



## 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.6821.2.38.2022.AK

### Decyzja Nr 919./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 **działki ew. nr 1, 101, 540/8 z obrębu 0001 i 417 z obrębu 0006, miasto Łomianki**, o nieregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji w Łomiankach Sp. z o.o, na realizację inwestycji polegającej **na budowie sieci wodociągowej rozdzielczej i sieci kanalizacji sanitarnej z odejściami bocznymi w ulicy Małej**, (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 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 prezesa zarządu, Pana Tomasza Czajkowskiego, wystąpił 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 działki ew. nr 1, 101, 540/8 z obrębu 0001 i 417 z obrębu 0006, miasto Łomianki, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej rozdzielczej i sieci kanalizacji sanitarnej z odejściami bocznymi w ulicy Małej, (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działki ew. nr 1, 101, 540/8 z obrębem 0001 i 417 z obrębem 0006, miasto Łomianki mają 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 prezesa zarządu, Pana Tomasza Czajkowskiego, 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 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 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 działki ew. nr 1, 101, 540/8 z obrębem 0001 i 417 z obrębem 0006, 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 zadania 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 prezesa zarządu, Pana Tomasza Czajkowskiego, z dnia 27 czerwca 2022 roku (wpływ 29.06.2022r.), na działkach ew. nr 1, 101, 540/8 z obrębem 0001 i 417 z obrębem 0006, miasto Łomianki, zaprojektowano sieć wodociągową rozdzielczą i sieć kanalizacji sanitarnej z odejściami bocznymi w ulicy Małej.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego gminy Łomianki zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach XXXIII/379/2017 z dnia 14.06.2017r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 16.11.2017r., poz. 10377), **działka ewidencyjna numer 540/8 z obrębem numer 0001** znajduje się na terenie oznaczonym w planie symbolami planistycznymi: KDL2, KDZ, MN4 oraz U3.

Przedmiotowa inwestycja w odniesieniu do działki ewidencyjnej numer 540/8, zgodnie z załącznikiem graficznym do wniosku o wydanie decyzji, została zaplanowana na terenie o symbolu KDL2.

Dla terenu oznaczonego symbolem KDL2 powyższy plan miejscowy przewidział przeznaczenie podstawowe w postaci dróg publicznych klasy lokalnej oraz przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej.

Jak wynika z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Łomianki zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 28.16.2017r., poz. 5611) oraz uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach XXIX/331/2017 z dnia 27.04.2017r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 08.08.2017r., poz. 6562), **działka ewidencyjna numer 1 z obrębu numer 0001** znajduje się na terenie oznaczonym w planie symbolami planistycznymi: KDD4, KDD8 i KDZ, natomiast **działka ewidencyjna numer 417 z obrębu numer 0006** : KDD4, KDD8 i KDZ

Przedmiotowa inwestycja w odniesieniu do działki ewidencyjnej numer 1 z obrębu numer 0001 oraz 417 z obrębu numer 0006 , zgodnie z załącznikiem graficznym do wniosku o wydanie decyzji, została zaplanowana na terenie o symbolu KDD4.

Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego symbolem KDD4 powyższy plan miejscowy przewidział przeznaczenie podstawowe w postaci dróg publicznych klasy dojazdowej oraz przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego gminy Łomianki zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach XXXIII/379/2017 z dnia 02.10.2017r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 16.11.2017r., poz. 10377), **działka ewidencyjna numer 101 z obrębu numer 0001** znajduje się na terenie oznaczonym w planie symbolem planistycznym MN1.

Dla terenu oznaczonego symbolem MN1 powyższy plan miejscowy przewidział przeznaczenie podstawowe w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz uzupełniające w postaci istniejącej zabudowy usługowej.

Zgodnie z §19 ust. 2 pkt 1 załączonego do wniosku wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 28 grudnia 2021 roku, znak WGG.6727.1.899.2021.KP: „Ustalenia dla systemu 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**.”

Zgodnie z §19 ust. 3 pkt 1, pkt 4 powyższego dokumentu: „Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych: ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej **do gminnej oczyszczalni ścieków** położonej w Łomiankach; zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków.”

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wymaga zawarcia zapisu o inwestycji o lokalizacji celu publicznego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje nieruchomości 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 i sieci kanalizacji sanitarnej z odejściami bocznymi w ulicy Małej 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.

Ponadto do wniosku o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dołączono decyzję Burmistrza Łomianek nr WIR.7230.2.40.2022 z dnia 12 kwietnia 2022 roku zezwalającą Wnioskodawcy na lokalizację i projektowanie w pasie drogowym ulicy Małej (w działce ew. nr 101 z obrębem numer 0001) oraz ulicy Brukowej (w działkach ewidencyjnych o numerach: 1 i 540/8 z obrębem 0001, 416/2 i 417 z obrębem numer 0006) w celu zaprojektowania i budowy sieci wodociągowej i sieci kanalizacji wg lokalizacji przedstawionej na mapie stanowiącej integralną część ww. decyzji.

Zezwolenie zostało wydane na czas nieokreślony z zastrzeżeniem, że decyzja lokalizacyjna wygasa, jeżeli w ciągu trzech lat od jej wydania ww. infrastruktura nie została wybudowana.

Starosta Warszawski Zachodni stoi na stanowisku, iż powyższy stan prawny, faktyczny jak i obszerna dokumentacja dowodowa, należycie uzasadnia konieczność budowy sieci wodociągowej rozdzielczej i sieci kanalizacji sanitarnej z odejściami bocznymi w ulicy Małej w działkach ewidencyjnych o numerach: 1, 101, 540/8 z obrębem 0001 i 417 z obrębem 0006, miasto Łomianki 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**

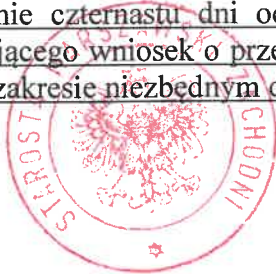
**Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Starosty Warszawskiego Zachodniego.**

**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

*Dorota Radziszewska*  
mgr Dorota Radziszewska  
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Załączniki:

mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia  
korzystania z dz. ew. 1, 101, 540/8 z obrębu 0001 i 417  
z obrębu 0006, m. Łomianki

**Otrzymują:**

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

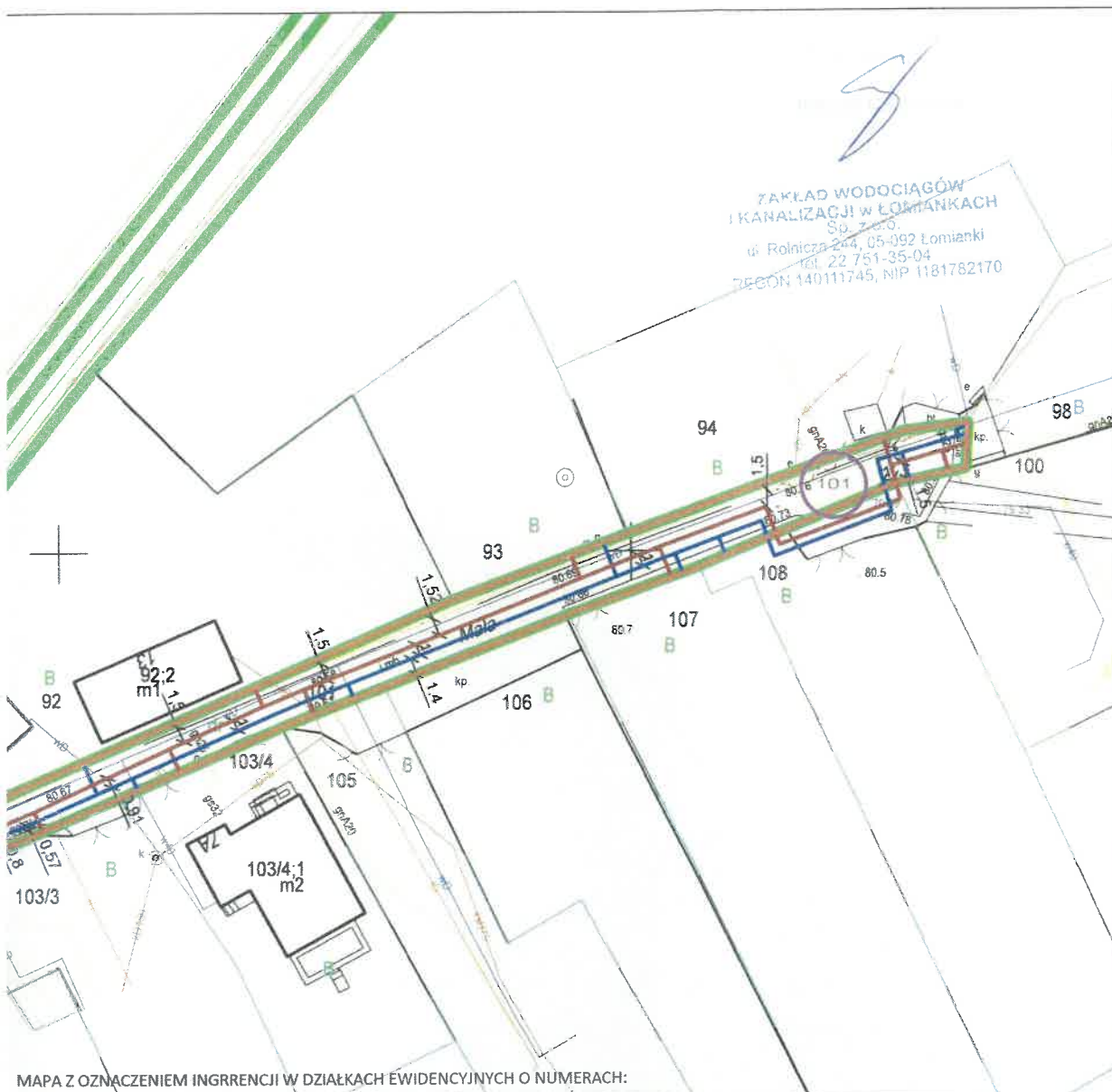


C

C








WYKAZ OZNACZENIEM TRASY PROJEKTOWANYCH ODCINKÓW SIECI WODOCIĄGOWEJ ORAZ SIECI SANITARNEJ



ZAKŁAD WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI w ŁOMIANKACH Sp. z o.o.  
ul. Rolnicza 244, 05-092 Łomianki  
tel. 22 751-35-04  
REGON 140111745, NIP 1181782170

MAPA Z OZNACZENIEM INGRRENCJI W DZIAŁKACH EWIDENCYJNYCH O NUMERACH:  
1, 101, 540/8 Z OBRĘBU NUMER 0001 I 417 Z OBRĘBU NUMER 0006 W MIEŚCIE ŁOMIANKI.  
ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI STAROSTY WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO, NUMER 919/GM/2022 Z  
DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2022 ROKU,  
(ZNAK SPRAWY: GM.RN.6821.2.38.2022.AK)

- LEGENDA:
-  granice przedmiotowych działek
  -  projektowana sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej
  -  nr ewidencyjny działki
  -  projektowana sieć wodociągowa
  -  powierzchnia ograniczenia dla  
dz. nr 101 wynosi 537 m<sup>2</sup>  
dz. nr 417 wynosi 1,7 m<sup>2</sup>  
dz. nr 540/8 wynosi 4,6 m<sup>2</sup>  
dz. nr 1 wynosi 5,7 m<sup>2</sup>

Z up. STRO...  
mgr Dorota...  
Naczelnik Wydz. Gospodark. Miejskim

Skala 1:500

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ WNIOSEM WRAZ Z  
SIECI KANALIZ

Załącznik nr 1

