

Mława, dnia 15 maja 2020 r.

G.6853.3.9.2020

DECYZJA

Na podstawie art. 124a, art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i art. 126 w związku z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., Poz. 65 – dalej jako ustawa o gospodarce nieruchomościami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., Poz. 256 – dalej jako k.p.a.), po rozpatrzeniu wniosku nr P/1940/19/S/1128/UEP-17-014 z dnia 18.11.2019 r., złożonego przez ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Płocku, ul. Wyszogrodzka 106, 09-400 Płock, reprezentowaną w prowadzonym postępowaniu administracyjnym przez Pana Łukasza Grzelaka,

Starosta Mławski

1. Ogranicza sposób korzystania z części działki o numerze ewidencyjnym 640 położonej w obrębie 0008 Kowalewo, w gminie Wiśniewo, dla której brak jest księgi wieczystej, stanowiącej własność nieżyjącego Pana Stanisława Staniszewskiego, przez udzielenie zezwolenia na montaż przewodów linii napowietrznej AFL 6-240 mm² o długości 15,66 m oraz przeprowadzenie na nieruchomości nowych przewodów i korzystanie z tych przewodów w postaci linii napowietrznej 110kV Miączyn – Olechinek wraz z przewodami OPGW skojarzonego z włóknowym światłowodem zajmując powierzchnię 108,05 m² - zgodnie z zestawieniem tabelarycznym wymiarów pasa zajętości i pasa służebności projektowanej linii, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej decyzji; powierzchnia pasa służebności wynosi 170,69 m² - zgodnie z załączonym wyciągiem z mapy zasadniczej w skali 1:1000 sporządzonym dla działki 640, stanowiącym załącznik graficzny nr 2 do niniejszej decyzji.
2. Wskazane w punkcie 1 ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polega na:
 - a) przeprowadzeniu w granicach nieruchomości prac związanych z montażem urządzeń przesyłowych, o których mowa w punkcie pierwszym, w terminie 2 lat od uzyskania przez inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym pas tymczasowego zajęcia niezbędny dla montażu linii na działce nr 640 wynosi 108,05 m², a pas służebności wynosi 170,69 m² zgodnie z lokalizacją tego pasa wskazaną w załącznikach graficznych do niniejszej decyzji. Obowiązek udostępnienia gruntu podlega egzekucji administracyjnej;
 - b) korzystaniu z nieruchomości po założeniu urządzeń przesyłowych w sposób ciągły, przez istnienie tych urządzeń w granicach nieruchomości;
 - c) korzystaniu z nieruchomości po założeniu urządzeń przesyłowych w sposób incydentalny, przez wykonywanie czynności związanych z konserwacją, remontem, modernizacją oraz usuwaniem awarii tych urządzeń.
3. Zobowiązuje ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Płocku, ul. Wyszogrodzka 106, 09-400 Płock, do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po

założeniu i przeprowadzeniu określonego w punkcie 1 odcinka linii energetycznej, a jeżeli byłoby to niemożliwe albo powodowało nadmierne trudności lub koszty, wnioskodawca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania odpowiadającego wartości poniesionych szkód na rzecz właścicieli nieruchomości, które ustalane jest przez starostę w odrębnym postępowaniu administracyjnym.

U Z A S A D N I E N I E

Wnioskiem nr P/1940/19/S/1128/UEP-17-014 z dnia 18.11.2019 r. ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Płocku, ul. Wyszogrodzka 106, 09-400 Płock, reprezentowana przez Pana Łukasza Grzelaka, wystąpiła do Starosty Mławskiego o ograniczenie w drodze decyzji sposobu korzystania z działki o numerze ewidencyjnym 640 położonej w obrębie 0008 Kowalewo, w gminie Wiśniewo, dla której brak jest księgi wieczystej, stanowiącej przedmiot własności nieżyjącego Pana Stanisława Staniszewskiego (postanowienie sądu INS 113/78), przez udzielenie zezwolenia na montaż linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji Miączyn - Olechinek poprzez przeprowadzenie na nieruchomości przewodów linii napowietrznej AFL 6-240 mm² o długości 15,66 m oraz korzystania z tych przewodów, montaż przewodu odgromowego typu OPGW skojarzonego z włóknowym światłowodem zajmując powierzchnię 108,05 m² - zgodnie z zestawieniem tabelarycznym wymiarów pasa zajętości i pasa służebności projektowanej linii, stanowiącym załącznik tabelaryczny nr 1 do niniejszej decyzji; powierzchnia pasa służebności wynosi 170,69 m².

Odnosząc się do złożonego wniosku, w pierwszej kolejności należy wskazać, na treść będącego jego podstawą art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej ugn), który dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Powołując się na ten przepis prawa w brzmieniu „przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i art. 126 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym” i tak:

1. Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie 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.

1a. W przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek podmiotu, który będzie realizował cel publiczny, udziela, w drodze decyzji, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji, o której mowa w ust. 1. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

1b. W zakresie urządzeń łączności publicznej decyzję w sprawie zezwolenia wydaje się w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Decyzja ta może być również

wydana w przypadku braku planu miejscowego lub gdy decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest wymagana.

2. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej.

3. Udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.

4. Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.

5. Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, o którym mowa w ust. 2, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

6. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio.

7. Decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek tej jednostki.

8. W sprawach, o których mowa w ust. 1, w których stroną postępowania jest gmina lub powiat, prezydent miasta na prawach powiatu sprawujący funkcję starosty podlega wyłączeniu na zasadach określonych w rozdziale 5 działu I Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 114 [Rokowania]

1. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3, należy poprzedzić rokowaniami o nabycie w drodze umowy praw określonych w art. 112 ust. 3, przeprowadzonymi między starostą, wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej, a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a także osobą, której przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. W trakcie prowadzenia rokowań może być zaoferowana nieruchomość zamienna.

2. W przypadku wywłaszczania nieruchomości na wniosek jednostki samorządu terytorialnego rokowania, o których mowa w ust. 1, przeprowadzają ich organy wykonawcze.

3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do

publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości.

4. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe.

Z przytoczonego powyżej przepisu prawa wynikają następujące zasady ograniczenia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego:

1. starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej,
2. warunkiem udzielenia zezwolenia ma być realizacja celu publicznego zgodnego z planem miejscowym lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
3. udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym, dopiero bowiem brak zgody uzasadnia wszczęcie postępowania administracyjnego, w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości starosta podaje do publicznej wiadomości informacje o zamiarze wszczęcia postępowania, jeżeli w terminie 2 miesięcy od chwili upublicznienia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości Starosta wydaje decyzje ograniczającą korzystanie z nieruchomości
4. zezwolenie wydaje się w formie decyzji, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego (zob. E. Mzyk, w: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. G. Bieniek. Warszawa 2011, s. 583).

W przedmiotowej sprawie zostały spełnione łącznie wszystkie cztery powyżej wskazane przesłanki.

Po pierwsze, to ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Płocku, ul. Wyszogrodzka 106, 09-400 Płock, reprezentowana przez Pana Łukasza Grzelaka, swoim wnioskiem P/1940/19/S/1128/UEP-17- dnia 18.11.2019 r. wystąpiła do Starosty Mławskiego o wydanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z przedmiotowej działki. ENERGA – OPERATOR S.A. motywowała swój wniosek tym, iż budowa nowo projektowanej linii jest niezbędna z uwagi na brak możliwości zasilania obiektów podmiotów wnioskujących o przyłączenie do istniejącej sieci SN przy spełnieniu wymaganych parametrów energetycznych, ze względu na obecne obciążenie. Większość linii SN nie jest w stanie przejąć zasilania innych zasilaczy w układzie awaryjnym, zarówno ze względu na przekroczenie dopuszczalnej obciążalności, jak również na przekroczenie granicznej wartości poziomu napięcia w sieci SN. Inwestor wskazał również, że budowa przedmiotowej linii stanowi ważny element sieci elektroenergetycznej w województwie mazowieckim. Ponadto celem inwestycji jest zasilanie nowo powstających i istniejących obiektów. Zadanie te jest elementem prowadzonego w całym kraju projektu rozwoju sieci przemysłowej. Ma on na celu zapewnienie bezpieczeństwa dostaw energii elektrycznej zarówno obecnie jak i w przyszłości. Budowa linii Olechinek – Miączyn jest inwestycją celu publicznego i zapewni stabilniejszą pracę sieci przesyłowej i podniesie bezpieczeństwo jej pracy, co w praktyce oznacza zwiększenie pewności dostaw energii elektrycznej do odbiorców, będącej ustawowym obowiązkiem wnioskodawcy (wynikającym z

art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012 r., Poz. 1059 z późn. zm.) zgodnie z którym „przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii jest obowiązane zapewnić realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci”), w konsekwencji czego ENERGA – OPERATOR S.A. nie będzie w stanie zapewnić dostaw energii na wymaganym poziomie, zarówno dla gospodarstw domowych, jak i zakładów przemysłowych.

Po drugie, realizowana przez wnioskodawcę inwestycja ma charakter celu publicznego, tzn. jest inwestycją realizowaną w interesie społecznym i służącą ogółowi. Zgodnie bowiem z art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „budowa i utrzymywanie ciągów drenazowych, 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” jest celem publicznym w rozumieniu niniejszej ustawy. Realizacja tego celu jest również zgodna z uchwałą Nr XXVIII/141/09 Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 14 sierpnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu gospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo, w którym działka nr 640 w Kowalewie oznaczona jest symbolem R- tereny upraw rolniczych, gdzie dopuszcza się montaż urządzeń infrastruktury technicznej.

Po trzecie, w związku z nieuregulowanym stanem prawnym działki o numerze ewidencyjnym 640 położonej w obrębie 0008 Kowalewo, w gminie Wiśniewo, ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Płocku wystąpiła do Starosty Mławskiego z wnioskiem o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z przedmiotowej działki. Ogłoszenie Starosty Mławskiego, informujące o wszczęciu postępowania w sprawie ograniczenia korzystania z nieruchomości zostało podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Starostwa Powiatowego w Mławie, Urzędu Miasta Mława, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Mławie oraz w prasie o zasięgu krajowym - „Gazeta Wyborcza”. W terminie 2 miesięcy od ukazania się ogłoszenie nie zgłosiły się osoby, które okazałyby tytuł prawny do rzeczowej nieruchomości.

Po czwarte, w związku ze złożonym wnioskiem i analizą załączonych do niego dokumentów, Starosta Mławski wszczął postępowanie w niniejszej sprawie poprzez ogłoszenie z dn. 23.01.2020 r. podane na okres 2 miesięcy do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

Ze względu na fakt, iż decyzja wydana na podstawie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi ingerencję w prawo własności, konieczne jest ściśle określenie w niej sposobu dokonania ograniczenia w korzystaniu z przedmiotowej działki. Ze względu na charakter rolniczy nieruchomości nie występuje trwałe ograniczenie sposobu z jej korzystania. Projektowana linia przebiega w bezpiecznej odległości od najbliższych zabudowań mieszkalnych i nie ma ujemnego wpływu pola elektromagnetycznego. Ponadto jak wskazał inwestor, przebieg projektowanej linii napowietrznej 110 kV relacji GPZ Miączyn- GPZ Olechinek wynika bezpośrednio z lokalizacji projektowanej stacji elektroenergetycznej GPZ Miączyn na terenie wsi Miączyn Duży. Projektowana linia jest poprowadzona po najkrótszej trasie łączącej planowaną stację GPZ Miączyn oraz istniejącą na terenie miasta Mława, stacją GPZ Olechinek. Projektowana trasa jest również najkorzystniejsza ze względu na najmniejszego stopnia ingerencję w tereny zamieszkałe przez ludzi oraz obszary ochrony przyrody.

Istotne znaczenie z punktu widzenia właścicieli działek i przysługującego im prawa własności ma również termin wykonania prac budowlanych. Wnioskodawca określił termin realizacji planowanej inwestycji celu publicznego na okres 2 lat od daty w której decyzja o pozwoleniu na budowę stanie się ostateczna, gdzie termin ten obejmuje postępowania przetargowe, czas dostarczenia zamówionych specjalistycznych materiałów budowlanych i prace budowlane na wszystkich nieruchomościach zajętych pod budowę linii. Same prace budowlane inwestor przewiduje wykonać w czasie około 8 miesięcy – pismo z dnia 07.03.2019 r. Inwestor popierał tak wskazany termin złożonością procesu przygotowania i realizacji inwestycji. Wskazany w ten sposób termin pozwoli na zdyscyplinowanie inwestora i uniknięcie utrzymywania stanu permanentnej budowy na nieruchomości obciążonej. Jest to istotne zwłaszcza z punktu widzenia art. 124 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem po upływie tego terminu możliwe będzie żądanie przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego.

W związku z tym, że w niniejszej decyzji określono w sposób ścisły (zarówno opisowo, jak i graficznie) parametry budowy linii energetycznej, parametry projektowanej linii, zasięg jej oddziaływania, powierzchnie niezbędne do wykonania prac polegających na montażu linii, a także przewidywany termin wykonania prac budowlano-montażowych, tak dokładna charakterystyka realizacji inwestycji na przedmiotowej działce oraz jej przebieg zważywszy na rolniczy charakter nieruchomości pozwalają uznać, że stan zagospodarowania działki nr 640 nie ulegnie zasadniczej zmianie.

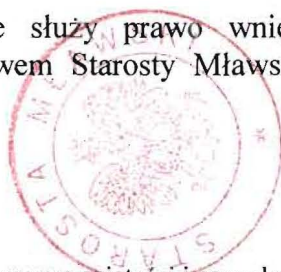
Inwestor realizując cel publiczny zobowiązany jest ściśle przestrzegać założeń określonych w niniejszej decyzji. Na inwestorze ciąży ustawowy obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu prac, o których mowa w sentencji decyzji. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe lub powoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie (zgodnie z art. 124 ust. 4 i art. 128 ust. 4 o gospodarce nieruchomościami), którego ustalenie następuje w odrębnym postępowaniu administracyjnym. W miejscu tym należy wyjaśnić, iż przywracanie nieruchomości do stanu poprzedniego odnosi się do stanu, który istniał przed rozpoczęciem prac budowlano-montażowych i uległ zmianie na skutek tych prac, a nie obejmuje tych zmian, które nie są skutkiem tych prac, ani tych, które są skutkiem działań właściciela lub użytkownika wieczystego bądź osób trzecich, chyba że wynikają one z zawartej umowy. Z oczywistych przyczyn przywrócenie w pełni do stanu poprzedniego nie jest możliwe, gdyż na gruncie pozostają nowo wybudowane urządzenia.

Mając na względzie przedstawiony stan prawny i faktyczny orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

1. Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.

2. Od niniejszej decyzji stronie służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Mławskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.



Załączniki:

1. Zestawienie tabelaryczne wymiarów pasa zajętości i pasa służebności projektowanej linii.
2. Wyciąg z mapy zasadniczej w skali 1:1000 sporządzony dla działki 640.

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg. rozdzielnika
2. a/a

z up. STAROSTY
Stanisław Michalik
Dyrektor Wydziału Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Urząd Gminy w Wiśniewie
kod 06-521
woj. mazowieckie
NIP 569-15-50-124

Wywieszono na tablicy ogłoszeń
oraz opublikowano na stronie BIP
Urzędu Gminy w Wiśniewie w dniach
od 25.05.20 do

8-10

RIVb

8-640

Pole powierzchni
zaznaczonego obszaru
170,69 m²

LIV

LEGENDA :



powierzchnia działki objęta
pasem służebności

--- oś linii 110 kV



proj. stanowisko słupowe
napowietrznej linii WN 110 kV

PROJEKTANT



PRACOWNIA PROJEKTOWA
ENS PRO Spółka z o.o.

Łyski 1A, 16 - 070 Choroszcz tel. (085) 717-17-19

Inwestor :

ENERGA-OPERATOR S.A.

Nazwa rys.

Pas służebności przesyłu
640, obręb 0008 Kowalewo, gmina Wiśniewo

Data : 10.2018

Skala : 1:1000

Pracownia Projektowa Enspro Sp. z o.o.
mgr inż. Łukasz Grzelak
PROJEKTANT
Upr. bud. do projektowania i nadzoru nad robotami budowlanymi
bez ograniczeń w zakresie projektowania i nadzoru nad robotami budowlanymi
instalacji i urządzeń elektrycznych w zakresie sił
Nr ewid. PDL/0034/PWOE/13, PDL/E/0073

Załącznik Nr 2
do decyzji Nr 6853.3.9.2020
z dn. 15.05.2020r

proj. nr 21

Mława, dnia 15 maja 2020 r.

G.6853.3.7.2020

DECYZJA

Na podstawie art. 124a, art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i art. 126 w związku z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., Poz. 65 – dalej jako ustawa o gospodarce nieruchomościami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., Poz. 256 – dalej jako k.p.a.), po rozpatrzeniu wniosku nr P/1939/19/S/1127/UEP-17-014 z dnia 18.11.2019 r., złożonego przez ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Płocku, ul. Wyszogrodzka 106, 09-400 Płock, reprezentowaną w prowadzonym postępowaniu administracyjnym przez Pana Łukasza Grzelaka,

Starosta Mławski

1. Ogranicza sposób korzystania z części działki o numerze ewidencyjnym 26 położonej w obrębie 0008 Kowalewo, w gminie Wiśniewo, dla której brak jest księgi wieczystej, stanowiącej własność nieżyjących Państwa Wacława i Jadwigi małż. Wąsik, przez udzielenie zezwolenia na wykonanie fundamentów pod konstrukcje wsporcze, posadowienie słupa nr 21, montaż przewodów linii napowietrznej AFL 6-240 mm² o długości 56,01 m oraz korzystanie z tych przewodów w postaci linii napowietrznej 110kV Miączyn – Olechinek wraz z przewodami OPGW skojarzonego z włóknowym światłowodem zajmując powierzchnię 386,18 m² - zgodnie z zestawieniem tabelarycznym wymiarów pasa zajętości i pasa służebności projektowanej linii, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej decyzji; powierzchnia pasa służebności wynosi 610,02 m² - zgodnie z załączonym wyciągiem z mapy zasadniczej w skali 1:1000 sporządzonym dla działki 640, stanowiącym załącznik graficzny nr 2 do niniejszej decyzji.
2. Wskazane w punkcie 1 ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polega na:
 - a) przeprowadzeniu w granicach nieruchomości prac związanych z montażem urządzeń przesyłowych, o których mowa w punkcie pierwszym, w terminie 2 lat od uzyskania przez inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym pas tymczasowego zajęcia niezbędny dla montażu linii na działce nr 26 wynosi 386,18 m², a pas służebności wynosi 610,02 m² zgodnie z lokalizacją tego pasa wskazaną w załącznikach graficznych do niniejszej decyzji. Obowiązek udostępnienia gruntu podlega egzekucji administracyjnej;
 - b) korzystaniu z nieruchomości po założeniu urządzeń przesyłowych w sposób ciągły, przez istnienie tych urządzeń w granicach nieruchomości;
 - c) korzystaniu z nieruchomości po założeniu urządzeń przesyłowych w sposób incydentalny, przez wykonywanie czynności związanych z konserwacją, remontem, modernizacją oraz usuwaniem awarii tych urządzeń.
3. Zobowiązuje ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Płocku, ul. Wyszogrodzka 106, 09-400 Płock, do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po

założeniu i przeprowadzeniu określonego w punkcie 1 odcinka linii energetycznej, a jeżeli byłoby to niemożliwe albo powodowało nadmierne trudności lub koszty, wnioskodawca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania odpowiadającego wartości poniesionych szkód na rzecz właścicieli nieruchomości, które ustalane jest przez starostę w odrębnym postępowaniu administracyjnym.

UZASADNIENIE

Wnioskiem nr P/1939/19/S/1127/UEP-17-014 z dnia 18.11.2019 r. ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Płocku, ul. Wyszogrodzka 106, 09-400 Płock, reprezentowana przez Pana Łukasza Grzelaka, wystąpiła do Starosty Mławskiego o ograniczenie w drodze decyzji sposobu korzystania z działki o numerze ewidencyjnym 26 położonej w obrębie 0008 Kowalewo, w gminie Wiśniewo, dla której brak jest księgi wieczystej, stanowiącej przedmiot własności nieżyjących Państwa Waclawa i Jadwigi małż. Wąsik (AW PBG4512/150/73), przez udzielenie zezwolenia na montaż linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji Miączyn - Olechinek.

Odnosząc się do złożonego wniosku, w pierwszej kolejności należy wskazać, na treść będącego jego podstawą art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej ugn), który dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Powołując się na ten przepis prawa w brzmieniu „przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i art. 126 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym” i tak:

1. Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie 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.

1a. W przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek podmiotu, który będzie realizował cel publiczny, udziela, w drodze decyzji, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji, o której mowa w ust. 1. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

1b. W zakresie urządzeń łączności publicznej decyzję w sprawie zezwolenia wydaje się w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Decyzja ta może być również wydana w przypadku braku planu miejscowego lub gdy decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest wymagana.

2. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej.

3. Udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.

4. Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.

5. Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, o którym mowa w ust. 2, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

6. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio.

7. Decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek tej jednostki.

8. W sprawach, o których mowa w ust. 1, w których stroną postępowania jest gmina lub powiat, prezydent miasta na prawach powiatu sprawujący funkcję starosty podlega wyłączeniu na zasadach określonych w rozdziale 5 działu I Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 114 [Rokowania]

1. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3, należy poprzedzić rokowaniami o nabycie w drodze umowy praw określonych w art. 112 ust. 3, przeprowadzonymi między starostą, wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej, a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a także osobą, której przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. W trakcie prowadzenia rokowań może być zaoferowana nieruchomość zamienna.

2. W przypadku wywłaszczania nieruchomości na wniosek jednostki samorządu terytorialnego rokowania, o których mowa w ust. 1, przeprowadzają ich organy wykonawcze.

3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości.

4. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wsząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe.

Z przytoczonego powyżej przepisu prawa wynikają następujące zasady ograniczenia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego:

1. starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej,
2. warunkiem udzielenia zezwolenia ma być realizacja celu publicznego zgodnego z planem miejscowym lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
3. udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym, dopiero bowiem brak zgody uzasadnia wszczęcie postępowania administracyjnego, w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości starosta podaje do publicznej wiadomości informacje o zamiarze wszczęcia postępowania, jeżeli w terminie 2 miesięcy od chwili upublicznienia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości Starosta wydaje decyzje ograniczającą korzystanie z nieruchomości
4. zezwolenie wydaje się w formie decyzji, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego (zob. E. Mzyk, w: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. G. Bieniek. Warszawa 2011, s. 583).

W przedmiotowej sprawie zostały spełnione łącznie wszystkie cztery powyżej wskazane przesłanki.

Po pierwsze, to ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Płocku, ul. Wyszogrodzka 106, 09-400 Płock, reprezentowana przez Pana Łukasza Grzelaka, swoim wnioskiem P/1939/19/S/1127/UEP-17-014 dnia 18.11.2019 r. wystąpiła do Starosty Mławskiego o wydanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z przedmiotowej działki. ENERGA – OPERATOR S.A. motywowała swój wniosek tym, iż budowa nowo projektowanej linii jest niezbędna z uwagi na brak możliwości zasilania obiektów podmiotów wnioskujących o przyłączenie do istniejącej sieci SN przy spełnieniu wymaganych parametrów energetycznych, ze względu na obecne obciążenie. Większość linii SN nie jest w stanie przejąć zasilania innych zasilaczy w układzie awaryjnym, zarówno ze względu na przekroczenie dopuszczalnej obciążalności, jak również na przekroczenie granicznej wartości poziomu napięcia w sieci SN. Inwestor wskazał również, że budowa przedmiotowej linii stanowi ważny element sieci elektroenergetycznej w województwie mazowieckim. Ponadto celem inwestycji jest zasilanie nowo powstających i istniejących obiektów. Zadanie te jest elementem prowadzonego w całym kraju projektu rozwoju sieci przemysłowej. Ma on na celu zapewnienie bezpieczeństwa dostaw energii elektrycznej zarówno obecnie jak i w przyszłości. Budowa linii Olechinek – Miączyn jest inwestycją celu publicznego i zapewni stabilniejszą pracę sieci przesyłowej i podniesie bezpieczeństwo jej pracy, co w praktyce oznacza zwiększenie pewności dostaw energii elektrycznej do odbiorców, będącej ustawowym obowiązkiem wnioskodawcy (wynikającym z art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012 r., Poz. 1059 z późn. zm.) zgodnie z którym „przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii jest obowiązane zapewnić realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci”), w konsekwencji czego ENERGA – OPERATOR

S.A. nie będzie w stanie zapewnić dostaw energii na wymaganym poziomie, zarówno dla gospodarstw domowych, jak i zakładów przemysłowych.

Po drugie, realizowana przez wnioskodawcę inwestycja ma charakter celu publicznego, tzn. jest inwestycją realizowaną w interesie społecznym i służącą ogółowi. Zgodnie bowiem z art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „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” jest celem publicznym w rozumieniu niniejszej ustawy. Realizacja tego celu jest również zgodna z uchwałą Nr XXVIII/141/09 Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 14 sierpnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu gospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo, w którym działka nr 26 w Kowalewie oznaczona jest symbolem R- tereny upraw rolniczych, gdzie dopuszcza się montaż urządzeń infrastruktury technicznej.

Po trzecie, w związku z nieuregulowanym stanem prawnym działki o numerze ewidencyjnym 26 położonej w obrębie 0008 Kowalewo, w gminie Wiśniewo, ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Płocku wystąpiła do Starosty Mławskiego z wnioskiem o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z przedmiotowej działki. Ogłoszenie Starosty Mławskiego, informujące o wszczęciu postępowania w sprawie ograniczenia korzystania z nieruchomości zostało podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Starostwa Powiatowego w Mławie, Urzędu Miasta Mława, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Mławie oraz w prasie o zasięgu krajowym - „Gazeta Wyborcza”. W terminie 2 miesięcy od ukazania się ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, które okazałyby tytuł prawny do rzeczonoj nieruchomości.

Po czwarte, w związku ze złożonym wnioskiem i analizą załączonych do niego dokumentów, Starosta Mławski wszczął postępowanie w niniejszej sprawie poprzez ogłoszenie z dn. 23.01.2020 r. podane na okres 2 miesięcy do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

Ze względu na fakt, iż decyzja wydana na podstawie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi ingerencję w prawo własności, konieczne jest ściśle określenie w niej sposobu dokonania ograniczenia w korzystaniu z przedmiotowej działki. Ze względu na charakter rolniczy nieruchomości nie występuje trwałe ograniczenie sposobu z jej korzystania. Projektowana linia przebiega w bezpiecznej odległości od najbliższych zabudowań mieszkalnych i nie ma ujemnego wpływu pola elektromagnetycznego. Ponadto jak wskazał inwestor, przebieg projektowanej linii napowietrznej 110 kV relacji GPZ Miączyn- GPZ Olechinek wynika bezpośrednio z lokalizacji projektowanej stacji elektroenergetycznej GPZ Miączyn na terenie wsi Miączyn Duży. Projektowana linia jest poprowadzona po najkrótszej trasie łączącej planowaną stację GPZ Miączyn oraz istniejącą na terenie miasta Mława, stacją GPZ Olechinek. Projektowana trasa jest również najkorzystniejsza ze względu na najmniejszego stopnia ingerencję w tereny zamieszkałe przez ludzi oraz obszary ochrony przyrody.

Istotne znaczenie z punktu widzenia właścicieli działek i przysługującego im prawa własności ma również termin wykonania prac budowlanych. Wnioskodawca określił termin realizacji planowanej inwestycji celu publicznego na okres 2 lat od daty w której decyzja o pozwoleniu na budowę stanie się ostateczna, gdzie termin ten obejmuje postępowania

przetargowe, czas dostarczenia zamówionych specjalistycznych materiałów budowlanych i prace budowlane na wszystkich nieruchomościach zajętych pod budowę linii. Same prace budowlane inwestor przewiduje wykonać w czasie około 8 miesięcy – pismo z dnia 07.03.2019 r. Inwestor popierał tak wskazany termin złożonością procesu przygotowania i realizacji inwestycji. Wskazany w ten sposób termin pozwoli na zdyscyplinowanie inwestora i uniknięcie utrzymywania stanu permanentnej budowy na nieruchomości obciążonej. Jest to istotne zwłaszcza z punktu widzenia art. 124 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem po upływie tego terminu możliwe będzie żądanie przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego.

W związku z tym, że w niniejszej decyzji określono w sposób ścisły (zarówno opisowo, jak i graficznie) parametry budowy linii energetycznej, parametry projektowanej linii, zasięg jej oddziaływania, powierzchnie niezbędne do wykonania prac polegających na montażu linii, a także przewidywany termin wykonania prac budowlano-montażowych, tak dokładna charakterystyka realizacji inwestycji na przedmiotowej działce oraz jej przebieg zważywszy na rolniczy charakter nieruchomości pozwalają uznać, że stan zagospodarowania działki nr 26 nie ulegnie zasadniczej zmianie.

Inwestor realizując cel publiczny zobowiązany jest ściśle przestrzegać założeń określonych w niniejszej decyzji. Na inwestorze ciąży ustawowy obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu prac, o których mowa w sentencji decyzji. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe lub powoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie (zgodnie z art. 124 ust. 4 i art. 128 ust. 4 o gospodarce nieruchomościami), którego ustalenie następuje w odrębnym postępowaniu administracyjnym. W miejscu tym należy wyjaśnić, iż przywracanie nieruchomości do stanu poprzedniego odnosi się do stanu, który istniał przed rozpoczęciem prac budowlano-montażowych i uległ zmianie na skutek tych prac, a nie obejmuje tych zmian, które nie są skutkiem tych prac, ani tych, które są skutkiem działań właściciela lub użytkownika wieczystego bądź osób trzecich, chyba że wynikają one z zawartej umowy. Z oczywistych przyczyn przywrócenie w pełni do stanu poprzedniego nie jest możliwe, gdyż na gruncie pozostają nowo wybudowane urządzenia.

Mając na względzie przedstawiony stan prawny i faktyczny orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

1. Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.
2. Od niniejszej decyzji stronie służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Mławskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.



z up. STAROSTY
Stanisław Michaluk
Dyrektor Wydziału Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Załączniki:

1. Zestawienie tabelaryczne wymiarów pasa zajętości i pasa służebności projektowanej linii.
2. Wyciąg z mapy zasadniczej w skali 1:1000 sporządzony dla działki 26.

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg. rozdzielnika
2. a/a

Urząd Gminy w Wiśniewie
kod 06-521
woj. mazowieckie
NIP 569-15-50-124

Wywieszono na tablicy ogłoszeń
oraz opublikowano na stronie BIP
Urzędu Gminy w Wiśniewie w dniach
od 25.05.20 do

