



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 28 lutego 2025r.

A.GM.RN.6821.125.2024.OW

Decyzja Nr 214/GM/2025

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 2024r. poz. 1145 tj. z póź. zm., dalej ugn)

orzekam

o odmowie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne o nr **79/7 i 79/10** obręb **Mory**, gmina **Ożarów Mazowiecki**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie **PSG Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Małgorzatę Bojanowską**, na realizację inwestycji polegającej na **budowie przyłącza gazowego** (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 17 września 2024 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 19 września 2024 roku, PSG Sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika Panią Małgorzatę Bojanowską, wystąpiła do Starosty Warszawskiego Zachodniego o wydanie na podstawie art. 124a ust. 1 ugn, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisaney w ewidencji gruntów jako działki o nr 79/7 i 79/10 obręb Mory, gmina Ożarów Mazowiecki, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji polegającej na budowie przyłącza gazowego.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działki o nr: 79/7 i 79/10 obręb Mory, gmina Ożarów Mazowiecki, mają nieustalony stan prawny, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Gmina Ożarów Mazowiecki – Drogi Powszechnego Korzystania.

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.

Na podstawie art. 124a ww. ustawy, przepis art. 124 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, z wyłączeniem obowiązku przeprowadzenia rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. 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.

Stosownie do treści art. 113 ust 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że właściciel nieruchomości jest nieustalony, a władanie na zasadach samoistnego posiadania sprawuje Gmina Ożarów Mazowiecki – Drogi Powszechnego Korzystania.

Dla zastosowania art. 124 u.g.n. w odniesieniu do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym konieczne jest kumulatywne spełnienie wynikających z jego treści przesłanek, tj. planowana inwestycja ma mieć charakter inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6 u.g.n. i ograniczenie ma być zgodne z miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, zgodne z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Pojęcie inwestycji celu publicznego zdefiniowane zostało w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 2 pkt 5 tej ustawy, przez inwestycję celu publicznego należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym i powinny 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.

A zatem, jak wynika z powołanych wyżej przepisów, na pojęcie „inwestycji celu publicznego” składają się dwa elementy, których łączne wystąpienie jest warunkiem koniecznym, aby mogła być mowa o takiego rodzaju inwestycji. Pierwszy element stanowi określenie przedmiotu inwestycji, jakim jest realizacja celu publicznego wskazanego w art. 6 ugn, natomiast drugi element, jak wynika z treści art. 2 pkt 5 u.p.z.p. stanowi przypisanie inwestycji znaczenia lokalnego (gminnego) lub ponadlokalnego.

Zgodnie ze stanowiskiem sądów administracyjnych, przez pojęcie „inwestycja celu publicznego” należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym), stanowiące realizację celów o których mowa m.in. w art. 6 ust 2 ugn. Ponadto jak wynika z orzecnictw sądowych, istotą inwestycji celu publicznego jest jej nakierowanie na urzeczywistnienie interesu celu publicznego, istotnego dla zbiorowości, przynajmniej na poziomie lokalnym. Inwestor powołujący się na cel publiczny powinien być gotowy na wykazanie, że jego realizacja nie stanowi zaspokojenia interesu prywatnego – indywidualnego bądź grupowego” (wyrok NSA z 23 maja 2017 r. II OSK 2407/15 oraz z 21 kwietnia 2020 r., II OSK 1731/19).

Stanowisko takie podziela również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w swoim orzeczeniu z dnia 2 lutego 2022 r. II SA/Kr 1208/21. Bez wątplenia budowa odcinka sieci kablowej nN mieści się wśród inwestycji wymienionych w art. 6 ust 2 ugn. Do oceny pozostaje zatem czy budowa tego odcinka sieci ma co najmniej lokalne znaczenie. Dokonując więc kwalifikacji inwestycji, jako mającej realizować cel

publiczny, nie można kierować się wyłącznie treścią art. 6 ugn. i zawartym w nim katalogiem, albowiem o tym, czy mamy do czynienia z celem publicznym w istocie decyduje normatywne uregulowanie danej inwestycji, a więc czy mieści się ona – stosownie do art. 2 pkt 5 u.p.z.p. w pojęciu działań o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym), stanowiących realizację celów, o których mowa w art. 6 ugn.

Tym samym niespełnienie łącznie powyższych przesłanek przesądza, iż inwestycja w postaci budowy przyłącza dla indywidualnego odbiorcy nie stanowi celu publicznego (wyrok NSA z dnia 30 czerwca 2016 r. sygn. akt II OSK 461/15).

Biorąc pod uwagę dokumentację zgromadzoną w przedmiotowej sprawie i obowiązujące przepisy prawne oraz stanowiska w tym zakresie sądów administracyjnych należy stwierdzić, że projektowana inwestycja budowy przyłącza gazowego nie posiada cech inwestycji celu publicznego.

W opinii Starosty, realizacja planowanego przedsięwzięcia nie stanowi zaspokojenia interesu publicznego, lecz prywatnego gdyż ma służyć doprowadzeniu gazu tylko dla jednego odbiorcy tj. dla budynku mieszkalnego jednorodzinne zlokalizowanego na działce nr 71. Inwestor nie wykazał, iż w istocie chodzi o szerszy cel realizacji niniejszego zamierzenia jak tylko doprowadzenie energii do pojedynczego budynku mieszkalnego.

Z uwagi na okoliczność, iż nie została spełniona podstawowa przesłanka pozwalająca na zastosowanie przepisu art. 124 ugn. tj., aby inwestycja miała charakter celu publicznego, organ nie dokonywał analizy przedmiotowej sprawy pod kątem spełnienia drugiej przesłanki tj. aby inwestycja była zgodna z planem miejscowym.

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 Radziszewska
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Otrzymują:

1. Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego - w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Pani Małgorzata Bojanowska – *pełnomocnik PSG Sp. z o.o.*
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni (BIP-opublikowano dnia03.2025r.)
4. a/a

Zgodnie z treścią art. 49 kpa, jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej (§ 1). Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej (§ 2). Doręczenie uważa się za skuteczne po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia (por. wyrok NSA z dnia 12 września 2018 r., II OSK 2286/16, niepubl.).