



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 12 stycznia 2023r.

GM.RN.6821.2.47.2022.OW

Decyzja Nr 30/GM/2023

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

orzekam

1. ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne o nr: **818** oraz **807** obręb **Płochocin**, gmina **Ożarów Mazowiecki**, o nieregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **PSG Sp. z o.o. reprezentowaną przez pełnomocnika Panią Darię Serafin**, na realizację inwestycji celu publicznego polegającej **na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym 0,5 MPa, średnicy DN 40 PE, długości L=318,0m oraz powierzchni rzutu poziomego F= 318m²** (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. zobowiązuję **PSG 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 lipca 2022 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 22 lipca 2022r., PSG Sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika Panią Darię Serafin, wystąpiła 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 818 i 807 obręb Płochocin, gmina Ożarów Mazowiecki, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym 0,5 MPa, średnicy DN 40 PE, długości $L=318,0m$ oraz powierzchni rzutu poziomego $F=318m^2$ (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 818 i 807 obręb Płochocin, gmina Ożarów Mazowiecki, mają nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Gmina Ożarów Mazowiecki – Drogi Powszechnego Korzystania.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, PSG Sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika Panią Darię Serafin, nie miała możliwości uzyskania zgody od właścicieli gruntu na przeprowadzenie inwestycji, dlatego też wystąpiła do Starosty Powiatu Warszawskiego Zachodniego z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości.

Z uwagi na powyższe, potwierdził się fakt, iż niniejszą nieruchomością, 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 28 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 ewidencyjne o nr 818 i 807 obręb Płochocin, gmina Ożarów Mazowiecki, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 11 października 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 PSG Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Darię Serafin z dnia 21 lipca 2022 roku (wpływ 22.07.2022r.), na działkach ewidencyjnych o nr 818 i 807 obręb Płochocin, gm. Ożarów Mazowiecki, zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym 0,5 MPa, średnicy DN 40 PE, długości L=318,0m oraz powierzchni rzutu poziomego 318,0m².

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki - Uchwała nr 258/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 04 listopada 2008r., dla obszaru Płochocin - Święcice – Ołtarzew - Gołaszew, działka nr 818 przeznaczona została na cele:

- tereny dróg dojazdowych – 38KDD,
- tereny dróg dojazdowych – 33KDD,
- tereny dróg dojazdowych – 43KDD,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 24MN,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 23MN,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20MN,

a działka 807 na cele:

- tereny dróg dojazdowych – 33KDD,
- tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 6U/P.

Zgodnie z §49 planu, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5MN-27MN, jako przeznaczenie uzupełniające ustala się – urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze, towarzyszące zabudowie zieleni urządzonej, obiekty małej architektury.

Zgodnie z §61 planu, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 6UP, jako przeznaczenie uzupełniające ustala się obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury.

Zgodnie z §30 planu, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg dojazdowych KDD:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych i zieleni;
- 2) obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni;
- 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na działkę frontową z wyłączeniem sytuacji jeżeli wynikają one ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej;
- 4) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, dla ochrony istniejącego zainwestowania lub ochrony istniejących drzew, odcinkowe przewężenia dróg zgodnie z domiarem na rysunku planu;
- 5) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2m x 2m na jedno drzewo;
- 6) odstąpienie od obowiązków ochrony drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo

krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi zgodnie z warunkami uzyskanymi w stosownej decyzji administracyjnej.

Zgodnie z §41 planu, ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń.

Zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci, a w szczególności:

- a) zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń średniego ciśnienia na 0,5m, lokowanie szafek gazowych, otwieranych na zewnątrz, w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy;
- b) lokowanie zabudowy i sadzenia drzew z zachowaniem odpowiednio stref kontrolowanych lub odległości podstawowych.

Zgodnie z protokołem z przeprowadzonych rokowań z dnia 21 lipca 2022r. wynika, iż ze względu na nieustalony stan prawny nieruchomości, wnioskodawca nie miał możliwości uzyskania zgody na dysponowanie gruntem.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym 0,5 MPa, średnicy DN 40 PE, długości $L=318,0m$ oraz powierzchni rzutu poziomego $318,0m^2$, 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 0,5 MPa, średnicy DN 40 PE, długości $L=318,0m$ oraz powierzchni rzutu poziomego $318,0m^2$ 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. Fakt, że przedmiotowa inwestycja ma na celu przyłączenie do sieci gazowej nieruchomości należącej do jednego podmiotu nie przesądza jeszcze tego, że nie można jej zakwalifikować jako inwestycji 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 drenazowych, 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 0,5 MPa, średnicy DN 40 PE, długości $L=318,0m$ oraz powierzchni rzutu poziomego $318,0m^2$, 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.

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 powyższy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z dnia 04 listopada 2008r., jest podstawą do wydania przez organ decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości.

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. 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, należycie uzasadnia konieczność budowy sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym 0,5 MPa, średnicy DN 40 PE, długości L=318,0m oraz powierzchni rzutu poziomego 318,0m², oraz 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 Rudzińska
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Załączniki:

mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia
korzystania z dz. ew. nr 818 i 807 obr. Płochocin,
gmina Ożarów Mazowiecki

Otrzymują:

1. Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego - w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Pani Daria Serafin – pełnomocnik PSG Sp. z o.o.
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
4. a/a