

Piaseczno, dnia 4 kwietnia 2024 r.

WZO.6821.37.2023 MB

DECYZJA
nr 146 /2024

Na podstawie art.124 ust. 1, ust. 2, ust. 4, ust. 6, ust. 7 w związku z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 344 ze zm.), art. 104 oraz art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Polskiej Spółki Gazownictwa Spółki z o. o. o wydanie przez Starostę Piaseczyńskiego decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości położonej w gminie Tarczyn, w obrębie Tarczyn, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 329/1, uregulowaną w księdze wieczystej nr RA1G/

Orzekam

I. o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości położonej w gminie Tarczyn, w obrębie Tarczyn, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 329/1, uregulowaną w księdze wieczystej nr RA1G/ zez udzielenie wnioskodawcy, tj. Polskiej Spółce Gazownictwa Spółce z o. o., zezwolenia na założenie i przeprowadzenie przez część ww. nieruchomości sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączem gazowym, zgodnie z projektem dołączonym do wniosku, uwidocznionym na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

II. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polega na uprawnieniu wnioskodawcy do wstępu na część opisanej wyżej nieruchomości, w celu umieszczenia w niej przewodów $\varnothing 110$ mm o długości 40,7 m wraz z przyłączem gazowym $\varnothing 25$ mm o długości 28,8 m. Łączna powierzchnia objęta ograniczeniem wynosi – 69,50 m² (40,7 m x 1m + 28,8 m x 1 m).

III. Zezwolenie obejmuje prawo wstępu w celu wykonania na terenie działki ewidencyjnej nr 329/1 obr. Tarczyn, gm. Tarczyn, prac polegających na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączem gazowym, opisanych w pkt I, II, jak również wykonania czynności związanych z konserwacją, usuwaniem awarii i eksploatacją sieci gazowej.

IV. Zobowiązuję Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o. o do przywrócenia przedmiotowej nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po przeprowadzeniu przez jej teren ww. inwestycji. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

V. Zobowiązuję każdorazowego właściciela wnioskowanej działki do jej udostępnienia w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ww. sieci gazowej. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

VI. Ostateczna decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej nr RA1G/ prowadzonej dla nieruchomości położonej w obr. Tarczyn, gm. Tarczyn, stanowiącej działkę ewid. nr 329/1.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 5 lipca 2024 r., uzupełnionym pismem z dnia 19 grudnia 2023 r., Polska Spółka Gazownictwa Spółka z o. o., reprezentowana przez pełnomocnika – Panią A. P. wystąpiła do Starosty Piaseczyńskiego o wydanie, w trybie art. 124 w związku z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 329/1, obr. Tarczyn, gm. Tarczyn, uregulowaną w księdze wieczystej nr RA1G/ przez udzielenie zezwolenia na realizację na jej części inwestycji liniowej polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączem gazowym, w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

We wniosku wskazano, iż realizacja przedmiotowej inwestycji ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa dostaw gazu dla mieszkańców miasta Tarczyn oraz bezpieczną eksploatację paliwa gazowego. Wskazano, iż w dniu 18 października 2022 r. został złożony wniosek o lokalizację sieci gazowej w ul. Komornickiej do właściciela drogi – Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie. Podkreślono, iż zarządca drogi wydał decyzję odmowną na lokalizację sieci gazowej w drodze wojewódzkiej nr 876 w miejscowości Tarczyn, uzasadniając swą decyzję faktem, iż urządzenie to jest niezwiązane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego. Wnioskodawca wskazał, iż jedyną alternatywą na poprowadzenie sieci gazowej wraz z przyłączami jest zaprojektowanie sieci przy pierwotnie istniejącym rurociągu gazowym znajdującym się na wnioskowanej działce. Podkreślono także, iż projektowana trasa jest najmniej uciążliwa dla współwłaścicieli wnioskowanej nieruchomości, ponieważ została wyznaczona w odpowiedniej odległości od drzew i infrastruktury technicznej. Zwrócono także uwagę na fakt, iż przebieg trasy został zaprojektowany na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren ulicy. Podkreślono dodatkowo, iż budowa sieci gazowej będzie odbywać się wykopem otwartym, a w miejscach przejść pod drogami, wjazdami metodą bezwykopową – przeciskiem lub przewiertem. Wyjaśniono, że prace w terenie zostaną wykonane w sposób jak najmniej uciążliwy dla współwłaścicieli, a po ich zakończeniu teren zostanie przywrócony do stanu pierwotnego. Wskazano dodatkowo, iż ze względu na śmierć właściciela przeprowadzenie negocjacji nie było możliwe. W tej sytuacji uznano, iż ze względu na brak możliwości uzyskania zgody właściciela wnioskowanej nieruchomości na przeprowadzenie opisanej wyżej inwestycji, wskazane jest wystąpienie z wnioskiem o wydanie przez Starostę Piaseczyńskiego decyzji w trybie art. 124a w związku z art. 124 u.g.n.

W trakcie prowadzonego postępowania tut. organ ustalił, że wnioskowana nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Ustalono, iż zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po J. L., osobie ujawnionej w dziale II ww. księgi

wieczystej jako właściciel wnioskowanej działki. Zgodnie z treścią aktu poświadczenia dziedziczenia Rep A nr _____ z dnia 2 października 2023 r. spadek po J _____ L _____, na podstawie ustawy nabyli: Pani A _____ M _____ L _____, Pani K _____ M _____ L _____ Pan Ł _____ D _____ z L _____, Pani A _____ A _____ P _____ po 1/4 części spadku każde z nich.

Do wniosku dołączono stosowne pełnomocnictwo do działania w przedmiotowej sprawie w imieniu PSG Sp. z o.o., fragment mapy zasadniczej z wrysowaną i opisaną trasą przebiegu planowanej inwestycji, z zaznaczeniem powierzchni nieruchomości podlegającej ograniczeniu w związku z planowaną budową sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączem gazu, uproszczony wypis z rejestru gruntów dla wnioskowanej działki, wypis i wyrys z dnia 15 marca 2023 r. z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. ww. działki, kopię pisma, którym zwrócono się do współwłaścicieli o uzyskanie zgody na wykonanie prac związanych z realizacją inwestycji wraz z potwierdzeniem odbioru, kopię decyzji Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie nr 1230/2022 z dnia 18 października 2022 r., kopie pism, którymi zwrócono się do współwłaścicieli o uzyskanie zgody na wykonanie prac związanych z realizacją inwestycji na wnioskowanej działce wraz z potwierdzeniem odbioru, koperta kierowana do J _____ L _____ z pismem negocjacyjnym, zwrócona wnioskodawcy z adnotacją „zwrot nie podjęto w terminie”.

Zawiadomieniem z dnia 23 listopada 2023 r. strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, jak również o zebraniu materiału dowodowego, możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, a także możliwości wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów, zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego. Jednocześnie, działając na podstawie art. 79a § 1 kpa wskazano w ww. piśmie na nie spełnienie przez wnioskodawcę przesłanki przeprowadzenia rokowań z aktualnymi współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, w sprawie uzyskania zgody na przeprowadzenie ww. inwestycji, warunkującej wydanie decyzji ograniczającej w powyższym trybie, podkreślając, iż może to skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony.

Dodatkowo pomimo licznych prób (brak adresu do korespondencji w bazie: Ewidencji Gruntów i Budynków, Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, rejestrze mieszkańców oraz rejestrze PESEL) tut. organowi nie udało się ustalić danych adresowych Pani A _____ A _____ P _____. Biorąc pod uwagę treść art. 8 ugn zawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz z art. 10 kpa zostało umieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie.

Art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż 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 płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik 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**. Stosownie do ust. 2 powyższego artykułu Starosta, wykonujący zadanie

z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej, zaś zgodnie z ust. 3 udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań. Przepisy art. 114 ust. 1 i 2 oraz art. 115 stosuje się odpowiednio.

W trakcie prowadzenia postępowania wyjaśniającego w powyższej sprawie stwierdzono, co następuje:

Wnioskodawca wystąpił o wydanie zezwolenia na przeprowadzenie opisanej powyżej inwestycji, mieszczącej się w katalogu celów publicznych określonych w art 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z treści którego wynika, że *celami publicznymi w rozumieniu ustawy są: 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*. Planowana do realizacji inwestycja jako inwestycja celu publicznego, jest podyktowana interesem społecznym, służącym zaspokojeniu zapotrzebowania na gaz ziemny, wynika z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne; jej celem jest zapewnienie dostawy gazu ziemnego do nieruchomości położonych w m. Tarczyn.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) wynika, że inwestycja celu publicznego, musi charakteryzować się dwoma cechami. Po pierwsze, musi być to przedsięwzięcie o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym bądź krajowym, a po drugie – musi ono stanowić realizację celów wskazanych w art. 6 u.g.n. Łącznie spełnienie obu przesłanek przesądza, że dane przedsięwzięcie spełnia wymogi pozwalające na zaliczenie go do inwestycji celu publicznego. Pojęcie celu publicznego (...) oznacza cel dotyczący ogółu ludzi, służący ogółowi, przeznaczony dla wszystkich. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym może być także inwestycja, która swoim zasięgiem bezpośrednio służy węższemu kręgowi mieszkańców gminy, ale pośrednio ma znaczenie dla całej gminy. Jeżeli inwestycja ma na celu dostarczenie odbiorcom na terytorium gminy gazu, co mieści się w zadaniach własnych gminy, to okoliczność, że inwestycja ta w swym przebiegu obejmuje wycinek terytorialny gminy, a nie wszystkie lub większość położonych na jej terytorium nieruchomości, nie może stać na przeszkodzie uznania tej inwestycji, za inwestycję celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt. 5 u.p.z.p., skoro pośrednio ma znaczenie dla całej społeczności lokalnej, stanowiąc przejaw realizacji zadań własnych gminy.

Taki kierunek interpretacji został powszechnie przyjęty w orzecznictwie, m.in. w wyroku WSA w Kielcach z dnia 7 września 2017 r., II SA/Ke 323/17, gdzie wskazano, że realizowanie sieci gazowej nawet na krótkim odcinku jest działaniem o znaczeniu lokalnym, zaś okoliczność, że dostarczanie gazu należy do zadań własnych gminy determinuje ocenę znaczenia określonej inwestycji jako inwestycji celu publicznego. Niezależnie bowiem od tego, ile osób skorzysta z planowanego gazociągu, jego realizacja należy do spraw najpowszechniej spotykanych, służących zaspokajaniu

bieżących potrzeb ludności i niezbędnych dla funkcjonowania wspólnoty samorządowej. Podobnie przyjął NSA w wyroku z dnia 29 października 2013 r., II OSK 1280/13, stwierdzając, że tego typu zadanie nie traci charakteru inwestycji celu publicznego także wtedy, gdy stanowi inwestycję służącą węższej grupie mieszkańców lub nawet tylko jednemu.

W księdze wieczystej nr RA1G....., prowadzonej dla nieruchomości położonej w obr. Tarczyn, gm. Tarczyn, stanowiącej działkę ewid. nr 329/1 jako właściciel został ujawniony J..... L.....

W złożonym wniosku pełnomocnik PSG Sp. z o.o. poinformował o śmierci właściciela, po którym nie przeprowadzono postępowania spadkowego. W celu ustalenia aktualnego stanu prawnego wnioskowanej nieruchomości - pismem z dnia 20 lipca 2023 r. wystąpiono do Urzędu Stanu Cywilnego w Piasecznie o wydanie odpisu zupełnego aktu zgonu ww. osoby. Odpis zupełny wnioskowanego aktu zgonu wpłynęły do tut. starostwa w dniu 26 lipca 2023 r. Pismem z dnia 28 lipca 2023 r. wystąpiono do Pana S..... L..... (osoby, która zgłosiła zgon) z prośbą o udzielenie informacji na temat postępowania spadkowego po J..... n L..... im. Dodatkowo pismem z dnia 28 lipca 2023 r. wystąpiono do Sądu Rejonowego w Grójcu I Wydział Cywilny - z zapytaniem czy zostało przeprowadzone, ewentualnie czy toczyło się, bądź jest w toku postępowanie spadkowe po ww. osobie. Pismem z dnia 9 sierpnia 2023 r. wystąpiono do Pani M..... J L..... ej z prośbą o udzielenie informacji na temat postępowania spadkowego po J..... n L..... m. Koperta z pismem kierowana do Pani M..... L....., została zwrócona do tut. organu z adnotacją „zwrot nie podjęto w terminie”. Do dnia wydania niniejszej decyzji, nie uzyskano odpowiedzi na ww. zapytanie z sądu. Ponadto, w systemie internetowym Rejestry Notarialne - Rejestr Spadkowy nie odnotowano informacji o zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia po J..... L..... a.

Biorąc pod uwagę powyższe organ prowadzący niniejsze postępowanie uznał wnioskowaną nieruchomość za posiadającą nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ogłoszenie Starosty Piaseczyńskiego o zamiarze ograniczenia, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. nr 329/1, obr. Tarczyn, m. Tarczyn, przez zezwolenie na założenie i przeprowadzenie przez części ww. działki sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączem gazowym zostało opublikowane w prasie o zasięgu ogólnopolskim (Dziennik Gazeta Wyborcza z dnia 11 września 2023 r.) oraz w prasie lokalnej (tygodnik Przegląd Piaseczyński z dnia 13 września 2023 r., nr 446), umieszczone na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie, a także rozesłane do urzędów poszczególnych gmin, leżących na terenie Powiatu Piaseczyńskiego, z prośbą o umieszczenie na tablicach ogłoszeń w okresie 2 miesięcy od dnia otrzymania.

W terminie 2 miesięcy od dnia powyższego ogłoszenia ustalono w oparciu o dane z części opisowej Bazy Ewidencji Gruntów i Budynków, iż zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po J..... L..... a. Na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia Rep A nr 2965/2023 z dnia 2 października 2023 r. spadek po J..... L..... na podstawie ustawy nabyli: Pani A..... M..... i L....., Pani K..... M..... i L....., Pan Ł..... D..... L....., Pani A..... i A..... j.

po 1/4 części spadku każde z nich. Ww. osoby zostały ujawnione jako współwłaściciele ww. działki w ewidencji gruntów i budynków w pozycji „właściciel”.

Z przytoczonej wyżej treści art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wynikają następujące przesłanki uzasadniające wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości:

- zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego przeprowadzenia przez daną nieruchomość inwestycji liniowej celu publicznego, służącej przesyłaniu lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, łączności publicznej i sygnalizacji wraz z niezbędnymi do korzystania z tych przewodów i urządzeń obiektami;
- brak zgody właściciela nieruchomości na przeprowadzenie przez jego nieruchomość opisanej wyżej inwestycji.

Stosownie zaś do treści art. 124 ust. 3 u.g.n. udzielenie zezwolenia na decyzyjne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dla przeprowadzenia inwestycji celu publicznego opisanej w ust. 1, powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie, która zobowiązana jest dołączyć do wniosku dokumenty z przeprowadzonych rokowań. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań. Przepisy art. 114 ust. 1 i 2 oraz art. 115 stosuje się odpowiednio.

Konstrukcja prawna ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wskazuje, że jest to jedna z form wyłączenia zdefiniowanego w art. 112 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w związku z tym ograniczenie to może być dokonane jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez ograniczenie praw do nieruchomości. (art. 112 ust. 3 u.g.n.). Z uwagi na fakt, iż ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest instytucją prawną ingerującą w prawo własności lub w prawo użytkowania wieczystego, ustawodawca określił przesłanki mające na celu zminimalizowanie dolegliwości, jaką stwarza właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu tego rodzaju ograniczenie jego prawa. Do przesłanek tych zaliczyć trzeba wskazane w art. 124 ust. 3 u.g.n. rokowania, których obowiązek przeprowadzenia ciąży na wnioskodawcy przed złożeniem wniosku.

Wymieniony przepis art. 124 ust. 3 u.g.n. ustanawia pierwszeństwo umownego uregulowania kwestii dysponowania przez inwestora nieruchomością na cele budowlane związane z realizacją inwestycji liniowej przed rozstrzygnięciem w formie decyzji administracyjnej. Jednocześnie przepis ten nie określa formy prowadzenia rokowań, jednakże mówi o spełnieniu obowiązku ich przeprowadzenia, jako przesłanki wszczęcia postępowania o uzyskanie zezwolenia na zajęcie nieruchomości. W praktyce oznacza to taką sytuację, w której inwestor określił i zaproponował właścicielowi określone warunki uzyskania zgody na wykonanie prac, o jakich mowa w art. 124 u.g.n. Z kolei, niemożność uzyskania zgody właściciela oznacza stan, gdy nie odpowiedział on na zaproszenie do rokowań, sprzeciwił się wyrażeniu zgody albo też strony postawiły sobie wzajemnie takie warunki, że uznały je za niemożliwe do przyjęcia. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 29 października 2009 r. sygn. akt I OSK 63/09 wskazał, że "rokowania [...] to nic innego jak negocjacje, czyli dyskusja, wymiana uwag (ustna, pisemna albo prowadzona w innym trybie) zmierzająca do ukształtowania treści umowy." Przepis art. 124 ust. 1 u.g.n. obejmuje zarówno roboty inwestycyjne celu

publicznego realizowane od podstaw, jak i polegające na przebudowie już istniejącej inwestycji celu publicznego w zakresie przekraczającym zwykle prace konserwatorskie, bieżące remonty czy usuwanie awarii (np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 maja 2017 r. sygn. akt I OSK 2618/16). Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 26 września 2023 r., II SA/OI 553/23 przesłanka określona w art. 124 ust. 3 u.g.n. jest spełniona przez sam fakt podjęcia rokowań, niezależnie od tego, jaką przybrały formę i czy stawiane w ich toku warunki są akceptowalne dla stron rokowań. Organ nie ma żadnych podstaw do oceny tych warunków i przyczyn braku zgody rokujących stron. Nie jest zatem istotne z czyjej winy nie doszło do zawarcia ugody. Postępowanie dowodowe prowadzone przez organ w omawianym wyżej zakresie powinno sprowadzać się wyłącznie do ustalenia faktu istnienia rokowań oraz ich negatywnego wyniku, tj. braku zgody ze strony właściciela nieruchomości. Stosownie do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 marca 2022 r., I OSK 1012/21 o zakończeniu rokowań mających na celu umożliwienie realizacji inwestycji, o której mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n., decydować będzie co do zasady inwestor, który stwierdza bezskuteczność podjętych negocjacji. Podkreślenia przy tym ponownie wymaga, że rokowania (negocjacje) polegają na przedstawianiu przez strony swoich propozycji rozwiązania sporu bądź ukształtowania istotnych elementów stosunku. Oznacza to, że negocjacje mogą zostać uznane za bezskuteczne w sytuacji braku aktywności jednej ze stron rokowań.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 8 kwietnia 2021 r., II SA/OI 56/21, art.124 ust.3 u.g.n. nie określa żadnych reguł prowadzenia rokowań; nie przewiduje on w swojej treści żadnej szczególnej formy czy prowadzenia, czy zakończenia rokowań. Wobec tego, jak słusznie podnosi się w doktrynie, "wystarczy przeprowadzić bezskuteczne rokowania chociażby z jednym ze współwłaścicieli, by uczynić zadość obowiązkom wynikającym z art.124 ust.3 u.g.n, bo celem ustanowionego w tym przepisie obowiązku przeprowadzenia rokowań jest umożliwienie konsensualnego załatwienia sprawy między stronami, a nie prowadzenie rokowań dla samego ich prowadzenia, a brak zgody choćby jednego ze współwłaścicieli niweczy możliwość ugodowego załatwienia sprawy na drodze cywilnoprawnej. W takiej sytuacji można więc uznać, że wymóg "poprzedzenia rokowaniami", o którym mowa w przepisie art.124 ust.3 u.g.n. został spełniony (zob. E. Bończak-Kucharczyk (w:)Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany 2021 oraz powołane tam orzecznictwo).

W omawianej sprawie pismem z dnia 28 listopada 2023 r. pełnomocnik wnioskodawcy wystąpił do współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, na adresy ujawnione w ewidencji gruntów i budynków oraz na adres wnioskowanej inwestycji z prośbą o wyrażenie zgody na poprowadzenie w ziemi przez część wnioskowanych działki sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączem gazowym. Wskazano również na czym będzie polegać planowana inwestycja, podając kontakt do przedstawiciela w razie pytań lub wątpliwości w sprawie. Sposób lokalizacji projektowanej na wnioskowanej działce inwestycji przedstawiono na załączniku mapowym dołączonym do wysłanego pisma. W ww. piśmie przedstawiono propozycję wypłaty jednorazowego wynagrodzenia za udostępnienie w wysokości 1152 zł. Poproszono jednocześnie o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania niniejszego pisma. Poinformowano, iż w przypadku braku odpowiedzi na ww. pismo w określonym terminie – pełnomocnik wnioskodawcy będzie

uważać, że propozycja nie została zaakceptowana i nie wyrażono zgody na planowaną inwestycję. Z uwagi na brak odpowiedzi, pomimo doręczenia ww. pisma do współwłaścicieli wnioskowanej działki uznano, iż rokowania zakończyły się wynikiem negatywnym.

W świetle powyższego stanu faktycznego oraz przedstawionego powyżej stanowiska sądu oraz judykatury, organ stwierdził, iż w niniejszej sprawie uczyniono zadość obowiązkowi przeprowadzenia rokowań, jednak nie udało się uzyskać zgody wszystkich współwłaścicieli działki ewid. nr 329/1, obr. Tarczyn, gm. Tarczyn na przeprowadzenie przez jej część planowanej inwestycji, co otworzyło drogę do wszczęcia postępowania administracyjnego zmierzającego do zastąpienia tej zgody rozstrzygnięciem administracyjnym.

Odnośnie przesłanki zgodności planowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego organ stwierdził, co następuje.

Zgodnie ze znajdującym się w aktach sprawy wypisem i wrysem z dnia 15 marca 2023 r. z miejscowego planu zagospodarowania, zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/197/2000 Rady Gminy Tarczyn z dnia 25 października 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 137, poz. 1291, z dnia 16 listopada 2000 r.) – działka ewid. nr 329/1, obr. Tarczyn, gm. Tarczyn znajduje się w części na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem – A-MN30 oraz w części na terenie ciągu komunikacyjnego, ciągu ulic Komornickiej – 1 Maja (drogi wojewódzkiej), oznaczonym symbolem – 2KD_{GW}.

W części opisowej planu w zakresie zasad uzbrojenia inżynieryjnego na obszarze Gminy Tarczyn w §83 pkt 1 ustalono zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania w sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, w pkt 2 ustalono zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych, w pkt 3 dopuszczono w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

W części opisowej planu w zakresie zaopatrzenia w gaz w §86 pkt 1 ustalono zasilanie obszaru objętego planem z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 300 mm, zasilanego ze stacji w Sękocinie i Kopanej, w pkt 2 ustalono rozbudowę, w zależności od potrzeb, istniejącej sieci rozdzielczej.

W części opisowej planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło w §87 ww. plan ustala dla nowo realizowanej zabudowy zaopatrzenia w ciepło ze źródeł indywidualnych projektowanych w oparciu o gaz i paliwa płynne.

Ponadto zgodnie z orzecnictwem im bardziej ogólne postanowienie planu miejscowego w zakresie dopuszczalności inwestycji o charakterze publicznym, tym większy margines swobody ma organ orzekający w przedmiocie ograniczenia prawa własności w oparciu o art. 124 u.g.n. Taka teza zawarta jest przykładowo w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 listopada 2019 r., w sprawie o sygn. I OSK 452/18. W wyroku tym Sąd wyjaśnił, że nie w każdym przypadku dla spełnienia wynikającej z art. 124 ust. 1 u.g.n. przesłanki zgodności zamierzenia inwestycyjnego z planem miejscowym, konieczne jest zaznaczenie przebiegu danej sieci w części graficznej planu lub wymienienie jej z nazwy w konkretnym przepisie planu. Jak wskazał Sąd tak rygorystyczne podejście do tej kwestii nie wynika z obowiązujących przepisów i nie uwzględnia w pełni ani występującej w tym względzie praktyki, ani realnych

możliwości realizacji takiego wymogu w pracach planistycznych prowadzących do uchwalenia planu zagospodarowania zgodnie z u.p.z.p. W szczególności zaś, wymóg taki nie wynika z treści art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p., w którym jest mowa jedynie o zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej, a nie o dokładnym wskazaniu o jakie i dokładnie gdzie inwestycje infrastrukturalne chodzi. Sąd zwrócił też uwagę, że możliwe jest poprowadzenie sieci gazowej zakwalifikowanej jako odstępstwo jeżeli przebieg planowanego gazociągu po działce uczestników jest technicznie uzasadniony. W świetle powyższej interpretacji uzasadnione wydaje się wskazanie, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację inwestycji objętej wnioskiem.

Biorąc pod uwagę powyższe zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz planowaną lokalizację wnioskowanej inwestycji zaznaczoną do dołączonej do wniosku mapie stwierdzono, iż w omawianej sprawie zachodzi zgodność wnioskowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przeanalizowano stopień uciążliwości inwestycji dla współwłaścicieli wnioskowanej działki. Stwierdzono, że inwestycja została zaprojektowana tak aby była w jak najmniejszym stopniu uciążliwa dla współwłaścicieli tzn. wzdłuż ogrodzenia, w północnej części działki, w części przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania na terenie ciągu komunikacyjnego, ciągu ulic Komornickiej – 1 Maja (drogi wojewódzkiej), z uwzględnieniem odpowiedniej odległości od drzew i infrastruktury technicznej.

Po analizie zgromadzonego materiału dowodowego organ uznał, iż w przedmiotowej sprawie zostały spełnione obie wskazane wyżej ustawowe przesłanki wydania przez starostę decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, stanowiących działkę ewid. nr 329/1, położonej w obr. Tarczyn, gm. Tarczyn, a tym samym wniosek PSG Sp. z o.o. jest uzasadniony i zasługuje na uwzględnienie.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, 00-950 Warszawa, Plac Bankowy 3/5, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji, które wnosi się za pośrednictwem Starosty Piaseczyńskiego.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

z up. Starosty
Zdzisław Lis
Wicestarosta
/podpisano elektronicznie/

Załącznik:

- mapa w skali 1:500,
z zaznaczonym przebiegiem
planowanej inwestycji oraz

powierzchnią nieruchomości
podlegającą ograniczeniu

Otrzymują:

1. Pani Al i P
Pełnomocnik PSG Sp. z o.o.

2. Pani Al i M L

3. Pani K M. L

4. Pan Ł D. sz L

5. Pani A i A i P

(poprzez obwieszczenie o wydaniu decyzji
na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego
w Piasecznie oraz publikację decyzji
na stronie internetowej (BIP)
Starostwa Powiatowego w Piasecznie)

Po uprawomocnieniu:

Sąd Rejonowy w Grójcu

V Wydział Ksiąg Wieczystych

Wydruk stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego zgodnie z art. 39^a Kpa. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	165374.593458.1118215
Nazwa dokumentu	Decyzja nr 146-2024.pdf
Tytuł dokumentu	Decyzja nr 146-2024
Sygnatura dokumentu	WZO.6821.37.2023
Data dokumentu	04.04.2024 13:42:28
Skrót dokumentu	316530553E1317C21473C106E3F188EC8C467 D7B
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	04.04.2024
Sygnatariusz	Zdzisław Jerzy Lis
Stanowisko	Wicestarosta
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3,122,10.10.
Data wydruku:	05.04.2024 10:20:26
Autor wydruku:	

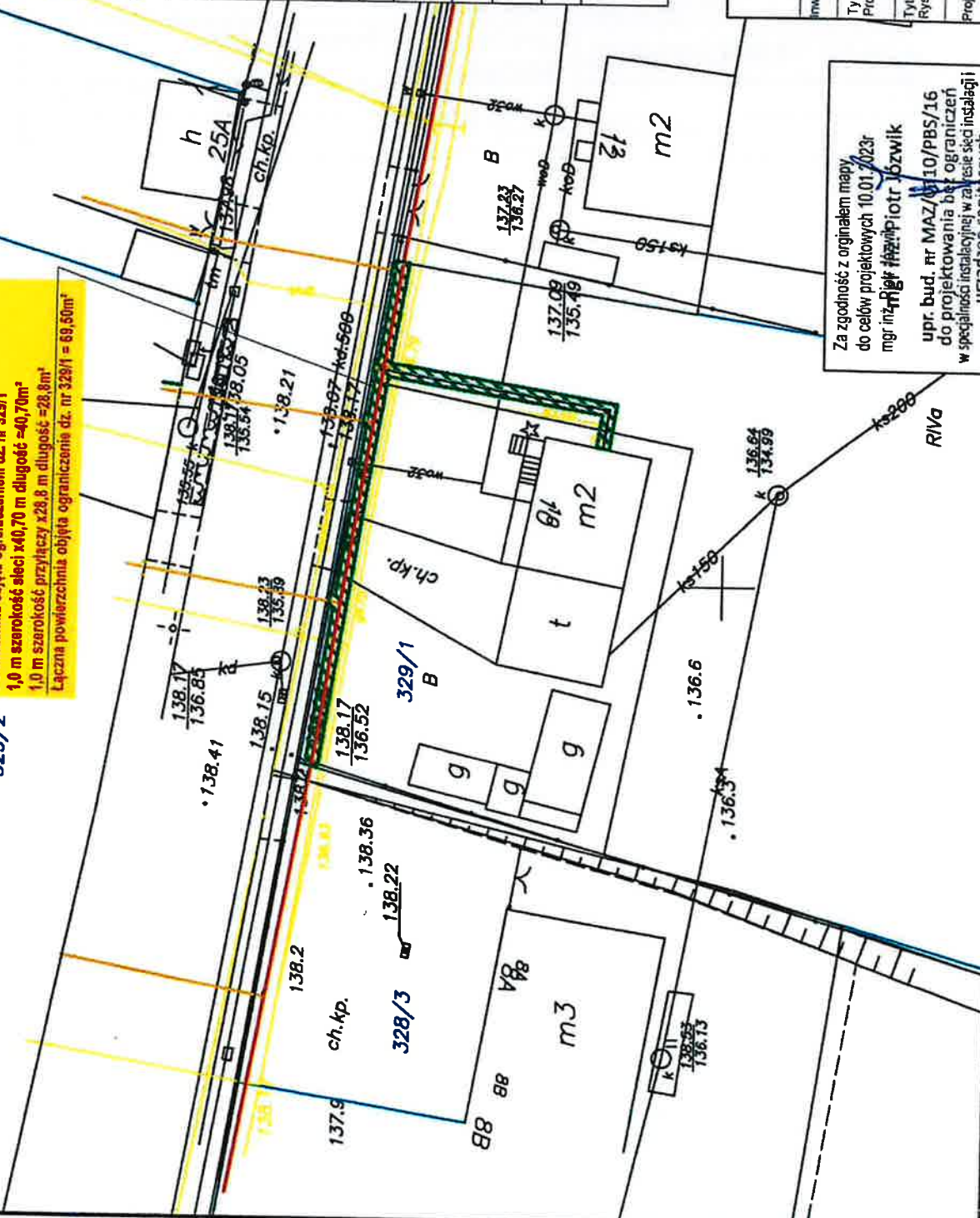
- proj. sieć gazowa średniego ciśnienia
- proj. przyłącza śc
- granice działek

ZALĄCZNIK DO DECYZJI STAROSTY PIASECZYŃSKIEGO NR 146/2024 Z DNIA 04.04.2024 R.

Z UP. STAROSTY
ZDZISŁAW LIS
WICESTAROSTA
(PODPIŚMANO ELEKTRONICZNIE)

329/2

Powierzchnia objęta ograniczeniem dz. nr 329/1
1,0 m szerokość sieci x 40,70 m długość = 40,70m²
1,0 m szerokość przyłączy x 28,8 m długość = 28,8m²
Łączna powierzchnia objęta ograniczeniem dz. nr 329/1 = 69,50m²



Za zgodność z oryginałem mapy
do celów projektowych 10.01.2023r
mgr inż. Piotr Józwicki
upr. bud. nr MAZ/0110/PBS/16
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń sanitarnych

Powiadomienie o zamiarze zrealizowania przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27.07.2002 r. Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. 2002.151.1222), w sprawie: ...	
Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	GEK.6640.4810.2020
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	Starosta Piaseczyński
Wykonawca prac geodezyjnych	„G.D.P.” Miercin Majna 05-100 Nowy Dwór Maz., ul. Dobra 3d tel. 502-734-192
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywną weryfikacji	Protokół nr GEK.6640.4810.2020.4 z dnia 16.02.2021
Imię, nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	GODZIEŃ URSZULA mgr inż. Miercin Majna 05-100 Nowy Dwór Maz., ul. Dobra 3d tel. 502-734-192 Data uprawnień mapy: 12.02.2021

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Nr ewidencyjny zgłoszenia pracy geodezyjnej	GEK.6640.4810.2020	
Miejscowość	Tarczyn	
Jednostka ewidencyjna	Identyfikator	141808.4
	Nazwa	Tarczyn
Dobry ewidencyjny	Identyfikator	0001
	Nazwa	0010
Skala mapy	1 : 500	
Nazwa układu współrzędnych	Prostokątnych polskich	2000/7
	Wysokości	PL-EUR2007-NH
Opisanie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji		
Opisanie i informacja o warunkach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji		
Opisanie konturu użytku gruntowego, który nie jest ujemny w badach danych ewidencyjnych i budowlanych		
„G.D.P.” Miercin Majna 05-100 Nowy Dwór Maz., ul. Dobra 3d tel. 502-734-192 Data uprawnień mapy: 12.02.2021		

TALPA Sp. z o.o.
09-410 Plock ul. Monte Cassino 12

Investor	Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. 33-100 Tarnów, ul. Bandrowskiego 16	
Tytuł Projektu	P.B. Budowa sieci gazowej ś/c do 0,5 MPa w m. Tarczyn i Józefowie, gm. Tarczyn	
Tytuł Rysunku	Projekt zagospodarowania terenu przy ul. Józefowie, gm. Tarczyn	
Projektant	mgr inż. Piotr Józwicki spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń sanitarnych upr. nr MAZ/0110/PBS/16	
Data	10.01.2023r	
Skala	1:500	

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	165374.593504.1118216
Nazwa dokumentu	zał. do dec. nr 146-2024.pdf
Tytuł dokumentu	zał. do dec. nr 146-2024
Sygnatura dokumentu	WZO.6821.37.2023
Data dokumentu	04.04.2024 13:42:30
Skrót dokumentu	6EBBF2F5037CF011A5AA730CA708B0212DB 2DFE8
Wersja dokumentu	1.1
Data podpisu	04.04.2024
Sygnatariusz	Zdzisław Jerzy Lis
Stanowisko	Wicestarosta
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.122.10.10.
Data wydruku:	05.04.2024 10:20:44
Autor wydruku:	1