



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 05 lutego 2025r.

A.GM.RN.6821.72.2024.OW

Decyzja Nr 129/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 **97** obręb **0023 Szymanówek**, 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 zajętości 205m²** (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 08 lipca 2024 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 08 lipca 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 97 obręb 0023 Szymanówek, gmina Leszno, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni zajętości 205m² (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działka nr 97 obręb 0023 Szymanówek, 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 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 08 sierpnia 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 97 obręb 0023 Szymanówek, gmina Leszno, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 31 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 PGE Dystrybucja S.A. z dnia 08 lipca 2024 roku (wpływ 08.07.2024r.), na działce ewidencyjnej nr 97 obręb 0023 Szymanówek, gmina Leszno zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni zajętości 205m².

Zgodnie z decyzją nr 326/2024 z dnia 13 maja 2024 roku o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, Wójt Gminy Leszno ustalił na rzecz PGE Dystrybucja S.A., lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV m.in. na części działki nr ew. 97 obręb Szymanówek, gmina Leszno.

Zgodnie z powyższą decyzją, linię należy prowadzić w obrębie terenu inwestycji.

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 znacząco oddziaływać na środowisko, nie wymaga zatem uzyskania decyzji o środowiskach uwarunkowaniach.

Nakazuje się ograniczenie wycinania i niszczenia istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeni dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień. W przypadku konieczności wycinki należy uzyskać na nią zgodę Urzędu Gminy Leszno w odrębnym postępowaniu.

W związku z położeniem terenu inwestycji w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 PLC 140001, wprowadza się dodatkowe ograniczenia w realizacji inwestycji:

- a) ingerencja w przyrodę Kampinoskiego Parku Narodowego będzie ograniczona do niezbędnego minimum koniecznego do wykonania prac inwestycyjnych,
- b) nie będą wprowadzone do środowiska glebowego żadne materiały obcego pochodzenia mogące powodować trwałe zanieczyszczenie gruntu, wód powierzchniowych lub podziemnych,
- c) prace w rejonie korzeni drzew należy wykonywać ręcznie, zaś drzewa należy zabezpieczyć przed ewentualnym uszkodzeniem,
- d) humus usuwany w ramach realizacji inwestycji zostanie zabezpieczony i wykorzystany do przywrócenia ciągłości naruszonej gleby, po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia,
- e) zaplecze materiałowe, techniczne i sanitarne będą lokowane poza granicami Kampinoskiego Parku Narodowego, zaś odpady powstałe podczas realizacji inwestycji będą niezwłocznie usuwane poza obszar Parku,
- f) obszar prowadzenia prac zostanie zabezpieczony przed dostępem zwierząt kręgowych, w szczególności dużych ssaków, zaś osobniki które wejdą na teren inwestycji będą niezwłocznie uwalniane do środowiska naturalnego,
- g) szczegółowe terminy oraz zasady prowadzenia prac na terenie Parku, należy ustalić z Dyrektorem KPN – organem nadzorującym obszar Parku,
- h) planowane prace będą prowadzone z zachowaniem należytej ostrożności w porze dziennej z uwzględnieniem działań minimalizujących oddziaływanie na środowisko przyrodnicze Parku,
- i) prace będą prowadzone poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 kwietnia do 15 sierpnia,
- j) do prac inwestycyjnych zostaną wykorzystane urządzenia emitujące najniższy poziom dźwięku (minimalizacja powstawania hałasu),
- k) do zasypywania wykopów zostanie użyty grunt rodzimy,
- l) zostaną zlikwidowane wszystkie stare linie napowietrzne (wszystkie zbędne słupy SN i nN),
- m) każdorazowe wejście na obszar Parku w celu prowadzenia prac będzie zgłaszane co najmniej z 1-dniowym wyprzedzeniem w sekretariacie Parku osobiście przez przedstawiciela inwestora lub na adres mailowy,
- n) nadzór nad pracami będzie sprawowany przez Dyrektora KPN lub upoważnionego przez Niego pracownika Parku,

- o) zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w ramach działań kompensacyjnych Inwestor zobowiązany jest do przywrócenia stanu wyjściowego terenu w miejscach bezpośrednio związanych z realizacją działań technicznych do uporządkowania terenu należy użyć gleby/humusu z terenu objętego inwestycją,
- p) Inwestor zobowiązany jest do zebrania i przekazania do utylizacji odpadów napotkanych w obszarze inwestycji.

Zlokalizowanie linii elektroenergetycznej nie może naruszać przepisów:

- a) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska,
- b) Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. – O ochronie gruntów rolnych i leśnych
- c) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. – O ochronie przyrody,
- d) Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne,
- e) Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019r. w/s dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku.

Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną – PGE Dystrybucja S.A.,
- 2) Zabezpieczenie potrzeb związanych z gospodarowaniem odpadami – wywożenie odpadów komunalnych wytworzonych w trakcie realizacji inwestycji – sposobem zorganizowanym zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi w gminie Leszno, realizowanym na podstawie art. 6c ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach; nadwyżki mas ziemnych zostaną usunięte z placu budowy i przekazane do specjalnego miejsca składowania,
- 3) Nakazuje się zachowanie odległości od wszelkich istniejących sieci oraz urządzeń podziemnych i naziemnych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. 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 1994r. Prawo budowlane.

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

Decyzja nr 326/2024 jest ważna bezterminowo, przy jednoczesnym spełnieniu warunku, że organ który wydał decyzję o warunkach zabudowy nie stwierdził jej wygaśnięcia.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
- inny wnioskodawca zgłosił budowę o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane,
- dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni zajętości 205m², 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 zajętości 205m², 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 elektroenergetycznej 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 zajętości 205m², realizować będzie cel publiczny bowiem w części stanowić będzie sieć kablową oraz w części przyłącza. Budowa infrastruktury elektroenergetycznej konieczna jest ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa zasilania w energię elektryczną okolicznych odbiorców oraz uniknięcia awarii sieci elektroenergetycznej, spowodowanymi czynnikami atmosferycznymi.

Należy zaznaczyć, iż powyższa decyzja Wójta Gminy Leszno nr 326/2024 z dnia 13 maja 2024 roku o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, 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 sieci elektroenergetycznej kablowej SN o powierzchni zajętości 205m² 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 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 97 obr. Szymanówek
gmina Leszno

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Leszno – jako strona oraz 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 (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

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>

formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w 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.).