



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 19 sierpnia 2022r.

GM.RN.6821.1.85.2021.OW

Decyzja Nr 799/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 2021r. poz. 1899 z póź. zm., dalej ugn)

orzekam

1. ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr **157/14** obręb **Blizne Jasińskiego**, gmina **Stare Babice**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **Stoen Operator Sp. z o.o.** reprezentowany przez pełnomocnika **Panią Martę Poleć**, na realizację inwestycji polegającej na **budowie sieci elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia o długości L=6m** (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. zobowiązuję **Stoen Operator Sp. z o.o.** 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 29 grudnia 2021 roku, Stoen Operator Sp. z o.o. reprezentowany przez pełnomocnika Panią Martę Poleć, wystąpił do Starosty Warszawskiego Zachodniego o wydanie na podstawie art. 124a ust. 1 ugn. decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości. opisaney w ewidencji gruntów jako działka nr 157/14 obręb Blizne

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](https://pwz.pl/page/ochrona-danych-osobowych)

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>

Jasińskiego, gmina Stare Babice, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia o długości L=6m (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków, na dzień składania wniosku, działka nr 157/14 obręb Blizne Jasińskiego, gmina Stare Babice, miała nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawowała Gmina Stare Babice.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, Stoen Operator Sp. z o.o. reprezentowany przez pełnomocnika Martę Połęć, nie miał możliwości uzyskania zgody od właściciela gruntu na przeprowadzenie inwestycji, dlatego też wystąpił 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 18 lutego 2022 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 157/14 obręb Blizne Jasińskiego, gmina Stare Babice, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 03 czerwca 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, par, 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 Stoen Operator Sp. z o.o., reprezentowany przez pełnomocnika Panią Martę Poleć, z dnia 29 grudnia 2021 roku, na działce ewidencyjnej nr 157/14 obręb Blizne Jasińskiego, gm. Stare Babice, zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia o długości L=6m.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice - Uchwała nr VIII/55/11 z dnia 30 czerwca 2011 roku, grunty wchodzące w skład działki ewidencyjnej nr 157/14 obręb Blizne Jasińskiego, gmina Stare Babice, przeznaczone zostały na tereny drogi dojazdowej 20-19 KDD – ul. Sienkiewicza.

Według planu, powyższa działka nie jest położona:

- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- w Obszarze Natura 2000;
- w strefie urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Zgodnie z §13 pkt. 3 planu, w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną; linie ogrodzeń nie mogą być usytuowane bliżej niż linie rozgraniczające pasów drogowych.

Zgodnie z §13 pkt. 9 planu, wyznacza się na rysunku planu pasy terenu pod drogi KDD i wyznacza ich linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej oraz ciągów pieszych i zieleni.

Zgodnie z §14 pkt. 2 planu, ustala się obsługę terenów zainwestowania zorganizowanymi systemami infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących

stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji, przewiduje się zasilanie terenu liniami kablowymi ze stacji transformatorowo-rozdzielczej na terenie inwestycji;

2) należy uwzględnić:

- rozbudowę sieci elektroenergetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych;
- pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulic ciągach drogowych;
- prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach;
- stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym jak również linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym;
- przyłączenie obiektów elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;
- szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- odbiorca energii jest obowiązany do zapewnienia dostępu do urządzeń elektroenergetycznych;
- sytuowanie i realizacja słupowych i wewnętrznych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu;

- przyjmuje się przebieg linii wysokiego napięcia 110kV Mory-Huta ze stacją elektroenergetyczną 110/15 kV Babice oznaczoną na rysunku planu symbolem IE oraz przebieg linii 220kV i 400kV:
 - 400kV Mościska-Rogowiec/Miłosna-Płock,
 - 220kV Mory-Podolszyce,
 - 220kV Mory-Sochaczew,

oraz dopuszcza się budowę linii wielotorowej, wielonapięciowej, odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii oraz rozmieszczenie słupów, podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

Z pisma Urzędu Gminy Stare Babice z dnia 30 listopada 2021r. znak WNiP.6853.307.2021 wynika, iż Gmina Stare Babice nie może wyrazić zgody na powyższą inwestycję, ponieważ nie posiada tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia 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 niskiego napięcia 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 drenazowych, 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 niskiego napięcia 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 30 czerwca 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, należyście uzasadnia konieczność budowy sieci gazowej średniego ciśnienia 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 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.

Z up. Starosty
mgr Agnieszka Zera
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami
w Wydziale Gospodarki Mieniem

Załączniki:

mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia
korzystania z dz. ew. nr 157/14 obr. Blizne Jasińskiego,
gmina Stare Babice

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Stare Babice - w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Pani Marta Połec – pełnomocnik Stoen Operator Sp. z o.o.
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
4. a/a

Mapa z oznaczeniem ingerencji
w działkę ewidencyjną nr 157/14 obr. Blizne Jasińskiego
gm. Stare Babice

Załącznik do decyzji Starosty
Warszawskiego Zachodniego nr 799/GM/2022
z dnia 19 sierpnia 2022r.
(znak sprawy: GM.RN.6821.1.85.2021.OW)

Z up. Starosty

mgr Agnieszka Zera
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami
w Wydziale Gospodarki Mieniem

ul. Sienkiewicza

[1-4] proj. sieć
kablowa nn, L=6m

dz. 157/14
obręb 0002
BLIZNE
JASIŃSKIEGO

mgr inż. Grzegorz Pietraszko
Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi bez
ograniczeń w specjalności instalacyjnej
w zakresie sieci, instalacji i urządzeń
elektrycznych i elektroenergetycznych
nr ewid. MAZ/0107/PWBE/19



Skala 1:500

Blizne Jasińskiego, ul. Sienkiewicza dz. 157/14

Legenda:

-  - proj. sieć elektroenergetyczna kablowa nN 0,4kV
-  - zasięg pasa technologicznego proj. sieci elektr.
o szer. 1,5m
-  - granice działek

