



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 20 lutego 2023r.

GM.RN.6821.2.50.2022.OW

Decyzja Nr 139/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 działka ewidencyjna nr 5/3 obręb 0028 Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, gmina Ożarów Mazowiecki, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie Gminie Ożarów Mazowiecki, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Wójcika, na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie odcinka sieci wodociągowej wraz z hydrantem przeciwpożarowym w ramach inwestycji „Budowa odcinka sieci wodociągowej w miejscowości Mory, gmina Ożarów Mazowiecki” (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
2. zobowiązuję Gminę Ożarów Mazowiecki 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 01 marca 2022 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 02 marca 2022r., Gmina Ożarów Mazowiecki, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Wójcika, 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 działka nr 5/3 obręb 0028 Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, gmina Ożarów Mazowiecki, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie odcinka sieci wodociągowej wraz z hydrantem przeciwpożarowym w ramach inwestycji „Budowa odcinka sieci wodociągowej w miejscowości Mory, gmina Ożarów Mazowiecki”. Sieć wodociągowa zostanie wykonana metodą wykopową. Planowana szerokość wykopu to 1,0m. Sieć wodociągowa projektowana jest z rur PE Ø110x10,0mm PE100 PN16 SDR11, wg normy PN-EN 12201 oraz kształtek PE SDR11 wg normy PN-EN 12201 łączonych za pomocą zgrzewania doczołowego. Głębokość sieci wodociągowej wynosi 1,65-4,6m, długość sieci wodociągowej na działce nr 5/3 wynosi L=4,7m. Na sieci wodociągowej zaprojektowano hydrant przeciwpożarowy nadziemny (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, co następuje.

W ewidencji gruntów i budynków działka nr 5/3 obręb 0028 Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, gmina Ożarów Mazowiecki, ma nieustalony stan prawny.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, Gmina Ożarów Mazowiecki, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Wójcika, 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 nieruchomość, 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 23 września 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 działka ewidencyjna nr 5/3 obręb 0028 Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, gmina Ożarów Mazowiecki, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 07 grudnia 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 Gminy Ożarów Mazowiecki, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Wójcika, z dnia 01 marca 2022 roku (wpływ 02.03.2022r.), na działce ewidencyjnej nr 5/3 obręb 0028 Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, gm. Ożarów Mazowiecki, zaprojektowano realizację inwestycji polegającej na budowie odcinka sieci wodociągowej wraz z hydrantem przeciwpożarowym w ramach inwestycji „Budowa odcinka sieci wodociągowej w miejscowości Mory, gmina Ożarów Mazowiecki”. Sieć wodociągowa zostanie wykonana metodą wykopową. Planowana szerokość wykopu to 1,0m. Sieć wodociągowa projektowana jest z rur PE Ø110x10,0mm PE100 PN16 SDR11, wg normy PN-EN 12201 oraz kształtek PE SDR11 wg normy PN-EN 12201 łączonych za pomocą zgrzewania doczołowego. Głębokość sieci wodociągowej wynosi 1,65-4,6m, długość sieci wodociągowej na działce nr 5/3 wynosi L=4,7m. Na sieci wodociągowej zaprojektowano hydrant przeciwpożarowy nadziemny.

Budowa sieci wodociągowej ma na celu zabezpieczenie istniejącego zapotrzebowania na wodę posesji zlokalizowanych przy ulicy Poznańskiej wzdłuż działki ewidencyjnej nr 14/2 obręb 0011 Mory.

Zakres oddziaływania obiektu ustala się na odległość maksymalnie 1,0m od osi projektowanych rurociągów z uwagi na zachowanie strefy bezpieczeństwa dla projektowanej infrastruktury o ograniczonym sposobie użytkowania, m.in. zakazem posadowienia obiektów kubaturowych, wolnym od nasadzeń drzew i krzewów.

Zgodnie z Decyzją nr 93/2022 o ustaleniu lokalizacji o inwestycji celu publicznego z dnia 19 maja 2022r., po rozpatrzeniu wniosku Gminy Ożarów Mazowiecki z dnia 21 marca 2022r., Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego ustalił lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej m.in. na działce ewidencyjnej nr 5/3 położonej w obrębie Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, gmina Ożarów Mazowiecki.

Sieć wodociągowa projektowana z rur i kształtek PE100 SDR11 PN16 Ø40x3,7mm-110x10,0mm ciśnieniowych wodociągowych atestowanych do 1,6MPaPN-16 wg normy PN-EN 12201, sieć wodociągowa o długości ok. 70m, z odcinkami bocznymi, projektowanym hydrantem na działce ewidencyjnej nr 5/3. Budowa sieci wodociągowej w celu zabezpieczenia istniejącego zapotrzebowania na wodę posesji zlokalizowanych przy ul. Poznańskiej wzdłuż działki ewidencyjnej nr 14/2.

Zgodnie z powyższą decyzją nr 93/2022, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych to:

a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- projektowana inwestycja i jej realizacja nie będzie miała wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego;
- sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać interesów osób trzecich wynikających z prawa budowlanego oraz prawa własności sąsiednich nieruchomości;
- zagospodarowanie terenu nie może stwarzać zagrożenia dla funkcjonowania układu drogowego;
- realizacja inwestycji nastąpi w uzgodnieniu z zarządzającym terenem nieruchomości, na której jest ona planowana;
- w miejscach skrzyżowań i zbliżeń do istniejącej infrastruktury technicznej prace ziemne należy wykonać ręcznie, z zachowaniem szczególnej ostrożności;

- przy realizacji inwestycji należy chronić istniejącą zieleni;
- teren inwestycji po zakończeniu prac budowlanych należy uporządkować.

b) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. – *Prawo ochrony środowiska*, inwestycja musi być realizowana w sposób zapewniający maksymalne ograniczenie oddziaływania na środowisko, w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to bezwzględnie konieczne w związku z realizacją inwestycji;
- Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2002r. *o ochronie przyrody*, przedmiotowa inwestycja nie jest położona w obszarze prawnie chronionym w trybie przepisów w/w ustawy, inwestycja powinna być realizowana w sposób zapewniający maksymalne ograniczenie oddziaływania na środowisko;
- Zakres oddziaływania sieci maksymalnie 1,0m od osi projektowanych rurociągów z uwagi na zachowanie strefy bezpieczeństwa dla projektowanej infrastruktury o ograniczonym sposobie użytkowania, m.in. zakazem posadowienia obiektów kubaturowych, wolnym od nasadzeń drzew i krzewów;
- Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko*, w związku z powyższym, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

- W obszarze zainwestowania brak obiektów lub terenów wpisanych do rejestru bądź wykazu zabytków z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*;
- c) Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- Przebieg i sposób podłączenia do istniejącej infrastruktury oraz ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami należy uzgodnić z odpowiednimi jednostkami branżowymi;
 - Lokalizacja sieci wodociągowej w pasie drogowym drogi krajowej nr 92 w m. Mory- zgoda GDDKiA w Warszawie, decyzja z dnia 28.02.2022r., znak O/WA.Z-3.4341.174.2022.EC- należy zachować warunki decyzji;
 - Usytuowanie projektowanej sieci uzbrojenia terenu uzgodnić z geodezyjną ewidencją sieci uzbrojenia terenu (GESUT), Powiat Warszawski Zachodni, Ożarów Mazowiecki ul. Poznańska 129/133;
- d) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
 - Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - Inwestycja nie może być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- e) Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
- Teren inwestycji znajduje się poza obszarami górniczymi.

Planowana inwestycja powinna spełniać warunki wynikające z obowiązujących aktów prawnych, a w szczególności z ustawy z dnia 7 lipca 1994. *Prawo budowlane*.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy odcinka sieci wodociągowej wraz z hydrantem przeciwpożarowym w ramach inwestycji „Budowa odcinka sieci wodociągowej w miejscowości Mory, gmina Ożarów Mazowiecki”, 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 odcinka sieci wodociągowej wraz z hydrantem przeciwpożarowym w ramach inwestycji „Budowa odcinka sieci wodociągowej w miejscowości Mory, gmina Ożarów Mazowiecki”, 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.” (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 odcinka sieci wodociągowej wraz z hydrantem przeciwpożarowym w ramach inwestycji „Budowa odcinka sieci wodociągowej w miejscowości Mory, gmina Ożarów Mazowiecki”, realizować będzie cel publiczny bowiem w części stanowić będzie sieć oraz w części przyłącza. W zdecydowanej części inwestycja ma charakter sieciowy. Nie można zatem wykluczyć podłączenia do tak wykonanej sieci również

innych podmiotów. Budowa powyższej sieci wodociągowej ma na celu zabezpieczenie istniejącego zapotrzebowania na wodę posesji zlokalizowanych przy ulicy Poznańskiej wzdłuż działki ewidencyjnej nr 14/2 obręb 0011 Mory.

Należy zaznaczyć, iż powyższa decyzja nr 93/2022 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 19 maja 2022r., 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, należyście uzasadnia konieczność budowy odcinka sieci wodociągowej wraz z hydrantem przeciwpożarowym w ramach inwestycji „Budowa odcinka sieci wodociągowej w miejscowości Mory, gmina Ożarów Mazowiecki”, 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 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

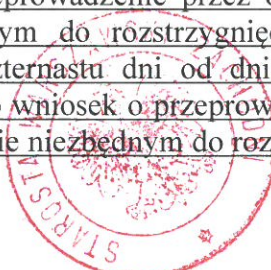
W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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

STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI
ul. Poznańska 129/133, 05-850 Ożarów Mazowiecki
DECYZJA STAŁA SIĘ OSTATECZNA

w dniu: 28.03.2023 r.
Ożarów Maz., dn.: 29.03.2023 r.

Podpis

mgr Dorota Radziszewska
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Załączniki:

mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia
korzystania z dz. ew. nr 5/3 obr. Ośrodek Doświadczalny Macierzysz,
gmina Ożarów Mazowiecki

Otrzymują:

1. Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego - w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Pan Krzysztof Wójcik „ETGAR” – pełnomocnik Gminy Ożarów Mazowiecki
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
4. a/a

Mapa z oznaczeniem ingerencji
w działkę ewidencyjną nr 5/3 obr. Oś.D.Macierzysz
gm. Ożarów Mazowiecki

Załącznik do decyzji Starosty Warszawskiego
Zachodniego nr 139/GM/2023
z dnia 20 lutego 2023r. 4/68
(znak sprawy: GM.RN.6821.2.50.2022.OW)

