



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

A-W/154/2023

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 18 stycznia 2023r.

GM.RN.6821.2.42.2022.OW

Decyzja Nr 47/GM/2023

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 **58** obręb **1-11-20 m.st. Warszawa, dzielnica Wilanów ul. Gąsek**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **innogy Stoen Sp. z o.o.** reprezentowany przez pełnomocnika Panią Martę Serednicką, na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na **budowie elektroenergetycznej linii kablowej niskiego napięcia o długości 3m, szerokości pasa zajętości 25mm oraz powierzchni pasa zajętości 0,075m²** (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. zobowiązuje **innogy Stoen 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 20 kwietnia 2020 roku, który został złożony do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa, innogy Stoen Operator Sp. z o.o. reprezentowany przez pełnomocnika Panią Martę Serednicką, wystąpił o wydanie na podstawie art. 124a ust. 1 ugn, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisanej w ewidencji gruntów jako działka nr 58 obręb 1-11-20 m.st. Warszawa dzielnica Wilanów ul. Gąsek, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie linii elektroenergetycznej niskiego napięcia o długości 3m, szerokości pasa zajętości 25mm oraz powierzchni pasa zajętości 0,075m² (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W ocenie Urzędu Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy, przedmiotowa nieruchomość z dniem 27 maja 1990r. została nabyta z mocy prawa przez m.st. Warszawa, jednakże do uregulowania zapisów w rejestrze gruntów oraz założenia księgi wieczystej niezbędna jest decyzja Wojewody Mazowieckiego wydana w trybie przepisów art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, o którą Prezydent m.st. Warszawy wystąpił wnioskiem z dnia 2 września 2011 roku. Decyzja w tej sprawie nie została jednak do tej pory wydana. W związku z brakiem rozstrzygnięcia kwestii prawa własności przez organ wojewódzki, a tym samym brakiem możliwości ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej, stan prawny nieruchomości pozostaje nieuregulowany.

W związku z powyższym, Wojewoda Mazowiecki postanowieniem nr 287/2022 z dnia 27 maja 2022r. wyznaczył Starostę Warszawskiego Zachodniego, jako organ właściwy, do rozpoznania powyższego wniosku.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków dla działki nr 58 obręb 1-11-20 m.st. Warszawa dzielnica Wilanów ul. Gąsek, jako właściciel wpisane jest Mienie Gminne, a jako władający – Miasto Stołeczne Warszawa.

Powyższe potwierdza pismo z dnia 01.10.2019r. znak UD-XV-WZN-GN.680.108.2019.ABL, z którego wynika, iż przedmiotowa nieruchomość została w myśl ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych uznana za „mienie grodzkie”, które z kolei w świetle art. 98 ust. 2 ustawy o radach narodowych stało się „mieniem gminnym”.

Powyższe potwierdzają informacje zawarte w pełnym zbiorze danych EGiB z dnia 07.12.2018r. znak: BG-UE-E-I.661.5992.2018.PBO/BG.6642.19939.2018, zgodnie z którymi działka ewidencyjna nr 58 z obrębu 1-11-20 jest opisana jako „Grunty tabelowe wsi Kabaty – niehipotekowane”, jako właściciel jest Mienie Gminne, a jako władający m.st. Warszawa.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, innogy Stoen Operator Sp. z o.o. reprezentowany przez pełnomocnika Panią Martę Serednicką, nie miał możliwości uzyskania zgody od właścicieli gruntu na przeprowadzenie inwestycji, dlatego też wystąpił 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 13 lipca 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 58 obręb 1-11-20 m. Warszawa, dzielnica Wilanów ul. Gąsek, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 28 września 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.

Na mocy wniosku innogy Stoen Operator Sp. z o.o. reprezentowany przez pełnomocnika Panią Martę Serednicką z dnia 20 kwietnia 2020 roku (przekazany postanowieniem Wojewody Mazowieckiego w dniu 03 czerwca 2022r.), na działce ewidencyjnej nr 58 obręb 1-11-20, m.st. Warszawa, zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na budowie linii elektroenergetycznej niskiego napięcia o długości 3m, szerokości pasa zajętości 25mm oraz powierzchni pasa zajętości 0,075m².

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Potułkały, uchwalonym uchwałą nr 887 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 26 września 2002r., zmienionym uchwałą nr 902 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 08 października 2002r. w sprawie zmiany uchwały nr 887 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 26 września 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania rejonu ulicy Potułkały oraz uchwałą nr 903 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 08 października 2002r. o sprostowaniu oczywistych błędów w uchwale 887 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 26 września 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Potułkały, działka ewidencyjna nr 58 z obrębu 1-11-20 w przeważającej części znajduje się na terenach leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem Ls. Wschodnia część przedmiotowej działki znajduje się w projektowanych liniach rozgraniczających postulowanego wewnętrznego dojazdu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 38KPJ z wyznaczonym przebiegiem ścieżki rowerowej.

Ponadto, w/w działka znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązuje rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Część w/w działki znajduje się w strefie uciążliwości napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą ograniczeń zagospodarowania. Południowa część działki znajduje się w zasięgu rezerwatu przyrody Las Natoliński.

Zgodnie z §13 planu, w zakresie urządzeń inżynierskich ustala się m.in.:

- 1) nienaruszalność istniejących urządzeń podstawowych elektroenergetyki, gazownictwa i telekomunikacji przy realizacji nowego układu komunikacyjnego oraz przy realizacji nowego układu komunikacyjnego oraz przy realizacji założonego programu zabudowy;
- 2) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdniami) oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej (pod jezdniami);
- 3) dopuszczalność przebudowy (przełożenia) sieci rozbiorczych gazowych, elektroenergetycznych i telefonicznych (drugorzędnych) przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych bez konieczności zmiany niniejszego planu.

Zgodnie z §18 planu, w zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) obsługę elektroenergetyczną z kablowo-napowietrznej sieci 15kV wyprowadzonej z EC :Siekierki”, RSM „Jeziorna” i RPZ „Natolin”;
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy linii elektroenergetycznej niskiego napięcia o długości 3m, szerokości pasa zajętości 25mm oraz powierzchni pasa zajętości 0,075m², 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 linii elektroenergetycznej niskiego napięcia o długości 3m, szerokości pasa zajętości 25mm oraz powierzchni pasa zajętości 0,075m² 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 gazowej 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 linii elektroenergetycznej niskiego napięcia o długości 3m, szerokości pasa zajętości 25mm oraz powierzchni pasa zajętości 0,075m², 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.

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.

Należy zaznaczyć, iż powyższy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z dnia 26 września 2002r., jest podstawą do wydania przez organ decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości.

Przy wydawaniu decyzji organ uwzględni 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, należycie uzasadnia konieczność budowy linii elektroenergetycznej niskiego napięcia o długości 3m, szerokości pasa zajętości 25mm oraz powierzchni pasa zajętości 0,075m², 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.

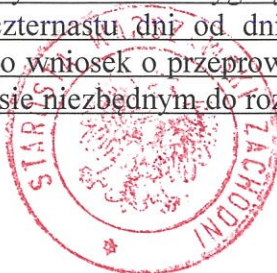
W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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 Dorota Radziszewska
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Załączniki:
mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia
korzystania z dz. ew. nr 58 obr. 1-11-20,
m.st. Warszawa

Otrzymują:

1. Burmistrz Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy - w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Pani Marta Serednicka – pełnomocnik innogy Stoen Sp. z o.o.
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
4. a/a

Do wiadomości:

1. Prezydent m.st. Warszawy – Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa

PRZEKAZANO DO WYSŁANIA

POL/ZPO dnia 19 STY. 2023

podpis *[Signature]*

Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami

Sprawę prowadzi Olga Wierzbicka – tel. 22 733 73 46 m
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>

STAROSTA

Olga Wierzbicka

Mapa z oznaczeniem ingerencji
w działkę ewidencyjną nr 58 obr. 1-11-20
m.st. Warszawa

Załącznik do decyzji Starosty
Warszawskiego Zachodniego nr 47/GM/2023
z dnia 18 stycznia 2023r.
(znak sprawy: GM.RN.6821.2.42.2022.OW)

Z up. STAROSTY
mgr Dorota Radziszewska
Zastępca Starosty Zachodniego

Legenda

- Budowa przyłącza elektroenergetycznego nN
- Granice działek ewidencyjnych
- Zakres strefy bezpieczeństwa:
- szerokość 1m

**Zakaz nasadzenia drzew oraz obiektów
stałe związanych z gruntem,
obiektów małej architektury**

innogy Stoen Operator Sp.z o.o.
ul. Piękna 46, 00-672 Warszawa
NIP: 525-238-60-94
www.innogy.pl

jednostka projektowa



Elen Projekt Sp. z o.o.
ul. Bławy 1920 r. 23 lok. 106 02-366 Warszawa
tel. 022 401 76 53
tel./fax. 022 401 76 63

projektant

Pokorski, Zbigniew

mgr inż. 0000000000/0000000000

data: 02.2019

opracował

Drozd, Maciej

obiekt

Przyłącze elektroenergetyczne nN do dwóch budynków
mieszkalnych i gospodarczego przy ul. Gasek 59,
dz. ew. nr 65/1 z obr. 1-11-20 w Warszawie

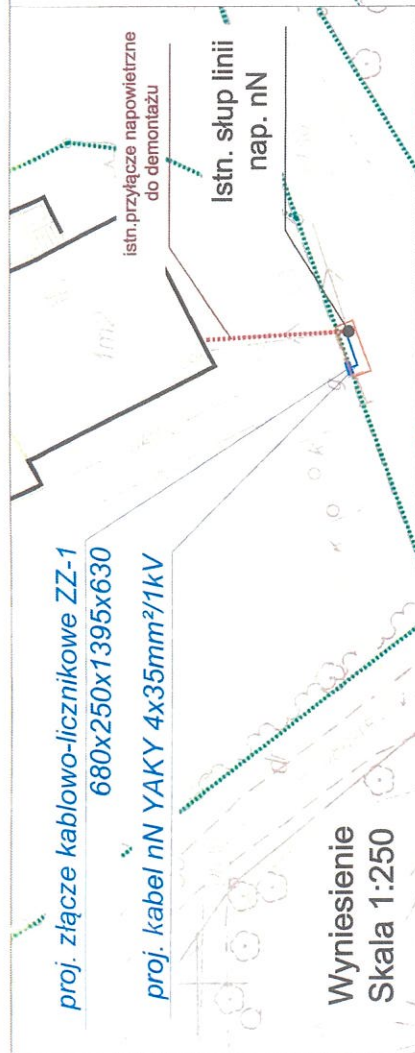
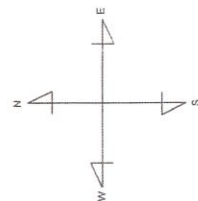
tytuł

PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY

nr rys. I

Plan sytuacyjny.

skala: 1:500



dz. ew. 55/2
obr. 11120

dz. ew. 55/1
obr. 11120

proj. złącze kablowo-licznikowe ZZ-1
680x250x1395x630

proj. kabel nN YAKY 4x35mm²/1kV

dz. ew. 56
obr. 11120

dz. ew. 57
obr. 11120

dz. ew. 58
obr. 11120

dz. ew. 59
obr. 11120

dz. ew. 60
obr. 11120

