



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 12 września 2025 roku

GM.RN.6821.2.28.2025.SZ

Decyzja Nr 963/GM/2025

Na podstawie art. 104, art. 107 i art. 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024r., poz. 572. ze zm., dalej *kpa*) oraz art. 9a i art. 124 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2024r. poz. 1145 ze zm. dalej *ugn*)

orzekam

1. **o zezwoleniu na niezwłoczne zajęcie nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 558/1 z obrębu 0004 – Borzęcin Duży, gmina Stare Babice o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z wydaniem przez Starostę Warszawskiego Zachodniego Decyzji Nr 958/GM/2025 z dnia 11 września 2025 roku, znak GM.RN.6821.2.28.2025.SZ, ograniczającej sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości poprzez zezwolenie Gminnemu Przedsiębiorstwu Komunalnemu „EKO – BABICE” sp. z o.o., na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie rozdzielczej sieci wodociągowej z rur PE o średnicy Ø110 mm, która zostanie ułożona na głębokości minimum 1,6m, w projektowanej drodze gminnej, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2-1 KDL – ul. Trakt Królewski, zgodnie z mapą stanowiącą załącznik do decyzji oraz o przyznaniu prawa do dysponowania ww. gruntem na cele budowlane spółce Green Development II Sp. z o.o., zgodnie z Warunkami technicznymi budowy sieci wodociągowej nr 549/W/2024, wydanymi w dniu 23 grudnia 2024 roku przez Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne „EKO-BABICE sp. z o.o., dla projektowania i realizacji budowy rozdzielczej sieci wodociągowej,**
2. **o nadaniu niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.**

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 03 kwietnia 2025 roku, który wpłynął do Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego w dniu 04 kwietnia 2025 roku, spółka Green Development II Sp. z o.o., *reprezentowana przez Renatę Grabską*, wystąpiła do Starosty Warszawskiego

Zachodniego o wydanie na podstawie art. 124a *ugn* w zw. z art. 124 ust. 1 *ugn*, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisanej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 558/1 o powierzchni 0,0041 ha z obrębu 0004 – Borzęcin Duży, gmina Stare Babice, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie rozdzielczej sieci wodociągowej z rur PE o średnicy Ø110 mm, która zostanie ułożona na głębokości minimum 1,6m, w projektowanej drodze gminnej, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2-1 KDL – ul. Trakt Królewski oraz o wydanie na podstawie art. 124 ust. 1a *ugn* w związku z art. 108 *kpa*, decyzji zezwalającej na zajęcie przedmiotowej nieruchomości wraz z nadaniem jej rygoru natychmiastowej wykonalności.

Zgodnie z załącznikiem mapowym dołączonym do ww. wniosku długość rozdzielczej sieci wodociągowej na działce ewidencyjnej nr 558/1 z obrębu 0004 – Borzęcin Duży wyniesie 7,35 m, zaś powierzchnia pasa ograniczonego korzystania z nieruchomości - 14,7m².

W wyniku rozpatrzenia przedmiotowego wniosku Starosta Warszawski Zachodni Decyzją Nr 958/GM/2025 z dnia 11 września 2025 roku, znak: GM.RN.6821.2.28.2025.SZ, orzekł o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 558/1 z obrębu 0004 – Borzęcin Duży, gmina Stare Babice.

Zgodnie z art. 124 ust. 1a ustawy *ugn*, w przypadkach określonych w art. 108 *kpa*, tj. gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony, lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek podmiotu, który będzie realizował cel publiczny, udziela, w drodze decyzji, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji, o której mowa w art. 124 ust. 1. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

W niniejszej sprawie wniosek o wydanie zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości z rygiem natychmiastowej wykonalności został umotywowany spełnieniem następujących przesłanek wskazanych w art. 108 *kpa*, tj. ważnym interesem społecznym i gospodarczym.

Zezwolenie na niezwłoczne zajęcie nieruchomości daje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i umożliwia przeprowadzenie inwestycji, która kwalifikowana jest jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Oznacza to, że ma ona służyć interesowi ogółu, tj. interesowi społecznemu.

Dzięki realizacji inwestycji możliwe będzie podłączenie do sieci wodociągowej przyległych nieruchomości – nieruchomości położonych wzdłuż ul. Trakt Królewski, a realizowana sieć będzie służyć społeczności, którą stanowią mieszkańcy gminy Stare Babice.

W związku z powyższym stwierdzić należy, iż realizacja przedmiotowej inwestycji będzie służyć interesowi większej liczby ludności.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać, że wydanie decyzji o zezwoleniu na niezwłoczne zajęcie nieruchomości z rygorem natychmiastowej wykonalności służyć będzie interesowi społecznemu oraz chronić będzie ważny interes strony.

Tym samym organ uznał, że ww. przesłanki z art. 108 *kpa* zostały wypełnione.

Nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności jest możliwe tylko w sytuacji, gdy jest to niezbędne dla ochrony wartości wskazanych w art. 108 §1 *kpa*.

Wartościami chronionymi, jak zostało wskazane powyżej, są interes społeczny – korzyści społeczeństwa powstałe na skutek realizacji Inwestycji oraz ważny interes strony – terminowość jej realizacji. Jednocześnie ich ochrona jest zagwarantowana wyłącznie w przypadku wydania decyzji o zezwoleniu na niezwłoczne zajęcie nieruchomości z rygorem natychmiastowej wykonalności.

Decyzja wydana w oparciu o art. 124 ust. 1a *ugn* (decyzja o niezwłocznym zajęciu nieruchomości) jest decyzją ściśle związaną z decyzją, o której mowa w art. 124 ust. 1 *ugn*, tj. decyzją ograniczającą sposób korzystania z nieruchomości. Wobec powyższego w dacie wydania decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości musi istnieć w obrocie prawnym decyzja wydana w trybie art. 124 ust. 1 *ugn*.

Rozstrzygnięcie o niezwłocznym zajęciu nieruchomości daje możliwość rozpoczęcia procedury związanej z realizacją inwestycji celu publicznego (w tym prawem do dysponowania gruntem na cele budowlane), ale tylko w zakresie określonym w decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania.

Organ ustalił, że realizowane przez Wnioskodawcę przedsięwzięcie jest celem publicznym i inwestycją celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami*.

Podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie (Wyrok z dnia 20 stycznia 2021 roku, sygn. akt. II SA/Rz 1017/20), przyjął: „(...) że inwestycja nie musi służyć całej gminie, ale może być istotna dla mniejszej ilości mieszkańców i jako taka spełni realizację celu publicznego”.

Inwestor – spółka Green Development II Sp. z o.o. realizuje zadanie publiczne mające na celu zaopatrzenie w wodę nieruchomości, położonych wzdłuż ul. Trakt Królewski.

Zgodnie z Warunkami technicznymi budowy sieci wodociągowej wydanymi w dniu 23 grudnia 2024 roku przez Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne „EKO – BABICE” sp. z o.o., po protokolarnym odbiorze wybudowanej sieci wodociągowej i przyłączeniu jej do sieci istniejącej, budowany odcinek sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 50 m, zostanie przekazany na rzecz Gminnego Przedsiębiorstwa Komunalnego „EKO-BABICE” sp. z o.o. i stanie się składnikiem mienia Przedsiębiorstwa.

Starosta Warszawski Zachodni stoi na stanowisku, że jedynie wydanie decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, nieobjętej zakresem stosowania art. 9 *ugn*, umożliwi terminową realizację inwestycji, co jak zostało wskazane powyżej, leży w interesie społecznym i stanowi ważny interes strony.

Wobec powyższego zasadne jest wydanie decyzji w trybie przewidzianym w art. 124 ust. 1a *ugn*.

Planowana inwestycja jest niezbędna dla ogółu, stąd do jej wykonania winno dojść w miarę szybko i sprawnie (por. Wyrok NSA z dnia 25 października 2013 r., sygn. akt I OSK 2900/12 oraz I OSK 2967/12).

Zgodnie ze zdaniem drugim przepisu art. 124 ust. 1a *ugn* decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności. Nadanie tego rygoru niniejszej decyzji jest w świetle tego przepisu obligatoryjne.

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 Agnieszka Zera
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Stare Babice – w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni, zgodnie z art. 114 ust. 3 *ugn* w zw. z art. 49 *kpa*

2. Renata Grabska – *Green Development II Sp. z o.o.*
3. Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne „EKO-BABICE” sp. z o.o.
4. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni (BIP-opublikowano dnia 16.09.2025r.),
5. 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.).