

Kraśnik, dnia 14 kwietnia 2026 r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1 i 2, art. 124a w związku z art. 113 ust. 6 i 7 i art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r., poz. 399) - dalej: u.g.n. oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691)- dalej: k.p.a.,  
na wniosek Gminy Annopol, ul. Rynek 1, 23-235 Annopol, działającej przez Pełnomocnika – Panią [REDAKTOWANE], zwanej dalej Inwestorem

### Starosta Kraśnicki

- 1. Ogranicza sposób korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w Gminie Annopol, działka nr 147 obręb Opoczka Mała** o powierzchni całkowitej 0,2334 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kraśniku V Wydział Ksiąg Wieczystych nie prowadzi księgi wieczystej, stanowiącej **własność nieżyjącej Pani [REDAKTOWANE] oraz nieżyjącego Pana [REDAKTOWANE]**, poprzez zezwolenie Gminie Annopol na założenie i przeprowadzenie przez ww. działkę inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 mm w ramach zadania pn. „Budowa kanalizacji w Opoczce”. Całkowity zakres ograniczenia wyznaczony jako pas technologiczny o powierzchni 19 m<sup>2</sup> przedstawiono szczegółowo na załączniku graficznym, tj. **mapie do celów prawnych**, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
2. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, o której mowa w ust. 1, polegać będzie w szczególności na zapewnieniu prawa wstępu na przedmiotową nieruchomość dla upoważnionych przedstawicieli Inwestora, w celu wykonania w obszarze zajęcia prac budowlano-montażowych i innych czynności związanych z założeniem i przeprowadzeniem inwestycji, o której mowa w ust. 1 niniejszej decyzji, a także w celu wykonania czynności związanych z przebudową, konserwacją, usuwaniem awarii i eksploatacją ciągów, przewodów i urządzeń wykonanych w ramach przedmiotowej inwestycji. Ponadto w obszarze zajęcia obowiązują ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, polegające na obowiązku korzystania z tego pasa w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
3. Zobowiązuje Inwestora do przywrócenia nieruchomości, o której mowa w ust. 1, do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu prac, o których mowa w ust. 2.
4. Każdoczesny właściciel nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość, o której mowa w ust. 1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 09 września 2025 roku (data wpływu do tut. urzędu: 10.09.2025 r.), Inwestor - Gmina Annopol, działając poprzez Pełnomocnika – Panią [REDAKTOWANE]

(pełnomocnictwo Nr 24/2025 z dnia 02.10.2025 r., Nr 27/2025 z dnia 05.12.2025 r. oraz Nr 5/2026 z dnia 07.04.2026 r.) zwrócił się do Starosty Kraśnickiego o wydanie w trybie art. 124 u.g.n. w zw. z art. 124a u.g.n. decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości w celu realizacji inwestycji celu publicznego.

Na podstawie załączonych do wniosku dokumentów tut. organ stwierdził, że podanie zawiera braki, dlatego też w dniu 16.09.2025 r. wystosował do Wnioskodawcy pismo z wezwaniem do ich usunięcia, w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania wezwania. Pismami z dnia 17.11.2025 r., 09.12.2025 r. oraz 11.12.2025 r. uzupełniono przedmiotowy wniosek.

Na podstawie zgromadzonej dokumentacji stwierdzono następujący stan faktyczny:

Inwestor planuje przeprowadzenie inwestycji polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 mm w ramach zadania pn. „Budowa kanalizacji w Opoczce”.

W ewidencji gruntów i budynków działka nr 147, figuruje w pozycji rejestrowej G14, gdzie jako właściciele wpisani są Pani [REDAKTOWANE] oraz Pan [REDAKTOWANE], przy czym z załączonych do wniosku dokumentów wynika, że zarówno Pani [REDAKTOWANE] jak i Pan [REDAKTOWANE] zmarli i nie zostali ustaleniu ich spadkobiercy.

Dowód:

1. Wypis z rejestru gruntów GK.6621.7264.2025;
2. Odpis skrócony aktu zgonu [REDAKTOWANE] znak: USC/OS/3 nr AH [REDAKTOWANE];
3. Odpis skrócony aktu zgonu [REDAKTOWANE] znak: USC/OS/3 nr AH [REDAKTOWANE];
4. Pismo z dnia 06 listopada 2025 r., Numer: 50951.0124.145.145.2025, I Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego w Kraśniku.

Z treści wniosku oraz załączników do niego wynika, że dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Kraśniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych nie prowadzi księgi wieczystej, ani zbioru dokumentów.

1. Pismo z Sądu Rejonowego w Kraśniku, V Wydziału Ksiąg Wieczystych z dnia 24.10.2025 r., znak: DZKO/LU1K/00000241/25.

Powyższą nieruchomość należy traktować jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, stosownie do art. 113 ust. 6 u.g.n. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu, 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 ten stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe (art. 113 ust. 7 u.g.n.).

Zgodnie z 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. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. zostało uzależnione przez ustawodawcę od łącznego spełnienia dwóch zasadniczych przesłanek.

Po pierwsze, wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości powinno zostać poprzedzone przeprowadzeniem z właścicielem nieruchomości lub użytkownikiem wieczystym rokowań, mających na celu udostępnienie nieruchomości w sposób dobrowolny (wyrażenie zgody na realizację określonej inwestycji). Przy czym przepis art. 124a u.g.n. nakazuje stosować przepisy art. 124 ust. 1-2 odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, z wyłączeniem obowiązku przeprowadzenia rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. Do postępowań w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym należy stosować przepisy art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3 u.g.n. Po drugie, decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości może dotyczyć wyłącznie inwestycji spełniającej kryteria celu publicznego oraz zawierać tylko takie rozstrzygnięcia, które są zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Cel publiczny określa art. 6 u.g.n., natomiast wymóg zachowania zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym lub z decyzją lokalizacyjną odnosi się przede wszystkim do obszaru nieruchomości, który objęty został przeznaczeniem pod budowę publicznych urządzeń infrastruktury technicznej lub na którym ustalona została lokalizacja tego typu inwestycji.

Planowana inwestycja tj. budowa sieci kanalizacji sanitarnej, a w konsekwencji wnioskowany zakres ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości zgodny jest z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą Nr XLIV/275/10 Rady Miejskiej w Annopolu z dnia 29.10.2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Annopol w zakresie terenów urbanizowanych (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 54 r., poz. 1135 z dnia 15 kwietnia 2011 r.). Ze znajdującego się w aktach sprawy wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, znak: GP.6727.61.2025 z dnia 09.10.2025 r. wynika, że działka nr 147 położona w obrębie ewidencyjnym Opoczka Mała, leży częściowo w obrębie terenu oznaczonego jako: M 27 RM,MN (tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), częściowo w obrębie terenu oznaczonego jako: M 26 R (tereny rolnicze), częściowo w obrębie terenu oznaczonego jako: KDG (droga gminna), w pozostałej części w terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jak ustalił Organ, przedmiotowa inwestycja będzie przebiegać w obrębie terenu oznaczonego jako M 26 R (tereny rolnicze) oraz KDG (droga gminna). Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla terenów rolniczych dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej. Również ustalenia szczegółowe dla terenów przeznaczonych pod drogi gminne dopuszczają realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi.

Dowód: - Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Annopol z dnia 09.10.2025 r. znak: GP.6727.61.2025.

Stosownie do treści art. 114 ust. 3 u.g.n., w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym 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 wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 114 ust. 4 ww. ustawy, jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3 nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe.

Starosta Kraśnicki ogłoszeniem z dnia 17.12.2025 r. poinformował o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej jako działka ewid. nr 147, położona w obrębie ewidencyjnym Opoczka Mała.

Ogłoszenie Starosty Kraśnickiego ukazało się:

- na łamach dziennika o zasięgu ogólnopolskim p.t. „Otoprzetargi.pl” w dniu 17.12.2025 r.;
- na stronie internetowej tut. urzędu oraz stronie BIP <https://powiatkrasnik.e-bip.eu/> w dniu 17.12.2025 r.

oraz zostało wywieszane na:

- tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Kraśniku w dniu 17.12.2025 r.,
- Urzędu Miejskiego w Annopolu w dniu 18.12.2025 r.

W terminie dwóch miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, które by wykazały, że do ww. nieruchomości przysługują im prawa rzeczowe.

Stosownie do przepisu art. 115 ust. 3 u.g.n. wszczęcie postępowania wyłączeniowego następuje z dniem doręczenia zawiadomienia stronom lub z dniem określonym w ogłoszeniu o wszczęciu postępowania, wywieszonym w urzędzie starostwa powiatowego, po upływie terminu, o którym mowa w art. 114 ust. 4.

Ogłoszeniem z dnia 26.02.2026 r., Starosta Kraśnicki wszczął z dniem 26.02.2026 r. postępowanie w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz poinformował strony o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy, a także wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie powyższe stosownie do dyspozycji art. 115 ust. 3 u.g.n. zostało wywieszane w dniu 26.02.2026 r. na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Kraśniku oraz zamieszczone na stronie BIP <https://powiat.krasnik.e-bip.eu/>. W okresie od 27 lutego 2026 r. do 13 marca 2026 r. ogłoszenie wywieszane było również na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Annopolu.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Starosta Kraśnicki, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, ustalił, że planowana inwestycja polegająca na budowie sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 mm w ramach zadania pn. „Budowa kanalizacji w Opoczce”, jest inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 6 ust. 3 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem, celem publicznym w rozumieniu ustawy jest m.in. budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania lub ich wykorzystania w instalacji odnawialnego źródła energii wytwarzającej biogaz w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r. poz. 68).

Konieczność realizacji powyższej inwestycji podyktowana jest względami publicznymi (interese społecznym). Jak wskazuje Inwestor, celem planowanego zamierzenia jest zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należących do zadań własnych gminy. Co należy podkreślić, inwestycja służąca społeczności lokalnej, sama w sobie realizuje wyjątkowo ważny interes społeczny. Wszelkie bowiem inwestycje celu publicznego służą zaspokojeniu potrzeb wspólnotowych, poprawiają bezpieczeństwo i podnoszą standardy życiowe społeczeństwa. Inwestycje infrastrukturalne są niezbędne dla rozwoju ekonomicznego regionu. Służą ogółowi społeczeństwa i tym samym mają znaczenie nadrzędne względem słuszych interesów właścicieli poszczególnych nieruchomości, na których przebieg inwestycji realizujących cel publiczny został przewidziany bądź w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego, bądź w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto Inwestor wskazuje, że planowana trasa sieci jest najbardziej optymalną i nie ma możliwości innego zlokalizowania sieci ze względu na bardzo gęstą istniejącą infrastrukturę.

Inwestor przedstawił zakres planowanej inwestycji wraz z jej pasem technologicznym w formie załącznika graficznego w postaci mapy prawnej w skali 1:1000 i 1:500.

Nadmienić należy, że zgodnie 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. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego będzie niemożliwe albo spowoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi nieruchomości przysługiwać będzie odszkodowanie przewidziane w art. 128 ust. 4 u.g.n. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód spowodowanych zdarzeniami, o których mowa w art. 124 u.g.n. Jeżeli zaś skutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Odszkodowanie może być ustalone dopiero po zakończeniu działań uzasadniających wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, a zatem nie może być przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej decyzji, gdyż wówczas nie jest jeszcze wiadomym czy sytuacja uzasadniająca zgłoszenie takiego roszczenia faktycznie wystąpi (wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 5 października 2007 r. sygn. akt I OSK 1389/06 oraz z dnia 28 czerwca 2022 r. Sygn. akt I OSK 890/19).

Zgodnie z przepisem art. 133 u.g.n., odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W świetle powyższych faktów należy uznać, że wydanie wnioskowanej decyzji jest w pełni uzasadnione, niezbędne i konieczne.

Decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości stanowić będzie dla inwestora celu publicznego dokument stwierdzający prawo dysponowania gruntem na cele budowlane w granicach w niej określonych (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lipca 2003 r. sygn. akt SA/Rz 1635/00). Tym samym umożliwi ona realizację planowanej inwestycji. Od chwili jej rozpoczęcia do czasu jej zakończenia Inwestor winien dokonać inwentaryzacji szkód powstałych w wyniku działań prowadzonych na podstawie niniejszej decyzji.

W związku z powyższym należało orzec, jak w sentencji niniejszej decyzji.

## POUCZENIE

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem Starosty Kraśnickiego w terminie 14 dni licząc od dnia jej doręczenia.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Na podstawie art. 118a ust. 2 u.g.n w związku z art. 49 k.p.a. niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu poprzez jej wywieszenie na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń: Starostwa Powiatowego w Kraśniku oraz Urzędu Miejskiego w Annopolu. Ponadto decyzja zamieszczona zostanie w Biuletynie

Informacji Publicznej. Zgodnie z art. 49 k.p.a. doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Nie podlega opłacie skarbowej – art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2025 poz. 1154 z późn. zm.)

Z up. STAROSTY  
Renata Kuś  
Kierownik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami

Załącznik:

1. Mapa do celów prawnych Identyfikator ewid.: P.0607.2025.1609

**Otrzymują:**

1. Pełnomocnik Inwestora



2. aa.

**Do wiadomości:**

- 1) Urząd Miejski w Annopolu - w celu wywieszenia decyzji na okres 14 dni, na tablicy ogłoszeń Urzędu, a następnie jej zwrot z adnotacją o terminie wywieszenia