika Energa-Operator S.A. o uzupełnienie wniosku przez podanie zakresu prac, jakie będą wykonane na przedmiotowej nieruchomości, długości czasu wykonania tych prac oraz przedstawienie załączników graficznych z naniesionymi dokładnymi parametrami linii i pasów zajętości, jak również przebiegiem całej inwestycji.

W odpowiedzi na wezwanie organu z dnia 09.05.2026 r. do tut. urzędu w dniu 15.07.2026r. wpłynęły mapy przedstawiające przebieg i długość linii kablowej SN na przedmiotowych działkach, obszary stref kontrolowanych i montażowych oraz przebieg całości inwestycji. Pełnomocnik Wnioskodawcy w uzupełnieniu wniosku przedstawił również zakres prac związanych z budową doziemnych linii kablowych SN tj. zdjęcie warstwy humusu, wykonanie wykopu, profilowania dna wykopu, wykonanie podsypki piaskowej, ułożenie linii kablowych, oznaczenie faz, montaż muf kablowych, izolacja, uszczelnienie, próby napięciowe kabla, pomiary rezystencji izolacji, testy ciągłości uziemienia, zasypanie wykopu i odtworzenie terenu oraz poinformował, iż linia posadowiona zostanie na głębokości 0,8 m, zgodnie ze standardem technicznym Energa-Operator S.A. Wyjaśnił także kwestię braku możliwości podania faktycznego czasu wykonania robót na przedmiotowej nieruchomości ze względu, iż inwestycja jest obecnie na etapie projektowym, jak również wskazał, iż zapisy art. 124 u.g.n. nie nakładają na organ obowiązku określenia w decyzji terminu wykonania prac czyli ograniczenia uprawnień właścicielskich zatem brak tej informacji nie powinien stanowić braku formalnego.

Z uwagi na fakt, iż w określonym w informacji z dnia 08.05.2026r. terminie nie zgłosiła się żadna osoba legitymująca się prawami do działek nr 1196/1 oraz 1997/1 obr. Syców, Starosta Oleśnicki wszczął postępowanie w przedmiocie ograniczenia korzystania z ww. nieruchomości.

Obwieszczenie z dnia 24.07.2026r. informujące o wszczęciu postępowania oraz informacja o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się w przedmiocie prowadzonego postępowania, zostało przesłane stronom tj. pełnomocnikowi wnioskodawcy i żyjącym współwłaścicielom nieruchomości, których danymi organ dysponował 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. 124a 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 z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa GPZ Syców Wschód”, jest inwestycją celu publicznego, tym samym spełniona została przesłanka dopuszczalności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Zgodnie z wyjaśnieniami wnioskodawcy inwestycja służyć będzie poprawie bezpieczeństwa energetycznego oraz zwiększeniu niezawodności i efektywności funkcjonowania krajowego i regionalnego systemu dystrybucyjnego oraz przesyłowego, jak również zapewnieniu pokrycia zapotrzebowania oraz ciągłości dostaw energii elektrycznej dla obecnych i przyszłych odbiorców, a zatem w ocenie organu dokonanie czynności związanych z budową linii kablowej stanowi niezbędny element zapewnienia bezpieczeństwa zasilania województwa dolnośląskiego na trasie inwestycji oraz zapewnienia trwałego i zrównoważonego rozwoju gospodarczego.

Zgodnie z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla części miasta Syców, który zatwierdzony został Uchwałą Nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28.03.2018 r. działki nr 1996/1 (wcześniej 6/1 AM32) i nr 1997/1 (wcześnie 7/1 AM32), obręb Syców, znajdują się na terenie określonym symbolem 1KDS, oznaczającym drogą publiczną klasy ekspresowej, na którym na którym ustalenia ogólne planu dopuszczają budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.

Jednocześnie organ mając na uwadze, iż zgodnie z pismem z dnia 28.10.2025 r. w obrębie przedmiotowych działek nr 1996/1 i nr 1997/1 zlokalizowany jest pas drogi ekspresowej w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, uznał, iż jednostce tej przysługują prawa strony w toczącym się postępowaniu. Fakt zajęcia nieruchomości pod pas drogowy drogi publicznej, wobec nieuregulowania jej stanu prawnego nie wyklucza w ocenie organu możliwości wydania decyzji o ograniczenie sposobu korzystania nieruchomości. W tym zakresie należy podzielić pogląd wyrażony w wyroku NSA z dnia 18 stycznia 2021 r. o sygn. akt I OSK 2663/20, iż fakt zlokalizowania na działce pasa drogowego drogi publicznej, pozostającego w użytkowaniu zarządcy drogi, nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania zgody właściciela gruntu na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, tym samym nie stanowi przeszkody do orzeczenia w kwestii ogranicza sposób korzystania z nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, dającego inwestorowi prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

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
13:43:50 +02'00'

Załącznik nr 1 : mapa z przebiegiem linii kablowej SN 20 kV na działce nr 1996/1

Załącznik nr 2 : mapa z przebiegiem linii kablowej SN 20 kV na działce nr 1997/1

Otrzymują:

1. Wnioskodawca – PURDE
2. Strony postępowania według akt
3. Urząd Miasta i Gminy w Sycowie – PURDE
4. SN a/a