



# STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki  
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 05 maja 2022r.

**GM.RN.6821.1.74.2021.OW**

## **Decyzja Nr 495/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 2020r. poz. 1899 z póź. zm., dalej ugn)

### **orzekam**

1. ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne o nr: **297, 333, 327 371** obręb **0011 Leszno**, gmina **Leszno**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **Gminie Leszno**, na realizację inwestycji polegającej **na przeprowadzeniu na nieruchomości sieci wodociągowej z rur PE100 klasy PN10 o średnicy Dz110x6,6mm wraz z niezbędną armaturą, o powierzchni ograniczenia: dla dz. ew. nr 297 – 6m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr 333- 639m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr. 327- 290m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr 371-9m<sup>2</sup>** (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 05 listopada 2021 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 15 listopada 2021 roku, Gmina Leszno, wystąpiła do Starosty Warszawskiego Zachodniego o wydanie na podstawie art. 124a ust. 1 ugn, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania

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: /x77p4brq4i/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>

z nieruchomości, opisanej w ewidencji gruntów jako działki o nr: 297, 333, 327, 371 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji polegającej na **przeprowadzeniu na nieruchomości sieci wodociągowej z rur PE100 klasy PN10 o średnicy Dz110x6,6mm wraz z niezbędną armaturą, o powierzchni ograniczenia: dla dz. ew. nr 297 – 6m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr 333- 639m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr. 327- 290m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr 371-9m<sup>2</sup>** (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działki o nr: 297, 333, 327, 371 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno, mają nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Urząd Gminy Leszno – Drogi Powszechnego Korzystania.

Zgodnie z pismem Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych, znak Dz.ko 233/21 z dnia 18 października 2021r., nie ma możliwości ustalenia czy dla powyższych nieruchomości prowadzony jest Zbiór Dokumentów. Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych nie wykazuje numeru księgi wieczystej dla w/w nieruchomości.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, Gmina Leszno 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 03 grudnia 2021 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: 297, 333, 327, 371 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 28 lutego 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 05 listopada 2021 roku (wpływ 15.11.2021r.) na działkach ewidencyjnych o nr: 297, 333, 327, 371 obręb 0011 Leszno, gm. Leszno, zaprojektowano budowę sieci wodociągowej z rur PE100 klasy PN10 o średnicy Dz110x6,6mm wraz z niezbędną armaturą, o powierzchni ograniczenia: dla dz. ew. nr 297 – 6m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr 333 - 639m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr. 327 - 290m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr 371 - 9m<sup>2</sup>.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno - Uchwała nr XXXVII/186/2004 z dnia 06 grudnia 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno dla części wsi Leszno, przeznaczenie południowej części działki ewidencyjnej nr 297, fragmentu działki nr 327 (na wysokości działki 333 do wschodniej granicy działki 327) oraz działki 333 to:

- działka ew. nr 297 w granicach obowiązywania planu stanowi drogę lokalną KUL – w części południowej;
- fragment działki ew. nr 327 objęty planem przeznaczony jest pod drogę dojazdową 3KUD;
- działka ew. nr 333 w granicach obowiązywania planu stanowi drogę dojazdową 3KUD.

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literami KUL i 3KUD, plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- a) KUL – droga lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających 10m;
- b) 3KUD – istniejąca droga dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 8m.

2. Przeznaczenie dopuszczalne – lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych oraz za zgodą zarządcy drogi oraz wyznacza w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych.

Miejscowy plan ustala zachowanie istniejących, nie kolidujących z nową zabudową, zagospodarowaniem terenu i drogami sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych oraz za zgodą zarządcy drogi.

Od zasady prowadzenia infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg można odstąpić tylko w przypadku kiedy w pasie drogowym nie ma warunków, aby zgodnie z przepisami odrębnymi realizować dany przewód; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i dojazdów.

W dojazdach o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 8m nie ma możliwości prowadzenia pełnej infrastruktury. Plan dopuszcza w takim przypadku prowadzenie części infrastruktury przez teren działek, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Realizacja nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiana, przebudowa, przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci.

Ponadto północna część działki ewidencyjnej nr 297 położona jest na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno - Uchwała nr XVIII/114/2012 z dnia 23 lutego 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Obszaru Leszno-Podzaborówek we wsi Leszno, przeznaczenie południowej części działki ewidencyjnej nr 327, części działki nr 297 oraz działki nr 371, to:

- działka ew. nr 327 w granicach obowiązywania planu stanowi drogę dojazdową 6KDD; południowy fragment działki stanowi część drogi publicznej klasy głównej KDG – ul. Warszawska;
- działka ew. nr 371 stanowi gminną drogę dojazdową 4KDD – ul. Widokowa; wschodni i zachodni fragment działki stanowią odpowiednio: część drogi dojazdowej 6KDD i część drogi dojazdowej 3KDD;
- działka ew. nr 297, w granicach obowiązywania planu, stanowi drogę dojazdową 3KDD.

Zgodnie z §24 powyższego planu, zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w urządzenia infrastruktury technicznej oraz odbiór ścieków w ramach istniejącego i rozbudowanego zbiorowego systemu uzbrojenia, w :

- 1) komunalną sieć wodociągową;
- 2) sieci kanalizacji komunalnej oraz w zależności od stwierdzonych potrzeb deszczowej;
- 3) sieć gazową;
- 4) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 5) indywidualny system zaopatrzenia w ciepło;
- 6) sieci telekomunikacyjne.

Plan ustala, że istniejące sieci infrastruktury technicznej mogą być przebudowane, rozbudowane, przełożone, a sieci napowietrzne zamienione na podziemne, na warunkach określonych przez operatora tych sieci, bez konieczności zmiany planu.

Plan ustala rezerwy terenu dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej dla zabudowy istniejącej oraz planowanej w planie, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować dane sieci lub przyłącza. Plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w miejscu dostępnym dla właściwych służb eksploatacyjnych.

Dla wszystkich nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej przebiegających po terenach niepublicznych plan ustala konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

Urządzenia infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę planowanego zagospodarowania.

Zgodnie z §24 powyższego planu, w zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci i ujęć gminnych;
- b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej do celów mieszkaniowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni na działkach.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Leszno, znak ZPGN.6727.461zb.2021 z dnia 03 listopada 2021r., północne części działek ewidencyjnych o nr: 297 i 327 z obrębu Leszno, gmina Leszno, znajdują się na obszarze, dla którego wygasł miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno.

Prowadzenie inwestycji polegającej na przeprowadzeniu na nieruchomości sieci wodociągowej z rur PE100 klasy PN10 o średnicy Dz110x6,6mm wraz z niezbędną armaturą, o powierzchni ograniczenia: dla dz. ew. nr 297 – 6m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr 333 - 639m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr. 327 - 290m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr 371 - 9m<sup>2</sup>, 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 wodociągowej z rur PE100 klasy PN10 o średnicy Dz110x6,6mm wraz z niezbędną armaturą, o powierzchni ograniczenia: dla dz. ew. nr 297 – 6m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr 333 - 639m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr. 327 - 290m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr 371 - 9m<sup>2</sup>, 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 przeprowadzeniu na nieruchomości sieci wodociągowej z rur PE100 klasy PN10 o średnicy Dz110x6,6mm wraz z niezbędną armaturą, o powierzchni ograniczenia: dla dz. ew. nr 297 – 6m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr 333 - 639m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr. 327 - 290m<sup>2</sup>, dla dz. ew. nr 371 - 9m<sup>2</sup>, 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 06 kwietnia 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, należycie uzasadnia konieczność budowy sieci wodociągowej, jak i 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**

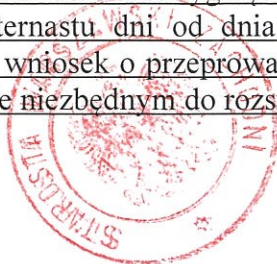
**Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Starosty Warszawskiego Zachodniego.**

**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. o nr: 297,333,327,371  
obręb Leszno, gmina Leszno

**Otrzymują:**

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