

STAROSTA PIASECZYŃSKI

ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
tel. (22) 756-62-54

Piaseczno, dnia 7 marca 2023 r.

WZO.6821.197.2021 PC

DECYZJA
nr 85 / 2023

Na podstawie art. 124a, 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. 2022 r. poz. 2000 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Polskiej Spółki Gazownictwa Spółki z o. o. o wydanie przez Starostę Piaseczyńskiego decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 131/23, obr. Prace Duże, gm. Tarczyn, uregulowanej w księdze wieczystej nr RA1G/00063265/8

Orzekam

I. o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 131/23, obr. Prace Duże, gm. Tarczyn przez udzielenie wnioskodawcy, tj. Polskiej Spółce Gazownictwa Sp. z o. o., zezwolenia na założenie i przeprowadzenie przez część ww. nieruchomości sieci gazowej średniego ciśnienia Ø63PE, zgodnie z projektem dołączonym do wniosku, uwidocznionym na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

II. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polega na uprawnieniu wnioskodawcy do wstępu na część opisaną wyżej nieruchomości w celu umieszczenia w niej przewodów sieci gazowej średniego ciśnienia Ø63PE o długości 336,5 m. Zakres ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości obejmować będzie pas eksploatacyjny o szerokości 1 m, wyznaczony po 0,5 m po obu stronach osi sieci gazowej. Łączna powierzchnia zajętości terenu projektowanej sieci gazowej w terenie działki ewid. nr 131/23 wynosi łącznie 336,5 m².

III. Zezwolenie obejmuje prawo wstępu w celu wykonania na terenie części działki ewidencyjnej nr 131/23, położonej w obr. Prace Duże, gm. Tarczyn, prac polegających na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia, 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/00063265/8, prowadzonej dla nieruchomości położonej w obr. Prace Duże, gm. Tarczyn, stanowiącej działkę ewid. nr 131/23.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 30 sierpnia 2021 r., (data wpływu do tut. starostwa – 9 września 2021 r.) uzupełnionym pismem z dnia 6 kwietnia 2022 r. Polska Spółka Gazownictwa Spółka z o. o. wystąpiła do Starosty Piaseczyńskiego o wydanie, w trybie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 131/23, obr. Prace Duże, gm. Tarczyn, przez udzielenie zezwolenia na realizację na jej części inwestycji liniowej polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia, w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z treści wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów wynika, iż przedmiotowa inwestycja posiada charakter inwestycji liniowej o zasięgu ogólnospołecznym oraz ma na celu założenie i przeprowadzenie przez część działki ewid. nr 131/23 sieci gazowej średniego ciśnienia, w ramach rozbudowy sieci gazowej w Gminie Tarczyn. We wniosku wskazano, iż przebieg wnioskowanej inwestycji na części ww. nieruchomości jest rozwiązaniem optymalnym zarówno pod względem technicznym, jak i ekonomicznym. Powyższe rozwiązanie umożliwia przyłączenie do gazu jak największej liczby odbiorców paliwa gazowego, ponadto istnieje możliwość dalszej rozbudowy wnioskowanej trasy sieci gazowej, tak aby w przyszłości przyłączyć do sieci gazowej kolejnych odbiorców. We wniosku wskazano ponadto, iż budowa sieci gazowej na terenie ww. działki jest fragmentem dużej inwestycji gazyfikacji Gminy Tarczyn, polegającej na budowie docelowo około kilkudziesięciu km sieci gazowej przez PSG Sp. z o.o.

Do wniosku dołączono stosowne pełnomocnictwo do działania w przedmiotowej sprawie w imieniu PSG Sp. z o.o., mapę w skali 1:500 do celów projektowych z wrysowaną i opisaną trasą przebiegu planowanej inwestycji, z zaznaczeniem powierzchni nieruchomości podlegającej ograniczeniu w związku z planowaną budową sieci gazowej, wypis z rejestru gruntów dotyczący ww. działek, wypis i wyrrys z dnia 25 marca 2021 r. z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. ww. działki, kopie pism, którymi zwrócono się do współwłaścicieli o uzyskanie zgody na wykonanie prac związanych z realizacją inwestycji, potwierdzenie nadania, otrzymania oraz zwroty ww. pism.

Wniosek zawiera również informację dotyczącą próby uzyskania zgody na przeprowadzenie wnioskowanej inwestycji od współwłaścicieli działki ewid. nr 131/23, obr. Prace Duże, gm. Tarczyn. Na adresy ww. osób ujawnione w ewidencji gruntów i budynków dwukrotnie drogą pocztową wysłano pisma zawierające prośbę o udostępnienie ww. działki w celu realizacji wnioskowanej inwestycji. Zgodę uzyskano od 1 osoby, natomiast 4 osoby nie odebrały korespondencji. Pozostali współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości nie odpowiedzieli na pismo wnioskodawcy tj. PSG Sp. z o.o.

Zawiadomieniem z dnia 25 marca 2022 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 Kpa. Strony postępowania zostały poinformowane, również iż zgodnie z art. 49 k.p.a (...) organ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie, o której mowa w art. 49§1, jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, **zawiadomienie jest w takim przypadku skuteczne wobec stron, które zostały na piśmie uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich w określony sposób.** 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. W związku z powyższym zawiadomieniem strony zostały poinformowane, iż z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność ponad 20 osób, w omawianej sprawie o dalszych czynnościach organu oraz decyzji, podejmowanych przez organ strony będą zawiadamiane poprzez umieszczenie ich w Biuletynie Informacji Publicznej tut. starostwa. Pismo powyższe zostało wysłane do współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości na adresy ujawnione w ewidencji gruntów i budynków. Dodatkowo pomimo licznych prób tut. organowi nie udało się ustalić danych adresowych Pana Jana Stanisława Leśniewskiego oraz nie udało się ustalić czy ww. osoba nadal żyje.

Pismem z dnia 16 kwietnia 2022 r. współwłaścicielki wnioskowanej działki Pani Aldona Wojna i Pani Joanna Wojna-Wierzbicka przedstawiły swoje stanowisko w omawianej sprawie. W ww. piśmie poinformowały, iż nie są zainteresowane instalacją połączenia z planowaną siecią gazową, jednak nie

sprzeciwiają się planowanemu przedsięwzięciu korzystnego dla innych. Dodatkowo ww. współwłaścicielki wskazały, iż nie wyrażają zgody na ww. inwestycję jeżeli dokonywane prace prowadzone będą na terenie działki w obszarze już grodzonym, gdzie posadowiony jest domek letniskowy, nasadzenia drzew i krzewów oraz innych elementów konstrukcji ogrodowej, na których założenie ww. współwłaścicielki poniosły znaczne koszty finansowe.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2022 r. przesłanego do tut. starostwa drogą elektroniczną Pan Dobiesław Tymoczko współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości wniósł o nie udzielanie zezwolenia na założenie i przeprowadzenie przez część działki ewid. nr 131/23, sieci gazowej średniego ciśnienia. Pan Dobiesław Tymoczko wskazał, iż na długości planowanego gazociągu położone są wyłącznie domki letniskowe, natomiast ich właściciele nie są zainteresowani korzystaniem z gazu. w związku z czym pod znakiem zapytania staje się cel publiczny inwestycji oraz zasadność ekonomiczna. Dodatkowo w ocenie ww. współwłaściciela rokowania przeprowadzone z pełnomocnikiem PSG Sp. z o.o. były jedynie pozorne. Pismo z października 2020 r. pełnomocnika PSG Sp. z o.o. Pana Kamila Płatosa nie zawierało upoważnienia od PSG Sp. z o.o. do jej reprezentowania oraz nie było próbą rozpoczęcia rokowań, a jedynie złożeniem oferty. W piśmie tym nie znalazło się żadne sformułowanie skłaniające do negocjacji, a jedynie wzór umowy z jednostronnym obowiązkiem. W korespondencji firmy Geoprojekt z października 2020 r. nie zamieszczono informacji, że stanowi ono rokowania w rozumieniu art. 124 ugn co powinno być elementem pisma. W związku z powyższym tak przeprowadzone rokowania miały charakter pozorny. Na dowód powyższego Pan Dobiesław Tymoczko przytoczył liczne wyroki sądów.

Niniejsze zastrzeżenia zostały przekazane wnioskodawcy, który ustosunkowując się do nich, pismem z dnia 11 lipca 2022 r., szczegółowo odniósł się do przedstawionych zastrzeżeń przez Pana Dobiesława Tymoczko. Dodatkowo wskazano, iż zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) wynika, że inwestycja celu publicznego, musi charakteryzować się dwoma cechami. Po pierwsze, musi być to przedsięwzięciem o znaczeniu lokalnym ponad lokalnym bądź krajowym, a po drugie – musi ono stanowić realizację celów wskazanych w art. 6 ugn. Łączne spełnienie obu przesłanek przesądza, że dane przedsięwzięcie spełnia wymogi pozwalające na zaliczenie go do inwestycji celu publicznego. Dodatkowo wskazano, iż pojęcie celu publicznego, oznacza cel dotyczący ogółu ludzi, służący ogółowi, przeznaczony dla wszystkich. Inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalny może być także inwestycją, 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.

Ponadto poinformowano, iż w ramach prowadzonej korespondencji ze współwłaścicielami wnioskowanej działki ewidencyjnej uzyskano zgodę na budowę sieci gazowej w postaci umowy zobowiązującej do ustanowienia służebności przesyłu na rzecz PSG Sp. z o.o., podpisanej przez kilku współwłaścicieli działki ewid. nr 131/23, obr. Prace Duże, gm. Tarczyn. Stoi to w sprzeczności ze stanowiskiem Pana Dobiesława Tymoczko.

Pismem z dnia 26 sierpnia 2022 r. Starosta Piaseczyński przesłał stronom postępowania ww. odpowiedź PSG Sp. z o.o. z dnia 11 lipca 2022 r. Dodatkowo zawiadomił strony o zgromadzeniu w sprawie całości materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z nim w siedzibie tutejszego organu oraz prawie do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, złożeniu wyjaśnień i wniosków.

Pismem z dnia 27 września 2022 r. przesłanego do tut. starostwa drogą elektroniczną Pan Dobiesław Tymoczko współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości podtrzymał wniosek o nie udzielanie zezwolenia na założenie przez działkę ewid. nr 131/23, obr. Prace Duże, gm. Tarczyn sieci gazowej średniego ciśnienia. Dodatkowo wskazał, że pełnomocnik PSG Sp. z o.o. nie wykazał, że sytuacja ma charakter wyjątkowy, że interes społeczny przemawiający za realizacją tej inwestycji jest ważny i znaczący oraz że wymaga ograniczenia uprawnień właścicielskich obywatela. Ponadto pełnomocnik inwestora nie odniósł się do argumentu, że na ul. Grzybowej na której ma przebiegać przedmiotowa inwestycja zlokalizowane są głównie domki letniskowe z których właściciele korzystają tylko poza okresem grzewczym. Jednocześnie Pan Dobiesław Tymoczko zwrócił się z prośbą o informację ilu i ewentualnie jacy

współwłaściciele działki ewid. nr 131/23, obr. Prace Duże, gm. Tarczyn podpisali umowę zobowiązującą do ustanowienia służebności przesyłu, a także ilu współwłaścicieli zamierza korzystać z gazociągu. Dodatkowo właściciel wskazał, iż pisma skierowane do niego nie zawierały wymaganego pełnomocnictwa do reprezentowania PSG Sp. z o.o. przez Pana Kamila Płatos oraz w jego ocenie rokowania miały charakter pozorny, a ich celem nie było zawarcie jakiegokolwiek porozumienia.

Niniejsze zastrzeżenia zostały przekazane pełnomocnikowi wnioskodawcy, który ustosunkowując się do nich, pismem z dnia 30 września 2022 r., podtrzymał wyjaśnienia z dnia 11 lipca 2022 r. Dodatkowo Pan Kamil Płatos pełnomocnik PSG Sp. z o.o. wskazał, że wnioskowana inwestycja posiada charakter inwestycji liniowej o zasięgu ogólnospołecznym, a wnioskowana działka ewid. nr 131/23 pełni funkcję służebną oraz pełni funkcję drogi dojazdowej do nieruchomości zlokalizowanych przy ww. działce. Ponadto poinformowano, iż w momencie zrealizowania wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, każdy zainteresowany Podmiot będzie miał możliwość podłączenia do sieci gazowej, po uprzednim zawarciu umowy przyłączeniowej z gestorem sieci gazowej. W przyszłości będzie istniała możliwość dalszej rozbudowy wnioskowanej sieci gazowej, tak aby przyłączyć do gazu kolejnych zainteresowanych odbiorców. Jednocześnie w ww. piśmie poinformowano, iż Pan Kamil Płatos z firmy Geoprojekt posiada stosowne pełnomocnictwo upoważniające do reprezentowania PSG Sp. z o.o. w przedmiotowej sprawie, o czym zostali poinformowani współwłaściciele wnioskowanej działki w przekazanej korespondencji listowej. Wszelkie niezbędne informacje dotyczące wnioskowanej inwestycji można było otrzymać poprzez kontakt bezpośredni z pełnomocnikiem PSG Sp. z o.o.

Dodatkowo Pan Kamil Płatos poinformował, iż zgodnie z art. 124 ust. 3 ugn udzielenie zezwolenia na decyzyjne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dla przeprowadzonej inwestycji celu publicznego powinno być poprzedzone rokowaniami z współwłaścicielami lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zmierzająca wystąpić z wnioskiem. Jednocześnie przepis ten nie określa formy prowadzenia rokowań, jednakże mówi o spełnieniu obowiązku ich przeprowadzenia jako przesłanki wszczęcia postępowania o uzyskaniu 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 ugn. Z kolei, możliwość uzyskania zgody od 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. Poinformowano także, że trasa projektowanej sieci gazowej uzgodniona została pozytywnie na naradzie koordynacyjnej przeprowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Piasecznie oraz uzyskała pozytywne opinie z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie, od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków czy z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Pismem z dnia 7 listopada 2022 r. Starosta Piaseczyński przesłał stronom postępowania ww. odpowiedź PSG Sp. z o.o. z dnia 30 września 2022 r. Dodatkowo zawiadomił strony o zgromadzeniu w sprawie całości materiału dowodowego na podstawie którego zostanie wydana decyzja w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z nim w siedzibie tutejszego organu.

Biorąc pod uwagę, iż jedna z współwłaścicielek wnioskowanej nieruchomości Urszula Barbara Piasny-Kozak nie żyje i nie zostało po niej przeprowadzone postępowanie spadkowe tut. organ prowadzący niniejsze postępowanie uznał, iż wnioskowana działka stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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.

W myśl art. 124a ugn., przepis art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b (...) 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.

Zgodnie z treścią art. 113 ust. 6 ugn - 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. Ust. 7 powyższej ustawy stanowi, iż przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Stosownie do treści art. 114 ust. 3 i 4 ugn w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe.

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, stanowiąca fragment dużej inwestycji gazyfikacji Gminy Tarczyn, polegającej na budowie docelowo około kilkudziesięciu km sieci gazowej, jest podyktowana interesem społecznym, służącym zaspokojeniu zapotrzebowania mieszkańców 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 gminie Tarczyn.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) 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 swolm zasługiem 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 związku z przedstawionym stanem faktycznym sprawy organ ustalił co następuje. W księdze wieczystej nr RA1G/00063265/8 jako współwłaściciele działki ewid. nr 131/23, obr. Prace Duże, gm. Tarczyn są ujawnieni: Pan Leszek Ireneusz Ratajczyk, Pani Wanda Maria Oldakowska-Świetlik, Pan Andrzej Marek Świetlik, Pani Zofia Krystyna Matysiak, Pani Aldona Barbara Wojna, Jan Stanisław Dębicki, Pan Roman Stanisław Dębicki, Elżbieta Jolanta Dębicka, Pani Urszula Barbara Piasna-Kozak, Stanisław Streja, Pan Wojciech Jędrzejczak, Pani Elżbieta Grażyna Kacprzak, Pani Joanna Ewa Wojna-Wierzbicka, Pan Piotr Podhorski, Pan Krzysztof Winnik, Pan Dobiesław Łukasz Tymoczko, Pani Izabela Dorota Tymoczko, Pani Grażyna Ewa Piasny, Pani Katarzyna Sanojca i Pan Michał Tomasz Piasny. W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił, iż współwłaściciele wnioskowanej działki ewid. nr 131/23, obr. Prace Duże, gm. Tarczyn – Urszula Barbara Piasna-Kozak i Stanisław Streja nie żyją zaś spadkobiercami Stanisława Streja są: Pan Krzysztof Streja i Pan Waldemar Henryk Streja.

Zgodnie z materiałem dowodowym zebrany w przedmiotowej sprawie oraz analizując treść księgi wieczystej nr RA1G/00063265/8 oraz danych ewidencji gruntów i budynków – stwierdzono rozbieżność co do zapisów dotyczących danych osobowych jednego ze współwłaścicieli ww. nieruchomości. W księdze wieczystej figuruje Dębicki natomiast w ewidencji gruntów i budynków Leśniewski. Biorąc pod uwagę fakt, iż podstawą wpisu ww. osoby w księdze wieczystej i ewidencji gruntów stanowi akt notarialny Rep A nr 6631/91 z dnia 23 października 1991 r. na podstawie którego własność nabył Jan Stanisław Leśniewski, stwierdzono prawdopodobieństwo omyłkowego wpisu Dębicki w księdze wieczystej.

W celu ustalenia aktualnego stanu prawnego pismem z dnia 22 grudnia 2022 r. wystąpiono do Urzędu Stanu Cywilnego w Piasecznie o wydanie odpisu zupełnego aktu zgonu Urszuli Barbary Piasna-Kozak. Opis zupełny wnioskowanego aktu zgonu nr wpłynął do tut. starostwa w dniu 12 września 2022 r.

Na stronie internetowej <https://rejestrzy-notarialne.pl> Krajowej Rady Notarialnej w dniu 25 stycznia 2023 r. sprawdzono, czy sporządzony został przez kancelarie notarialne akt poświadczenia dziedziczenia po nieżyjącej Urszuli Barbarze Piasnej-Kozak.

W rejestrze tym nie odnaleziono aktu poświadczenia dziedziczenia dotyczącego ww. zmarłej.

Dodatkowo pomimo licznych prób tut. organowi nie udało się ustalić danych adresowych Pani Elżbiety Jolanty Dębickiej oraz nie udało się ustalić czy ww. osoba nadal żyje.

W związku z powyższym uznano, iż stan prawny ww. nieruchomości jest nieuregulowany. W tej sytuacji stwierdzono, iż ze względu na brak możliwości uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli 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.

Biorąc pod uwagę powyższe organ prowadzący niniejsze postępowanie uznał, iż wnioskowana działka stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 7 ugn.

Ogłoszenie Starosty Piaseczyńskiego z dnia 24 sierpnia 2022 r. o zamiarze ograniczenia, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. nr 131/23, obr. Prace Duże, gm. Tarczyn, przez zezwolenie na założenie i przeprowadzenie przez części ww. działki sieci gazowej średniego ciśnienia zostało opublikowane w prasie o zasięgu ogólnopolskim (Dziennik Gazeta Prawna z dnia 29 sierpnia 2022 r. nr 166) oraz w prasie lokalnej (tygodnik Przegląd Piaseczyński dnia 31 sierpnia 2022 r. nr 398 (10)), 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 nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości.

Ogłoszeniem z dnia 10 listopada 2022 r. organ prowadzący poinformował strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Powyższe ogłoszenie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie.

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.

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 zwykłe prace konserwatorskie, bieżące remonty czy usuwanie awarii (np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 maja 2017 r. sygn. akt I OSK 2618/16).

W przedmiocie zgodności wnioskowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego organ stwierdził, co następuje:

Z dołączonego do wniosku wypisu i wyrysu z dnia 25 marca 2021 r. z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, iż działka ewid. nr 131/23, obr. Prace Duże, gm. Tarczyn, objęta przedmiotowym wnioskiem, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarczyn - zatwierdzonym uchwałą Nr XX/147/03 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 30 grudnia

2003 r., uchwałą Nr XXVI/175/04 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 15 marca 2004 r. (obie opublikowane w Dz.U. Województwa Mazowieckiego Nr 75 z dnia 2 kwietnia 2004 r., poz. 1898, poz. 1899) oraz uchwały Nr IX/48/07 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 5 czerwca 2007 r. opublikowany w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 110 z dnia 15 czerwca 2007 r. poz. 2826 stanowi grunty oznaczone w ww. planie symbolem MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachodnia część działki znajduje się w liniach rozgraniczających drogi gminnej. Działka znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

W części opisowej planu,

- w § 26

1. ustalono zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. ustalono zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych
3. dopuszczono w uzasadnionych wypadkach prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

W zakresie zaopatrzenia w gaz w § 30 części opisowej planu – w pkt 1 ustalono sukcesywną gazyfikację gminy m. in. w oparciu o istniejącą magistralę średniego ciśnienia oraz pkt 4 – zarezerwowano trasy dla sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych.

Z przytoczonych zapisów m.p.z.p. wynika, iż plan, którym objęta jest wnioskowana działka ewid. nr 131/23, obr. Prace Duże, gm. Tarczyn przewiduje trasę dla sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych. Ww. działka w części południowej zgodnie z ustaleniami m.p.z.p. jest przeznaczona pod drogę.

Biorąc pod uwagę powyższe zapisy oraz planowaną lokalizację wnioskowanej inwestycji zaznaczoną na dołączonej do wniosku mapie na terenie ww. działki przeznaczonej pod drogę oraz faktyczną funkcję jaką pełni ww. działka, stanowiąc drogę wewnętrzną i dojazd do usytuowanych wzdłuż jej przebiegu działek budowlanych – stwierdzono, iż w omawianej sprawie zachodzi zgodność wnioskowanej inwestycji z m.p.z.p.

Powyższe służebne przeznaczenie ww. nieruchomości w m.p.z.p pod drogę w stosunku do działek usytuowanych wzdłuż jej przebiegu z założenia do ich obsługi powoduje, iż po dokonaniu analizy stopnia uciążliwości ww. inwestycji – wykazała, że nie spowoduje dużej uciążliwości.

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. stanowiącej działkę ewid. nr 131/23, obr. Prace Duże, 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.

Stosownie do treści art. 124a w związku z art. 118 a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego, tj. przez udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie o wydaniu decyzji, wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie przez okres 14 dni.

Zawiadomienie stron o decyzji uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne ogłoszenie.

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.

Załącznik:

- mapa w skali 1:500,
z zaznaczonym przebiegiem
planowanej inwestycji oraz
powierzchnią nieruchomości
podlegającą ograniczeniu

z up. Starosty
Zdzisław Lis
Wicestarosta
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Pan Kamil Płatos
Pełnomocnik PSG Sp. z o.o.
2. tablica ogłoszeń Starostwa Powiatowego
w Piasecznie – obwieszczenie o wydaniu decyzji
3. strona internetowa – Biuletyn Informacji Publicznej
Starostwa Powiatowego w Piasecznie
4. aa

Po uprawomocnieniu:

Sąd Rejonowy w Grójcu
V Wydział Ksiąg Wieczystych

