



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 03 września 2024r.

A.GM.RN.6821.15.2024.OW

Decyzja Nr 792/GM/2024

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r., poz. 572 tj. z póź. zm., dalej kpa), oraz art. 9a i art. 124 i 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145 tj. z póź. zm., dalej ugn)

orzekam

1. o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 10 obręb **Łubiec**, gmina **Leszno**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **PGE Dystrybucja S.A.** reprezentowanej przez pełnomocnika **Pana Mateusza Szoka**, na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej kablowej nN – 4,6m² i SN – 5,25m² (linia kablowa nN, linia kablowa SN, stacja transformatorowa nN/SN – 10m² oraz stanowisko słupowe nN – 0,5m²) o łącznej powierzchni 20,35m² (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 23 stycznia 2024 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 01 lutego 2024 roku, PGE Dystrybucja S.A., reprezentowana przez pełnomocnika Pana Mateusza Szoka, 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 10 obręb Łubiec, gmina Leszno, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej kablowej nN – 4,6m² i SN – 5,25m² (linia kablowa nN, linia kablowa SN, stacja transformatorowa nN/SN – 10m² oraz stanowisko słupowe nN – 0,5m²) o łącznej powierzchni 20,35m² (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działka nr 10 obręb Łubiec, gmina Leszno, ma nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Urząd Gminy Leszno – Drogi Powszechnego Korzystania.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości, PGE Dystrybucja S.A., nie miała możliwości uzyskania zgody od wszystkich właścicieli gruntu na przeprowadzenie inwestycji, dlatego też wystąpiła do Starosty Powiatu Warszawskiego Zachodniego z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z 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 12 lutego 2024 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 10 obręb Łubiec, gmina Leszno, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 13 maja 2024 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. z dnia 23 stycznia 2024 roku (wpływ 01.02.2024r.), na działce ewidencyjnej nr 10 obręb Łubiec, gmina Leszno zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej kablowej nN – 4,6m² i SN – 5,25m² (linia kablowa nN, linia kablowa SN, stacja transformatorowa nN/SN – 10m² oraz stanowisko słupowe nN – 0,5m²) o łącznej powierzchni 20,35m².

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno - Uchwała nr XL/235/2017 Rady Gminy Leszno z dnia 29 listopada 2017 roku dla części wsi Łubiec i Kępiaste w Gminie Leszno, grunty położone w obrębie Łubiec wchodzące w skład działki ewidencyjnej nr 10 położone są na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej 1KD-D.

Działka nie jest zmeliorowana.

Zgonie z zapisami powyższego planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD-D, jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się infrastrukturę techniczną.

Zgodnie z §11 planu, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem, ustala się:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:

- a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji,
 - c) zaopatrzenia w gaz z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne,
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
- a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, przy czym w przypadku urządzeń zlokalizowanych na terenach lasów ZL dopuszcza się wyłącznie ich zachowanie z dopuszczeniem remontów,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, z wyłączeniem terenów lasów ZL.

Zgodnie z §11 pkt 4 planu, zaopatrzenie w energię elektryczną, ustala się:

- 1) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
- 2) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100kW,
- 3) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,
- 4) ustala się nakaz skablowania lub zmiany przebiegu i skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV oznaczonych na rysunku planu – ustala się nakaz przeprowadzania linii kablowych poza terenami lasów ZL.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci elektroenergetycznej kablowej nN – 4,6m² i SN – 5,25m² (linia kablowa nN, linia kablowa SN, stacja transformatorowa nN/SN – 10m² oraz stanowisko słupowe nN – 0,5m²) o łącznej powierzchni 20,35m², 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 sieci elektroenergetycznej kablowej nN – 4,6m² i SN – 5,25m² (linia kablowa nN, linia kablowa SN, stacja transformatorowa nN/SN – 10m² oraz stanowisko słupowe nN – 0,5m²) o łącznej powierzchni 20,35m², 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 sieci elektroenergetycznej kablowej nN – 4,6m² i SN – 5,25m² (linia kablowa nN, linia kablowa SN, stacja transformatorowa nN/SN – 10m² oraz stanowisko słupowe nN – 0,5m²) o łącznej powierzchni 20,35m², realizować będzie cel publiczny bowiem w części stanowić będzie sieć kablową oraz w części przyłącza. Budowa powyższej sieci jest częścią inwestycji, polegającej na przebudowie sieci elektroenergetycznej napowietrznej na sieć elektroenergetyczną kablową obejmującą swoim zakresem odcinek ponad 10km. Modernizacja sieci elektroenergetycznej kablowej SN-15kV, wynika z konieczności demontażu istniejącej, już wyeksploatowanej sieci elektroenergetycznej napowietrznej. Demontowana sieć napowietrzna musi zostać zastąpiona siecią kablową ze względu na odtworzenie zasilania i kontynuację dostaw energii elektrycznej do odbiorców. Projektowana sieć elektroenergetyczna kablowa SN-15kV, planowana na działce ew. nr 10 z obrębu Łubiec, składająca się z linii kablowych SN jest elementem składowym odtwarzanego zasilania sieci elektroenergetycznej napowietrznej. Projektowana infrastruktura elektroenergetyczna na dz. ew. nr 10 służy odtworzeniu zasilania, dostarczaniu energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców prywatnych, publicznych oraz firm jak również możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nowych odbiorców. W przypadku demontażu istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej SN z jednoczesnym brakiem jej odtworzenia, energia elektryczna nie posiadałaby odpowiedniej infrastruktury do jej przepływu oraz nie byłoby możliwości zasilania odbiorców w energię elektryczną, co nie zaspokajałoby potrzeb lokalnych.

Wobec powyższego, budowa sieci elektroenergetycznej SN na działce ew. nr 10 jest konieczna ze względu na zachowanie ciągłości infrastruktury elektroenergetycznej potrzebnej do przesyłu energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców, a tym samym zaspokojenia potrzeb lokalnych.

Należy zaznaczyć, iż powyższy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z dnia 29 listopada 2017 roku, 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 sieci elektroenergetycznej kablowej nN – 4,6m² i SN – 5,25m² (linia kablowa nN, linia kablowa SN, stacja transformatorowa nN/SN – 10m² oraz stanowisko słupowe nN – 0,5m²) o łącznej powierzchni 20,35m² oraz jednoznacznie wskazuje zarówno przebieg inwestycji przez przedmiotową nieruchomość jak i zakres uszczuplenia władztwa właścicieli 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 czternaście 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 Rudziszewska
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Załączniki:

mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia
korzystania z dz. ew. nr 10 obr. Łubiec
gmina Leszno

Otrzymują:

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

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>

Mapa z oznaczeniem ingerencji
w działkę ewidencyjną nr 10 obr. Łubiec
gm. Leszno
Załącznik do decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego
nr 792/GM/2024 z dnia 03 września 2024r.
(znak sprawy: A.GM.RN.6821.15.2024.OW)

Z up. STARSZY
mgr Dorota Krawczyńska
Pracownik Wydz. Gospodarki Mieniem

Działka 15/16.
Powierzchnia zajętości trwałego oznaczenia 20,35m²
w tym:
1. Linia kablowa m - 9,2m x 0,5m = 4,6m²
2. Linia kablowa SN - 10,5m x 0,5m = 5,25m²
3. Stacja transformatorowa SN/m - 2,5m x 4,0m = 10m²
4. Stup m - 1,0m x 0,5m = 0,5m²
Powierzchnia zajętości na czas wykonania robót budowlanych 156m²

PROJ. STANOWISKO SIŁOWE m
WPROWADZENIE LINII KABLOWEJ m

PROJ. ST. 01-0533
ŁUBIEC 5

Legenda:

- Proj. sieć elektroenergetyczna SN
- Proj. sieć elektroenergetyczna m
- Projektowane stacje transformatorowe SN/m
- Granica nieruchomości wnoszonego oznaczenia
- Powierzchnia trwałego oznaczenia
- Powierzchnia zajętości w celu wykonania robót
- Numer działki objęty wnioskiem

Adres inwestycji:

gm. Leszno

Inwestor:

PGE Dystrybucja S.A.
ul. Garbarska 21A
20-340 Lublin

Jednostka projektowa:

Szoka Projekt Mateusz Szoka
ul. Insurekcyjna 6/31
07-410 Ostrołęka

Branża elektroenergetyczna

Projektant:

mgr inż. Mateusz Szoka
Upz. budowlane do projektowania bez ograniczeń w spec.
miejscowej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ci. nr ewid.
MAZ.0233/PWE/18

Sprawdzający:

mgr inż. Bartosz Siurmiński
Upz. budowlane do projektowania bez ograniczeń w spec.
miejscowej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ci. nr ewid.
MAZ.0233/PWE/18

Nazwa zadania:

Budowa sieci elektroenergetycznej SN 15kV
w gm. Leszno

Nazwa rysunku:

Projekt zagospodarowania terenu

Rewizja:	Stadium:	Data opracowania:	Skala:	Nr rysunku:
PB		09.01.2024	1:500	1

