



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 10 listopada 2022r.

GM.RN.6821.2.33.2022.OW

Decyzja Nr 991/GM/2022

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r., poz. 2000 tj., 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 tj., dalej ugn)

orzekam

1. ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr **101** obręb **Borzęcin Mały**, gmina **Stare Babice**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **PGE Dystrybucja S.A. reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Grzegorza Walasek**, na realizację inwestycji celu publicznego polegającej **na budowie elektroenergetycznej sieci kablowej niskiego napięcia o długości 20,6m oraz obszarze zajętości 10,3m²** (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. zobowiązuję **PGE Dystrybucja S.A.** 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 18 maja 2022 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 19 maja 2022r., PGE Dystrybucja S.A. reprezentowana przez pełnomocnika Pana Grzegorza Walasek,

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 101 obręb Borzęcin Mały, gmina Stare Babice, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie elektroenergetycznej sieci kablowej niskiego napięcia o długości 20,6m oraz obszarze zajętości 10,3m² (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działka nr 101 obręb Borzęcin Mały, gmina Stare Babice, ma nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Urząd Gminy Stare Babice – Drogi Powszechnego Użytkowania, co potwierdza pismo Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Stare Babice, znak WNiP.6853.45.2022 z dnia 15 marca 2022r., stwierdzające, że Gmina Stare Babice nie może wyrazić zgody na umieszczenie elektroenergetycznego przyłącza kablowego, ponieważ nie posiada tytułu prawnego do przedmiotowej działki.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, PGE Dystrybucja S.A. reprezentowana przez pełnomocnika Pana Grzegorza Walasek, nie miała możliwości uzyskania zgody od właścicieli gruntu na przeprowadzenie inwestycji, dlatego też wystąpiła do Starosty Powiatu Warszawskiego Zachodniego z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości.

Z uwagi na powyższe, 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 06 czerwca 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 101 obręb Borzęcin Mały, gmina Stare Babice, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 25 sierpnia 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 PGE Dystrybucja S.A., reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Grzegorza Walasek, z dnia 18 maja 2022 roku (wpływ 19.05.2022r.), na działce ewidencyjnej nr 101 obręb Borzęcin Mały, gm. Stare Babice, zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na budowie elektroenergetycznej sieci kablowej niskiego napięcia o długości 20,6m oraz obszarze zajętości 10,3m².

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice - Uchwała nr XLIV/414/10 Rady Gminy Stare Babice z dnia 04 listopada 2010r., grunty położone we wsi Borzęcin Mały wchodzące w skład działki ewidencyjnej nr 101, przeznaczone zostały na cele:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 1.MN/U,
- tereny zabudowy usługowej – 1.U,
- teren drogi głównej – 1.KDG,
- teren drogi dojazdowej lokalnej – 2.KDL,
- teren wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych.

Powyższa działka:

- 1) położona jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) nie jest położona w Obszarze Natura 2000;

- 3) położona jest w zasięgu terenów zmeliorowanych – zdrenowanych oraz w zasięgu terenów zmeliorowanych – zdrenowanych – oddziaływanie rowów melioracyjnych;
- 4) na obszarze 1.KDG przebiega linia średniego napięcia (15kV) ze strefą oddziaływania.

Zgodnie z §17 pkt.11 ppkt 2) planu, w obszarach zmeliorowanych ustala się wymóg uzgodnienia projektu zagospodarowania działki z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych dla inwestycji liniowych (infrastruktura podziemna: wodociąg, kable telefoniczne itp.).

Zgodnie z §19 planu, dopuszcza się sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany planu.

W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń.

Przy projektowaniu nowych inwestycji należy – w miarę możliwości – unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów medialnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatorów (w tym w zakresie sposobu finansowania). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia na sieci kablowe.

W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.

Zgodnie z §37 planu, zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.

Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.

Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

Ustala się rezerwy terenu dla lokalizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.

W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę eksploatacyjną, konieczności lokalizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.

Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nN na wspólnych słupach.

Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym; dopuszcza się ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym.

Przyłączenie obiektów do sieci 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 terenów 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 wokół obiektów.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy elektroenergetycznej sieci kablowej niskiego napięcia o długości 20,6m oraz obszarze zajętości 10,3m², 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.

Zgodnie z 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.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę stan prawny jak i faktyczny, organ I instancji w toku postępowania uznał, iż planowana budowa elektroenergetycznej sieci kablowej niskiego napięcia o długości 20,6m oraz obszarze zajętości 10,3m², 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. Fakt, że przedmiotowa inwestycja ma na celu przyłączenie do sieci energetycznej nieruchomości należącej do jednego podmiotu nie przesądza jeszcze tego, że nie można jej zakwalifikować jako inwestycji celu publicznego” (WSA II SA/Rz 1017/20).

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 elektroenergetycznej sieci kablowej niskiego napięcia o długości 20,6m oraz obszarze zajętości 10,3m², realizować będzie cel publiczny bowiem w części stanowić będzie sieć kablową oraz w części przyłączy. W zdecydowanej

części inwestycja ma charakter sieciowy. Nie można zatem wykluczyć podłączenia do tak wykonanej sieci również innych podmiotów.

Okoliczność, że obecnie sieć powodować będzie możliwość podłączenia (za pomocą przyłącza) dla jednej posesji nie wyklucza tego, że jest to inwestycja celu publicznego.

Przepisy nie wykluczają i takiego rozwiązania, że inwestycja celu publicznego służyć będzie jednemu podmiotowi, jeżeli z uwagi na przebieg, ma charakter lokalny. Inwestycja o takich parametrach ma na celu umożliwienie podłączenia w przyszłości innych podmiotów.

Dodatkowo, jak wskazuje wnioskodawca, budowa przedmiotowego urządzenia jest przedsięwzięciem celu publicznego, ma służyć także poprawie funkcjonowania i bezpieczeństwa całej sieci energetycznej w miejscowości Borzęcin Mały gm. Stare Babice oraz Wyględy, gm. Leszno.

Należy zaznaczyć, iż powyższy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z dnia 04 listopada 2010r., jest podstawą do wydania przez organ decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości.

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. Kwestionując ocenę stanu faktycznego nie można skutecznie powoływać się na zarzut niewłaściwego zastosowania lub niezastosowania prawa materialnego, również w wyniku jego błędnej wykładni, o ile równocześnie nie zostaną także skutecznie, tj. w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, zakwestionowane ustalenia faktyczne, na których oparto skarżone rozstrzygnięcie (zob. wyrok NSA z 31 stycznia 2013 r., I OSK 1171/12)”. „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 (por. wyrok NSA z 4 lipca 2013 r., I FSK 1092/12, wyrok NSA z 1 grudnia 2010

r., II FSK 1506/09, wyrok NSA z 11 października 2012 r., I FSK 1972/11; wyrok NSA z 3 listopada 2011 r., I FSK 2071/09)".

Starosta Warszawski Zachodni stoi na stanowisku, iż powyższy stan prawny, faktyczny jak i obszerna dokumentacja dowodowa, należy uzasadnia konieczność budowy elektroenergetycznej sieci kablowej niskiego napięcia o długości 20,6m oraz obszarze zajętości 10,3m², oraz jednoznacznie wskazuje zarówno przebieg inwestycji przez przedmiotową nieruchomość oraz zakres uszczuplenia władztwa właściciela w zakresie niezbędnym do wykonania danej inwestycji, zgodnie z warunkami wynikającymi z planu zagospodarowania przestrzennego.

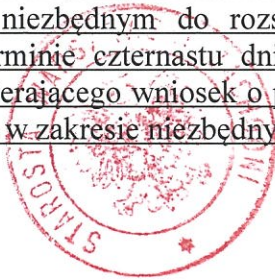
W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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
Czynności Nieuchwaleniowych
i Wykonawczych Zarządów Miasta

Załączniki:

mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia korzystania z dz. ew. nr 101 obr. Borzęcin Mały, gmina Stare Babice

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Stare Babice - w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Pan Grzegorz Walasek – pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A.
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
4. a/a



MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-E TRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefy 7 (21°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH
obr. Wyględy 0032: dz. 168/18

STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

PL.PZGIK.7575

mapa zasadnicza

Z up. STAROSTY
WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO

2022.02.28

Mapa z oznaczeniem ingerencji
w działkę ewidencyjną nr 101 obr. Borzęcin Mały
gm. Stare Babice

Załącznik do decyzji Starosty
Warszawskiego Zachodniego nr 991/GM/2022
z dnia 10 listopada 2022r.
(znak sprawy: GM.RN.6821.2.33.2022.OW)

Z up. Starosty
mgr Agnieszka Żera
Kierownik Biura
Gospodarkę Nieruchomości
w Wydziale Gospodarki Miastem



