



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 23 sierpnia 2022r.

GM.RN.6821.2.12.2022.OW

Decyzja Nr 809/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 2021r. poz. 1899 z późn. zm., dalej ugn)

orzekam o

1. ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr **18/3** obręb **0006 m. Blonie**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **MAZDOM Sp. z o.o. Projekt Lesznowska Sp.k.**, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Kacpra Matysiaka, na realizację inwestycji polegającej na **budowie sieci kanalizacji deszczowej o powierzchni 10m²** (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. zobowiązuję **MAZDOM Sp. z o.o. Projekt Lesznowska Sp.k.** 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 12 stycznia 2022 roku, MAZDOM Sp. z o.o. Projekt Lesznowska sp.k., wystąpiła do Starosty Warszawskiego Zachodniego o wydanie na podstawie art. 124a

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: [/77p4brq4i/skrytka](https://pwz.pl/page/ochrona-danych-osobowych)

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>

ust. 1 ugn. decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisanej w ewidencji gruntów jako działka nr 18/3 obręb 0006 m. Błonie, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji polegającej na budowie sieci kanalizacji deszczowej o powierzchni około 10m² (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działka nr 18/3 obręb 0006 m. Błonie, ma nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Urząd Miasta i Gminy w Błoniu.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, MAZDOM Sp. z o.o. Projekt Lesznowska Sp.k., nie miała możliwości uzyskania zgody od właściciela 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 18 marca 2022 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 18/3 obręb 0006 m. Błonie, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 15 czerwca 2022 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 MAZDOM SP. z o.o. Projekt Lesznowska sp.k., z dnia 12 stycznia 2022 roku, na działce ewidencyjnej nr 18/3 obręb 0006 m. Błonie, zaprojektowano budowę sieci kanalizacji deszczowej o powierzchni około 10m².

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie - Uchwała nr XXI/194/16 z dnia 05 września 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie dla obszaru, którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej, działka nr ew. 18/3 stanowi tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD.

Zgodnie z §5 pkt. 1 ppkt 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDD to tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią.

Zgodnie z §10 pkt. 1 ppkt 13) tereny o symbolu m.in. 6KDD, jako przeznaczenie mają zapisane tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, a zasady i warunki zagospodarowania to - istniejąca droga o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 11,5m w liniach rozgraniczających.

Zgodnie z §14 planu zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej to:

- 1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta;
- 2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę techniczną w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, przełożenia (zmiany przebiegu), rozbudowy, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń i warunków planu;

- 3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z §10 pkt. 4, odprowadzanie ścieków następuje w taki sposób, że:

- 1) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 100mm;
- 4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i wód roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

Zgodnie z §15 granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- 1) w obszarze niniejszego planu zachowuje się istniejący cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej niezależnie od przeznaczenia terenów i ustala się, że granice rozmieszczenia tych inwestycji pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny wyodrębnione w obszarze planu;

- 2) ustala się, że rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu dróg publicznych pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o symbolu KDL, KDD;
- 3) ustala się, że granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu dróg publicznych pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu o symbolu KDG.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci kanalizacji deszczowej o powierzchni około 10m², 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 kanalizacji deszczowej o powierzchni około 10m² 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 kanalizacji deszczowej o powierzchni około 10m², 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 15 lipca 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.

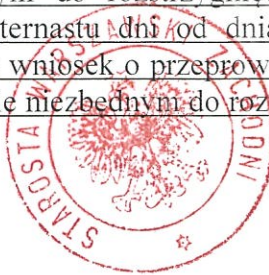
Pouczenie

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 Agnieszka Zera
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami
w Wydziale Gospodarki Mieniem

Załączniki:

mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia
korzystania z dz. ew. nr 18/3 obręb 0006 m. Błonie

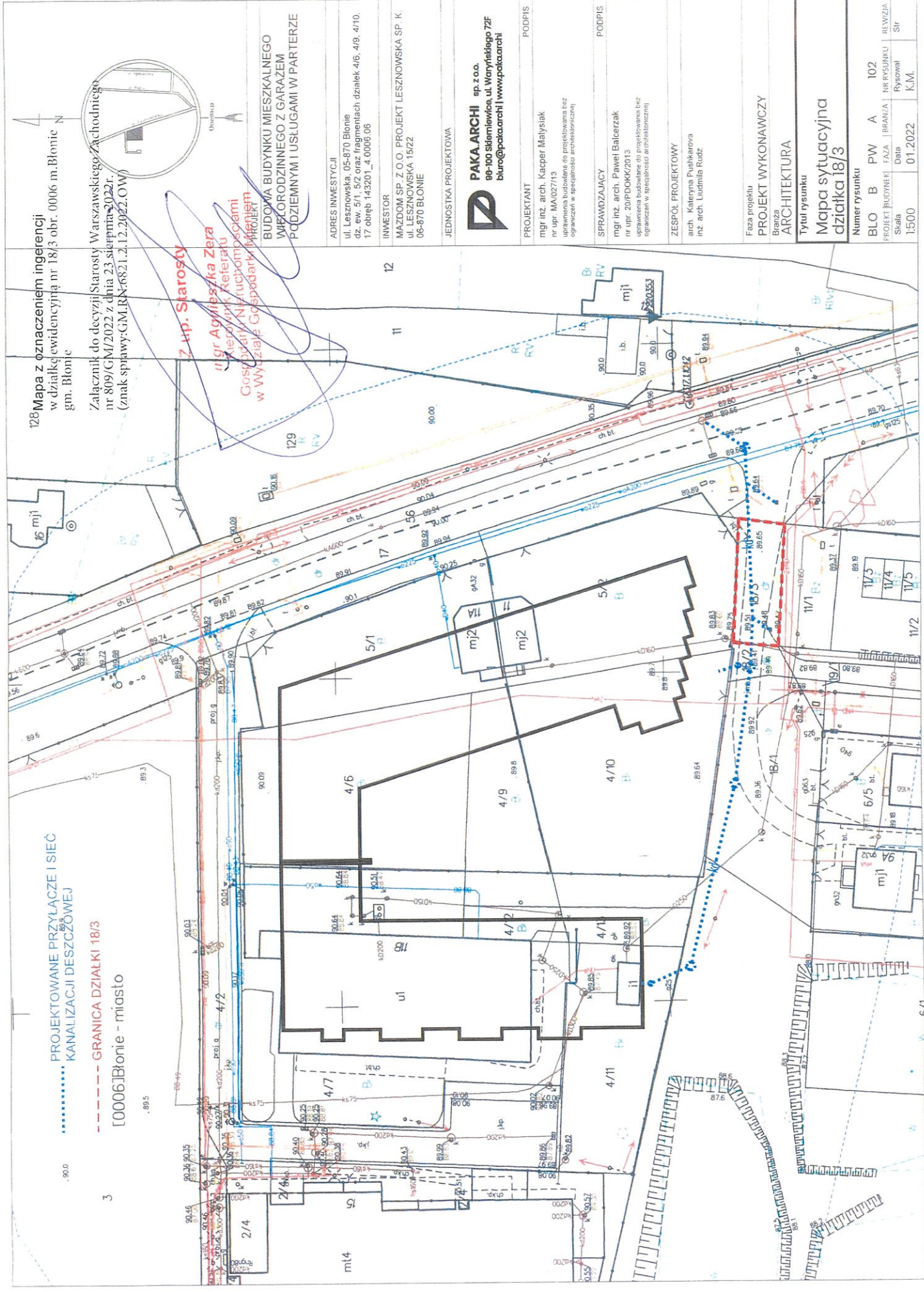
Otrzymują:

1. Burmistrz Błonia – w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Pan Kacper Matysiak – pełnomocnik MAZDOM Sp. z o.o. Projekt Lesznowska
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
4. a/a

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: /A77p4brq4i/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>



128 Mapa z oznaczeniem ingerencji
w działkę ewidencyjną nr 18/3 obr. 0006 m. Błonie
gm. Błonie

Załącznik do decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego
nr 809/GM/2022 z dnia 23 sierpnia 2022 r.
(znak sprawy: GM.RN.6821.2.12.2022.OV)

Z up. Starosty
mgr Agnieszka Zera
inżynier Reiteratu
Gospodarki Nieruchomościami
w Wydziale Gospodarki Mieniem

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO
WIEKORODZINNEGO Z GARAZEM
POZIEMNYMI I USŁUGAMI W PARTERZE

ADRES INWESTYCJI

ul. Leszowska, 05-870 Błonie
dz. ew. 5/1, 5/2 oraz fragmentach działek 4/6, 4/9, 4/10,
17 obręb 143201_4.0006.06

INWESTOR

MAZDOM SP. Z O.O. PROJEKT LESZNOWSKA SP. K.
ul. LESZNOWSKA 15/22
06-870 BŁONIE

JEDNOSTKA PROJEKTOWA

PAKA ARCHI sp. z o.o.
90-100 Słomkowo, ul. Waryńskiego 72F
biuro@pakaarchi.pl | www.pakaarchi.pl

PROJEKTANT

mgr inż. arch. Kacper Małysiak
nr upr. MA/027/13
uprawnienia budowlane do projektowania bez
ograniczeń w specjalności architektonicznej

PODPIS

mgr inż. arch. Kacper Małysiak
nr upr. 20/PDOKK/2013
uprawnienia budowlane do projektowania bez
ograniczeń w specjalności architektonicznej

SPRAWDZAJĄCY

mgr inż. arch. Paweł Balcerzak
nr upr. 20/PDOKK/2013
uprawnienia budowlane do projektowania bez
ograniczeń w specjalności architektonicznej

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

arch. Kacper Małysiak
inż. arch. Ludmiła Rudek

Faza projektu
PROJEKT WYKONAWCZY

BRANŻA
ARCHITEKTURA

Tytuł rysunku

Mapa sytuacyjna
działka 18/3

Numer rysunku

BLO B PW A 102

PROJEKT BUDYNKI Faza | BRANŻA | NR RYSUNKU | RZĘDZIA

Skala
1:500

Data
01.2022

Rysownik
K.M.

PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE I SIĘĆ
KANALIZACJI DESzczOWEJ

--- GRANICA DZIAŁKI 18/3

[0006] Błonie - miasto

