



# STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki  
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-61

Ożarów Mazowiecki, dnia 14 maja 2026 roku

**GM-RN.6821.2.70.2025.MC**

## **Decyzja Nr 463/GM/2026**

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2025r., poz. 1691 ze zm., dalej *kpa*) oraz art. 9a i art. 124 i 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2026r. poz. 399 ze zm., dalej *ugn*)

### **orzekam**

- 1. o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 371 o powierzchni 0,45 ha z obrębu 0011 Leszno, gmina Leszno o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie Gminie Leszno, na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie odcinka sieci elektroenergetycznej kablowej nN 0,4kV oświetlenia ulicznego, zgodnie z mapą stanowiącą załącznik do niniejszej decyzji.**
- zobowiązuję Gminę Leszno 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,
- ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

### **Uzasadnienie**

Wnioskiem z dnia 19 listopada 2025 roku, który wpłynął do tut. urzędu w dniu 25 listopada 2025 roku, Gmina Leszno wystąpiła do Starosty Warszawskiego Zachodniego o wydanie na podstawie art. 124 i 124a *ugn*, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisanej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 371 o powierzchni 0,45 ha z obrębu 0011 Leszno poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie odcinka sieci elektroenergetycznej kablowej nN 0,4kV oświetlenia ulicznego. Decyzja o którą wnioskuje Gmina Leszno, niezbędna jest do uzyskania przez Gminę prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i rozpoczęcia inwestycji pn.: Budowa punktów świetlnych w Lesznie od ulicy Mariana.

Zgodnie z treścią ww. wniosku oraz mapą stanowiącą załącznik do niniejszej decyzji powierzchnia ograniczenia na działce ewidencyjnej nr 371 z obrębu 0011 Leszno wynosi 4,4m<sup>2</sup>.

W ewidencji gruntów i budynków działka ewidencyjna nr 371 z obrębu 0011 Leszno, gmina Leszno ma nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Urząd Gminy Leszno - Drogi Powszechnego Korzystania.

W związku z nieregulowanym stanem prawnym nieruchomości, Gmina Leszno 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 nieruchomości.

Z uwagi na powyższe, potwierdził się fakt, iż niniejszą nieruchomość, zgodnie z art. 113 ust. 6 *ugn*, można uznać za taką, która ma nieregulowany stan prawny, dla której nie jest urządzona księga wieczysta, zbiór dokumentów albo na podstawie innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Zatem w przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki wymienione w art. 113 ust. 6 *ugn*, wystarczające do uznania niniejszej nieruchomości za nieruchomość o nieregulowanym 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 nieregulowanym 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 15 stycznia 2026 roku, Starosta Warszawski Zachodni, zgodnie z art. 114 pkt 3 *ugn*, zawiadomił o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego w trybie art. 124a poprzez zamieszczenie informacji w gazecie internetowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Starostwa oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Leszno.

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 371 z obrębu 0011 Leszno, gmina Leszno, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 26 marca 2026 roku podał do publicznej wiadomości zawiadomienie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie wraz z informacją o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Powyższe ogłoszenie, analogicznie jak uprzednie, podano do publicznej wiadomości w drodze ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Leszno.

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 Gminy Leszno z dnia 19 listopada 2025 roku na działce ewidencyjnej nr 371 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno, zaprojektowano realizację inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie odcinka sieci elektroenergetycznej kablowej nN 0,4kV oświetlenia ulicznego.

Nieruchomość, której dotyczy wniosek objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą XLVII/289/2021 Rady Gminy Leszno z dnia 17 listopada 2021 roku, obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno.

Zgodnie z wypisem z planu Nr 715/2025 z dnia 19 listopada 2025 roku działka ewidencyjna nr 371 jest przeznaczona pod drogę publiczną klasy dojazdowej 2KDD; wschodni i zachodni fragment działki przeznaczony jest pod drogi publiczne klasy dojazdowej odpowiednio 5KDD i 1KDD. Przez wschodnią część działki 371 przebiega rurociąg naftowy DN250 wraz ze strefą ochronną, oznaczony na tym odcinku symbolami 12RN, 13RN i 14RN.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD i 5KDD plan ustala jako przeznaczenie podstawowe – komunikację drogową – drogi publiczne klasy dojazdowej, a jako przeznaczenie dopuszczalne – infrastrukturę techniczną, w tym w terenach 1KDD i 2KDD przesyłowy rurociąg naftowy ØDN 250 z dalekosiężnym kablem światłowodowym.

Zgodnie z §13 planu, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
  - a) sieć wodociągową,
  - b) sieć kanalizacji,
  - c) zaopatrzenie w gaz z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - e) zaopatrzenie w ciepło z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
  - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
  - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji, a także likwidacji ze względów ekologicznych,
  - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,

- d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg (w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze gminy, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych,
- e) lokalizacja na terenach dróg publicznych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może być realizowane wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- f) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się jej lokalizowanie na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wyłączeniem terenu lasu ZL,
- g) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontów, rozbiórki lub przeniesienia istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym dopuszcza się zmianę przekrojów przewodów istniejących,
- h) projektowanie sieci i urządzeń infrastruktury techniczne z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników,
- i) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują, określone w przepisach odrębnych ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych tych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- j) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12m.

**W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:**

- a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerothermalną lub geothermalną, o mocy wg warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz stosowanie generatorów prądu i urządzeń kogeneracji,
- c) ustala się zakaz realizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru,
- d) ustala się nakaz przeprowadzania linii kablowych poza terenem lasu ZL,
- e) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,

f) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych;

Prowadzenie inwestycji, polegającej na budowie odcinka sieci elektroenergetycznej kablowej nN 0,4kV oświetlenia ulicznego na nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 371 z obrębu 0011 Leszno, jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i stanowi inwestycję celu publicznego, z której korzystać będą mogli wszyscy okoliczni mieszkańcy i inne podmioty.

Kwalifikacja inwestycji jako realizującej cel publiczny uzależniona jest od przesłanek zawartych w treści przepisu **art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024, poz. 1130)**.

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.

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.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę stan prawny jak i faktyczny, organ I instancji w toku postępowania uznał, iż planowana polegająca na budowie odcinka sieci elektroenergetycznej kablowej nN 0,4kV oświetlenia ulicznego, stanowi realizację celu publicznego, z której korzystać będą mogli wszyscy okoliczni mieszkańcy i inne podmioty.

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 04 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 03 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 na działce ewidencyjnej nr 371 z obrębu 0011 Leszno odcinka sieci elektroenergetycznej kablowej nN 0,4kV oświetlenia ulicznego oraz jednoznacznie wskazuje zarówno przebieg inwestycji przez przedmiotową nieruchomość jak i zakres uszczuplenia władztwa właściciela w zakresie niezbędnym do wykonania danej inwestycji, zgodnie z warunkami wynikającymi z planu zagospodarowania przestrzennego.

Dnia 26 marca 2026 roku do publicznej wiadomości podano ogłoszenie o zakończeniu postępowania administracyjnego. Po upływie przywidzianego czasu, do wydania niniejszej decyzji nie wpłynęły żadne uwagi w sprawie.

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  
*podpisano elektronicznie*

**Załącznik:**

**Mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia korzystania z dz. ew. nr 371 z obr. 0011 Leszno, gm. Leszno**

**Otrzymują:**

1. Wójt Gminy Leszno – w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres na okres 14 dni, zgodnie z art. 114 ust. 3 *ugn* w zw. z art. 49 *kpa*
2. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni (BIP-opublikowano dnia 15.05.2026r.)
3. 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.).

---

Sprawę prowadzi: Monika Celmer – tel. 22 733-73-61  
Biuro podawcze – Wejście C, parter – tel. 22 733-73-83

e-mail: mcelmer@pwz.pl  
e-PUAP:/v77p4brg4i/skrytka  
AE:PL-43379-71907-EWTUC-27

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>.