



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 02 września 2024r.

A.GM.RN.6821.21.2024.OW

Decyzja Nr 788/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 **269** obręb **Zaborów**, 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 SN o powierzchni 22,5 m²** (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 269 obręb Zaborów, gmina Leszno, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni 22,5m² (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działka nr 269 obręb Zaborów, 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 13 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 269 obręb Zaborów, gmina Leszno, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 09 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 269 obręb Zaborów, gmina Leszno zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni 22,5m².

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno - Uchwała nr L/274/2005 Rady Gminy Leszno z dnia 22 grudnia 2005 roku wsi Zaborów, grunty położone w obrębie Zaborów wchodzące w skład działki ewidencyjnej nr 269 stanowią część gminnej drogi dojazdowej 14KDD.

Na działce znajdują się pojedyncze drzewa wskazane do ochrony.

Działka ewidencyjna nr 269 znajduje się na terenie stanowiska archeologicznego o nr ew. 56-63/34.

W/w działka nie jest zmeliorowana.

Zgodnie z §30 ustala się m.in. następującą zasadę zagospodarowania terenu dróg dojazdowych KDD:

- wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD i ciągów pieszo jezdnych KDPI dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych i zieleni.

Zgodnie z §36 planu, zasady uzbrojenia terenu to:

- 1) ustala się zasadę obsługi 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,

- 2) dla istniejących magistralnych ponadlokalnych sieci ustala się zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci,
- 3) dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg; od tej zasady można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować danej sieci lub przyłącza; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga uzyskania służebności gruntowej,
- 4) ustala się zasadę lokalizacji 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 (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu,
- 5) w liniach rozgraniczających dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, aktualnie w rozumieniu art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku,
- 6) obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw,
- 7) dopuszcza się 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.

Zgodnie z §39 planu, zaopatrzenie w energię elektryczną, ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną 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 określił właściwy zakład energetyczny:

- a) ustala się rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn;
- b) ustala się 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,
- c) ustala się projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych,
- d) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych SN i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci,
- e) ustala się 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,
- f) dla linii SN i nn ustala się pozostawienie odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów,

2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni 22,5m², 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 SN o powierzchni 30m², 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 SN o powierzchni 22,5m², 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 12km. 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 269 z obrębu Zaborów, składająca się z linii kablowych SN jest elementem składowym odtwarzanego zasilania sieci elektroenergetycznej napowietrznej. Projektowana infrastruktura elektroenergetyczna na dz. ew. nr 269 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 269 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 22 grudnia 2005 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, należyście uzasadnia konieczność budowy sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni 22,5m² 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.

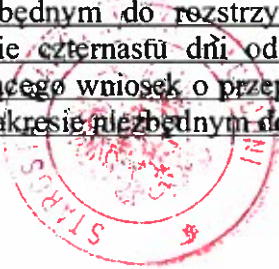
W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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 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 Rudziszewska
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Załączniki:
mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia
korzystania z dz. ew. nr 269 obr. Zaborów
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

Mapa z oznaczeniem ingerencji
w działkę ewidencyjną nr 269 obr. Zaborów
gm. Leszno
Załącznik do decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego
nr 788/GM/2024 z dnia 02 września 2024r.
(znak sprawy: A.GM.RN.682.1.21.2024.OV)

Z up. STARSZYSTA
mgr Dorota B. Leszczyńska
Naczelnik Wydz. Gospodark. Miejskiej

Działka 269:

Powierzchnia zajęłości trwałego ograniczenia 22,5m²

w tym:

1. Linia kablowa SN - 45m x 0,5m = 22,5m²

Powierzchnia zajęłości na czas wykonania robót budowlanych 4,90m²



Legenda:

- Proj. sieć elektroenergetyczna SN
- Proj. sieć elektroenergetyczna m
- Projektowane stacje transformatorowe SN/m
- Granica nieruchomości wrośkowego ograniczenia
- Powierzchnia trwałego ograniczenia
- Powierzchnia zajęłości w celu wykonania robót
- Numer działki objęty wrośkowaniem

Adres inwestycji:

gm. Leszno, Stare Babice, Ożarów Mazowiecki

Inwestor:

PG&E Dystrybucja S.A.
ul. Garbarska 21A
20-340 Lublin

Jednostka projektowa:

Partner: Lider Konsorcjum:
Szoła Projekt Mateusz Szoka EKO Energetyka i Ciepłownictwo Sp. z o.o.
ul. Insurekcyjna 6/31 ul. Głowacka 2B / 4
07-410 Ostrołęka 07-410 Ostrołęka

Granica elektroenergetyczna

Projektant:

mgr inż. Mateusz Szoka
Upr. budowlana do projektowania bez ograniczeń w spec. elektroenergetyki w zakresie: instalacji i urządzeń do 10 kV

Sprawdzający:

mgr inż. Bartosz Siurynski
Upr. budowlana do projektowania bez ograniczeń w spec. elektroenergetyki w zakresie: instalacji i urządzeń do 10 kV

Nazwa zadania:

Budowa sieci elektroenergetycznej SN i mN, stanowisk stópowych SN i mN, stacji transformatorowych SN/mN wraz z infrastrukturą towarzyszącą w gm. Leszno, Stare Babice oraz Ożarów Mazowiecki w pow. Warszawsko Zachodnim

Nazwa rysunku:

Projekt zagospodarowania terenu

Rewizja:	Stadium:	Data opracowania:	Skala:	Nr rysunku:
PB		11.01.2024	1:500	1

