

GN.6821.7.1.2025.ESz

Decyzja

Na podstawie art. 124 ust. 1a w związku z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku firmy ENERGIA - OPERATOR S.A., ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk, reprezentowaną przez pełnomocnika Panią Justynę Stolarczuk – Orlen Projekt S.A. z siedzibą w Gdańsku (80-387) przy ul. Arkońska 6, w sprawie udzielenia zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 187, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 0015 Kowańcz, gmina Karlino, w celu realizacji inwestycji o której mowa w decyzji Starosty Białogardzkiego z dnia 2 marca 2026 r. nr GN.6821.7.2025.ESz oraz nadanie niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności,

orzekam:

1. O udzieleniu firmie ENERGIA - OPERATOR S.A. z siedzibą w Gdańsku (80-387), ul. Marynarki Polskiej 130 zezwolenia na niezwłoczne zajęcie części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki **187**, położonej w obrębie ewidencyjnym nr **0015 Kowańcz**, gmina Karlino, której stan prawny jest nieuregulowany, w stosunku do której dnia 2 marca 2026 r. Starosta Białogardzki wydał decyzję nr GN.6821.7.2025.ESz orzekającą o ograniczeniu sposobu korzystania z części w/w nieruchomości, poprzez udzielenie firmie ENERGIA - OPERATOR S.A. z siedzibą w Gdańsku zezwolenia na wykonanie prac polegających na budowie napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Przebudowa linii 110 kV Gościno-Karlino-Białogard”. Obszar trwałego zajęcia nieruchomości to powierzchnia **2497 m²**, zaś obszar czasowego zajęcia nieruchomości to powierzchnia **4318 m²**.
2. O nadaniu niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 4 września 2025 r. znak: 8063/4P/MM/0770/2025 (wpływ do urzędu 08.09.2025 r.), Energa – Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku (80-557) przy ul. Marynarki Polskiej 130, uzupełnionego pismem z dnia 24 września 2025 r. znak: 8063/4P/JSt/01121/2025, uzupełnionego pismem z dnia 13 października 2025 r. znak: 8063/4P/JSt/01481/2025, w imieniu której działa pełnomocnik Pani Justyna Stolarczuk – Orlen Projekt S.A. z siedzibą w Gdańsku (80-387) przy ul. Arkońskiej 6, na podstawie art. 28 b ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (specustawa) w związku z art. 124 ust. 1 i 124a w oparciu o art. 6 pkt 2 i 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, powołanej na wstępie, zwróciła się o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr **187**, o powierzchni 5.7316 ha położonej w obr. ewidencyjnym nr **0015 Kowańcz** gmina Karlino, dla której Sąd Rejonowy w Białogardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KO1B/00008561/1**, stanowiącą własność nieżyjącej Pani Marii Neitko, przez udzielenie zezwolenia na zajęcie części ww. nieruchomości przez Energa-Operator S.A. w celu wykonania prac polegających na budowie napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym jedno stanowisko słupowe WN 110 kV, w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Przebudowa linii 110 kV Gościno-Karlino-Białogard”.

Ponadto firma ENERGA - OPERATOR S.A. wniosła o wydanie odrębnej decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie w/w nieruchomości z rygorem natychmiastowej wykonalności.

Starosta Białogardzki dnia 2 marca 2026 r. wydał decyzję nr GN.6821.7.2025.ESz w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 187, położonej w obrębie 0015 Kowańcz, gm. Karlino na podstawie art. 124 ust. 1 oraz art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.). Według danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, działka oznaczona numerem ewidencyjnym 187 w obrębie 0015 Kowańcz, gmina Karlino stanowi własność Pani Marii Neiłko urodzonej 16.02.1893 r. Niniejsza data urodzenia pokrywa się z częścią dokumentów pozyskanych przez Organ tzn. na dokumentach pozyskanych przez Organ widnieją daty 16.02.1893 r. lub 06.02.1893 r. Jednakże w tamtych latach podczas ewidencjonowania urodzeń i przekazywania danych do urzędów mogła nastąpić pomyłka pisarska.

Jednocześnie do wniosku o ograniczenie załączono notatkę służbową z wizyty u właściciela nieruchomości z dnia 18 września 2019 r., z której wynika, że właścicielka nieruchomości wyjechała z kraju do Stanów Zjednoczonych i działkę użytkują Państwo Wiesław i Grażyna Wołoszyn, którzy chcą wystąpić o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości oraz nie można ustalić dokładnego adresu, pod którym mieszkała Pani Maria Neiłko. Powołując się w uzasadnieniu wniosku o ograniczenia na art. 28b ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199) tj. *„Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące postępowań w sprawach nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stosuje się także w przypadku braku danych w katastrze nieruchomości pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania, właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.”* – brak możliwości ustalenia adresu zamieszkania właściciela przedmiotowej nieruchomości.

W myśl zaś art. 113 ust. 6 u.g.n. przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe (art. 113 ust. 7 u.g.n.). Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym nieruchomości stosuje się natomiast art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3 cytowanej ustawy materialnej.

Analiza powyższych przepisów w kontekście przedmiotowej sprawy prowadzi do uznania, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości zostało przez ustawodawcę uzależnione od łącznego spełnienia dwóch zasadniczych przesłanek:

- po pierwsze, wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n. powinno zostać poprzedzone przez inwestora, który zamierza realizować cel publiczny przeprowadzeniem z właścicielem nieruchomości lub użytkownikiem wieczystym rokowań, mających na celu udostępnienie nieruchomości w sposób dobrowolny;
- po drugie zaś ograniczenie właściciela lub użytkownika wieczystego w sposobie korzystania z jego nieruchomości może nastąpić wyłącznie w przypadku stwierdzenia zgodności planowanego przez inwestora przedsięwzięcia, o których mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n. z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego tj. w stosunku do nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym lub decyzji lokalizacyjnej na cele publiczne.

Odnosząc się do pierwszej przesłanki, ustalono, że w rozpatrywanym przypadku nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny. Właścicielką przedmiotowej nieruchomości jest Pani Maria Neiłko widniejąca w księdze wieczystej nr KO1B/00008561/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białogardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych. Jednak z informacji uzyskanych przez tut. organ wynika, że Pani Maria

Neiřko urodzona 6 lutego 1893 r. c3rka Antoniego i Anastazji (pesel: 93820600246) wyjechařa z kraju w latach 70 do Stan3w Zjednoczonych i tam zmarřa 13 kwietnia 1972 r. New Britain, Connecticut, USA posiadajřc numer ubezpieczenia spořecznego 070-42-8996. Tak wi3c gdyby Źyřa na dzieř wydania niniejszej decyzji miařaby 133 lata. W zwiřzku z tym, iŹ zmarřa poza granicami naszego kraju nie moŹna ustalić os3b, ktor3m przysřugujř do nieruchomości prawa rzeczowe, natomiast inwestor nie ma moŹliwořci przeprowadzenia rokowař z wřařicielem lub wřařicielami nieruchomości.

Ze zgromadzonej dokumentacji wynika, Źe działka gruntu nr 187 obr. 0015 Kowařcz, gmina Karlino (pismo z Urz3du Miejskiego z Karlina Referat podatk3w z dnia 19.09.2025 r.) jest uŹytkowana przez samoistnego posiadacza Pana Wiesřawa Wořoszyn, zam. w miejscowořci Kowařcz 32, 78-230 Karlino, ktor3 opřaca podatek za uŹytkowanř nieruchomořć. Takř sam informację przedstawiř Wnioskodawca tj. Energa – Operator S.A.

W zwiřzku z powyŹszym Starosta Biařogardzki uznař, Źe na przedmiotowej nieruchomořci mamy do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym.

Odnosząc się do drugiej z przesřanek naleŹy przeanalizować, czy speřniony zostař wym3g zachowania zgodnořci ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym lub decyzjř o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wym3g ten odnosi się przede wszystkim do obszaru nieruchomości, ktor3 obj3ty zostař przeznaczeniem pod budow3 publicznych urzřdzeř infrastruktury technicznej lub na ktor3m ustalona zostařa lokalizacja tego typu inwestycji. Tylko bowiem wobec takiej cz3ęci obszaru nieruchomości moŹe być wydana decyzja o jego zaj3ciu, ktor3 to obszar jest niezb3dny dla posadowienia na nim tych urzřdzeř oraz wykonania zwiřzanych z tym posadowieniem rob3t budowlanych. Planowana inwestycja speřnia przesřank3 zgodnořci z zapisami miejscowego planu zagospodarowania dla cz3ęci działek na terenie gminy Karlino w miejscowořci Kowařcz tj. uchwařa nr X/88/15 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w obr3bach geodezyjnych Lubiechowo i Kowařcz oraz uchwařa nr VII/56/24 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 25 paŹdziernika 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragment3w obr3b3w geodezyjnych Pobřocie Wielkie, Krukowo, Kařcinko, Chotyř, Kozia G3ra, Kowařcz, Lubiechowo, 0001 Karlino, 0007 Karlino i 0008 Karlino, cz3ęci działek m.in. nr 187 obr. Kowařcz. Majřc na uwadze powyŹsze uznać naleŹy, Źe zakres ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w aspekcie powierzchni jej zaj3cia oraz celu na jaki ma ona zostać wykorzystana w zwiřzku z realizacjř planowanej inwestycji mieřci się w ramach zapis3w planu zagospodarowania miejscowego gminy Karlino.

Stosownie do art. 124 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomořciami, w przypadkach okreřlonych w art. 108 Kodeksu post3powania administracyjnego lub uzasadnionych waŹnym interesem gospodarczym starosta, wykonujřc zadanie z zakresu administracji rzřdowej, na wniosek podmiotu, ktor3 b3dzie realizowař cel publiczny, udziela, w drodze decyzji, zezwolenia na niezwłoczne zaj3cie nieruchomości po wydaniu decyzji, o ktor3j mowa w ust. 1. Decyzji o niezwłocznym zaj3ciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalnořci." Jak wynika z treřci art. 108 § 1 k.p.a., decyzji, od ktor3 sřuŹy odwořanie, moŹe być nadany rygor natychmiastowej wykonalnořci, gdy jest to niezb3dne ze wzgřdu na ochron3 zdrowia lub Źycia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ci3Źkimi stratami břdŹ teŹ ze wzgřdu na inny interes spořeczny lub wyjřtkowo waŹny interes strony." W uzasadnieniu wniosku z dnia 4 wrzeřnia 2025 r., ktor3 wpřynřł do tut. urz3du w dniu 08.09.2025 r., Wnioskodawca podař, iŹ „przedmiotowa inwestycja wpisuje się w realizację waŹnego interesu gospodarczego i spořecznego, majřcego znaczenie ponadlokalne z racji wzajemnego powiřzania wszystkich element3w sieci infrastruktury energetycznej (vide: wyrok Wojew3dzkiego Sřdu Administracyjnego w Biařymstoku z dnia 14 maja 2015 r. sygn. akt II SA/Bk 833/14).” przedsi3wŹciecia poprzedzone byř Wnioskodawca pisze, iŹ przystřpienie do realizacji szeregiem analiz stanu technicznego istniejřcej sieci elektroenergetycznej, kt3re jednoznacznie wskazujř na koniecznořć

natychmiastowego wykonania modernizacji w ramach której przewidziano budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym jedno stanowisko słupowe WN 110 kV w celu uniknięcia istotnych problemów z pokryciem zapotrzebowania na energię elektryczną i jej bezprzerwową dostawę. Modernizacja pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego regionu i pobliskich miejscowości. Wydanie niniejszej decyzji jest uzasadnione inwestycją celu publicznego, służącą zlikwidowaniu większości problemów związanych z zasilaniem w energię elektryczną dużej części regionu i Państwa. Konieczność realizacji zadań niezbędnych z punktu widzenia bezpieczeństwa energetycznego regionu i Państwa, czy też służących zapewnieniu jemu lepszego potencjału energetycznego, stanowi interes społeczny w rozumieniu art. 108 § 1 k.p.a.

Z treści wniosku wynika, że równie ważny w niniejszej sprawie jest interes gospodarczy: >...publicznoprawne zobowiązanie Inwestora do zapewnienia stałego dopływu energii do licznych gospodarstw domowych oraz przedsiębiorstw na znacznym obszarze powoduje konieczność po stronie Inwestora oraz w interesie społecznym zajęcia nieruchomości w trybie przewidzianym w art. 124 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami jeszcze przed uzyskaniem przez decyzję ograniczającą sposób korzystania z nieruchomości waloru ostateczności oraz wykonalności w myśl art. 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako elementu niezbędnego dla realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, mającego strategiczne znaczenie dla bezpieczeństwa energetycznego regionu i Państwa. Jeśli nadto zważy się na stan urządzeń energetycznych, nadto na utrudnienia, jakie wystąpić mogą w przypadku awarii tej linii, to niepodobna skutecznie zakwestionować tego poglądu." Wnioskodawca pisze:, nie ulega wątpliwości, że od niezawodności działania urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak linie elektroenergetyczne, zależy prawidłowe funkcjonowanie wszystkich podmiotów działających w obszarze zasilania linii, tj. gospodarstw domowych, przedsiębiorstw, placówek publicznych takich jak szpitale i inne placówki medyczne. Nagłe wyłączenie linii wskutek awarii, prowadzi do czasowego wstrzymania produkcji, dystrybucji i sprzedaży dóbr, co powoduje daleko idące straty podmiotów uczestniczących w obrocie gospodarczym. Ponadto skutki nieplanowanego wyłączenia linii powodują realne zagrożenie dla życia i zdrowia ludzkiego, poprzez zakłócenia w funkcjonowaniu szpitali i innych placówek uniemożliwiając im normalne funkcjonowanie i przeprowadzanie planowanych zabiegów, narażając poważnie życie i zdrowie pacjentów. Brak zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego z alternatywnych źródeł zasilania prowadzić może do nieodwracalnych szkód, dlatego tak ważnym jest zrealizowanie przedmiotowej inwestycji." Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 sierpnia 2019 r. sygn. akt I OSK 2533/17 „budowa, czy przebudowa odcinka sieci elektroenergetycznej realizuje wyjątkowo ważny interes inwestora, ważny interes gospodarczy państwa oraz interes społeczny. Stosownie bowiem do art. 6 pkt 2 u.g.n. celem publicznym w rozumieniu ustawy 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." W niniejszej sprawie mamy do czynienia zarówno z ważnym interesem społecznym, jak i ważnym interesem gospodarczym, gdyż inwestycja polegająca na budowie napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym jedno stanowisko słupowe WN 110 kV na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 187, służyć ma społeczności, którą stanowią mieszkańcy pobliskich terenów. W ocenie organu konieczne jest niezwłoczne zajęcie części przedmiotowej nieruchomości, co jest uzasadnione ważnym interesem gospodarczym, interesem społecznym oraz ważnym interesem strony. Zostały zatem spełnione przesłanki określone w art. 124 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 108 k.p.a., uprawniające organ do wydania decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości i nadanie tej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności. Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

Pouczenie:

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Starosty Białogardzkiego.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691), 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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.


STAROSTA
w/z
mgr Dominik Kłodziejski
WICESTAROSTA

Otrzymują:

1. Pani Justyna Stolarczuk
Orlen Projekt S.A.
ul. Arkońska 6
80-387 Gdańsk,
2. a/a.

Do wiadomości:

Urząd Miejski w Karlinie
Pl. Jana Pawła II 6

78-230 Karlino – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej .