



Znak: RGN.6821.1.7.2018

DECYZJA

Na podstawie art. 124, 124a, 124b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r, poz. 121 z późn. zmianami), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zmianami)

po rozpatrzeniu

wniosku Gminy Kielce reprezentowanej przez Prezydenta Miasta Kielce w imieniu którego działa Zastępca Prezydenta Miasta Kielce o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w Kielcach obr. 0006 przy ul. Zagnańskiej, oznaczonej numerem działki 45/3 poprzez udzielenie zezwolenia Gminie Kielce na budowę sieci wodociągowej DN 100 mm i kanalizacji sanitarnej DN 200 mm– jako trwałe ograniczenie praw rzeczowych na w/w nieruchomości,

o r z e k a m:

1. zezwolić Gminie Kielce, reprezentowanej przez Prezydenta Miasta Kielce, w imieniu której działa Zastępca Prezydenta Miasta Kielce - Tadeusz Saylor, na realizację inwestycji, polegającej na budowie sieci wodociągowej DN 100 mm i kanalizacji sanitarnej DN 200mm, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji;
2. ustanowić pas strefy kontrolowanej dla wodociągu DN 100 mm i kanału sanitarnego DN 200 mm (po 3 m z każdej strony od projektowanego rurociągu) t.j. 380 m².
Teren działki nr 45/3 podzielono na 3 obszary:
A- o powierzchni 320 m². Od strony południowej teren graniczy z działką drogową nr ewid. 45/9 ma szerokość 8,2 m. Natomiast długość od strony zachodniej to 42 m, od strony wschodniej 40 m. Szerokości na końcu (północna strona) to 8,2 m.
B- o powierzchni 29 m². O szerokości 4,4 m i długości 7,3 m. Od strony wschodniej teren graniczy z działką prywatną nr ewid. 53/2 ma długość 7,3 m.
C- o powierzchni 31 m². O szerokości 3,8 m i długości 8 m. Od strony wschodniej teren graniczy z działką prywatną nr ewid. 52 ma długość 8m;
zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.
3. zobowiązać Gminę Kielce, do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu czynności związanych z pracami związanymi z budową sieci wodociągowej DN 100 mm i kanalizacji sanitarnej DN 200mm ;
4. jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego stanie się niemożliwe albo spowoduje nadmierne trudności lub koszty, bądź na skutek zrealizowanych prac zmniejszy się wartość nieruchomości, w odrębnej decyzji ustalone zostanie odszkodowanie za wynikłe z tego tytułu szkody;
5. zobowiązać właściciela do udostępnienia w/w nieruchomości w celu wykonania konserwacji i usuwania awarii urządzeń;
6. niniejsza decyzja stanowi podstawę dokonania wpisu w księgach wieczystych.

U z a s a d n i e

Prezydent Miasta Kielce w imieniu którego działa Zastępca Prezydenta Miasta Kielce, wystąpił z wnioskiem do Wojewody Świętokrzyskiego o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w Kielcach obr. 0006 przy ul. Zagnańskiej, oznaczonej numerem działki 45/3 poprzez udzielenie zezwolenia Gminie Kielce na

budowę sieci wodociągowej DN 100 mm i kanalizacji sanitarnej DN 200 mm – jako trwałe ograniczenie praw rzeczowych na w/w nieruchomości.

Wojewoda Świętokrzyski pismem znak SPN.I.7536.24.2018 z dnia 29.03.2018 wyznaczył Starostę Jędrzejowskiego do rozpatrzenia w/w wniosku, w związku z art. 124 ust. 8 ugn.

Wniosek o ograniczenie uzasadniono tym, że przedmiotowa inwestycja jest zgodna z decyzją Nr 10/2018 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: RRM-II.6733.17.2018.BT z dnia 13.02.2018r.. Planowana inwestycja uzasadniona jest interesem społecznym. Gmina Kielce (Wydział Inwestycji Urzędu Miasta Kielce i Miejski Zarząd Dróg w Kielcach) będzie realizowała zadanie pn. „Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w rejonie ul. Zagnańskiej 129 i ul. Olszewskiego” równolegle z inwestycją drogową pn. „Budowa przedłużenia ul. Olszewskiego w Kielcach w kierunku skrzyżowań ulic: Zagnańskiej i Witosa”, na którą uzyskano prawomocną decyzję ZRID Nr 9/2017 dn. 20.10.2017r. Inwestycja miejska polegająca na budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ramach ww. zadania ma na celu zwodociągowanie i skanalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych nr 129, 131/1, 131/2 i 133 zlokalizowanych przy ul. Zagnańskiej w Kielcach oraz terenów inwestycyjnych Kieleckiego Parku Technologicznego. Oba zadania dotyczące zarówno budowy drogi jak i sieci są wzajemnie powiązane technologicznie i ekonomicznie. W celu zrealizowania niniejszego zamierzenia, ww. sieci zaprojektowano m.in. na działce nr 45/3 obręb 0006 stanowiącej użytek drogowy i jednocześnie pełniącej funkcję drogi dojazdowej do budynków. Zgodnie z ewidencją gruntów miejskich przedmiotowa działka posiada nieuregulowany stan prawny. Stanowi posiadanie samoistne Skarbu Państwa, potwierdza to również pismo Wydziału Gospodarki Nieruchomości i Geodezji z dnia 14.12.2017r. znak: GNG.IV. 6845.65.2017MP.

Do wniosku dołączono niezbędne dokumenty tj. wypis z rejestru gruntów dot. działki nr 45/3 m. Kielce obr. 0006, decyzję nr 10/2018 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: RRM-II.6733.17.2018.BT z dnia 13.02.2018r., upoważnienia, projekt zagospodarowania terenu z projektowaną siecią wodociągową DN 100 mm i kanalizacją sanitarną DN 200 mm.

Po rozpatrzeniu akt sprawy, ogłoszeniem z dnia 17.04.2018r. Starosta Jędrzejowski podał informację do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Jędrzejowie i miasta Kielce a także w prasie ogólnopolskiej o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej nr działki 45/3, położonej w obr. 0006 Kielce, o nieuregulowanym stanie prawnym z wniosku Gminy Kielce. Po upływie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości. W związku z powyższym zgodnie z art. 114 ust. 4 i art. 118 ust. 1a ugn. Starosta Jędrzejowski zawiadomieniem znak: RGN.6821.1.7.2018 z dnia 04.07.2018 wszczął postępowanie w niniejszej sprawie, bez przeprowadzenia rozprawy administracyjnej.

W związku z tym, że przedmiotowa nieruchomość traktowana jest jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, nie ma możliwości zawarcia porozumienia w drodze umowy.

Definiując wywłaszczenie należy je określić jako wszelkie przypadki przymusowej ingerencji państwa w uprawnienia przysługujące innym podmiotom prawnym wobec określonej rzeczy. Zgodnie bowiem z art. 112 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wywłaszczenie może nastąpić jedynie dla realizacji celu publicznego tylko w takim przypadku, jeżeli cel ten nie może być realizowany w inny sposób, niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.

Wyjątkiem od zasady określonej w art. 113 ust. 1 ugn, iż nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, jest art. 124 ugn, który przewiduje możliwość ograniczenia prawa do 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 łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Konstrukcja prawna ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wskazuje, że jest to jedna z form wywłaszczenia

zdefiniowana w art. 112 ust. 2 ugn, polegająca na ograniczeniu praw własności lub prawa użytkowania wieczystego. Ograniczenie takie może nastąpić również na rzecz innych niż Skarb Państwa i jednostka samorządu terytorialnego podmiotów, realizujących cel publiczny. W praktyce będą to przeważnie zakłady i przedsiębiorstwa użyteczności publicznej, których celem jest bieżące zaspakajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług publicznych.

Pojęcie „celu publicznego”, jakim posługuje się ustawa o gospodarce nieruchomościami nie jest dowolne i przy jego interpretacji nie można się odwołać do potocznego czy też ogólnego jego znaczenia. Ustawodawca w art. 6 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* ustalił katalog celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jest to katalog konkretny i zamknięty. Realizacja przedmiotowego zadania mieści się w katalogu celów publicznych zgodnie z art. 6 pkt 2 w/w ustawy, który do nich zalicza także m.in. budowę i utrzymanie 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.

Tak więc budowa sieci wodociągowej DN 100 mm i kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, jest celem publicznym w rozumieniu art. 6 pkt 2 ugn. Zgodna jest z decyzją Nr 10/2018 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: RRM-II.6733.17.2018.BT z dnia 13.02.2018r.

W oparciu o art. 124b ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej może ograniczyć, w drodze decyzji zobowiązuje właściciela, użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, nienależących do części składowych nieruchomości, 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, a także usuwaniem z gruntu tych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, jeżeli właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości nie wyraża na to zgody lub jest nieuregulowany stan prawny nieruchomości.

Stosownie do ust. 2 art. 124 powołanej wyżej ustawy, zezwolenie może być udzielone z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. Gmina Kielce, jako jednostka samorządu terytorialnego, mieści się w wyliczeniu podmiotów uprawnionych do uzyskania zezwolenia niezbędnego do realizacji w/w celu publicznego.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 124 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, udzielono zezwolenia Gminie Kielce, na udostępnienie nieruchomości w celu budowy sieci wodociągowej DN 100 mm i kanalizacji sanitarnej DN 200mm, położonej w Kielcach obr. 0006 przy ul. Zagnańskiej, oznaczonej numerem działki 45/3.

W tym miejscu należy wspomnieć, że interes właściciela nieruchomości wymaga, by przebieg planowanej inwestycji był dla niego jak najmniej uciążliwy, a zakres ingerencji inwestora w prawa właścicielskie nieruchomości sprowadzony do niezbędnego minimum. Rozpatrując omawianą kwestię w świetle przedłożonej do wniosku dokumentacji, należy zauważyć, iż cała inwestycja wpłynie korzystnie na zagospodarowanie przedmiotowej działki. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, ma na celu zwodociągowanie i skanalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W wyznaczony pasie strefy kontrolowanej dla wodociągu DN 100 mm i kanału sanitarnego DN 200 mm (po 3 m z każdej strony od projektowanego rurociągu) obowiązuje ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości polegające na obowiązku korzystania z tego pasa w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i normami dotyczącymi budowy oraz eksploatacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polega w szczególności na uprawnieniu inwestora do wstępu na nieruchomość w obszarze pasa strefy kontrolowanej, w celu wykonania prac budowlano-montażowych związanych z budową wodociągu

i kanalizacji sanitarnej. Dodatkowo uprawnieniu inwestora do wstępu (w tym wejścia, przejazdu, również sprzętem ciężkim) na nieruchomość w obszarze pasa w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, modernizacją, remontem, przebudową i usuwaniem awarii oraz eksploatacji w/w sieci. Ponadto w obszarze pasa strefy kontrolowanej nie można wznosić obiektów budowlanych oraz dokonywać zmiany kwalifikacji nieruchomości w obrębie pasa bez wcześniejszego uzgodnienia z właścicielem sieci.

Nieregularny kształt i szerokość pasa wynikają z lokalizacji tras sieci oraz wymaganych odległości 3 m po obu stronach od osi. Sumarycznie teren ma szerokość ok. 7 m, pozwala na wykonanie wszystkich prac związanych z budową rurociągów na głębokości ok. 1,8 m.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, udzielono zezwolenia Gminie Kielce, na udostępnienie nieruchomości w celu budowy sieci wodociągowej DN 100 mm i kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, na nieruchomości oznaczonej nr działki 45/3, położonej w obr. 0006 Kielce. Inwestycja polegać będzie na budowie odcinka sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wraz z fragmentem przyłączy niezbędnych do połączenia posesji nr 131/1, 131/2 i 133 (działki ewid. 52 i 53/2) z układem sieci rozgałęzionych budowanych w rejonie łącznika przedłużenia ul. Olszewskiego do skrzyżowania ulic. Zagnańskiej z Witosa.

Budowę obu rurociągów przewiduje się głównie w pasie drogi lokalnej dojazdowej do posesji prywatnych. Droga prowadzi do ostatniej zabudowy działki nr ewid. 52 (budynek nr 133). Od obu sieci projektuje się odgałęzienia przyłączy do budynków nr 131/1, 131/2 i 133. Powierzchnia terenu pod inwestycję to nieregularny pas wycięty z działki nr ewid. 45/3 obręb 0006 długości 42 m. Całkowita powierzchnia to 380 m².

Zobowiązano Gminę Kielce, do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu czynności związanych z budową sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na nieruchomości oznaczonej nr działki 45/3 położonej w obr. 0006 Kielce, jak również zobowiązano właściciela do udostępnienia w/w nieruchomości w celu wykonania konserwacji i usuwania awarii urządzeń.

Natomiast odszkodowanie przysługuje za szkody powstałe wskutek tych działań zgodnie z art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę, odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Ustalenie odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Wysokość odszkodowania zostanie określona odrębnym postępowaniem w myśl art. 128 ust. 4 cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami po wykonaniu prac. Zgodnie z art. 133 pkt.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym powinno zostać przekazane do depozytu sądowego.

Biorąc pod uwagę ustalony powyżej stan faktyczny oraz obowiązujący stan prawny, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie:

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Wojewody Świętokrzyskiego w Kielcach za pośrednictwem Starosty Jędrzejowskiego w terminie 14 dni licząc od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Pan Tadeusz Saylor
Zastępca Prezydenta Miasta Kielce
Urząd Miasta Kielce
Rynek 1
25-303 Kielce
2. Gmina Kielce
Rynek 1
25-303 Kielce
3. a/a

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Kielce – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń
2. Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń



z up. Starosty Jędrzejowskiego
[Signature]
mgr inż. Andrzej Dukiewicz
Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
Geodeta Powiatowy