



## STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki  
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

---

Ożarów Mazowiecki, dnia 21 listopada 2022r.

**GM.RN.6821.2.3.2022.OW**

### **Decyzja Nr 1075/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 działki ewidencyjne o nr: **43 i 124** obręb **Granica**, gmina **Kampinos**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **PGE Dystrybucja S.A. reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Dominikę Kołodziejczyk**, na realizację inwestycji celu publicznego polegającej **na budowie sieci elektroenergetycznej kablem YAKXS 4x240mm<sup>2</sup>** o powierzchni zajętości dla działki ew. nr 43 - 277m<sup>2</sup> oraz powierzchni zajętości dla działki ew. nr 124 – 484m<sup>2</sup> (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 14 stycznia 2021 roku, który wpłynął do Starosty Pruszkowskiego w dniu 17 stycznia 2022r. oraz został przekazany zgodnie z właściwością Staroście Warszawskiemu Zachodniemu w dniu 24 stycznia 2022r., PGE Dystrybucja S.A. reprezentowana przez pełnomocnika Panią Dominikę Kołodziejczyk, wystąpiła o wydanie na podstawie art. 124a ust. 1 ugn, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisaney w ewidencji gruntów jako działki nr: 43 i 124 obręb Granica, gmina Kampinos, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej kablem YAKXS 4x240mm<sup>2</sup> o wymiarach korytarza technologicznego dla poszczególnych nieruchomości: dz. ew. nr 43 – długość-277m, szerokość-1m, powierzchnia zajętości-277m<sup>2</sup> oraz dz. ew. nr 124 – długość-484m, szerokość-1m, powierzchnia zajętości-484m<sup>2</sup> (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działki o nr 43 i 124 obręb Granica, gmina Kampinos, mają nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Dyrekcja Okręgowa Dróg Publicznych.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, PGE Dystrybucja S.A. reprezentowana przez pełnomocnika Panią Dominikę Kołodziejczyk, 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 nieruchomości, 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 19 kwietnia 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 działki ewidencyjne o nr 43 i 124 obręb Granica, gmina Kampinos, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 11 lipca 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., reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Dominikę Kołodziejczyk, z dnia 18 stycznia 2022 roku, na działkach ewidencyjnych o nr 43 i 124 obręb Granica, gm. Kampinos zaprojektowano realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej kablem YAKXS 4x240mm<sup>2</sup> o wymiarach korytarza technologicznego dla poszczególnych nieruchomości: dz. ew. nr 43 – długość-277m, szerokość-1m, powierzchnia zajętości-277m<sup>2</sup> oraz dz. ew. nr 124 – długość-484m, szerokość-1m, powierzchnia zajętości-484m<sup>2</sup>.

Potrzeba budowy projektowanego przyłącza kablowego przebiegającego przez fragmenty działek ew. o nr 43 i 124, spowodowana jest koniecznością zasilenia w energię elektryczną działki ew. nr 123, na której znajduje się zespół zabudowy osady leśnej na terenie ośrodka dydaktyczno-muzealnego.

Przedmiotowa inwestycja związana jest bezpośrednio z realizacją projektu nr RPMA.05.03.00.14-6007/16 pt.: „Rewitalizacja zabytkowych obiektów leśnej architektury drewnianej na terenie Ośrodka Dydaktyczno-Muzealnego Kampinoskiego Parku Narodowego w Granicy oraz ich adaptacja do celów muzealnych i edukacyjnych” w ramach

dofinansowania Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020 dla Osi priorytetowej V Gospodarka przyjazna środowisku, Działania 5.3 Dziedzictwo kulturowe, Typ projektów: „Wzrost regionalnego potencjału turystycznego poprzez ochronę obiektów zabytkowych”. W/w projekt inwestycyjny związany jest z realizacją ustawowych zadań parku narodowego wynikających z art. 8b Ustawy o ochronie przyrody.

W związku z tym, iż dla rzeczonych działek brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy Kampinos Decyzją nr 4/2021 z dnia 20 sierpnia 2021r., o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ustalił warunki lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie kabla elektroenergetycznego niskiego napięcia w drodze – dz. ew. nr 124 i 43 obręb Granica od istniejącej stacji transformatorowej na dz. ew. nr 77 do projektowanego złącza kablowego na dz. ew. nr 123 obręb Granica, gmina Kampinos.

Zgodnie z powyższą decyzją inwestycja obejmuje budowę sieci elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia NN-0,4 kV.

Budowa elektroenergetycznej linii kablowej średniego napięcia i niskiego napięcia jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu gminnym, niezbędną do prawidłowego działania infrastruktury w gminie Kampinos.

Projektowana inwestycja zostanie zlokalizowana na gruntach ornych-RVI, gruntach pod drogami-dr, gruntach rolnych zabudowanych na gruntach ornych-Br-RVI.

Projektowana inwestycja zostanie włączona do istniejącej sieci elektroenergetycznej, ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z zarządzającymi tymi urządzeniami.

Obsługa komunikacyjna zostanie zorganizowana z dróg zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji.

Powyższa inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, a w szczególności:

- pozbawiać dostępu do drogi publicznej,
- pozbawiać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- pozbawiać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- wprowadzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

- zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

Projekt decyzji Wójta Gminy Kampinos nr 4/2021 z dnia 20 sierpnia 2021r., został uzgodniony z następującymi organami:

- Starostą Warszawskim Zachodnim (postanowienie: znak GM.6123.1.225.2021.PK z dnia 30.07.2021r.),

- Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A. (pismo DE-DSW-DUW-WEW.7070.319.2021.2 Z DNIA 03.08.2021R.),

- Dyrektorem Kampinoskiego Parku Narodowego (postanowienie znak: DOso-4082/35/21 z dnia 23.07.2021r.),

- Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci elektroenergetycznej kablem YAKXS 4x240mm<sup>2</sup> o wymiarach korytarza technologicznego dla poszczególnych nieruchomości: dz. ew. nr 43 – długość-277m, szerokość-1m, powierzchnia zajętości-277m<sup>2</sup> oraz dz. ew. nr 124 – długość-484m, szerokość-1m, powierzchnia zajętości-484m<sup>2</sup>, 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 kablem YAKXS 4x240mm<sup>2</sup> o wymiarach korytarza technologicznego dla poszczególnych nieruchomości: dz. ew. nr 43 – długość-277m, szerokość-1m, powierzchnia zajętości-277m<sup>2</sup>

oraz dz. ew. nr 124 – długość-484m, szerokość-1m, powierzchnia zajętości-484m<sup>2</sup>, 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 sieci elektroenergetycznej kablem YAKXS 4x240mm<sup>2</sup> o wymiarach korytarza technologicznego dla poszczególnych nieruchomości: dz. ew. nr 43 – długość-277m, szerokość-1m, powierzchnia zajętości-277m<sup>2</sup> oraz dz. ew. nr 124 – długość-484m, szerokość-1m, powierzchnia zajętości-484m<sup>2</sup>, 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.

Należy zaznaczyć, iż powyższa Decyzja Wójta Gminy Kampinos nr 4/2021 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 20 sierpnia 2021r., 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, należyście uzasadnia konieczność budowy sieci elektroenergetycznej kablem YAKXS 4x240mm<sup>2</sup> o wymiarach korytarza technologicznego dla poszczególnych nieruchomości: dz. ew. nr 43 – długość-277m, szerokość-1m, powierzchnia zajętości-277m<sup>2</sup> oraz dz. ew. nr 124 – długość-484m, szerokość-1m, powierzchnia zajętości-484m<sup>2</sup>, 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 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

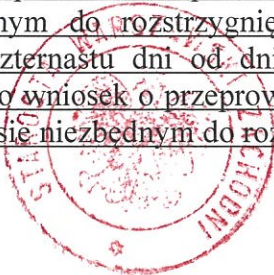
W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

### 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 43 i 124 obr. Granica,  
gmina Kampinos

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Kampinos - w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Pani Karolina Kaczmarek – pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A.
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
4. a/a