



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

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

Ożarów Mazowiecki, dnia 28 września 2023 roku

A.GM.RN.6821.11.2023.AK

Decyzja Nr 778/GM/2023

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. 2023, poz. 775 t.j., dalej *kpa*), oraz art. 9a i art. 124 i 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. 2023, poz. 344 z póź. zmiasto, dalej *ugn*)

orzekam o

1. ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr **38** obręb **0018 – Lubiczów, z gminy Stare Babice**, o niuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **Polskiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, reprezentowanej przez pełnomocnika, Pana Aleksandrosa Liolios**, pracownika spółki Dom System Sp. z o.o., na realizację inwestycji polegającej na **budowie gazociągu średniego ciśnienia DN 160PE o długości 424,0m oraz przyłącza ś/ć DN 90 PE o długości 0,5m. Czasowe zajęcie powierzchni wyniesie 636,0m². Trwałe zajęcie terenu wyniesie 424,0m², (zgodnie z załącznikami mapowymi stanowiącymi integralną część niniejszej decyzji);**
2. zobowiązaniu **Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie** 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 19 kwietnia 2023 roku, (data wpływu do Starostwa 26 kwietnia 2023 roku), Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, wystąpiła do Starosty Warszawskiego Zachodniego poprzez pełnomocnika pana Aleksandrosa Liolios, pracownika spółki Dom System Sp. z o.o., o wydanie na podstawie art. 124a ust. 1 *ugn*, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisanej w ewidencji gruntów jako działka nr 38 obręb 0018 – Lubiczów, gmina Stare Babice, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji polegającej na budowie gazociągu średniego ciśnienia DN 160PE o długości 424,0m oraz przyłącza ś/ć DN 90 PE o długości 0,5m. Czasowe zajęcie powierzchni wyniesie 636,0m². Trwałe zajęcie terenu wyniesie 424,0m², (zgodnie z załącznikami mapowymi stanowiącymi integralną część niniejszej decyzji)

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działka nr 38 obręb 0018 – Lubiczów, gmina Stare Babice, ma nieustalony stan prawny; jako władający została ujawniona **Gmina Stare Babice drogi powszechnego użytkowania**.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., 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 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.

W przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki wymienione w art. 113 ust. 6 *ugn*, do uznania niniejszej nieruchomości za nieruchomość 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 09 maja 2023 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*:

- poprzez tablicę ogłoszeń Gminy Stare Babice: od 18 maja do 25 lipca 2023 roku,
- poprzez tablicę ogłoszeń Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego: od 12 maja do 11 lipca 2023 roku,
- w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego: od 10 lipca 2023 roku,
- w gazecie on-line na stronie otoprzetargi.pl: od 10 lipca 2023 roku.

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 38 obręb 0018 – Lubiczów, gmina Stare Babice, Starosta Warszawski Zachodni ogłoszeniem z dnia 30 sierpnia 2023 roku wszczął z dniem 11 września 2023 roku postępowanie 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.

Zgodnie z wnioskiem Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, z dnia 19 kwietnia 2023 roku, na działce ewidencyjnej nr 38 obręb 0018 – Lubiczów, gmina Stare Babice, zaprojektowano budowę gazociągu średniego ciśnienia.

Zarówno prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci gazowej średniego ciśnienia jaki i ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, wymaga zawarcia zapisu o inwestycji o lokalizacji celu publicznego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje nieruchomość lub wydania decyzji o lokalizacji celu publicznego.

Nieruchomość będąca przedmiotem wniosku, oznaczona jako działka ewidencyjna numer 38 z obrębu 0018 – Lubiczów w gminie Stare Babice została objęta uchwałą nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, (publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 29.08.2011 r., poz. 4944 Data wejścia w życie: 12.09.2011r.).

Zgodnie z powyższym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka ew. nr 38 z obrębu 0018 – Lubiczów w gminie Stare Babice położona jest na terenach oznaczonych symbolem „R”, stanowiących tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Paragraf 38 ww. planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R i R1 ustalił:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (bez prawa zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem pktu 2 lit.a);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) rozbudowa zabudowy zagrodowej na bezpośrednio sąsiadujących terenach oznaczonych symbolem R (na obszarze nie większym niż dotychczasowa powierzchnia istniejącej zabudowy zagrodowej), z zachowaniem przepisów szczegółowych jak dla terenów MR,
 - b) na terenie oznaczonym R1 zakaz zabudowy kubaturowej; do czasu realizacji planowanej drogi regionalnej dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu; ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 10 -20 m od linii rozgraniczających terenu R1 według rysunku planu,
 - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej (w tym dojazdy do działek rolnych),**
 - d) ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 7) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;**

§ 14. 1. Zasady uzbrojenia terenu:

- 1) obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu;
- 4) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu;

- 5) ustala się wykonywanie niezbędnych remontów i napraw w zakresie systematycznego przeprowadzania okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie ich właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego; w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, właściciel działki pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń, po uprzednim uzyskaniu od gestora systemu warunków ich przebudowy.
2. Ustala się obsługę terenów zainwestowania zorganizowanymi systemami infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne:
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) obsługa z sieci gazowej poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia znajdujące się poza obszarem objętym planem,
 - b) ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń,
 - c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci, w tym:
 - zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa od gazociągów,
 - zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia na 0,5m,
 - nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, transportowy,
 - warunki, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych określają przepisy odrębne,
 - nasadzanie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2,0 m od osi gazociągu,
 - d) przyjmuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 PN 6,3 MPa relacji Mory- Huta-oznaczonego na rysunku planu symbolem G ; warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu w sąsiedztwie gazociągu według § 12 ust.3,
 - e) ustala się przebieg projektowanej drugiej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 usytuowanej bezpośrednio po zachodniej stronie wyżej wymienionego istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia; rozwiązania techniczne powinny zapewnić nie przekraczanie dotychczasowej strefy bezpieczeństwa dla istniejącego gazociągu tj. 15 m od osi gazociągu w obie strony;

Kwalifikacja przedmiotowej inwestycji jako realizującej cel publiczny uzależniona jest od przesłanek zawartych w treści przepisu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. 2022, poz. 503 z późn. zm.)

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 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 dokumentami złożonymi do wniosku, planowany do zrealizowania odcinek sieci gazowej ma służyć do podłączenia do sieci gazowej nieruchomości opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna numer 275/57 z obrębem 0003 - Blizne Łaszczyńskiego w gminie Stare Babice.

Zgodnie z pismem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Stare Babice z dnia 31 maja 2022 roku, znak WNI.P.6853.129.2022, planowany odcinek sieci gazowej będzie stanowić część inwestycji, która będzie umiejscowiona również na działkach stanowiących własność Gminy Stare Babice.

Organ I instancji w toku postępowania uznał, iż inwestycja ma charakter sieciowy. Nie można zatem wykluczyć podłączenia do tak wykonanej sieci również innych podmiotów, zatem inwestycja polegająca na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia, realizować będzie cel publiczny.

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.

Ogłoszeniem z dnia 30 sierpnia 2023 roku, znak A.GM.RN.6821.11.2023.AK, Starosta Warszawski Zachodni z dniem 11 września 2023 roku, w związku z opisanym na wstępie wnioskiem, wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka ew. nr 38 z obrębem 008 – Lubiczów w gminie Stare Babice, w trybie art. 124a *ugn*.

Powyższe ogłoszenie zostało na ustawowo określony czas 14 dni wywieszane na tablicy ogłoszeń Gminy Stare Babice oraz na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego.

Przy wydawaniu decyzji organ uwzględnia interes indywidualny właściciela, mimo iż w dacie wydania decyzji pozostaje nieznan, 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 gazowej średniego ciśnienia 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.

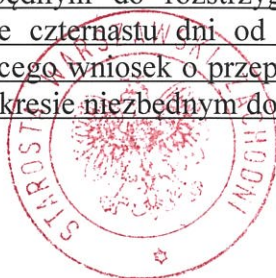
W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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
[Signature]
mgr Dorota Kucharszewska
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Załączniki:

- zał. 1:
mapa przedstawiająca powierzchnię czasowego ograniczenia korzystania z dz. ew. nr 38 obręb 0018 – Lubiczów, gmina Stare Babice;
- zał. 2:
mapa przedstawiająca powierzchnię stałego ograniczenia korzystania z dz. ew. nr 38 obręb 0018 – Lubiczów, gmina Stare Babice;

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Stare Babice - w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń Gminy Stare Babice na okres 14 dni, ul. Rynek 32, 05-082 Stare Babice;
2. Aleksandors Liolios Dom System Sp. z o.o., pełn. Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie;
- ③ a/a (w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń i BIPie Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego na okres 14 dni);