

STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

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

Ożarów Mazowiecki, dnia 26 sierpnia 2024 roku

A.GM.RN.6821.27.2024.AK

Decyzja Nr 763/GM/2024

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2024, poz. 572, dalej *kpa*), oraz art. 9a i art. 124 i 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1145, dalej *ugn*)

orzekam

1. o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 16 obręb 0032 - Rokitno - Majątek, gm. Blonie, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie Polskiej Spółce Gazownictwa sp. z o.o., reprezentowanej przez pełnomocnika, Panią Darię Adamczyk, na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym 0,5MPa, średnicy DN110PE i długości L=21,0m oraz powierzchni rzutu poziomego F=2,31m² (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 21 marca 2024 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 21 marca 2024 roku, spółka Polskiej Spółce Gazownictwa sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika Panią Darię Adamczyk, wystąpiła do Starosty Warszawskiego Zachodniego o wydanie na podstawie art. 124a ust. 1 ugn, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisaney w ewidencji gruntów jako działka nr 16 obręb 0032 - Rokitno - Majątek gm. Błonie, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym 0,5MPa, średnicy DN110PE i długości L=21,0m oraz powierzchni rzutu poziomego F=2,31m², (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków w stosunku do działki nr 16 z obrębu 0032 - Rokitno - Majątek gm. Błonie zostało wykazanych ośmiu współwłaścicieli. Jedynie w odniesieniu do dwojga współwłaścicieli, (pani Bogumiły Spas oraz pana Stanisława Sucharskiego), został ujawniony adres zamieszkania. W stosunku do jednego współwłaściciela, Janusza Spas, widnieje informacja, że osoba nie żyje.

W stosunku do powyższej nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków nie ujawniono numeru księgi wieczystej, natomiast w pozycji „inne dokumenty” figurują numery trzech postanowień: I NS 464/92, II NS 351, NS23/83.

Dnia 04 kwietnia 2024 roku pozyskano w tutejszego Wydziału Geodezji poświadczone kopie dwu pierwszych ww. postanowień

Analiza ich treści nie przyniosła skutku w postaci jednoznacznego ustalenia osób, którym przysługują do przedmiotowej nieruchomości prawa rzeczowe

Wobec powyższego uznano, że nieruchomość – działka ewidencyjna nr 16 obręb 0032 - Rokitno - Majątek, gm. Błonie, zgodnie z art. 113 ust. 6 ugn stanowi nieruchomość o nieustalonym stanie prawnym.

Z uwagi na powyższe wiadomości o adresach dwu współwłaścicieli, postępowanie przeprowadzono w formie hybrydowej – przez publiczne obwieszczenia oraz przez pisma skierowane do ww. dwu stron.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości, spółka Polskiej Spółce Gazownictwa sp. z o.o., nie miała możliwości uzyskania zgody od współwłaścicieli 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 05 kwietnia 2024 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 16 obręb 0032 - Rokitno - Majątek gm. Błonie, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 05 lipca 2024 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 spółki Polskiej Spółce Gazownictwa sp. z o.o. z dnia 21 marca 2024 roku (wpływ 21.03.2024r.), na działce ewidencyjnej nr 16 obręb 0032 - Rokitno - Majątek gm. Błonie, zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym 0,5MPa, średnicy DN110PE i długości $L=21,0m$ oraz powierzchni rzutu poziomego $F=2,31m^2$.

Zgodnie z decyzją Burmistrza Błonia nr 1/LCP-G/2024 z dnia 31 stycznia 2024 roku, znak WPP.6733.2.12.2023/24.AC, na rzecz PSG Sp. z o.o. reprezentowanej przez Panią Darię Adamczyk, zostały ustalone warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia, na terenie części działki ew.nr 16, położonej we wsi Rokitno – Majątek, w gminie Błonie.

Powyższa decyzja określiła:

- rodzaj zabudowy,
- funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu
- warunki i zasady zagospodarowania terenu
- ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
- ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji
- ustalenia wymagań dotyczących interesów osób trzecich
- inne warunki wynikające z przepisów szczególnych
- linie rozgraniczające teren inwestycji oraz granice obszaru objętego decyzją, określone literami ABCDA na mapie w skali 1:500, stanowiącej część graficzną decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W szczególności ustalono, że długość odcinka sieci gazowej średniego ciśnienia Ø110PE na obszarze objętym decyzją ma wynieść ok. 21,0m a teren po zrealizowaniu inwestycji należy doprowadzić do stanu użytkowania.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym 0,5MPa, średnicy DN110PE i długości $L=21,0m$

oraz powierzchni rzutu poziomego $F=2,31m^2$, 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 sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym 0,5MPa, średnicy DN110PE i długości $L=21,0m$ oraz powierzchni rzutu poziomego $F=2,31m^2$, 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.” (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 sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym 0,5MPa, średnicy DN110PE i długości $L=21,0m$ oraz powierzchni rzutu poziomego $F=2,31m^2$, realizować będzie cel publiczny bowiem ma charakter sieciowy. Nie można zatem wykluczyć podłączenia do tak wykonanej sieci również innych podmiotów.

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

Należy zaznaczyć, iż decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 1/LCP-G/2024 z 31.01.2024r., 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 sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym 0,5MPa, średnicy DN110PE i długości L=21,0m oraz powierzchni rzutu poziomego F=2,31m² oraz 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 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

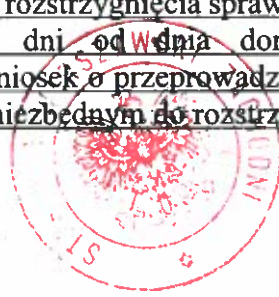
W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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 16 obr. 0032 - Rokitno - Majątek gm. Błonie

Otrzymują:

1. Burmistrz Błonia – w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Pani Daria Adamczyk – pełnomocnik PSG Sp. z o.o.
3. Pani Bogumiła Spas
4. Pan Stanisław Sucharski
5. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
6. a/a



Br
RIIIaBr
RIIIa

b1
4A

mt2

4

373

51

pro is

69.72

m.1

89.

17/2
nt?

mt2

89.49

Lz
LzIV

174

17/3
B

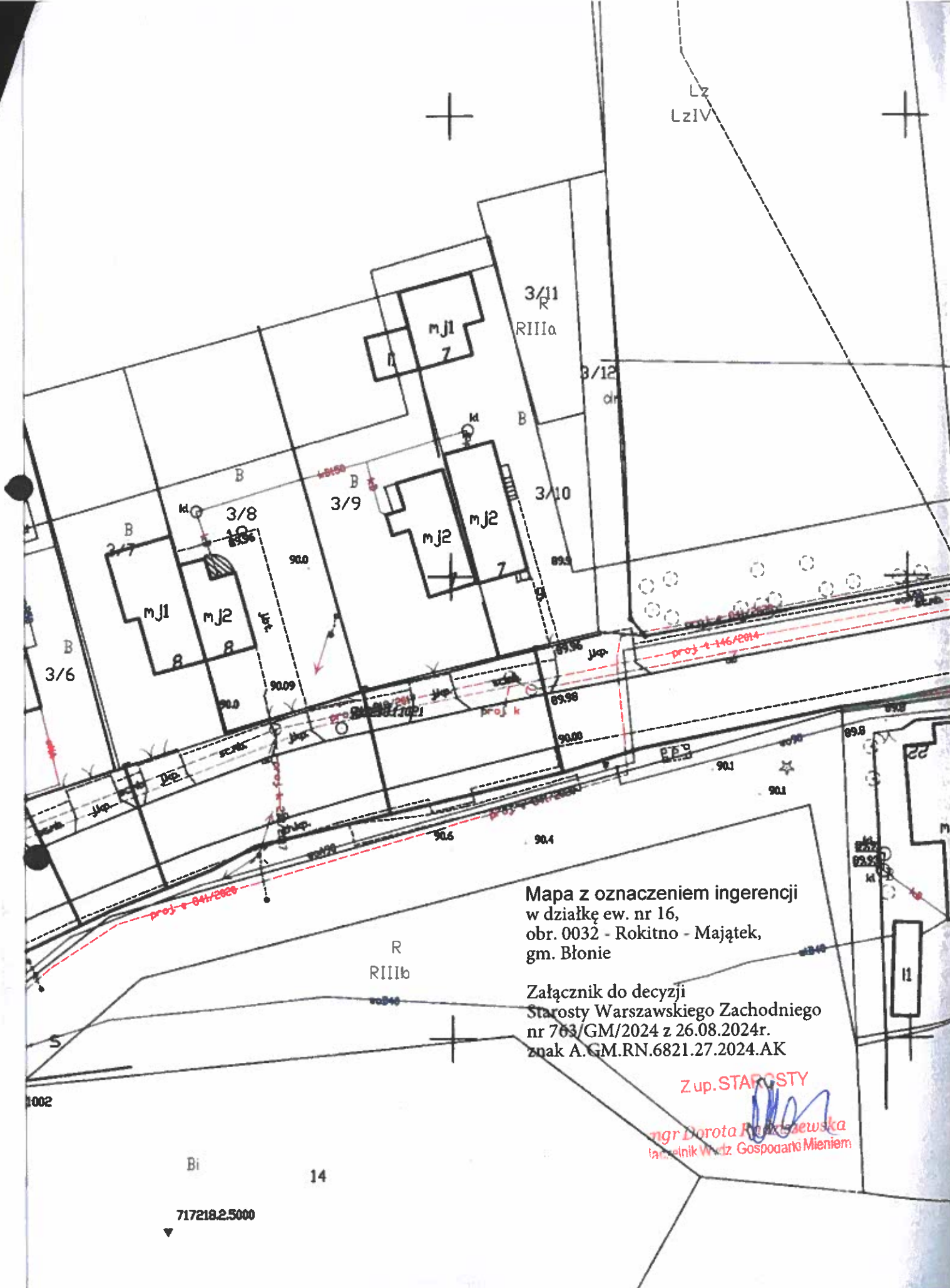
16

R
RIIb

LEGENDA

— projektowany gazociąg średniego ciśnienia Ø110PE o długości ok. 21m
 — pas o szerokości 1,0m stanowiący strefę kontrolowaną gazociągu o powierzchni ok. 21m²

Lz
LzIV



Mapa z oznaczeniem ingerencji
w działkę ew. nr 16,
obr. 0032 - Rokitno - Majątek,
gm. Błonie

Załącznik do decyzji
Starosty Warszawskiego Zachodniego
nr 763/GM/2024 z 26.08.2024r.
znak A.GM.RN.6821.27.2024.AK

Z up. STAROSTY

Dorota Róśkaewska
Inżynier Wzrostu Gospodarki Mieniem

Bi

14

717218.2.5000