



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 12 maja 2022r.

GM.RN.6821.1.79.2021.OW

Decyzja Nr 511/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: **110/29, 112/12, 113/17, 113/22, 114/19, 114/21, 194/11, 106/12, 106/29, 103/3, 104/12, 104/40, 105/11, 105/21** obręb **Dziekanów Leśny**, gmina **Łomianki**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji w Łomiankach Sp. z o.o.**, na realizację inwestycji polegającej na **budowie sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Bolka i Lolka, ul. Kaczki Dziwaczki i ul. Kota w Butach**; sieć kanalizacji grawitacyjnej zostanie wykonana z rur tworzywowych PVC-U o średnicach Dn 200mm i Dn 160mm, sieć kanalizacji tłocznej zostanie wykonana z rur tworzywowych PE 100 SDR 17 o średnicy Dn 90mm, natomiast sieć wodociągowa z rur tworzywowych PE 100 SDR 17 o średnicach Dn 160mm, Sn 110mm, Dn 90mm i PE100 SDR11 o średnicy Dn 40mm (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. zobowiązuję **Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łomiankach 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 24 listopada 2021 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 25 listopada 2021 roku, Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łomiankach Sp. z o.o., wystąpił 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: 110/29, 112/12, 113/17, 113/22, 114/19, 114/21, 194/11, 106/12, 106/29, 103/3, 104/12, 104/40, 105/11, 105/21, obręb Dziekanów Leśny, gmina Łomianki, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Bolka i Lolka, ul. Kaczki Dziwaczki i ul. Kota w Butach; sieć kanalizacji grawitacyjnej zostanie wykonana z rur tworzywowych PVC-U o średnicach Dn 200mm i Dn 160mm, sieć kanalizacji tłocznej zostanie wykonana z rur tworzywowych PE 100 SDR 17 o średnicy Dn 90mm, natomiast sieć wodociągowa z rur tworzywowych PE 100 SDR 17 o średnicach Dn 160mm, Sn 110mm, Dn 90mm i PE100 SDR11 o średnicy Dn 40mm (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działki mają nieustalony stan prawny, ponieważ:

- dla dz. ew. nr 110/29 jako właściciele wpisani są Jan i Liliana małż. Kaczmarscy, przy czym w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów znajduje się adnotacja, iż Jan Kaczmarski nie żyje, co potwierdza baza danych PESEL;
- dla dz. ew. nr 112/12 jako właściciele wpisani są Stanisław i Stanisława małż. Jarząbek, przy czym w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów znajduje się adnotacja, iż Stanisław Jarząbek nie żyje, co potwierdza baza danych PESEL;
- dla dz. ew. nr 113/17 w wypisie z rejestru gruntów znajduje się adnotacja, iż właściciel jest nieznany;
- dla dz. ew. nr 113/22 w wypisie z rejestru gruntów znajduje się adnotacja, iż właściciel jest nieustalony;
- dla dz. ew. nr 114/19 jako właściciele wpisani są Janusz i Gabriela małż. Wydrzyńscy, przy czym w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów znajduje

się adnotacja, iż Janusz Wydrzyński nie żyje co potwierdza baza danych PESEL;

- dla dz. ew. nr 114/21 jako właściciele wpisani są Bogusław i Ewa małż. Nowiccy, przy czym w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów znajduje się adnotacja, że Bogusław Nowicki nie żyje co potwierdza baza danych PESEL;
- dla dz. ew. nr 194/11 w wypisie z rejestru gruntów znajduje się adnotacja, iż właściciel jest nieustalony, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Hanna Niegodzisz-Muszynkiewicz;
- dla dz. ew. nr 106/12 jako właściciele wpisani są: Renata Burcicka, Anna i Jacek małż. Jaczewscy, Andrzej Michalak, Benedykt Michalak, Marianna Michalak, Wojciech Prokopowicz, przy czym zapisy w wypisie z rejestru gruntów odnośnie udziałów są niezgodne z tymi zawartymi w księdze wieczystej, jak również brak jest przy jednej z osób jakiegokolwiek adresu;
- dla dz. ew. nr 106/29 jako właściciel wpisana jest Hanna Kamińska, przy czym w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów znajduje się adnotacja, że Hanna Kamińska nie żyje, co potwierdza baza danych PESEL;
- dla dz. ew. nr 103/3 jako właściciele wpisani są: Gmina Łomianki, Michał Bronikowski, Zbigniew i Janina małż. Burzyńscy, Iwona Fabiszewska, przy czym w wypisie z rejestru gruntów znajduje się adnotacja, iż Zbigniew Burzyński nie żyje, co potwierdza baza danych PESEL;
- dla dz. ew. nr 104/12 jako właściciele wpisani są: Ewa Moszczyńska, Wacław Pieniek, Danuta Sadowska, przy czym w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów znajduje się adnotacja, iż Wacław Pieniek nie żyje, co potwierdza baza danych PESEL;
- dla dz. ew. nr 104/40 jako właściciele wpisani są Tadeusz i Wiesława małż. Selwant, przy czym w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów znajduje się adnotacja, iż Wiesława Selwant nie żyje, co potwierdza baza danych PESEL;
- dla dz. ew. nr 105/11 jako właściciele wpisani są Tadeusz Raczkowski i Tadeusz Raczkowski, przy czym w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów znajduje się adnotacja, iż Tadeusz Raczkowski nie żyje, co potwierdza baza danych PESEL;
- dla dz. ew. nr 105/21 jako właściciele wpisani są: Krystyna Kwiatkowska, Elżbieta Okrasa-Zduńczyk, Ewa Podgórska, przy czym w uproszczonym

wypisie z rejestru gruntów znajduje się adnotacja, iż Krystyna Kwiatkowska nie żyje, co potwierdza baza danych PESEL;

Z pisma Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie I Wydział Cywilny, znak Ldz. 842/21 z dnia 26 sierpnia 2021r., wynika, iż po zmarłych Janie Kaczmarckim, Edwardzie Jarzabek, Marii Kamińskiej, Zbigniewie Burzyńskim, Waławie Pieniek, Alinie Selwant, Krystynie Kwiatkowskiej, nie toczyły się postępowania spadkowe w latach 2004-2021.

Z pisma Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim I Wydział Cywilny, znak L.Dz. 153/21 z dnia 31 sierpnia 2021r., wynika, iż po sprawdzeniu skorowidzów ręcznych za lata 2004-2009 i skorowidza systemu SAWA nie stwierdzono żeby toczyły się postępowania spadkowe po Waławie Pieniek.

Z pisma Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny znak L.Dz. 552/21 z dnia 23 lipca 2021r. wynika, iż na podstawie przeprowadzonej kwerendy baz danych ustalono, że zarejestrowano sprawę o stwierdzenie nabycia spadku po Tadeuszu Raczkowskim.

Z pisma Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza znak Adm/C-54-370/21 z dnia 26 października 2021r. wynika, iż po weryfikacji skorowidzów elektronicznych ustalono, że nie toczyły się postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po Januszu Wydrzyńskim i Bogusławie Nowickim.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łomiankach Sp. z o.o., nie miał możliwości uzyskania zgody od właściciela gruntu na przeprowadzenie inwestycji, dlatego też wystąpił do Starosty Powiatu Warszawskiego Zachodniego z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości.

W związku z tym, potwierdził się fakt, iż niniejszą nieruchomości, 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 14 stycznia 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 działki ewidencyjne o nr: 110/29, 112/12, 113/17, 113/22, 114/19, 114/21, 194/11, 106/12, 106/29, 103/3, 104/12, 104/40, 105/11, 105/21 obręb Dziekanów Leśny, gmina Łomianki, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 11 kwietnia 2022 roku podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz poinformował strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia żądań.

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 Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Łomiankach Sp. z o.o. , z dnia 24 listopada 2021 roku (wpływ 25.11.2021r.) na działkach ewidencyjnych o nr: 110/29, 112/12, 113/17, 113/22, 114/19, 114/21, 194/11, 106/12, 106/29, 103/3, 104/12, 104/40, 105/11, 105/21 obręb Dziekanów Leśny, gm. Łomianki, zaprojektowano budowę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Bolka i Lolka, ul. Kaczki Dziwaczki i ul. Kota w Butach; sieć kanalizacji grawitacyjnej zostanie wykonana z rur tworzywowych PVC-U o średnicach Dn 200mm i Dn 160mm, sieć kanalizacji tłocznej zostanie wykonana z rur tworzywowych PE 100 SDR 17 o średnicy Dn 90mm, natomiast sieć wodociągowa z rur tworzywowych PE 100 SDR 17 o średnicach Dn 160mm, Sn 110mm, Dn 90mm i PE100 SDR11 o średnicy Dn 40mm.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki - Uchwała nr XXXIV/405/2017 z dnia 26 października 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomianki dla obszaru części sołectwa Dziekanów Bajkowy oraz części sołectwa Dziekanów Leśny, poniższe działki znajdują się na terenie oznaczonym w planie symbolem planistycznym:

- działki ew. o nr: 114/21, 114/19, 113/17, 113/22, 110/29, 112/12, 194/11 – KDD18;
- działka ew. nr 106/29 – KDD17;
- działka ew. nr 106/12 – KDZ i KDD17;
- działki ew. o nr: 105/11, 105/21, 104/12, 104/40 – KDD15

Zgodnie z §17 planu, pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczonych m.in. symbolami: KDZ oraz od KDD1 do KDD35.

Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

1. zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
2. minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80mm;
3. rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

1. ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
2. minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłoczonych – 63mm;
3. minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200mm.

Zgodnie z §89 planu, przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ to:

- a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej – fragment ulicy Rolniczej i skrzyżowania ulicy Rolniczej z Wiklinową;
- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Zgodnie z §108 planu, przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD15 to:

- a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Kota w Butach;

- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Zgodnie z §110 planu, przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD17 to:

- a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Kaczki Dziwaczki;
- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Zgodnie z §111 planu, przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD18 to:

- a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Bolka i Lolka;
- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Prowadzenie inwestycji polegającej na przeprowadzeniu na nieruchomości sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Bolka i Lolka, ul. Kaczki Dziwaczki i ul. Kota w Butach, 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 oraz sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Bolka i Lolka, ul. Kaczki Dziwaczki i ul. Kota w Butach, 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 oraz sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Bolka i Lolka, ul. Kaczki Dziwaczki i ul. Kota w Butach, 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 uwzględni 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.

Starosta Warszawski Zachodni stoi na stanowisku, iż powyższy stan prawny, faktyczny jak i obszerna dokumentacja dowodowa, należy uzasadnia konieczność budowy sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej, 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 Radziszewska
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Załączniki:

mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia
korzystania z dz. ew. o nr: 110/29, 112/12, 113/17,
113/22, 114/19, 114/21, 194/11, 106/12, 106/29,
103/3, 104/12, 104/40, 105/11, 105/21
obręb Dziekanów Leśny, gmina Łomianki

Otrzymują:

1. Burmistrz Łomianek – 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