



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 28 października 2025r.

GM.RN.6821.2.32.2025.OW

Decyzja Nr 1132/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 **72/20** obręb **0005 Gnatowice Stare, gmina Kampinos**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **PGE Dystrybucja S.A.** reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Iwonę Puchalską, na realizację inwestycji liniowej polegającej na **budowie sieci energetycznej wraz z przyłączem kablowym YAKXS 4x120mm² i złączami kablowymi ZK-3 RBL+2P - długość 167m, szerokość 0,5m** (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 05 marca 2025 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 06 marca 2025 roku, PGE Dystrybucja S.A., reprezentowana przez pełnomocnika Panią Iwonę Puchalską, 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 72/20 obręb 0005 Gnatowice Stare, gmina Kampinos, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji liniowej polegającej na budowie sieci energetycznej wraz z przyłączem kablowym YAKXS 4x120mm² i złączami kablowymi ZK-3 RBL+2P - długość 167m, szerokość 0,5m (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

Na dzień składania wniosku, w ewidencji gruntów i budynków dla działki nr 72/20 obręb 0005 Gnatowice Stare, gmina Kampinos, jako współwłaściciele wpisani byli:

- Paweł Burzyński w udziale mu przypadającym 1/19 części,
- Marek Cholewa i Renata Cholewa na zasadach wspólności ustawowej w udziale im przypadającym 1/19 części,
- Adam Czarnocki w udziale mu przypadającym 1/114 części,
- Józef Czarnocki w udziale mu przypadającym 2/57 części,
- Konrad Czarnocki w udziale mu przypadającym 1/114 części,
- Wiesław Gąsior i Małgorzata Gąsior na zasadach wspólności ustawowej w udziale im przypadającym 1/19 części,
- Jacek Makowiecki i Bożena Makowiecka na zasadach wspólności ustawowej w udziale im przypadającym 9/304 części,
- Piotr Marciniak w udziale mu przypadającym 1/304 części,
- Paweł Pastuszko i Magdalena Pastuszko na zasadach wspólności ustawowej w udziale im przypadającym 1/304 części,
- Jacek Piec i Elżbieta Piec na zasadach wspólności ustawowej w udziale im przypadającym 1/76 części,
- Iga Rajchel w udziale jej przypadającym 1/304 części,
- Leszek Stańkowski w udziale mu przypadającym 13/19 części,
- Małgorzata Welenc-Giedroń w udziale jej przypadającym 1/19 części.

Pismem z dnia 08 maja 2025 roku, organ wyznaczył stronom, na podstawie art. 115 ust. 2 ugn, dwumiesięczny termin na zawarcie umowy umożliwiającej inwestorowi realizację powyższej inwestycji i jej utrzymanie, pod rygorem wszczęcia postępowania po bezskutecznym upływie tego terminu.

Następnie do akt sprawy został dołączony odpis skrócony aktu zgonu, z którego wynika iż Leszek Stańkowski zmarł 18 kwietnia 2024 roku, a postępowanie po nim nie zostało przeprowadzone. W związku z powyższym, nieruchomość traktujemy jako taką, która ma nieuregulowany stan prawny.

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 07 sierpnia 2025 roku, Starosta Warszawski Zachodni podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz zawiadomił o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia żądań.

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 05 marca 2025 roku (wpływ 06.03.2025r.), na działce ewidencyjnej nr 72/20 obręb 0005 Gnatowice Stare, gm. Kampinos, zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na budowie sieci energetycznej wraz z przyłączem kablowym YAKXS 4x120mm² i złączami kablowymi ZK-3 RBL+2P - długość 167m, szerokość 0,5m.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos - Uchwała nr XLVII/283/06 Rady Gminy Kampinos z dnia 31 lipca 2006 roku, grunty położone w obrębie 0005 Gnatowice Stare, gm. Kampinos, wchodzące w skład działki ewidencyjnej nr 72/20, znajdują się na terenie oznaczonym w planie symbolem planistycznym 5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z powyższym planem, przez przeznaczenie terenu o symbolu MN rozumie się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną, dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej, garażowej oraz usługowej typu krawiectwo, fryzjerstwo, sklepik z artykułami podstawowymi itp. Oraz usługi o charakterze warsztatów pracy dla właściciela przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Zgodnie z §13 pkt.2 planu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej to:

- a) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego drogą) z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i modernizacji, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami; modernizacja sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu,

- b) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi,
- c) wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwym terytorialnie Oddziałem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Zgodnie z §13 pkt.5 planu, w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN,NN) na powietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/nn wolnostojących lub wbudowanych, zgodnie z zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego, w oparciu o program zaopatrzenia w energię elektryczną gminy,
- b) istniejące linie energetyczne 110 kV i 220kV wymagają zachowania korytarza, w którym występuje oddziaływanie od w/w linii, wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie należy przeprowadzać w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego,
 - linia energetyczna 220 kV wymaga zachowania korytarza 52m (po 26,0m od osi w obie strony),
 - linia energetyczna 110 kV wymaga korytarza 35m (po 17,5m od osi w obie strony),
- c) dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem po opracowaniu projektu zasilania w energię elektryczną i przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej Uchwały,
- d) lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej,
- e) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,

- f) jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
- g) preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym, dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym,
- h) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według określonych w przepisach prawa energetycznego,
- i) szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwacje miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci energetycznej wraz z przyłączem kablowym YAKXS 4x120mm² i złączami kablowymi ZK-3 RBL+2P - długość 167m, szerokość 0,5m, 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 energetycznej wraz z przyłączem kablowym YAKXS 4x120mm² i złączami kablowymi ZK-3 RBL+2P - długość 167m, szerokość 0,5m, 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 elektrycznej nieruchomości należącej do kilku podmiotów, 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 energetycznej wraz z przyłączem kablowym YAKXS 4x120mm² i złączami kablowymi ZK-3 RBL+2P - długość 167m, szerokość 0,5m, realizować będzie cel publiczny bowiem w części stanowić będzie sieć kablową oraz w części przyłącza. Budowa infrastruktury energetycznej konieczna jest ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa zasilania w energię elektryczną okolicznych odbiorców oraz uniknięcia awarii sieci elektrycznej, spowodowanej czynnikami atmosferycznymi.

Należy zaznaczyć, iż powyższy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice z dnia 31 lipca 2006 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 energetycznej wraz z przyłączem kablowym YAKXS 4x120mm² i złączami kablowymi ZK-3 RBL+2P - długość 167m, szerokość 0,5m oraz jednoznacznie wskazuje zarówno przebieg inwestycji przez przedmiotową nieruchomość jak i zakres uszczuplenia władztwa właścicieli w zakresie niezbędnym do wykonania danej inwestycji, zgodnie z miejscowym planem 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 Agnieszka Zera
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Załączniki:
mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia
korzystania z dz. ew. nr 72/20 obr. 0005 Gnatowice Stare,
gmina Kampinos

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Kampinos – w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni, zgodnie z art. 114 ust. 3 *ugn* w zw. z art. 49 *kpa*
2. Pani Iwona Puchalska – *pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A.*
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni (BIP-opublikowano dnia 30.10.2025r.)
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 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.).