



## STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki  
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 13 kwietnia 2022r.

**GM.RN.6821.1.64.2021.OW**

### **Decyzja Nr 422/GM/2022**

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm., dalej kpa), oraz art. 9a i art. 124 i 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r. poz. 1899 z póź. zm., dalej ugn)

#### **orzekam**

1. ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 167/1 obręb **Grądy**, gmina **Leszno**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **Gminie Leszno**, na realizację inwestycji polegającej na **budowie sieci elektroenergetycznej kablowej nN 0,4kV oświetlenia ulicznego kablem typu YAKXS 4x25mm<sup>2</sup> o powierzchni ograniczenia 1m<sup>2</sup>** (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. zobowiązuje **Gminę Leszno** do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu prac określonych powyżej, a w przypadku jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie będzie możliwe albo będzie powodowało nadmierne trudności lub koszty, do zapłaty odszkodowania;
3. ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

#### **Uzasadnienie**

Wnioskiem z dnia 05 października 2021 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 06 października 2021 roku, Gmina Leszno, wystąpiła do Starosty Warszawskiego Zachodniego o wydanie na podstawie art. 124a ust. 1 ugn, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisanej w ewidencji gruntów jako działka nr 167/1 obręb Grądy, gmina Leszno, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji polegającej na budowie sieci

Sprawę prowadzi Olga Wierzbicka – tel. 22 733 73 46  
Biuro podawcze – Wejście C, parter tel./fax 22 733 73 83

e-mail: wgm@pwz.pl  
e-PUAP: /v77p4brq4i/skrytka

Administratorem danych osobowych jest Starosta Warszawski Zachodni. Przetwarzamy Państwa dane osobowe wyłącznie w celu wykonania zadań Administratora, które wynikają z przepisów prawa oraz zadań realizowanych w interesie publicznym. Więcej informacji znajdziecie Państwo: <https://pwz.pl/page/ochrona-danych-osobowych>

elektroenergetycznej kablowej nN 0,4kV oświetlenia ulicznego kablem typu YAKXS 4x25mm<sup>2</sup> o powierzchni ograniczenia 1m<sup>2</sup> (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działka nr 167/1 obręb Grądy, gmina Leszno, ma nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Urząd Gminy Leszno. Z pisma Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych, znak Dz.ko.196/21 z dnia 14 września 2021r. wynika, iż nie ma możliwości ustalenia czy dla powyższej nieruchomości prowadzony jest Zbiór Dokumentów, a Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych nie wykazuje numeru księgi wieczystej dla w/w nieruchomości.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, Gmina Leszno, nie miała możliwości uzyskania zgody od właściciela gruntu na przeprowadzenie inwestycji, dlatego też wystąpiła do Starosty Powiatu Warszawskiego Zachodniego z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości.

W związku z tym, potwierdził się fakt, iż niniejszą nieruchomość, zgodnie z art. 113 ust. 6 ugn, można uznać za taką, która ma nieuregulowany stan prawny, dla której nie jest urządzona księga wieczysta, zbiór dokumentów albo innych dokumentów, nie można również ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Zatem w przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki wymienione w art. 113 ust. 6 ugn, do uznania niniejszej nieruchomości za taką o nieuregulowanym stanie prawnym, wobec czego w przedmiotowym postępowaniu zastosowanie ma art. 124a ugn.

W myśl art. 124a ugn, przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz 125 i art. 126 ugn 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.

Mając powyższe na uwadze, ogłoszeniem z dnia 19 listopada 2021 roku Starosta Warszawski Zachodni podał do publicznej wiadomości, zgodnie z art. 114 pkt 3 ugn, informację o zamiarze wszczęcia postępowania w trybie art. 124 ugn.

W związku z faktem, iż w wyznaczonym w powyższym ogłoszeniu terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 167/1 obręb Grądy, gmina Leszno, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 18 lutego 2022 roku podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 ugn, 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.

Zgodnie z wnioskiem Gminy Leszno, z dnia 05 października 2021 roku (wpływ 06.10.2021r.) na działce ewidencyjnej nr 167/1 obręb Grądy, gm. Leszno, zaprojektowano sieć elektroenergetyczną kablową nN 0,4kV oświetlenia ulicznego kablem typu YAKXS 4x25mm<sup>2</sup> o powierzchni ograniczenia 1m<sup>2</sup>.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno - Uchwała nr XII/62/2007 z dnia 28 czerwca 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy, gmina Leszno, działka ewidencyjna nr167/1 obręb Grądy stanowi drogę dojazdową 8KDD.

Zgodnie z miejscowym planem, la terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, wyznacza się m.in. linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ciągów pieszych i zieleni i ścieżki rowerowej.

Zgodnie z §33, miejscowy plan ustala obsługę istniejącego i nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne. Dla istniejących magistralnych ponadlokalnych sieci plan ustala utrzymanie istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach plan dopuszcza przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci. Dla sieci i przyłączy projektowanych plan ustala prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować danej sieci lub przyłącza. W uzasadnionych przypadkach plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a inwestorem.

Plan ustala lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo bez konieczności zmiany planu. W liniach rozgraniczających dróg plan ustala również rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie. Obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonanie niezbędnych remontów i napraw. Plan dopuszcza lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

Zgodnie z §36 miejscowego planu, zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń. Warunki przyłączenia określi właściwy operator systemu energetycznego:

- 1) plan ustala rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn;
- 2) plan ustala rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;
- 3) plan ustala projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych:
  - a) plan dopuszcza przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych SN i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci;

- b) plan ustala w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń;
- c) dla linii SN i nn plan ustala pozostawienie odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów.

Plan dopuszcza stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej, np. generatorów prądu.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci elektroenergetycznej wymaga zawarcia zapisu o inwestycji o lokalizacji celu publicznego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje nieruchomość lub wydania decyzji o lokalizacji celu publicznego. Kwalifikacja inwestycji jako realizującej cel publiczny uzależniona jest od przesłanek zawartych w treści przepisu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Inwestycja musi mieć co najmniej znaczenie lokalne lub ponadlokalne i powinna realizować potrzeby wspólnoty. Wspólnotą taką będzie obszar gminy, powiatu i województwa, a także społeczeństwo jako pewna całość zamieszkująca obszar państwa lub jego część. Inwestycja celu publicznego nastawiona jest na spełnienie interesu publicznego istotnego dla zbiorowości przynajmniej na poziomie lokalnym.

Organ I instancji w toku postępowania uznał, iż planowana budowa sieci elektroenergetycznej kablowej nN 0,4kV oświetlenia ulicznego kablem typu YAKXS 4x25mm<sup>2</sup> o powierzchni ograniczenia 1m<sup>2</sup> stanowi inwestycję celu publicznego, z której korzystać będą mogli wszyscy okoliczni mieszkańcy i inne podmioty. Podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny przyjął, że inwestycja nie musi służyć całej gminie, ale może być istotna dla mniejszej ilości mieszkańców i jako taka spełni realizację celu publicznego.

Przez inwestycję celu publicznego rozumieć należy działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ugn. Jak stanowi art. 6 pkt 2 ugn, celem publicznym 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.

Inwestycja polegająca na budowie sieci elektroenergetycznej kablowej nN 0,4kV oświetlenia ulicznego kablem typu YAKXS 4x25mm<sup>2</sup> o powierzchni ograniczenia 1m<sup>2</sup> realizować będzie cel publiczny bowiem w części stanowić będzie sieć kablową oraz w części przyłączyć. W zdecydowanej części inwestycja ma charakter sieciowy. Nie można zatem wykluczyć podłączenia do tak wykonanej sieci również innych podmiotów.

Przy wydawaniu decyzji organ uwzględnia interes indywidualny Właściciela i nie kieruje się wyłącznie interesem publicznym. Zakres ograniczenia właściciela w jego prawach, poprzez wydanie zezwolenia na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nie pozbawia właściciela uprawnień płynących z treści jego prawa własności do nieruchomości.

W związku z tym należy podkreślić, że zgodnie z ugruntowanymi poglądami prezentowanymi w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego niedopuszczalne jest zastępowanie zarzutu naruszenia przepisów postępowania, zarzutem naruszenia prawa materialnego i za jego pomocą kwestionowanie ustaleń faktycznych. Błędne zastosowanie (bądź niezastosowanie) przepisów materialnoprawnych zasadniczo każdorazowo pozostaje w ścisłym związku z ustaleniami stanu faktycznego sprawy i może być wykazane pod warunkiem wcześniejszego obalenia tych ustaleń czy też szerzej - dowiedzenia ich wadliwości.

Mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy, ogłoszeniem z dnia 17 marca 2022 roku Starosta Warszawski Zachodni podał do publicznej wiadomości informację o zakończeniu postępowania.

Starosta Warszawski Zachodni stoi na stanowisku, iż powyższy stan prawny, faktyczny jak i obszerna dokumentacja dowodowa, należy uzasadnia konieczność budowy sieci elektroenergetycznej jak i jednoznacznie wskazuje zarówno przebieg inwestycji przez przedmiotową nieruchomość, jak i zakres uszczuplenia władztwa właściciela w zakresie niezbędnym do wykonania danej inwestycji, zgodnie z warunkami wynikającymi z planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

## Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Starosty Warszawskiego Zachodniego.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia do Starosty Warszawskiego Zachodniego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, 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 czterdziestu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

z up. STAROSTY

*mgr Dorota Radziszewska*  
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Załączniki:

mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia  
korzystania z dz. ew. nr 167/1 obręb Grądy, gmina Leszno

## Otrzymują:

1. Wójt Gminy Leszno – jako strona postępowania oraz w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
- ② 2. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
3. a/a



Załącznik do decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego  
nr 422/GM/2022 z dnia 13 kwietnia 2022r.  
(znak sprawy:GM.RN.6821.1.64.2021.OW)

MAPA DO CELOW PROJEKTOWYCH

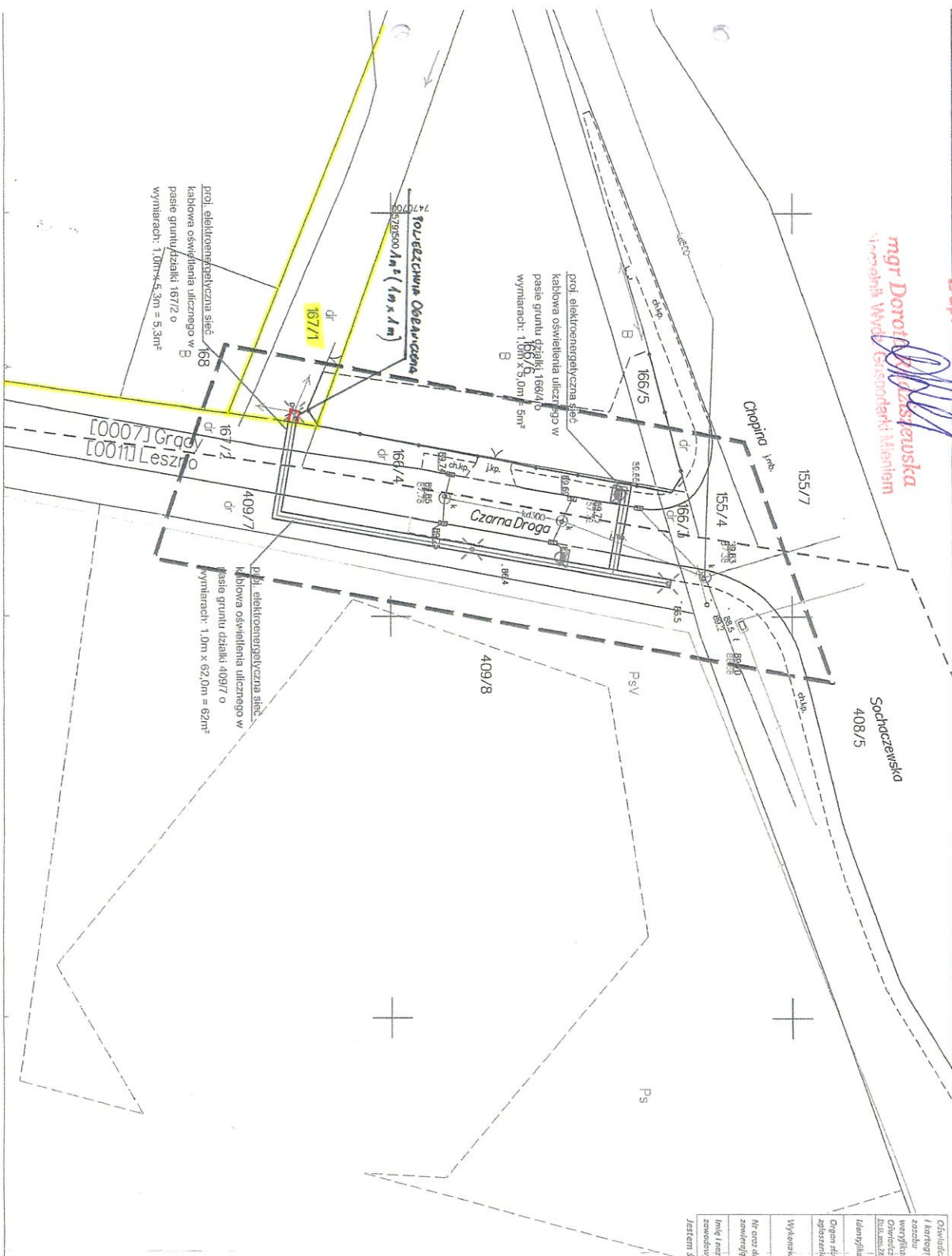
SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 7 (21), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

OD.6640.1.1500.2021

Z up. STAROSTY

mgr Dorota Kozłowska  
Kierownik Wydziału Gospodarki Mianem



Powiat: warszawski zachodni  
jednostka ewidencyjna: 143204\_2 Leszno

Obřeb: 0011 Leszno; 0007 Grady

Adres: Czarna Droga

[illegible]

*Jestem świadomą odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń.*

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

row. warszawski zjazdowi  
gm. Leszno,  
obr. Gminy, dz. 1671, 1672, 1673

[illegible][illegible]

Brusław 18.03.2016.  
„GEO-KART” Firma Geodezyjno-Kartograficzna

Ina. Agnieszka Pononiek  
 ul. Reńska 27, 42-200 Brzezów  
 MP 534 158 77 77  
 Tel. 504107313, 501151501  
 gto.kat@o2.pl, wlopiec@o2.pl, wlopiec1  
 Krysia Pokarant  
 zwiadowca MSiRM No 10052

### Zestawienie powierzchni

$$\begin{aligned} dz &= 167/2 = 5,3\text{m} \\ dz &= 409/7 = 62\text{m}^2 \\ dz &= 166/4 = 5,5\text{m} \end{aligned}$$

