

**STAROSTA RAWSKI**  
Plac Wolności 1  
96-200 Rawa Mazowiecka

GG.I.6853.13.2023.MS

## 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. 6-7, 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 firmy Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z siedzibą Rawie Mazowieckiej

### orzeka

- 1) Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie ewidencyjnym 0002 miasta Rawa Mazowiecka, powiat rawski, województwo łódzkie, składającej się m.in. z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 255/7, dla której Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą numer LD1R/00001834/0, poprzez udzielenie zezwolenia Zakładowi Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z siedzibą w Rawie Mazowieckiej 96-200, ul. Solidarności 2A, na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów i pary tj. budowy odcinka sieci ciepłowniczej wraz z kablem zasilającym, w celu realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z planem miejscowym.
- 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 100m<sup>2</sup> (kolorem granatowym oznaczono projektowaną sieć ciepłowniczą i projektowany kabel zasilający o długości 28,0m), na mapie stanowiącej integralną część decyzji, wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1013.2023.1229 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 sieci ciepłowniczej. Obowiązek udostępnienia podlega egzekucji administracyjnej.
- 4) Zobowiązać Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Rawie Mazowieckiej 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

W dniu 25.05.2023 roku Prezes Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z siedzibą w Rawie Mazowieckiej 96-200, przy ul. Solidarności 2A, wystąpił do Starosty Rawskiego z wnioskiem o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, położonej w obrębie nr 0002 miasta Rawa Mazowiecka, powiat rawski,

województwo łódzkie, składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 255/7, poprzez udzielenie zezwolenia na przeprowadzenie przez nieruchomości sieci ciepłowniczej z rur preizolowanych oraz kabla energetycznego, w celu realizacji inwestycji celu publicznego polegającego na budowie i utrzymaniu publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w ciepło, ponieważ przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny tj. współwłaściciele nieruchomości nie żyją. Inwestycja jest zgodna z miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego i została zaprojektowana na trasie planowanej w przyszłości drogi tj. w części działki przeznaczonej pod projektowane tereny dróg publicznych – ulicę dojazdową. Poza tym, instalacja nowych urządzeń do produkcji ciepła i energii elektrycznej przyczyni się nie tylko do zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców Rawy Mazowieckiej w zakresie zaopatrzenia w ciepło budynków położonych na terenie miasta, ale również do poprawy jakości powietrza w Rawie Mazowieckiej.

W myśl art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z roku 2023 poz. 344 ze zm. dalej ustawa o g.n. ) przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej lub innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, jak również w sytuacji gdy właściciel nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą numer LD1R/00001834/0 i składa się m.in. z działki o numerze ewidencyjnym 255/7. W dziale drugim ujawnionych jest 6 osób, jako współwłaściciele, z czego 5 osób nie żyje. Po 1 osobie sporządzono postanowienie spadkowe w 1992 roku, które zostało ujawnione w ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostę Rawskiego. Brak jest dokumentów stwierdzających nabycie spadku po pozostałych nieżyjących współwłaścicielach.

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 miesięcy 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 dniu 11.08.2023 roku w dzienniku ogólnopolskim „Monitor Urzędowy .PL” wydanie nr 223/2023 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 Miasta 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 13.11.2023 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 użytkowania 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 Wypisem znak GT.6727.111.2023.JW z dnia 03.07.2023 roku z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawy Mazowieckiej, położona w obrębie 2 oznaczona jest w części m.in. symbolami : 2.87.MNp - przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (66%), 2.90.MN,U – przeznaczona pod tereny o funkcji mieszkaniowej -zabudowy jednorodzinnej, tereny

użyteczności publicznej (14%); 2.35.KDX -przeznaczona pod tereny komunikacji ulica pieszo-jezdna. W toku postępowania, w dniu 15.11.2023 roku, w związku ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, wydano nowy wypis dla działki (znak pisma GT.6727.176.12023.JW). Zgodnie z nim działka oznaczona jest symbolami : 2.3.37.Mu- tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami; 2.3.15. KD-D – tereny dróg publicznych -ulica dojazdowa i 2.3.42. P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Na wyrysie uwidocznione są projektowane drogi oraz linie zabudowy. Zgodnie z postanowieniami § 5 pkt 12 Uchwały nr LIV /452/23 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 14 września 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka obręb ewidencyjny nr 2 (DZ.Urz. Woj. Łódzkiego z 2023 roku poz. 89444) przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych, dojazdów i dojazdów ma wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych planem oraz przepisów odrębnych.

Powyższe oznacza spełnienie ustawowej przesłanki określonej w art. 124 ust. 1 ustawy o g.n. umożliwiającej wyłączenie poprzez ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, związanej z budową sieci ciepłowniczej zgodnie z planem miejscowym .

Zakres ograniczenia został sprecyzowany i zobrazowany na mapie do celów prawnych, wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1013.2023.1229, która stanowi załączniki do decyzji.

Ponadto należy mieć na uwadze, że zadaniem własnym gminy jest zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą (art. 7 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ), które gmina Miasto Rawa Mazowiecka wykonuje przy pomocy spółki komunalnej Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o..

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 – Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Rawie Mazowieckiej 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, bowiem w myśl art. 124 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 lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek tej jednostki.*”

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 Miasta 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 prowadziłyby 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) Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.  
Ul. Solidarności 2A, 96-200 Rawa Mazowiecka;
- 2) Współwłaściciele poprzez publikację ;
- 3) a/a.

**Do wiadomości:**

Burmistrz Rawy Mazowieckiej - 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, /i3g39v5qbi/SkrytkaESP

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”). Pełna informacja o Ochronie Danych Osobowych, tu <https://bjp.powiatrawski.pl/odo>