



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 12 stycznia 2023r.

GM.RN.6821.2.46.2022.OW

Decyzja Nr 31/GM/2023

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r., poz. 2000 tj., 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 tj., dalej ugn)

orzekam

1. ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr **258/2** obręb **Zaborówek**, gmina **Leszno**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **Gminie Leszno**, na realizację inwestycji celu publicznego **pn. „budowa kanalizacji sanitarnej w Zaborówku (Stołeczna)”**, polegającej **na przeprowadzeniu na nieruchomości sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej wykonanej z rur kanalizacyjnych PE 100 RC SDR 11 PN16 Ø75mm o powierzchni ograniczenia 15m²** (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. 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;
3. ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 12 lipca 2022 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 20 lipca 2022r., Gmina Leszno, wystąpiła do Starosty Warszawskiego Zachodniego o wydanie na podstawie art. 124a ust. 1 ugn, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisanej w ewidencji gruntów jako działka nr 258/2 obręb Zaborówek, gmina Leszno, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego pn. „budowa kanalizacji sanitarnej w Zaborówku (Stołeczna)”, polegającej na przeprowadzeniu na nieruchomości sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej wykonanej z rur kanalizacyjnych PE 100 RC SDR 11 PN16 Ø75mm o powierzchni ograniczenia 15m² (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków jako właściciele działki nr 258/2 obręb Zaborówek, gmina Leszno wpisani byli: Zygmunt Jastrzębski w udziale mu przypadającym ½ części z adnotacją, że osoba nie żyje oraz Wioleta Połec w udziale jej przypadającym ½ części.

Z akt sprawy wynika, iż postępowanie spadkowe po zmarłym Zygmuncie Jastrzębskim, nie zostało przeprowadzone.

Biorąc powyższe pod uwagę, brak jest możliwości ustalenia osób, którym przysługuje prawo własności do rzeczonyj nieruchomości.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, Gmina Leszno nie miała możliwości uzyskania zgody od wszystkich właścicieli gruntu na przeprowadzenie inwestycji, dlatego też wystąpiła do Starosty Powiatu Warszawskiego Zachodniego z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości.

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

Zatem w przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki wymienione w art. 113 ust. 6 ugn, do uznania niniejszej nieruchomości za taką o nieuregulowanym stanie prawnym, wobec czego w przedmiotowym postępowaniu zastosowanie ma art. 124a ugn.

W myśl art. 124a ugn, przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz 125 i art. 126 ugn stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z tych nieruchomości stosuje się art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3.

Mając powyższe na uwadze, ogłoszeniem z dnia 28 lipca 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 258/2 obręb Zaborówek, gmina Leszno, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 27 października 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 Gminy Leszno z dnia 12 lipca 2022 roku (wpływ 20.07.2022r.), na działce ewidencyjnej nr 258/2 obręb Zaborówek, gm. Leszno, zaprojektowano realizację inwestycji celu publicznego pn. „budowa kanalizacji sanitarnej w Zaborówku (Stołeczna)” polegającej na przeprowadzeniu sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej wykonanej z rur kanalizacyjnych PE 100 RC SDR 11 PN16 Ø75mm o powierzchni ograniczenia 15m².

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno - Uchwała nr VIII/39/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007r., grunty położone we wsi Zaborówek wchodzące w skład działki ewidencyjnej nr 258/2, znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług 2MN/U. Północny fragment działki przeznaczony jest pod poszerzenie drogi głównej (wojewódzkiej nr 580) KDG. Działka jest zmeliorowana.

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literami MN/U, ustala się jako przeznaczenie uzupełniające m.in. urządzenia budowlane, infrastrukturę techniczną i ochronę środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

Zgodnie z §28 planu, ustala się m.in. następujące zasady zagospodarowania terenu drogi głównej – ul. Stołecznej KDG:

- 1) w liniach rozgraniczających drogi KDG (wg rysunku planu), ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą;
- 2) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej za zgodą zarządcy drogi.

Zgodnie z §36 planu:

- 1) ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne;
- 2) dla istniejących magistralnych ponadlokalnych sieci ustala się zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci;
- 3) dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych liniach rozgraniczających dróg; od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować danej sieci lub przyłącza; w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga uzyskania służebności gruntowej;
- 4) ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny; lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, aktualnie w rozumieniu art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.;

- 6) obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw;
- 7) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;

Zgodnie z §38 planu, ustala się zasadę odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy organ Gminy:

- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacyjną grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym;
- 2) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia na terenie Zaborowa, poza obszarem planu lub oczyszczalnia w Błoniu poprzez system kanalizacji Leszna, przepompownię w Lesznie i kanał tłoczony do Błonia;
- 3) z wyłączeniem terenu 2MNn do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego z Lesznie;
- 4) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem.

Prowadzenie inwestycji celu publicznego pn. „budowa kanalizacji sanitarnej w Zaborówku (Stołeczna)”, w zakresie przeprowadzenia na nieruchomości sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej wykonanej z rur kanalizacyjnych PE 100 RC SDR 11 PN16 Ø75mm o powierzchni ograniczenia 15m², wymaga zawarcia zapisu o inwestycji o lokalizacji celu publicznego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje nieruchomość lub wydania decyzji o lokalizacji celu publicznego. Kwalifikacja inwestycji jako realizującej cel publiczny uzależniona jest od przesłanek zawartych w treści przepisu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Inwestycja musi mieć co najmniej znaczenie lokalne lub ponadlokalne i powinna realizować potrzeby wspólnoty. Wspólnotą taką będzie obszar gminy, powiatu i województwa, a także społeczeństwo jako pewna całość zamieszkująca obszar państwa lub

jego część. Inwestycja celu publicznego nastawiona jest na spełnienie interesu publicznego istotnego dla zbiorowości przynajmniej na poziomie lokalnym.

Zgodnie z art. 6 pkt. 2 ugn, celem publicznym jest budowa i utrzymywanie ciągów 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.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę stan prawny jak i faktyczny, organ I instancji w toku postępowania uznał, iż planowane przeprowadzenie na nieruchomości sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej wykonanej z rur kanalizacyjnych PE 100 RC SDR 11 PN16 Ø75mm, stanowi inwestycję celu publicznego pn. „budowa kanalizacji sanitarnej w Zaborówku (Stołeczna)”, z której korzystać będą mogli wszyscy okoliczni mieszkańcy i inne podmioty. Podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny przyjął, że inwestycja nie musi służyć całej gminie, ale może być istotna dla mniejszej ilości mieszkańców i jako taka spełni realizację celu publicznego. Fakt, że przedmiotowa inwestycja ma na celu przyłączenie do sieci energetycznej nieruchomości należącej do kilku podmiotów nie przesądza jeszcze tego, że nie można jej zakwalifikować jako inwestycji celu publicznego” (WSA II SA/Rz 1017/20).

Przez inwestycję celu publicznego rozumieć należy działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ugn. Jak stanowi art. 6 pkt 2 ugn, celem publicznym jest budowa i utrzymywanie ciągów 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.

Inwestycja polegająca na przeprowadzeniu na nieruchomości sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej wykonanej z rur kanalizacyjnych PE 100 RC SDR 11 PN16 Ø75mm o powierzchni ograniczenia 15m², realizować będzie cel publiczny bowiem w części stanowić będzie sieć kablową oraz w części przyłącza. W zdecydowanej części inwestycja ma charakter sieciowy. Nie można zatem wykluczyć podłączenia do tak wykonanej sieci również innych podmiotów.

Należy zaznaczyć, iż powyższy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z dnia 29 marca 2007r., jest podstawą do wydania przez organ decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości.

Przy wydawaniu decyzji organ uwzględnia interes indywidualny Właściciela i nie kieruje się wyłącznie interesem publicznym. Zakres ograniczenia właściciela w jego prawach, poprzez wydanie zezwolenia na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nie pozbawia właściciela uprawnień płynących z treści jego prawa własności do nieruchomości.

W związku z tym należy podkreślić, że zgodnie z ugruntowanymi poglądami prezentowanymi w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego niedopuszczalne jest zastępowanie zarzutu naruszenia przepisów postępowania, zarzutem naruszenia prawa materialnego i za jego pomocą kwestionowanie ustaleń faktycznych. Kwestionując ocenę stanu faktycznego nie można skutecznie powoływać się na zarzut niewłaściwego zastosowania lub niezastosowania prawa materialnego, również w wyniku jego błędnej wykładni, o ile równocześnie nie zostaną także skutecznie, tj. w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, zakwestionowane ustalenia faktyczne, na których oparto skarżone rozstrzygnięcie (zob. wyrok NSA z 31 stycznia 2013 r., I OSK 1171/12)”. „Błędne zastosowanie (bądź niezastosowanie) przepisów materialnoprawnych zasadniczo każdorazowo pozostaje w ścisłym związku z ustaleniami stanu faktycznego sprawy i może być wykazane pod warunkiem wcześniejszego obalenia tych ustaleń czy też szerzej - dowiedzenia ich wadliwości (por. wyrok NSA z 4 lipca 2013 r., I FSK 1092/12, wyrok NSA z 1 grudnia 2010 r., II FSK 1506/09, wyrok NSA z 11 października 2012 r., I FSK 1972/11; wyrok NSA z 3 listopada 2011 r., I FSK 2071/09)”.

Starosta Warszawski Zachodni stoi na stanowisku, iż powyższy stan prawny, faktyczny jak i obszerna dokumentacja dowodowa, należycie uzasadnia konieczność przeprowadzenia na nieruchomości sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej wykonanej z rur kanalizacyjnych PE 100 RC SDR 11 PN16 Ø75mm o powierzchni ograniczenia 15m², jednoznacznie wskazuje zarówno przebieg inwestycji przez przedmiotową nieruchomość oraz zakres uszczuplenia władztwa właściciela w zakresie niezbędnym do wykonania danej inwestycji, zgodnie z warunkami wynikającymi z planu zagospodarowania przestrzennego.

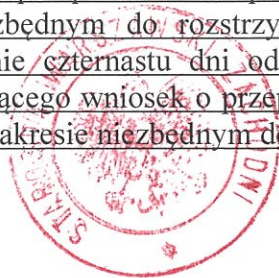
W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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 Radzińska
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Załączniki:
mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia
korzystania z dz. ew. nr 258/2 obr. Zaborówek,
gmina Leszno

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Leszno – jako strona oraz w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
- ② 2. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
3. a/a

Załącznik do decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego
nr 31/GM/2023 z dnia 12 stycznia 2023r.
(znak sprawy:GM.RN.6821.2.46.2022.Ow)

mgr Dorota Kubińska
Szczepan Muz - Goszczak Miłojem

"projektem 1142 katedroji ni valmaje
vykonana z ruz 2-100 EDR11 2116
"projektovanie" ruz"



10:58:19 +01'00

[illegible]

