



## STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki  
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

---

Ożarów Mazowiecki, dnia 04 lutego 2025r.

**A.GM.RN.6821.54.2024.OW**

### Decyzja Nr 125/GM/2025

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 **117** obręb **0033 Zaborów**, gmina **Leszno**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **Światłowód Inwestycje Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Rafała Zaniewskiego**, na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na **przeprowadzeniu na nieruchomości telekomunikacyjnej linii kablowej napowietrznej na istniejącej podbudowie słupowej o długości 15,46m i powierzchni ograniczenia 0,093m<sup>2</sup>** (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. zobowiązuję **Światłowód Inwestycje 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 16 maja 2024 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 17 maja 2024 roku, Światłowód Inwestycje Sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika Pana Rafała Zaniewskiego, 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 działki o nr 117 i 101 obręb 0033 Zaborów, gmina Leszno, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na przeprowadzeniu na nieruchomości telekomunikacyjnej linii kablowej napowietrznej na istniejącej podbudowie słupowej o długości 25,05m i powierzchni ograniczenia 0,15m<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 117 i 101 obręb 0033 Zaborów, gmina Leszno, mają nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Urząd Gminy Leszno – Drogi Powszechnego Korzystania.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości, Światłowód Inwestycje Sp. z o.o., 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 nieruchomością, 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 07 czerwca 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.

Pismem z dnia 11 lipca 2024 roku, które wpłynęło do tut. urzędu w dniu 11 lipca 2024 roku, Pan Rafał Zaniewski – pełnomocnik Światłowod Inwestycje Sp. z o.o., zwrócił się z prośbą o wycofanie z dalszego procedowania działki ewidencyjnej nr 101 obręb Zaborów.

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 117 obręb 0033 Zaborów, gmina Leszno, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 22 października 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 Światłowod Sp. z o.o. z dnia 16 maja 2024 roku (wpływ 17.05.2024r.), na działce ewidencyjnej nr 117 obręb 0033 Zaborów, gmina Leszno zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na przeprowadzeniu na nieruchomości telekomunikacyjnej linii kablowej napowietrznej na istniejącej podbudowie słupowej o długości 15,46m i powierzchni ograniczenia 0,093m<sup>2</sup>.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno - Uchwała nr L/274/2005 Rady Gminy Leszno z dnia 22 grudnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborów, grunty wchodzące w skład działki ewidencyjnej nr 117 położone są kolejno od południa na terenach:

- drogi głównej wojewódzkiej 1KDG – ul. Stołeczna,
- drogi gminnej dojazdowej 2KDD – ul. Wiosenna,
- drogi lokalnej powiatowej 1KDL – ul. Leśna.

Działka stanowi część ulicy Wiosennej.

Zgodnie z §28 pkt 3 planu, w liniach rozgraniczających drogi 1KDG (według rysunku planu), ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą.

Zgodnie z §29 planu, wyznacza się na rysunku planu korytarz drogi lokalnej 1KDL dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ciągów pieszych i zieleni i ścieżki rowerowej.

Zgodnie z §30 planu, 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 zasady tej 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 15/0,4kV 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 1997r.,

- 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.

Prowadzenie inwestycji polegającej na przeprowadzeniu na nieruchomości telekomunikacyjnej linii kablowej napowietrznej na istniejącej podbudowie słupowej o długości 15,46m i powierzchni ograniczenia 0,093m<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 telekomunikacyjnej linii kablowej napowietrznej na istniejącej podbudowie słupowej o długości 15,46m i powierzchni ograniczenia 0,093m<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 telekomunikacyjnej 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 telekomunikacyjnej linii kablowej napowietrznej na istniejącej podbudowie słupowej o długości 15,46m i powierzchni ograniczenia 0,093m<sup>2</sup>, realizować będzie cel publiczny bowiem w części stanowić będzie sieć kablową oraz w części przyłącza.

Budowa telekomunikacyjnej linii kablowej napowietrznej na istniejącej podbudowie słupowej zapewni mieszkańcom miejscowości Zaborów dostęp do infrastruktury światłowodowej. Szerokopasmowa szybka sieć i swobodny wybór operatorów znacząco podniosą komfort życia mieszkańców.

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 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, należy uzasadnia konieczność budowy telekomunikacyjnej linii kablowej napowietrznej na istniejącej podbudowie słupowej o długości 15,46m i powierzchni ograniczenia 0,093m<sup>2</sup> 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 Radziszewska*  
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Załączniki:

mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia  
korzystania z dz. ew. nr 117 obr. Zaborów  
gmina Leszno

### Otrzymują:

1. Wójt Gminy Leszno - w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Pan Rafał Zaniewski „RAVTEL” – *pełnomocnik Światłowód Inwestycje Sp. z o.o.*
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni (BIP-  
opublikowano dnia 07.02.2025r.)
4. a/a

Zgodnie z treścią art. 49 kpa, jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w

---

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>

---



Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej (§ 1). Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej (§ 2). Doręczenie uważa się za skuteczne po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia (por. wyrok NSA z dnia 12 września 2018 r., II OSK 2286/16, niepubl.).