

Decyzja

NACZELNIK WYDZIAŁU

Piotr Kubicki

Na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U z 2025 r. poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku ENERGA OPERATOR SA z siedzibą w Gdańsku, reprezentowanej przez pełnomocnika Krzysztofa Zubkowicza

Starosta Elbląski

wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

ogranicza sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, jako działka nr 142 o pow. 4,3438 ha, KW 1 obręb Łępno, gmina Godkowo, stanowiącej własność - poprzez zezwolenie Spółce ENERGA OPERATOR SA w Gdańsku na realizację inwestycji polegającej na przebudowie istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia nN 0,4 kV, w tym trzy stanowiska słupowe.

Powierzchnia pasa technologicznego na czas budowy na działce nr 142 wynosi 1419 m², pow. pasa eksploatacyjnego wynosi 146 m².

Lokalizację oraz przebieg sieci elektroenergetycznej na działce nr 142 przedstawia załącznik graficzny, stanowiący integralną część decyzji.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 05 września 2025 r. ENERGA OPERATOR SA zs. w Gdańsku, reprezentowana przez pełnomocnika Krzysztofa Zubkowicza zwrócił się do Starosty Elbląskiego o:

- wydanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, jako działka nr 142 o pow. 4,3438 ha, KW Nr 1 obręb Łępno, gmina Godkowo, stanowiącej własność

w celu realizacji inwestycji polegającej na przebudowie istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia nN 0,4 kV, w tym trzy stanowiska słupowe.

Wnioskowany zakres ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości obejmuje zezwolenie na wykonanie na niej robót związanych z przebudową istniejącej linii napowietrznej nN 0,4kV, w tym trzy stanowiska słupowe. Linia wykonana będzie przewodami izolowanymi o przekroju 70 mm², na stanowiskach słupowych strunobetonowych, pojedynczych (okrągłych) 12 metrowych, wysokość słupów ponad grunt ok. 9,6-10 m. Wnioskodawca w uzasadnieniu wniosku wskazał, że przedmiotowa przebudowa jest bezwzględnie konieczna, ponieważ przedmiotowa linia napowietrzna nN 0,4kV, w stanie w jakim obecnie się znajduje (rok budowy 1970), nie jest stanie dostarczyć wymaganej mocy przyłączeniowej do odbiorców, a także nie spełnia wymaganych parametrów technicznych oraz bezpieczeństwa (spadki napięcia, ochrona od porażeń).

Do wniosku dołączono dokumenty z przeprowadzonych rokowań, z których wynika, iż wnioskodawca występował do właściciela nieruchomości z pismami o uzyskanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji. W prowadzonej korespondencji wnioskodawca szczegółowo opisał planowane zamierzenie oraz przedstawił propozycję rekompensaty finansowej. Pomiędzy stronami nie doszło jednak do porozumienia.

W związku z brakiem porozumienia, wniesiono do starosty o wszczęcie procedury ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Starosta Elbląski prowadzący postępowanie zgodnie z zasadami ogólnymi postępowania administracyjnego, a w szczególności zasadą czynnego udziału strony w postępowaniu, wynikającą z

art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomił strony o wszczęciu postępowania, jak również umożliwił zapoznanie się z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie i zajęcie stanowiska, co do zebranego materiału.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego organ I instancji zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 124 ust. 1 ww. ustawy starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości poprzez 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.

Przepis ten, dotyczący ograniczenia praw do nieruchomości dla celów publicznych, ma charakter uregulowania szczególnego i musi być interpretowany dosłownie. Ponieważ ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest instytucją prawną ingerującą w prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego, ustawodawca określił przesłanki, które muszą być spełnione, aby decyzja taka mogła być wydana, tj.: brak zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na przeprowadzenie wymienionych w tym przepisie robót budowlanych, udokumentowanej przeprowadzonymi rokowaniami, a nadto inwestycja musi być zgodna z planem miejscowym lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Tylko te okoliczności mogą mieć wpływ na pozytywne rozpatrzenie wniosku. Cytowany przepis wskazuje przy tym na treści, o jakich organ orzekający winien rozstrzygnąć w decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości. Z brzmienia art. 124 wyżej powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że omawiana decyzja powinna określać podmiot, któremu udziela się zezwolenia, rodzaj inwestycji, która ma być realizowana, przedmiot zajęcia, zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przede wszystkim w rozpoznawanej sprawie nie budzi wątpliwości organu, że inwestycja planowana przez Spółkę jest celem publicznym, o którym mowa w art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W powołanym przepisie, jako cel publiczny wskazana jest 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. Planowana inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego i ma na celu przebudowę (dostosowanie) istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej do obecnie obowiązujących wymogów technicznych oraz bezpieczeństwa, a także umożliwienie dostarczenia do odbiorców wymaganej mocy przyłączeniowej, dlatego też należy uznać ją, jako element niezbędny dla realizacji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zdaniem organu spełniony został również warunek poprzedzenia wydania decyzji rokowaniami zmierzającymi do uzyskania zgody właściciela nieruchomości na wykonanie ww. inwestycji. W tym miejscu należy zauważyć, iż zgodnie z wyrokiem NSA z 6 lipca 2016 r. (sygn. akt I OSK 179/15), na ocenę prawidłowości rokowań nie mają wpływu same warunki negocjacji, proponowana kwota odszkodowania, jak i okoliczność, czy inwestor zaproponował stronie takie warunki, które są dla niej korzystne, czy takie, które są dla niej nie do przyjęcia. Rola organu jest wyłącznie zbadanie, czy rokowania w ogóle się odbyły oraz czy doszło do porozumienia między stronami. Analiza akt sprawy wykazała, że Spółka reprezentowana przez pełnomocnika prowadziła negocjacje mające na celu ustalenie warunków korzystania z nieruchomości. Dowodem rokowań są m.in. pisma z 10.02.2025 r., 12.06.2025 r., przedstawiające propozycje ustanowienia służebności przesyłu w kwocie 1263 zł w postaci jednorazowego wynagrodzenia. W niniejszej sprawie między stronami ostatecznie nie doszło do porozumienia. Tym samym należy uznać, że rokowania zostały przeprowadzone, jednakże nie doprowadziły do uzyskania zgody.

Pismem z dnia 05.12.2025 r. właściciel nieruchomości oświadczył, iż akceptuje przesuniecie wszystkich słupów zgodnie z wcześniejszymi wspólnymi uzgodnieniami. Natomiast nie akceptuje propozycji jednorazowej, niskiej odpłatności i jednocześnie roszczenia sobie praw do wieczystego użytkowania naszych gruntów rolnych. Na powyższe pismo Pełnomocnik ENERGA OPERATOR SA poinformował, iż pismo Pana [imię] nie wnosi w sprawie, ponieważ jak napisał

„akceptują oni przesunięcie wszystkich słupów”, co nie było przedmiotem prowadzonych przez nas uzgodnień. Pełnomocnik poinformował również, iż w toku rokowań poruszana była kwestia przesunięcia słupa znajdującego się przy drodze powiatowej (dz. nr 139 tylko tego słupa), jednakże i ta propozycja nie została przez właściciela zaakceptowana, właściciel jednoznacznie odrzucił złożoną ofertę ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu, nie wyraził również zgody na podpisanie nieodpłatnego oświadczenia woli. Pełnomocnik ENERGA OPERATOR SA oświadczył, że brak jest możliwości dalszych rokowań i należy uznać je za zakończone niepowodzeniem.

W takiej sytuacji należy ocenić, że inwestor spełnił warunek przeprowadzenia rokowań z właścicielem nieruchomości. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 1 grudnia 2011 r. nr sprawy: I SA/Wa 1657/11 stwierdził: „Spełnienie obowiązku przeprowadzenia rokowań jako przesłanki wszczęcia postępowania o uzyskanie zezwolenia na zajęcie nieruchomości oznacza taką sytuację, w której inwestor określił i zaproponował właścicielowi określone warunki uzyskania zgody na wykonanie prac (...). Z kolei niemożność uzyskania zgody właściciela oznacza stan, gdy nie odpowiedział on na zaproszenie do rokowań, sprzeciwił się wyrażeniu zgody albo też strony postawiły sobie wzajemnie takie warunki, że uznały je za niemożliwe do przyjęcia (...). Jeżeli zaś mimo prowadzonych rokowań nie doszło do umowy, to tym samym właściciel nie wyraził zgody na wykonanie prac. Nie podlega weryfikacji w trybie art. 124 ustawy o gospodarce okoliczność, czy inwestor zaproponował właścicielowi takie warunki, które są dla niego korzystne, czy takie, które są dla niego nie do przyjęcia”. Zauważyć w tym miejscu należy, że przepis art. 124 ustawy o gospodarce nie określa formy prowadzenia rokowań. Brak jest również ustawowej definicji rokowań. Opierając się na orzecznictwie sądowym należy zatem uznać, że rokowania mogą zostać zakończone w dowolnym czasie, chociażby gdy – w ocenie którejś ze stron – nie ma szans na zawarcie porozumienia. Nie przewidziano przy tym jakiegokolwiek szczególnej formy ich zakończenia. Oznacza to, że strony samodzielnie i dobrowolnie decydują nie tylko o tym, czy na ich skutek dojdą do porozumienia skutkującego dokonaniem czynności prawnej, lecz również o tym, kiedy je zakończyć (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 lutego 2013 r., sygn. akt. I SA/Wa 1748/12).

Odnosząc się do drugiej z przesłanek przeanalizowano, czy został spełniony wymóg zachowania zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Godkowo uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/142/2005 Rady Gminy Godkowie z dnia 31 sierpnia 2005 r. działka nr 142, obręb Łęпно, gmina Godkowo, położona jest na terenach oznaczonych symbolem RP.1 „teren użytkowania rolniczego i lasy w strefie osnowy ekologicznej gminy”. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza „rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na terenie gminy, budowę sieci SN i nn realizuje się w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu, po innych trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się już infrastruktura przesyłowa, a inwestycja, której dotyczy wniosek ogranicza się do przebudowy linii napowietrznej nN 0,4kV, w tym trzy stanowiska słupowe. Przedmiotowa przebudowa dotyczy tylko fragmentu linii, która powinna pozostawać w połączeniu z pozostałymi jej fragmentami niepodlegającymi przebudowie. Mając na uwadze powyższe uznać należy, że przebieg planowanej inwestycji mieści się w przywołanych ustaleniach planu oraz jest z nim zgodny

Pismem z dnia 18.12.2025 r. organ poinformował strony o zakończeniu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz o możliwości wypowiedzenia się do przeprowadzonych dowodów i materiałów oraz zapoznania się z aktami sprawy. Strony postępowania nie skorzystały z przysługującego im prawa.

Organ uznał, że analiza zgromadzonego w toku prowadzonego postępowania materiału dowodowego pozwala jednoznacznie stwierdzić, że wskazane powyżej przesłanki wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości zostały spełnione, a tym samym wniosek ENERGA OPERATOR SA jest uzasadniony i zasługuje na uwzględnienie.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie za pośrednictwem Starosty Elbląskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Jednocześnie informuję że na podstawie art. 127a kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez stronę postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie natomiast z art. 124 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 będzie niemożliwe albo spowoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi nieruchomości lub użytkownikowi wieczystemu przysługiwać będzie odszkodowanie przewidziane w art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

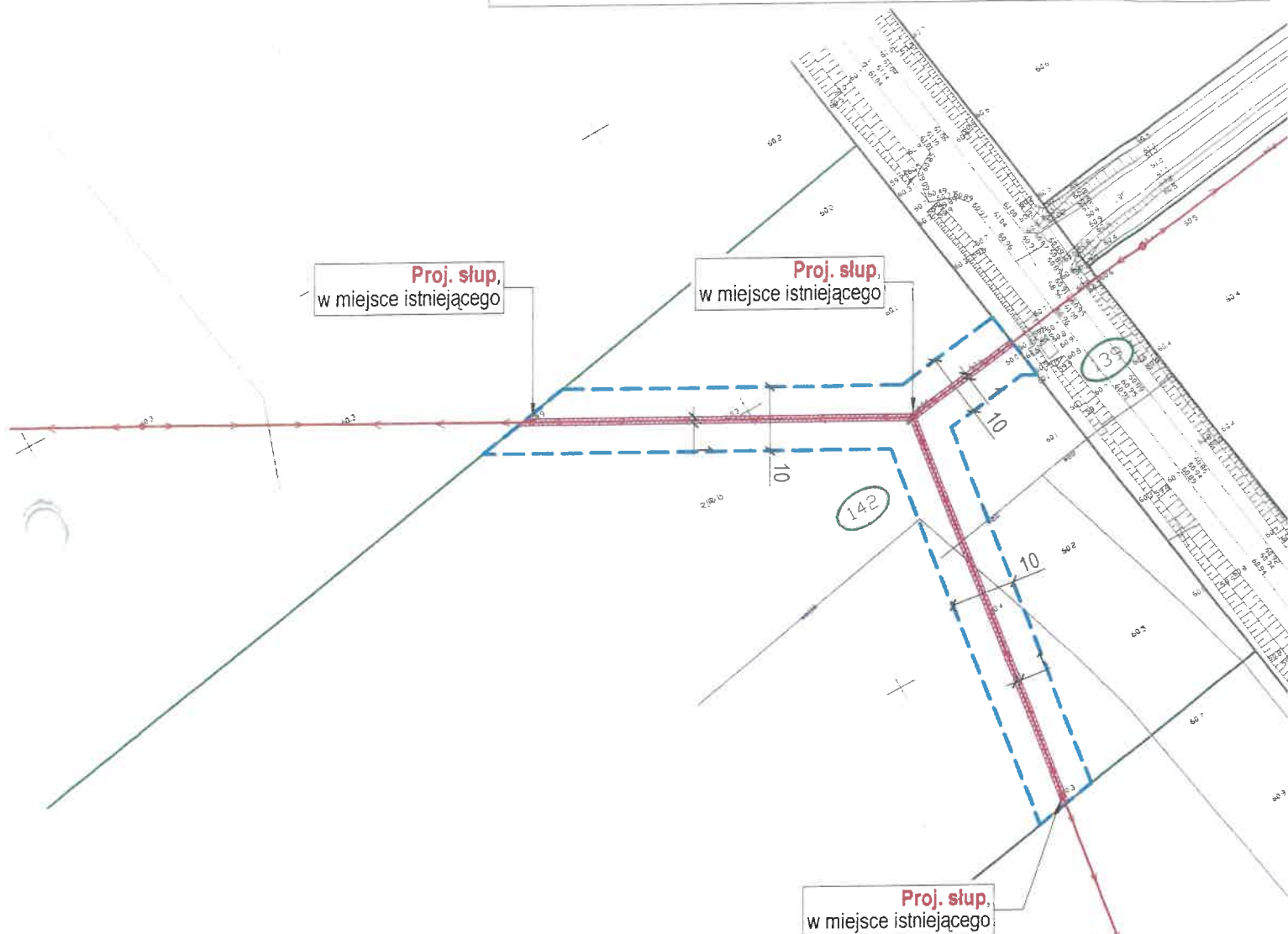
Decyzja ostateczna o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Otrzymują:

1. Krzysztof Zubkowicz
Pełnomocnik ENERGA OPERATOR SA
3. Sąd Rejonowy w Braniewie
4. a/a

2019 STAROSTY
Elbląski
Starosta Elbląski
Województwo Warmińsko-Mazurskie
Kartografii, Katastru
i Nieruchomości

Lokalizacja linii elektroenergetycznej - napowietrznej nN 0,4kV
dz. Nr 142, obr. ew. 0014 Łęпно, gmina Godkowo
Skala 1:1000



LEGENDA:

- Proj. linia napowietrzna nN 0,4kV
- Granice działek
- Pas technologiczny, do udostępnienia na czas budowy
- Pas eksploatacyjny, o szerokości 1m

L. p.	Nr działki	Długość linii napowietrznej nN 0,4kV [m]	Ilość słupów	Powierzchnia pasa technologicznego do udostępnienia na czas budowy [m ²]	Powierzchnia pasa eksploatacyjnego [m ²]
1.	142	146	3	1419	146

Zatwierdził do decyzji
Starosta Elbląski z dnia
22.01.2026r. znak G.N. 6821.3.14-2.2025.2026.ML

Z UP. STAROSTY

[Signature]
Wice Starosta Elbląski
Ks. - inu
i kierownictwa

STAROSTA ELBLĄSKI
ul. Saperów 14A, 82-300 Elbląg

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUG INŻYNIERYJNYCH
„SIECIOPROJEKT” Sp. z o.o. w Olsztynie
10-802 Olsztyn, ul. Rolna 241
tel. 89 527 20 46, 800 218 478
e-mail: biuro@siecioprojekt.pl
NIP 739-000-23-11, Regon 008194876
KRS 0000163588

Z pełnomocnictw
ENERGA-OPERATOR SA
mgr inż. Krzysztof Zubkowicz