



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 08 marca 2022r.

GM.RN.6821.1.53.2021.OW

Decyzja Nr 278/GM/2022

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 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 2020r. poz. 1899 z póź. zm., dalej ugn)

orzekam

1. ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr **64** obręb **Koczargi Stare**, gmina **Stare Babice**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **PSG Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Niewiadomskiego**, na realizację inwestycji polegającej na **budowie sieci gazowej średniego ciśnienia Ø40PE L=15,0m o polu powierzchni strefy kontrolowanej pasa eksploatacyjnego A=15,0m x 1,0m = 15,0m²** (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. zobowiązuje **PSG Sp. z o.o.** do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu prac określonych powyżej, a w przypadku jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie będzie możliwe albo będzie powodowało nadmierne trudności lub koszty, do zapłaty odszkodowania;
3. ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 04 października 2021 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 06 października 2021r., PSG Sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Niewiadomskiego, wystąpiła do Starosty Warszawskiego Zachodniego o wydanie na

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>

podstawie art. 124a ust. 1 ugn, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisanej w ewidencji gruntów jako działka nr 64 obręb Koczargi Stare, gmina Stare Babice, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia Ø40PE L=15,0m o polu powierzchni strefy kontrolowanej pasa eksploatacyjnego $A=15,0m \times 1,0m = 15,0m^2$ (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działka nr 64 obręb Koczargi Stare, gmina Stare Babice, ma nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Gmina Stare Babice - Drogi Powszechnego Użytkowania.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, PSG Sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Niewiadomskiego, 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 części nieruchomości.

W związku z tym, 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 14 października 2021 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 64 obręb Koczargi Stare, gmina Stare Babice, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 28 grudnia 2021 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 PSG Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Niewiadomskiego, z dnia 04 października 2021 roku, na działce ewidencyjnej nr 64 obręb Koczargi Stare, gm. Stare Babice, zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia Ø40PE L=15,0m o polu powierzchni strefy kontrolowanej pasa eksploatacyjnego $A=15,0m \times 1,0m = 15,0m^2$.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice - Uchwała nr VIII/55/11 z dnia 30 czerwca 2011 roku, grunty wchodzące w skład działki ewidencyjnej nr 64 obręb Koczargi Stare, gmina Stare Babice, przeznaczone zostały na cele: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2, teren drogi publicznej klasy dojazdowej 10-3 KDD oraz teren drogi publicznej klasy lokalnej 10-4 DKL.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN2 miejscowy plan jako przeznaczenie dopuszczalne ustala urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Powyższa działka ewidencyjna położona jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, poza obszarem Natura 2000, częściowo położona jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, częściowo położona jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, częściowo położona jest w obszarze zmeliorowanym - zdrenowanym.

Zgodnie z §14 pkt. 2 miejscowy plan ustala obsługę terenów zainwestowania systemami infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywania oraz poprzez urządzenia lokalne.

W zakresie zaopatrzenia w gaz miejscowy plan ustala obsługę z sieci gazowej poprzez stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia znajdujące się poza obszarem objętym planem, ustala zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń, zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez

operatora sieci, w tym: zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa od gazociągów, zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia na 0,5m, nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, transportowy, warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych określają przepisy odrębne, nasadzanie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2,0m od osi gazociągu.

Z pisma Wójta Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2020r. znak RGiGN.6853.262.2020 wynika, iż Gmina Stare Babice jako posiadacz samoistny działki ewidencyjnej nr 64 obręb Koczargi Stare, gm. Stare Babice, wyraża zgodę – do celów budowlanych – na lokalizację sieci gazu.

Zgodnie z warunkami zezwolenia, Inwestor został zobowiązany do uzgodnienia przebiegu w/w sieci gazu z Zespołem Obsługi Koordynacji Dokumentacji Projektowej w Ożarowie Mazowieckim, odtworzenia nawierzchni działki/pasa drogowego poprzez wykonanie zgodnie z zasadami zawartymi w Instrukcji stanowiącej załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 39/2012 Wójta Gminy Stare Babice z dnia 22 maja 2012r. oraz przed rozpoczęciem prac związanych z umieszczeniem w/w urządzeń, wystąpienia do Urzędu z wnioskiem o wyrażenie zgody na udostępnienie nieruchomości dla celów realizacji inwestycji liniowej. Powyższa zgoda udzielana jest odpłatnie poprzez zawarcie umowy udostępnienia nieruchomości pod inwestycję liniową i stanowi zgodę na rozpoczęcie budowy na podstawie Zarządzenia Wójta Gminy Stare Babice Nr 142/2020 z dnia 20 lipca 2020r.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci gazowej średniego ciśnienia 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.

Organ I instancji w toku postępowania uznał, iż planowana budowa sieci gazowej średniego ciśnienia 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.

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 gazowej średniego ciśnienia realizować będzie cel publiczny bowiem w części stanowić będzie sieć kablową oraz w części przyłączy. W zdecydowanej części inwestycja ma charakter sieciowy. Nie można zatem wykluczyć podłączenia do tak wykonanej sieci również innych podmiotów.

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. 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.

Mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy, ogłoszeniem z dnia 03 lutego 2022 roku Starosta Warszawski Zachodni podał do publicznej wiadomości informację o zakończeniu postępowania.

Starosta Warszawski Zachodni stoi na stanowisku, iż powyższy stan prawny, faktyczny jak i obszerna dokumentacja dowodowa, należyście uzasadnia konieczność budowy sieci gazowej średniego ciśnienia jak i 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.

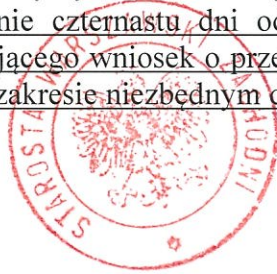
W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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 64 obr. Koczargi Stare, gmina Stare Babice

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Stare Babice - w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Pan Krzysztof Niewiadomski – pełnomocnik PSG Sp. z o.o.
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
4. a/a

SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 7 (21'), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
Seko je mapy: 7.174.19.11.4.1; 7.174.19.11.2.3
OD.6640.1.5201.2020
"AR-CUS" Artur Kłosiński
ul. Suwalska 39/45, 03-252 Warszawa
NIP 825-171-98-10, tel. 790-366-129

Oświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Warszawski Zachodni
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywny weryfikacji	OD.6640.1.5201.2020_27389 28-09-2020
Wykonawca prac geodezyjnych	"AR-CUS" ARTUR KŁOSIŃSKI 03-252 WARSZAWA, UL. SUWALSKA 39/45 NIP: 825-171-98-10 REGON: 141575719 tel. 790-366-129
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	Geodeta Uprawniony mgr inż. ROMAN BORNUS nr uprawnień 18165

"AR-CUS" ARTUR KŁOSIŃSKI 03-252 WARSZAWA, UL. SUWALSKA 39/45 NIP: 825-171-98-10 REGON: 141575719 tel. 790-366-129	
Mapa do celów projektowych terenu położonego przy ul. Jaworowa	
Oznaczenie kancelaryjne pracy geodezyjnej	OD.6640.1.5201.2020
Miejscowość	Koczargi Stare
Jednostka ewidencyjna	identyfikator 14.3207_2 nazwa Stare Babice
Obręb ewidencyjny	identyfikator 14.3207_2.0001 nazwa Koczargi Stare
Skala mapy	1:500
Nazwa układu współrzędnych	przebiegających płaskich
wysokości	PL-EVRF-2007-NH
oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji	nie badano
oznaczenie i informacje o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów, zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji	nie stwierdzono
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji	
"AR-CUS" ARTUR KŁOSIŃSKI 03-252 WARSZAWA, UL. SUWALSKA 39/45 NIP: 825-171-98-10 REGON: 141575719 tel. 790-366-129	Geodeta Uprawniony mgr inż. ROMAN BORNUS nr uprawnień 18165

Mapa aktualna na dzień: 15-04-2021

Geodeta Uprawniony
mgr inż. ROMAN BORNUS
nr uprawnień 18165

Mapa z oznaczeniem ingerencji w działkę ewidencyjną nr 64 obr. Koczargi Stare gm. Stare Babice

Załącznik do decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego nr 278/GM/2022 z dnia 08 marca 2022r.
(znak sprawy: GM.RN.6821.1.53.2021.OW)

ściek gazowa Ø40 PE
na dz. 64 L=15,0m
pole pow. A=15,0m x 1,0m=15,0m²

