

A-141118/2023



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-72-00
fax. 22 733-72-01

Ożarów Mazowiecki, dnia 06 czerwca 2023 roku

A.GM.RN.6821.3.2023.AK

Decyzja Nr 44/GM/2023

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. 2023, poz. 775), oraz art. 9a i art. 124 i 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. 2023, poz. 344, dalej *ugn*)

orzekam

- 1) o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako **działki ewidencyjne nr 24/13 i 24/14, położone w obrębie numer 0008 - Hornówek, gmina Izabelin**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie Polskiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o., reprezentowaną przez pełnomocnika, panią Żanetę Mamont z firmy KASFAL - BUD Katarzyna Florek, na realizację inwestycji polegającej na zakładaniu i przeprowadzaniu na nieruchomości j.w. przewodów i urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. na działce ew. nr 24/13: sieci gazowej średniego ciśnienia DN 63 PE, długość $L = 85,5\text{mb}$, powierzchnia pasa ograniczenia $85,5\text{m}^2$, na działce 24/14: sieć gazowa średniego ciśnienia DN 63 PE, długość $L = 52,0\text{mb}$, powierzchnia pasa ograniczenia $52,0\text{m}^2$, 3 przyłącza gazowe, każde o długości $5,7\text{m}$, powierzchnia ograniczenia przez przyłącza $3\text{m} \times 3,6\text{m} = 10,8\text{m}^2$, łącznie $62,8\text{m}^2$, (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
- 2) zobowiązuje Polską Spółkę Gazownictwa 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 20 stycznia 2023 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 25 stycznia 2023 roku, Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika, panią Żanetę Mamont, wystąpiła do Starosty Warszawskiego Zachodniego o wydanie na podstawie art. 124 w związku z art. 124a ust. 1 *ugn*, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisaney w ewidencji gruntów jako

W elektronicznej księdze wieczystej numer WA1M/00260083/9, (wgląd dnia 14.02.2023r.), w dziale pierwszym widnieje działka 65 o powierzchni 0,2627 ha z obrębu 0008 – Hornówek, (gmina Izabelin). W dziale drugim widnieje pan Jerzy Pacholek oraz pani Marianna Pacholek.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Pruszkowie z dnia 05 lutego 2003 roku, sygn. akt I Ns 810/02 znajdującego się w Biurze Geodezji Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego ustalono, że spadek po Mariannie Pacholek nabyli pan Jerzy Pacholek oraz pan Jerzy Balcerzak.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Żoliborza w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 21 lipca 2009 roku, sygn. akt I Ns 266/08 znajdującego się, jak wyżej, w Biurze Geodezji ustalono, iż spadek po panu Jerzym Pacholku nabył pan Zbigniew Pacholek.

Zgodnie z ww. wypisem z rejestru gruntów z dnia 27 stycznia 2023 roku suma udziałów poszczególnych współwłaścicieli w prawie własności działki 24/14 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin wynosi 2/1, nie sumuje się zatem do jednności.

W związku z faktem, że nie można jednoznacznie ustalić komu i w jakim udziale przysługują prawa rzeczowe w stosunku do nieruchomości oznaczonej jako działki nr 24/13 i 24/14 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin, zasadne było ogłoszenie o zamiarze wszczęcia w trybie art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, postępowania administracyjnego, dotyczącego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, oznaczonych jako działki ewidencyjne nr 24/13 i 24/14 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin w związku z wnioskiem opisanym, jak na wstępie.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika, panią Żanetę Mamont z firmy KASFALBUD, 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 powyższym, potwierdzono fakt, że powyższe nieruchomości, zgodnie z art. 113 ust. 6 *ugn*, można uznać za takie, które nie mają nieuregulowanego stanu prawnego, 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, po uzupełnieniu wniosku przez pełnomocnika, panią Żanetę Mamont w dniu 08 lutego 2023 roku, ogłoszeniem z dnia 14 lutego 2023 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*.

Ponadto, wychodząc naprzeciw osobom ujawnionym w ewidencji gruntów i budynków jako współwłaściciele w stosunku do działek 24/13 i 24/14 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin, Starosta Warszawski Zachodni osobnymi pismami z dnia 15 lutego 2023 roku powiadomił powyższe osoby o wydanych ogłoszeniach.

W związku z faktem, iż w wyznaczonym w powyższym ogłoszeniu terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 24/13 i 24/14, położone w obrębie numer 0008 - Hornówek, gmina Izabelin, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 26 kwietnia 2023 roku podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

działki ewidencyjne nr 24/13 i 24/14, położone w obrębie numer 0008 - Hornówek, gmina Izabelin, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji polegającej na zakładaniu i przeprowadzaniu na nieruchomości j.w. przewodów i urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

Artykuł 124a *ugn* odnosi się do ograniczania w drodze decyzji sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 113 ust. 6 *ugn*, przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Na podstawie wglądu do elektronicznej księgi wieczystej numer WA1M/00259296/5 ustalono, że w dziale pierwszym ww. księgi wieczystej znajdują się m.in. działka 24/13 i 24/14 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin. Jako właściciel całej ww. nieruchomości wpisany został pan Bogusław Zbigniew Gzyra.

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 27 stycznia 2023 roku ustalono, że w stosunku do działki 24/13, obok pana Bogusława Gzyry zostali ujawnieni także państwo Andrzejewscy: Agnieszka Helena, Bartłomiej Jan oraz Maciej a także pani Anna Wanda Nalepa. Ponadto w pozycji *księga wieczysta lub inne dokumenty* obok księgi wieczystej numer WA1M/00259296/5 została wykazana także księga wieczysta numer WA1M/00290692/0.

Powyższe wynika z opracowania zaewidencjonowanego w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej pod numerem KEM-Iza-M-323/04. W opracowaniu tym wykazano, iż grunt opisany jako działka 24/13 stanowi część obydwu ww. nieruchomości.

W elektronicznej księdze wieczystej numer WA1M/00290692/0, (wgląd dnia 24.05.2023r.), w dziale pierwszym widnieje działka 25 o powierzchni 0,3300 ha z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin. W dziale drugim widnieje pani Anna Wanda Nalepa oraz pani Urszula Maria Andrzejewska.

Na podstawie znajdującego się w Biurze Geodezji Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego poświadczonego wypisu postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy III Wydział Cywilny z dnia 26 listopada 2002 roku, sygn. akt III Ns 1515/02 ustalono, że spadek po pani Urszuli Marii Andrzejewskiej objęli państwo Andrzejewscy wymienieni powyżej, widniejący na aktualnym wypisie z rejestru gruntów.

Zgodnie z ww. wypisem z rejestru gruntów z dnia 27 stycznia 2023 roku suma udziałów poszczególnych współwłaścicieli w prawie własności działki 24/13 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin wynosi 2/1, nie sumuje się zatem do jednności.

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 27 stycznia 2023 roku ustalono, że w stosunku do działki 24/14, obok pana Bogusława Gzyry zostali ujawnieni także pan Tomasz Balcerzak oraz pan Zbigniew Pacholek. Ponadto w pozycji *księga wieczysta lub inne dokumenty* obok księgi wieczystej numer WA1M/00259296/5 została wykazana także księga wieczysta numer WA1M/00260083/9.

Powyższe wynika z opracowania zaewidencjonowanego w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej pod numerem KEM-Iza-M-323/04. W opracowaniu tym wykazano, iż grunt opisany jako działka 24/14 stanowi część obydwu ww. nieruchomości.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci gazowej 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 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 urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jak stanowi art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu realizować będzie cel publiczny. W zdecydowanej części inwestycja ma charakter sieciowy. Nie można zatem wykluczyć podłączenia do tak wykonanej sieci wielu podmiotów.

Przy wydawaniu decyzji organ uwzględni także interes indywidualny właściciela. Organ uwzględni, zarówno wymogi interesu publicznego, (cele publiczne w rozumieniu art. 6 *ugn*), jak i interes indywidualny.

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 nierastosowanie) 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.

Starosta Warszawski Zachodni stoi na stanowisku, iż powyższy stan prawny, faktyczny jak i obszerna dokumentacja dowodowa, należyście uzasadnia konieczność budowy urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu, 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.

Następnie, pismami datowanymi na 05 maja 2023 roku Starosta Warszawski Zachodni, analogicznie jak opisano uprzednio, powiadomił osoby widniejące na wypisach z rejestru gruntów dla działek 24/13 i 24/14 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin o powyższym ogłoszeniu. Ponadto poinformował, że po upływie terminu wyznaczonego w zawiadomieniu, (14 dni), zostanie wydana decyzja ograniczająca sposób korzystania z ww. nieruchomości.

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 Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., reprezentowanej przez pełnomocnika, panią Żanetę Mamont z firmy KASFAL - BUD Katarzyna Florek, z dnia 20 stycznia 2023 roku, na działkach ewidencyjnych nr 24/13 i 24/14, położonych w obrębie numer 0008 - Hornówek, gmina Izabelin, zaprojektowano inwestycję polegającą na zakładaniu i przeprowadzaniu na nieruchomości j.w. przewodów i urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Izabelin nr V/25/2003 z dnia 26 lutego 2003 roku, w sprawie zatwierdzenia MPZP terenu wsi Hornówek część „A”, Gmina Izabelin, (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 79 z dn. 21.03.2003r., poz. 2064):

- dz. ew. nr 24/13, obręb Hornówek, gmina Izabelin, znajduje się na terenie oznaczonym w wyżej powołanym planie symbolem planistycznym: A4-KW, określonym jako: teren komunikacji wewnętrznej- ciągu pieszego – jezdniowego,
- dz. ew. nr 24/14, obręb Hornówek, gmina Izabelin, znajduje się na terenie oznaczonym w wyżej powołanym planie symbolem planistycznym: A4-KW, określonym jako: teren komunikacji wewnętrznej- ciągu pieszego – jezdniowego.

Zgodnie z rozdziałem 12 powyższego planu, zatytułowanym Ustalenia ogólne dotyczące zasad obsługi inżynieryjnej, punkt czwarty, *Zaopatrzenie w gaz*, plan ustalił:

- docelowe zaopatrzenie w gaz dla 100% odbiorców na obszarze objętym planem do celów przygotowania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń,
- że obszar Planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o sukcesywną rozbudowę istniejącej sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizacji sieci i urządzeń,
- linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu,
- szafki gazowe należy umiejscawiać w ogrodzeniach i zapewnić ich dostępność od strony ulicy (drogi),
- trasy dla gazociągów winny być zabezpieczone w liniach rozgraniczających ulic. Plan dopuszcza prowadzenie gazociągu poza liniami rozgraniczającymi ulic i ciągów pieszego-jezdniowych w przypadku braku możliwości poprowadzenia ich w wyżej wymienionych liniach rozgraniczających.

5. Andrzejewska Agnieszka Helena
6. Andrzejewski Bartłomiej Jan
7. Andrzejewski Maciej

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.

Załączniki:

mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia
korzystania z dz. ew. 24/13 i 24/14
z obrębu 0008 - Hornówek, gm. Izabelin

Z up. STAROSTY

mgr Dorota Kuciszewska
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Izabelin - w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.
pełnomocnik: pani Żaneta Mamont
pracownik KASFAL – BUD Katarzyna Florek
ul. Gen. Sikorskiego 81D
05 – 420 Józefów
Adres do korespondencji:
ul. Malinowa 4, 05 – 420 Józefów
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
- 4) a/a

Do wiadomości:

1. Gzyra Bogusław Zbigniew
2. Tomasz Balcerzak
3. Zbigniew Pacholek
4. Nalepa Anna Wanda

Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami
w Wydziale Gospodarki Mieniem

6

mgr Agnieszka Złota

Sprawę prowadzi Agnieszka Kaczmarek – tel. 22 733 73-85
Biurowe podawcze – Wejście C, Tel./fax 22 733-73-83
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>

e-mail: wgm@pwz.pl

e-PUAP: /v77p4brq4i/skrytka

06/06/2023 12:02:34

A. Kaczmarek

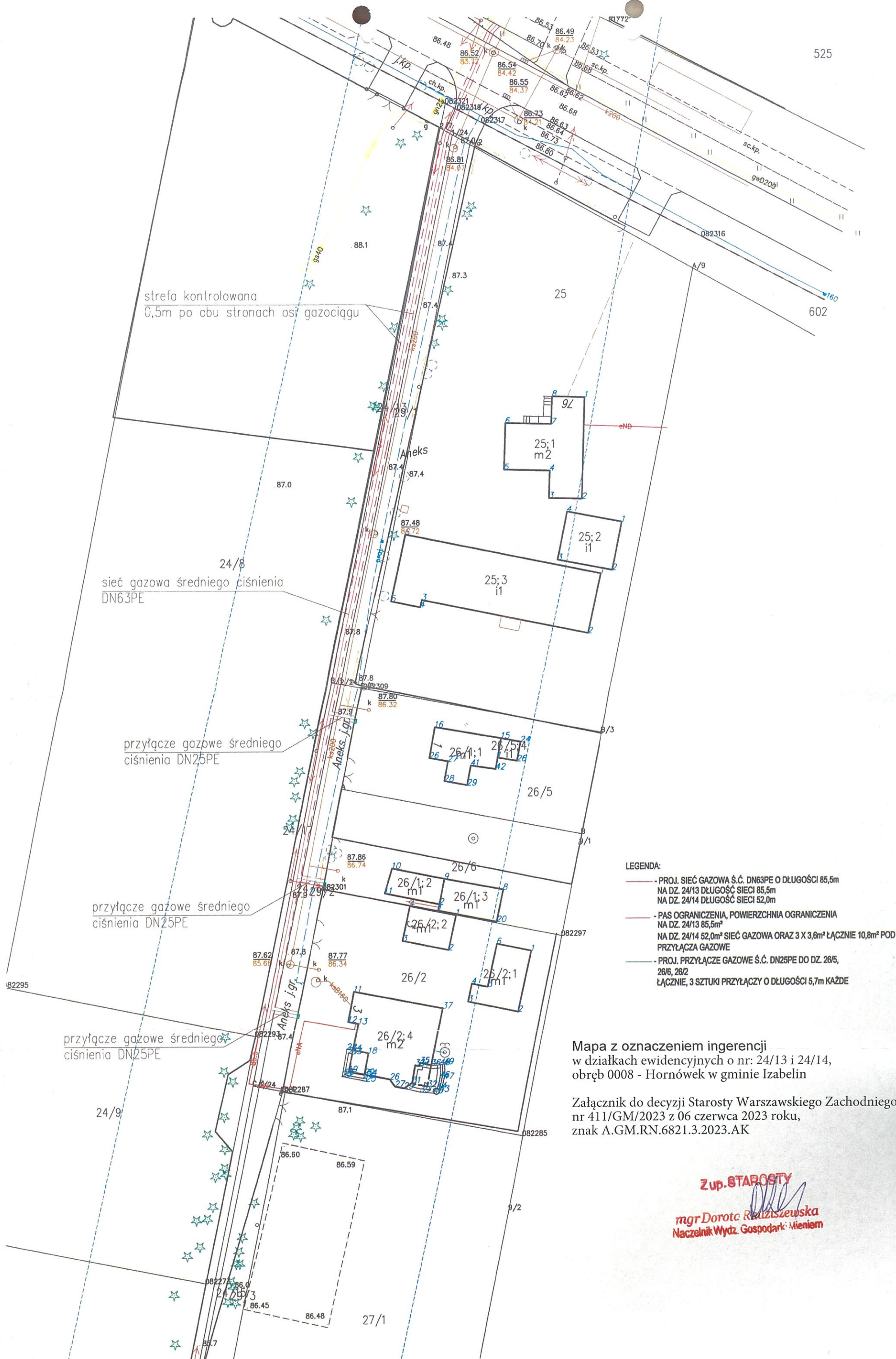
2510512023

2510512023

2510512023

2510512023

2510512023



Mapa z oznaczeniem ingerencji
w działkach ewidencyjnych o nr: 24/13 i 24/14,
obręb 0008 - Hornówek w gminie Izabelin

Załącznik do decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego
nr 411/GM/2023 z 06 czerwca 2023 roku,
znak A.GM.RN.6821.3.2023.AK

Zup. STAROSTY

mgr Dorota Reutiszewska
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem