



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 17 września 2024r.

A.GM.RN.6821.17.2024.OW

Decyzja Nr 832/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 9 obręb Marianów, 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 **przeprowadzeniu na nieruchomości sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni 367m²** (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. zobowiązuje **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

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>

art. 124a ust. 1 ugn, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisanej w ewidencji gruntów jako działka nr 9 obręb Marianów, gmina Leszno, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na przeprowadzeniu na nieruchomości sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni 367m² (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działka nr 9 obręb Marianów, gmina Leszno, ma nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Wojewódzka Dyrekcja Dróg Miejskich – Rejon Drogowy Grodzisk Mazowiecki.

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 9 obręb Marianów, 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 9 obręb Marianów, gmina Leszno zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na przeprowadzeniu na nieruchomości sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni 367m².

Zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 1011/2020 z dnia 25 listopada 2020 roku, Wójt Gminy Leszno ustalił na rzecz PGE Dystrybucja S.A. lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie elektroenergetycznej linii kablowej nN i SN wraz ze stanowiskami słupowymi i stacjami transformatorowymi m.in. na działce ewidencyjnej nr 9 obręb Marianów, gmina Leszno.

Powyższa decyzja zezwala na budowę obiektu infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej linii kablowej nN i SN, długości około 4100m wraz ze stanowiskami słupowymi i stacjami transformatorowymi. Powierzchni zabudowy wynosi około 330m².

Przedmiotowa inwestycja ma na celu rozbudowę sieci elektroenergetycznej zasilania podstawowego.

Zgodnie z decyzją nr 1011/2020, linię elektroenergetyczną należy prowadzić w obrębie działek objętych wnioskiem, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Inwestycja nie może powodować uciążliwości dla środowiska.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, projektowane przedsięwzięcie nie zostało zaliczone do mogących zawsze, ani do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie wymaga zatem uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Decyzja nakazuje ograniczenie wycinania i niszczenia istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych

zadrzewień i zakrzewień. W przypadku konieczności wycinki należy uzyskać na nią zgodę z Urzędu Gminy Leszno w odrębnym postępowaniu.

Zlokalizowanie linii elektroenergetycznej nie może naruszać przepisów ustawy z dnia 17 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska, ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku O ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku O ochronie przyrody, ustawy z dnia 20 lipca Prawo wodne.

Na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego, zgodnie z decyzją Ministra Środowiska w/s odstępstwa od zakazów o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 1 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku O ochronie przyrody, inwestycja jest możliwa pod następującymi warunkami:

- ingerencja w zasoby, twory i składniki środowiska przyrodniczego KPN zostanie ograniczona do minimum niezbędnego do realizacji inwestycji liniowej celu publicznego, w szczególności w zakresie nie pogorszenia stanu zachowania dziko występujących roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk,
- prace na terenie można prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, przypadającym pomiędzy 1 kwietnia a 15 sierpnia każdego roku,
- materiały i technologia konstrukcyjno-inżynierskie nie mogą powodować trwałego zanieczyszczenia gruntu oraz wód,
- w ramach prac ziemnych należy stosować rodzimy materiał, o ile to możliwe; stosowanie obcego materiału jest dozwolone pod warunkiem, że jest on wolny od organizmów obcych,
- likwidując fragmenty napowietrznej sieci elektroenergetycznej należy usunąć wszelkie fragmenty instalacji, łącznie ze słupami,
- w rejonie korzeni drzew i krzewów prace ziemne należy wykonywać ręcznie,
- bazy materiałowe oraz zaplecze techniczne i sanitarne nie będą lokalizowane na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym KPN lub będących jego własnością,
- wykonujący decyzję poinformuje Dyrektora KPN o rozpoczęciu i zakończeniu prac w terenie.

Zgodnie z decyzją Ministra Środowiska w/s odstępstwa od zakazów o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 1 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku O ochronie przyrody, na wnioskodawcę nakłada się obowiązek przeprowadzenia kompensacji przyrodniczej, polegającej na przywróceniu przekształcanego gruntu do stanu najbliższego stanowi

zastanemu przed rozpoczęciem prac inwestycyjnych – w sensie porządkowym - oraz zebrania i przekazania do utylizacji napotkanych w obszarze inwestycji odpadów.

Zgodnie z decyzją nr 1011/2020 z dnia 25 listopada 2020 roku, ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej to:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A.,
- 2) zabezpieczenie potrzeb związanych z gospodarowaniem odpadami – ustala się wywożenie odpadów komunalnych sposobem zorganizowanym zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi w gminie Leszno, realizowanym na podstawie art. 6c ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- 3) nakazuje się zachowanie odległości od wszelkich istniejących sieci oraz urządzeń podziemnych i naziemnych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisami branżowymi.

Projektowana inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów emisyjnych.

Rozwiązania przyjęte w projektowanej inwestycji muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą.

Dokumentacja projektowa oraz prace budowlane muszą być prowadzone zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane.

Inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 roku O drogach publicznych.

W przypadku, gdy przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną inwestycją to zamierzenie przełożenia w/w należy uzgodnić z zarządcą oraz użytkownikami sieci.

Decyzja nr 1011 jest ważna bezterminowo, przy jednoczesnym spełnieniu warunku, że organ który wydał decyzję w warunkach zabudowy nie stwierdził jej wygaśnięcia.

Prowadzenie inwestycji w zakresie przeprowadzenia na nieruchomości sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni 367m², 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 planowane przeprowadzenie na nieruchomości sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni 367m², 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 przeprowadzeniu na nieruchomości sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni 367m², 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 9 z obrębu Marianów, składająca się z linii kablowej SN, jest elementem składowym odtwarzanego zasilania sieci elektroenergetycznej napowietrznej. Projektowana infrastruktura elektroenergetyczna na dz. ew. nr 9 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 9 jest konieczna ze względu na zachowanie ciągłości infrastruktury elektroenergetycznej potrzebnej do przesyłu energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców, a tym samym zaspokojenia potrzeb lokalnych.

Projektowana infrastruktura elektroenergetyczna na działce ew. nr 9 z obrębu Marianów, pozwoli w przyszłości na wprowadzenie dodatkowych linii kablowych, które są niezbędne w celu zasilania potencjalnych odbiorców w energię elektryczną.

Należy zaznaczyć, iż powyższa decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 1011/2020 z dnia 2020 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, należycie uzasadnia konieczność przeprowadzenia na nieruchomości sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni 367m² 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.

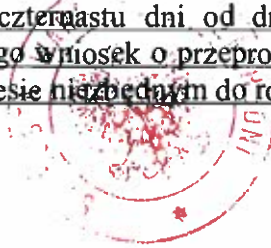
W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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 czterdziestu 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 9 obr. Marianów
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

