



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

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

Ożarów Mazowiecki, dnia 17. października 2022 roku

GM.RN.6821.2.37.2022.AK

Decyzja Nr 920/GM/2022

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. 2022, poz. 2000 t.j. z późn. zm.), oraz art. 9a i art. 124 i 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. 2021, poz. 1899 t.j. z późn. zm., dalej ugn)

orzekam

- 1) o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako **działka ewidencyjna nr 242, położona w obrębie numer 0022, miasto 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 rozdzielczej z odejściami bocznymi w ulicy Jodłowej z rur tworzywowych PE o średnicach Dn 110mm i Dn 40mm**, (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
- 2) zobowiązuje 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 27 czerwca 2022 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 29 czerwca 2022 roku, Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łomiankach Sp. z o.o. reprezentowany przez członka zarządu, Pana Roberta Chychłowskiego, 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, opisanej w ewidencji gruntów jako działka nr 242, położona w obrębie numer 0022, miasto Łomianki, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej rozdzielczej z odejściami bocznymi w ulicy Jodłowej z rur tworzywowych PE o średnicach Dn 110mm i Dn 40mm, (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działka nr 242, położona w obrębie numer 0022, miasto Łomianki ma nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Gmina Łomianki.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łomiankach Sp. z o.o. reprezentowany przez członka zarządu, Pana Roberta Chychłowskiego, 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 brak 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 11 lipca 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 działka ewidencyjna nr 242, położona w obrębie numer 0022, miasto Łomianki, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 12 września 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 Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Łomiankach Sp. z o.o. reprezentowanego przez członka zarządu, Pana Roberta Chychłowskiego, z dnia 27 czerwca 2022 roku (wpływ 29.06.2022r.), na działce ewidencyjnej nr 242, obręb numer 0022, miasto Łomianki, zaprojektowano sieć wodociągową rozdzielczą z odejściami bocznymi w ulicy Jodłowej z rur tworzywowych PE o średnicach Dn 110mm i Dn 40mm.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego gminy Łomianki - Uchwała nr XXXIV/406/2017 z dnia 26 października 2017 roku, działka ewidencyjna nr 242, obręb numer 0022, miasto Łomianki położona jest na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD2 (tereny dróg publicznych klasy dojazdowej).

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdził m.in. następujące ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDD2:

- przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej, (istniejąca ulica Jodłowa),
- przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej,
- teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- wskaźnik zagospodarowania terenu:
 - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

Zgodnie z planem jest to teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Zgodnie z §19 ust. 1 i 2 załączonego wypisu z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego: „Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDGP, KDZ, KDD1 do KDD16, oraz tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami KP1, KP2, KP3; dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi powyżej w przypadku infrastruktury istniejącej.

Ustalenia dla systemów wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych: zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu; minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80mm; rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci wodociągowej 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 sieci wodociągowej rozdzielczej z odejściami bocznymi w ulicy Jodłowej 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 sieci wodociągowej 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 uwzględnia także interes indywidualny właściciela. Organ uwzględnia, 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 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.

Ponadto do wniosku o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości dołączono pismo Burmistrza Łomianek z dnia 27 sierpnia 2021 roku, znak WIR.7230.2.203.2021 w przedmiocie wyrażenia zgody na lokalizację projektowanej sieci wodociągowej w pasie drogowym ulicy Jodłowej (m.in. w działce ewidencyjnej numer 242 z obrębu numer 0022 w Łomiankach, w celu doprowadzenia wody do posesji położonych na działkach ewidencyjnych o numerach: 241/1, 241/2, 250 i 251 z obrębu numer 0022 w Łomiankach, wg lokalizacji przedstawionej na załączonej mapie.

Starosta Warszawski Zachodni stoi na stanowisku, iż powyższy stan prawny, faktyczny jak i obszerna dokumentacja dowodowa, należyście uzasadnia konieczność budowy **sieci wodociągowej rozdzielczej z odejściami bocznymi w ulicy Jodłowej**, 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.

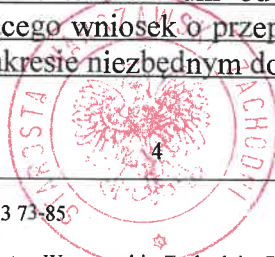
Pouczenie

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 Staniszewska
Nac. e-mail: wgm@pwz.pl
Parki Mieniem

Sprawę prowadzi Agnieszka Kaczmarek – tel. 22 733 73-85
Biuro 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>

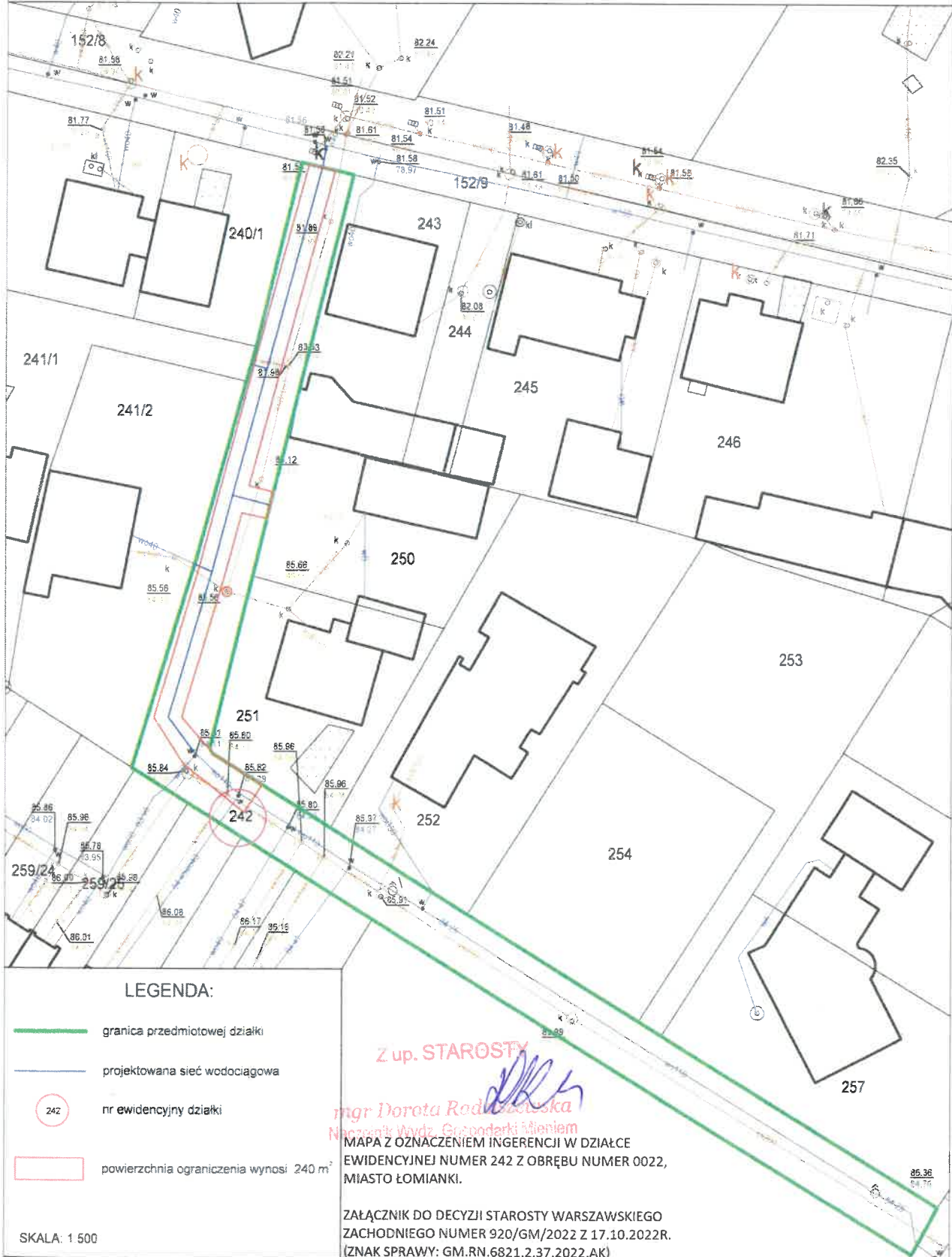
Załączniki:
mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia
korzystania z dz. ew. 242 z obrębu 0022, m. Łomianki

Otrzymują:

1. Burmistrz Łomianek - w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Pan Robert Chychłowski – członek zarządu ZWiK
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
- ④ a/a

OZNACZENIE NIERUCHOMOSCI OBJEJTEJ WNIOSEM WRAZ Z ZAZNACZENIEM TRASY
PROJEKTOWANEGO ODCINKA SIECI WODOCIĄGOWEJ

Załącznik nr 1



LEGENDA:

- granica przedmiotowej działki
- projektowana sieć wodociągowa
- nr ewidencyjny działki
- powierzchnia ograniczenia wynosi 240 m²

SKALA: 1 500

Z up. STAROSTY

mgr Dorota Rodzińska
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

MAPA Z OZNACZENIEM INGERENCJI W DZIAŁCE
EWIDENCYJNEJ NUMER 242 Z OBRĘBU NUMER 0022,
MIASTO ŁOMIANKI.

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI STAROSTY WARSZAWSKIEGO
ZACHODNIEGO NUMER 920/GM/2022 Z 17.10.2022R.
(ZNAK SPRAWY: GM.RN.6821.2.37.2022.AK)