



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 17 stycznia 2024r.

A.GM.RN.6821.23.2023.OW

Decyzja Nr 36/GM/2024

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

Orzekam

1. o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne o nr **371 i 327** obręb **0011 Leszno**, gmina **Leszno**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **Gminie Leszno**, reprezentowanej przez **pełnomocnika Pana Krzysztofa Pajura**, na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na **budowie odcinka sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami i przepompownią o powierzchni ograniczenia działki ewidencyjnej nr 371 – 255,60m² oraz działki ewidencyjnej nr 327 – 4,84m²** (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. zobowiązuje **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 09 marca 2023 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 09 marca 2023 roku, Gmina Leszno, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Pajura, 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 działki o nr 371 i 327 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie odcinka sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami i przepompownią o powierzchni ograniczenia działki ewidencyjnej nr 371 – 255,60m² oraz działki ewidencyjnej nr 327 – 4,84m² (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji). Powyższa inwestycja ma służyć odprowadzaniu ścieków sanitarnych z istniejącej oraz w przyszłości wybudowanej zabudowy w rejonie projektowanej sieci kanalizacyjnej.

Projektowaną inwestycję można podzielić na 3 zakresy: zakres 1 – ul. Widokowa – obejmuje swym zakresem budowę sieci kanalizacyjnej w systemie ciśnieniowym, przewód Ø90 o długości 39,5m oraz grawitacyjnym – kanał DN200 o łącznej długości 271,6m, zakres 2 – droga dojazdowa do ul. Widokowej – obejmuje swym zakresem budowę sieci kanalizacyjnej w systemie grawitacyjnym, kanał DN200 o długości 87,0m oraz zakres 3 – ul. Dobrawy - obejmuje swym zakresem budowę sieci kanalizacyjnej w systemie grawitacyjnym, kanał DN200 o długości 153,0m.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działki o nr 371 i 327 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno mają nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Urząd Gminy Leszno - Drogi Powszechnego Korzystania.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości, Gmina Leszno reprezentowana przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Pajura, 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 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 18 lipca 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.

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 o nr 371 i 327 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 10 października 2023 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, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Pajura, z dnia 09 marca 2023 roku (wpływ 09.03.2023r.), na działkach ewidencyjnych o nr 371 i 327 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno, zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na budowie odcinka sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami i przepompownią o powierzchni ograniczenia działki ewidencyjnej nr 371 – 255,60m² oraz działki ewidencyjnej nr 327 – 4,84m².

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno - Uchwała nr XLVII/289/2021 Rady Gminy Leszno z dnia 17 listopada 2021 roku, obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno, działka ewidencyjna nr 371 jest przeznaczona pod drogę publiczną klasy dojazdowej 2KDD; wschodni i zachodni fragment działki przeznaczony jest pod drogi publiczne klasy dojazdowej odpowiednio 5KDD i 1KDD.

Działka ewidencyjna nr 327 w granicach obowiązywania planu jest przeznaczona pod drogę publiczną klasy dojazdowej 5KDD.

Przez wschodnią część działki 371 oraz centralną część działki 327 przebiega rurociąg naftowy DN250 wraz ze strefą ochronną, oznaczony na tym odcinku symbolami 12RN, 13RN i 14RN.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD i 5KDD plan ustala jako przeznaczenie podstawowe – komunikację drogową – drogi publiczne klasy dojazdowej, a jako przeznaczenie dopuszczalne – infrastrukturę techniczną, w tym w terenach 1KDD i 2KDD przesyłowy rurociąg naftowy ØDN 250 z dalekosiężnym kablem światłowodowym.

Zgodnie z §13 planu, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w: sieć wodociągową, sieć kanalizacji, zaopatrzenie w gaz z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych, sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, zaopatrzenie w ciepło z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych, sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji, a także likwidacji ze względów ekologicznych,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,

- d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg (w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze gminy, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych,
- e) lokalizacja na terenach dróg publicznych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może być realizowane wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- f) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się jej lokalizowanie na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wyłączeniem terenu lasu ZL,
- g) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontów, rozbiórki lub przeniesienia istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym dopuszcza się zmianę przekrojów przewodów istniejących,
- h) projektowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników,
- i) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują, określone w przepisach odrębnych ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do tych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- j) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12m.

W zakresie odprowadzania ścieków, plan ustala:

- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20m lub przy

- pomocy sieci kanalizacji ciśnieniowej o minimalnej średnicy 0,10m z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
- b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
 - c) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych ścieków nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy odcinka sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami i przepompownią o powierzchni ograniczenia działki ewidencyjnej nr 371 – 255,60m² oraz działki ewidencyjnej nr 327 – 4,84m², 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 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.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę stan prawny jak i faktyczny, organ I instancji w toku postępowania uznał, iż planowana budowa odcinka sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami i przepompownią o powierzchni ograniczenia działki ewidencyjnej nr 371 – 255,60m² oraz działki ewidencyjnej nr 327 – 4,84m² 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. Fakt, że przedmiotowa inwestycja ma na celu przyłączenie

do sieci kanalizacji sanitarnej nieruchomości należących 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 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 odcinka sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami i przepompownią o powierzchni ograniczenia działki ewidencyjnej nr 371 – 255,60m² oraz działki ewidencyjnej nr 327 – 4,84m², 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.

Okoliczność, że obecnie sieć powodować będzie możliwość podłączenia dla kilku posesji nie wyklucza tego, że jest to inwestycja celu publicznego.

Przepisy nie wykluczają i takiego rozwiązania, że inwestycja celu publicznego służyć będzie kilku podmiotom, jeżeli z uwagi na przebieg, ma charakter lokalny. Inwestycja o takich parametrach ma na celu umożliwienie podłączenia w przyszłości innych podmiotów.

Należy zaznaczyć, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rady Gminy Leszno z dnia 17 listopada 2021 roku, 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, należy uzasadnia konieczność budowy odcinka sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami i przepompownią o powierzchni ograniczenia działki ewidencyjnej nr 371 – 255,60m² oraz działki ewidencyjnej nr 327 – 4,84m² jednoznacznie wskazuje zarówno przebieg inwestycji przez przedmiotową nieruchomość jak i zakres uszczuplenia władztwa właścicieli w zakresie niezbędnym do wykonania danej inwestycji, zgodnie z warunkami wynikającymi z planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

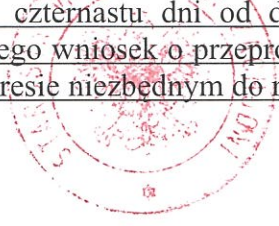
Pouczenie

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 371 i 327 obr. 0011 Leszno,
gmina Leszno

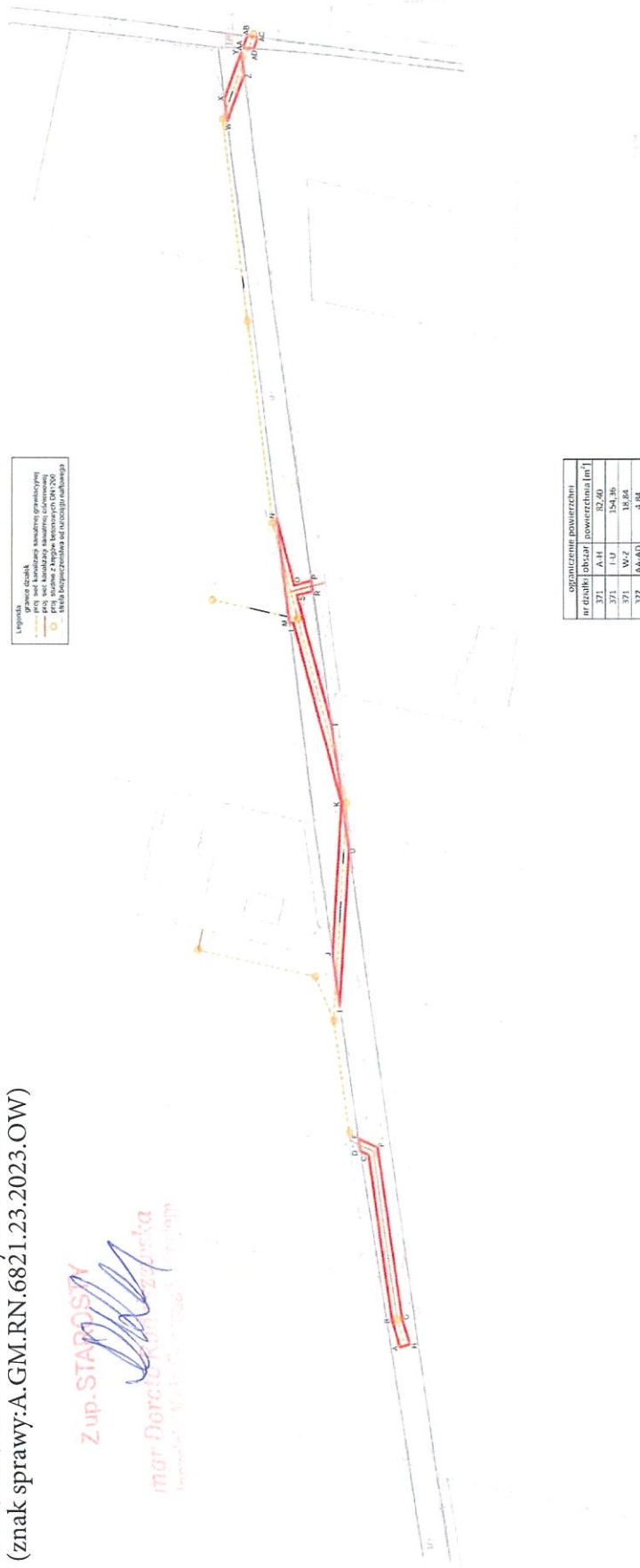
Otrzymują:

1. Wójt Gminy Leszno – w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Pan Krzysztof Pajura – *pełnomocnik Gminy Leszno*
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
4. a/a

Mapa z oznaczeniem ingerencji
w dziatki ewidencyjne o nr 371 i 327 obr. 0011 Leszno
gm. Leszno

Załącznik do decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego
nr 36/GM/2024 z dnia 17 stycznia 2024r.
(znak sprawy:A.GM.RN.6821.23.2023.OW)

Zup. STADOSTY
mar Doroteo K. M. Zdzienicka
Imię i Nazwisko: Doroteo K. M. Zdzienicka



ograniczenie powierzchni	
nr działki	obszar powierzchnia [m ²]
371	A-H 82,40
371	A-H 154,36
371	W-2 18,84
372	AA-AD 4,84

