



## STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki  
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

A-W/497/2024

Ożarów Mazowiecki, dnia 29 kwietnia 2024r.

A.GM.RN.6821.25.2023.OW

### Decyzja Nr 388/GM/2024

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r., poz. 572 tj. z póź. zm., dalej kpa), oraz art. 9a i art. 124 i 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344 tj. z póź. zm., dalej ugn)

### Orzekam

1. o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne o nr: 297 i 371 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno, o nieregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie Gminie Leszno, na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej wykonanej z rur PCV Ø0,2m o sztywności obwodowej min. SN8 oraz sieci kanalizacji ciśnieniowej wykonanej z przewodów ciśnieniowych jednowarstwowych PE 100 90x8,2mm SDR11, PN16 w ulicach Marysieńki i Widokowej w miejscowości Leszno (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. zobowiązuję Gminę Leszno 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 02 sierpnia 2023 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 08 sierpnia 2023 roku, Gmina Leszno, 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: 297 i 371 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej wykonanej z rur PCV Ø0,2m o sztywności obwodowej min. SN8 oraz sieci kanalizacji ciśnieniowej wykonanej z przewodów ciśnieniowych jednowarstwowych PE 100 90x8,2mm SDR11, PN16 w ulicach Marysienki i Widokowej w miejscowości Leszno. Ograniczenie sposobu korzystania z działki ewidencyjnej nr 297 obr. 0011 Leszno (o powierzchni 848,18m<sup>2</sup>) ma na celu wykonanie inwestycji obejmującej wybudowanie odcinka sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej wykonanej z rur PVC Ø0,2m o sztywności obwodowej min. SN8 o długości 526,30m oraz odcinka kanalizacji ciśnieniowej wykonanej z przewodów ciśnieniowych jednowarstwowych PE100 90x8,2mm SDR11, PN16 o długości 38,41m. Zostaną również zamontowane studnie z kręgów betonowych DN1200 oraz studnie rewizyjne z tworzywa DN425. Ograniczenie sposobu korzystania z działki ewidencyjnej nr 371 obręb 0011 Leszno (o powierzchni 891,42m<sup>2</sup>) ma na celu wykonanie inwestycji obejmującej wybudowanie odcinka sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej wykonanej z rur PVC Ø0,2m o sztywności obwodowej min. SN8 o długości 594,28m. Zostaną również zamontowane studnie z kręgów betonowych DN1200 (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: 297 i 371 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno mają nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Urząd Gminy Leszno - Drogi Powszechnego Korzystania.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości, Gmina Leszno nie miała możliwości uzyskania zgody od wszystkich właścicieli gruntu na przeprowadzenie inwestycji, dlatego też wystąpiła do Starosty Powiatu Warszawskiego Zachodniego z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z 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 22 sierpnia 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.

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: 297 i 371 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 07 listopada 2023 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 Gminy Leszno z dnia 02 sierpnia 2023 roku (wpływ 08.08.2023r.), na działkach ewidencyjnych o nr: 297 i 371 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno, zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej wykonanej z rur PCV Ø0,2m o sztywności obwodowej min. SN8 oraz sieci kanalizacji ciśnieniowej wykonanej z przewodów ciśnieniowych jednowarstwowych PE 100 90x8,2mm SDR11, PN16 w ulicach Marysieńki i Widokowej w miejscowości Leszno.

Zgodnie z pismem Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 21 lipca 2023 roku, nie ma możliwości ustalenia czy dla działek ewidencyjnych o nr: 297 i 371 obręb 0011 Leszno, gmina Leszno, prowadzony jest Zbiór Dokumentów. Ponadto Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych nie wykazuje numeru księgi dla w/w nieruchomości.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno - Uchwała nr XLVII/289/2021 Rady Gminy Leszno z dnia 17 listopada 2021 roku, dla obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno, plan ustala:

- działka o nr ew. 297 jest przeznaczona pod drogę publiczną klasy dojazdowej 1KDD (ul. Marysieńki);
- działka o nr ew. 371 jest przeznaczona pod drogę publiczną klasy dojazdowej 2KDD (ul. Widokowa); w części wschodniej działka przeznaczona jest pod drogę publiczną klasy dojazdowej 5KDD, a w części zachodniej pod drogę publiczną klasy dojazdowej 1KDD.

Przez wschodnią część działki o nr ew. 371 oraz centralną część działki o nr ew. 297 przebiega rurociąg naftowy DN250 wraz ze strefą ochronną, oznaczony na tych odcinkach symbolami 3RN, 12RN, 13RN i 14RN.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 5KDD, ustala się jako przeznaczenie podstawowe – komunikację drogową – drogi publiczne klasy dojazdowej, a jako przeznaczenie dopuszczalne – m.in. infrastrukturę techniczną.

Zgodnie z §13 planu, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia m.in. w sieć kanalizacji;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
  - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
  - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji, a także likwidacji ze względów ekologicznych,

- c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg (w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze gminy, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych,
- e) lokalizacja na terenach dróg publicznych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może być realizowana wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- f) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się jej lokalizowanie na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wyłączeniem terenu lasu ZL,
- g) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontów, rozbiórki lub przeniesienia istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym dopuszcza się zmianę przekrojów przewodów istniejących,
- h) projektowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników,
- i) Wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują, określone w przepisach odrębnych ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do tych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- j) Ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12m.

W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustala się odprowadzanie ścieków:

- a) odprowadzanie ścieków z obszaru planu przy pomocy grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20m lub przy pomocy sieci kanalizacji ciśnieniowej o minimalnej średnicy 0,10m z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,

- b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
- c) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych ścieków nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej wykonanej z rur PCV Ø0,2m o sztywności obwodowej min. SN8 oraz sieci kanalizacji ciśnieniowej wykonanej z przewodów ciśnieniowych jednowarstwowych PE 100 90x8,2mm SDR11, PN16 w ulicach Marysieńki i Widokowej w miejscowości Leszno, 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 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 kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej wykonanej z rur PCV Ø0,2m o sztywności obwodowej min. SN8 oraz sieci kanalizacji ciśnieniowej wykonanej z przewodów ciśnieniowych jednowarstwowych PE 100 90x8,2mm SDR11, PN16 w ulicach Marysieńki i Widokowej w miejscowości Leszno, 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 wodociągowej nieruchomości należących do kilku podmiotów 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 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 kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej wykonanej z rur PCV Ø0,2m o sztywności obwodowej min. SN8 oraz sieci kanalizacji ciśnieniowej wykonanej z przewodów ciśnieniowych jednowarstwowych PE 100 90x8,2mm SDR11, PN16 w ulicach Marysieńki i Widokowej w miejscowości Leszno, realizować będzie cel publiczny bowiem w części stanowić będzie sieć kablową oraz w części przyłącza. W zdecydowanej części inwestycja ma charakter sieciowy. Nie można zatem wykluczyć podłączenia do tak wykonanej sieci również innych podmiotów.

Okoliczność, że obecnie sieć powodować będzie możliwość podłączenia dla kilku posesji nie wyklucza tego, że jest to inwestycja celu publicznego.

Przepisy nie wykluczają i takiego rozwiązania, że inwestycja celu publicznego służyć będzie kilku podmiotom, jeżeli z uwagi na przebieg, ma charakter lokalny. Inwestycja o takich parametrach ma na celu umożliwienie podłączenia w przyszłości innych podmiotów.

Należy zaznaczyć, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rady Gminy Leszno z dnia 17 listopada 2021 roku, jest podstawą do wydania przez organ decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości.

Przy wydawaniu decyzji organ uwzględnia 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, należy uzasadnia konieczność budowy sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej wykonanej z rur PCV Ø0,2m o sztywności obwodowej min. SN8 oraz sieci kanalizacji ciśnieniowej wykonanej z przewodów ciśnieniowych jednowarstwowych PE 100 90x8,2mm SDR11, PN16 w ulicach Marysieńki i Widokowej w miejscowości Leszno, jednoznacznie wskazuje zarówno przebieg inwestycji przez przedmiotową nieruchomość jak i zakres uszczuplenia władztwa właścicieli w zakresie niezbędnym do wykonania danej inwestycji, zgodnie z warunkami wynikającymi z planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

### Pouczenie

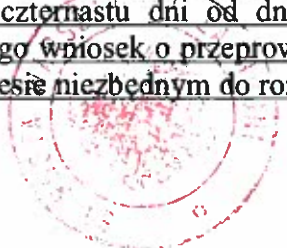
**Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Starosty Warszawskiego Zachodniego.**

**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 Jakubiszewska*  
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Załączniki:

mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia korzystania z dz. ew. nr 297 i 371 obr. 0011 Leszno, gmina Leszno

### Otrzymują:

1. Wójt Gminy Leszno – jako strona 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

PRZEKAZANO DO WYSŁANIA

POL/ZPO dnia 06.05.2019

Sprawę prowadzi Olga Wierzbicka – tel. 22 733 73 46  
Biuro podawcze – Wejście C, parter, tel./fax 22 733 73 83

e-mail: wgm@pwz.pl  
e-PUAP: /v77p4brq4i/skrytka

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>

Główny Specjalista  
*mgr Olga Wierzbicka*

Kierownik Referatu  
Gospodarki Mieniem  
w Wydziale Zarządzania Mieniem  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Mieniem  
w Wydziale Zarządzania Mieniem

