



STAROSTA JĘDRZEJOWSKI

ul. 11 Listopada 83, 28-300 Jędrzejów

tel./fax (41) 386 21 38; email: powiat@powiatjedrzejow.pl

Jędrzejów, dn. 10.01.2024

Znak:WGN.6821.1.32.2023

DECYZJA

Na podstawie art. 124, 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 344 ze zm.), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.)

po rozpatrzeniu

wniosku Burmistrza Miasta i Gminy w Małogoszczu, z dnia 28.07.2023r., (data wpływu dn. 31.07.2023r.), w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonych nr 3148 położonych w obr. Bocheniec, gm. Małogoszcz (nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym), polegającej na budowie sieci wodociągowej – jako trwałe ograniczenie praw rzeczowych na w/w nieruchomości,

o r z e k a m:

1. **Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej numerem działki 3148 o powierzchni 0,6764 ha, położonej w obr. Bocheniec, gm. Małogoszcz, o nieuregulowanym stanie prawnym (w ewidencji gruntów jako władający wpisana jest Anna Muszyńska – brak założonej KW), przez udzielenie zezwolenia Burmistrzowi Miasta i Gminy Małogoszcz na budowę sieci wodociągowej, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. Prace na przedmiotowej działce, będzie dotyczyć budowy sieci wodociągowej ø110 mm o długości 12,0 m. Projektowana sieć wodociągowa w obrębie przedmiotowej działki zostanie wykonana metodą wykopu otwartego. Zlokalizowana jest, przez całą szerokość przedmiotowej działki, od strony zachodniej do wschodniej, w odległości ok. 10 m od pasa drogi powiatowej, oznaczonej nr działki 2309/2.**
2. **Ustanowić strefę ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o pow. 12,0 m², zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. Strefa ograniczenia obejmuje obszar budowy sieci wodociągowej o szerokości 1 m i długości 12 mb (po 0,5 m od osi projektowanego wodociągu). Powierzchnia gruntu przewidziana do zajęcia na czas wykonywania robót (strefa budowlano-montażowa o szerokości 2,0 m) wynosi 24,0 m² na przedmiotowej nieruchomości.**
3. **Zobowiązać Urząd Miasta i Gminy w Małogoszczu, do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu czynności związanych z pracami związanymi z budową sieci wodociągowej, a w przypadku gdyby było to niemożliwe lub powodowało nadmierne trudności lub koszty, bądź na skutek zrealizowanych prac zmniejszy się wartość nieruchomości, właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie za wynikłe z tego tytułu szkody.**
4. **Zobowiązać właściciela do udostępnienia w/w nieruchomości w celu wykonania konserwacji i usuwania awarii urządzeń.**
5. **Niniejsza decyzja stanowi podstawę dokonania wpisu w księgach wieczystych.**

Uzasadnienie

Urząd Miasta i Gminy w Małogoszczu, reprezentowany przez Burmistrza mgr Mariusza Piotrowskiego, który będzie realizowała cel publiczny, jakim jest budowa sieci wodociągowej w miejscowości Bocheniec, na nieruchomości oznaczonej nr 3148 o powierzchni 0,6764 ha, położonej w obr. **Bocheniec** gm. Małogoszcz (o nieuregulowanym stanie prawnym), wystąpił z wnioskiem o ograniczenie prawa korzystania z nieruchomości, polegającej na udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji, polegającej na budowie sieci wodociągowej w miejscowości Bocheniec – jako trwałe ograniczenie praw rzeczowych na w/w działce.

Celem przedmiotowej inwestycji jest poprawa warunków higieniczno – sanitarnych, na terenie zabudowy mieszkaniowej miejscowości Bocheniec.

Projektowana sieć wodociągowa będzie połączeniem dwóch istniejących wodociągów, co zapewni poprawę hydrauliki sieci wodociągowej na tym obszarze i zapewni zaopatrzenie w wodę dla ewentualnej zabudowy związanej z produkcją rolną. Projektowana sieć zapewni ochronę p. pożarową istniejącej i planowanej zabudowy.

Przedmiotowa nieruchomość objęta inwestycją ma nieuregulowany stan prawny. W ewidencji gruntów jako władanie samoistne, wpisana jest nieżyjąca Anna Muszyńska. Dla przedmiotowej nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, należy stwierdzić, iż nie jest możliwe ustalenie kręgu osób, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. W związku z tym Urząd Miasta i Gminy Małogoszcz, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej nr 3148 położonej w obr. Bocheniec gm. Małogoszcz (o nieuregulowanym stanie prawnym).

Do wniosku dołączono niezbędne dokumenty tj. opis z MPZP Gminy Małogoszcz, mapę sytuacyjno-wysokościową z projektem zagospodarowania terenu lokalizacji urządzeń.

Po rozpatrzeniu akt sprawy, ogłoszeniem z dnia 03.08.2023r. Starosta Jędrzejowski podał informację do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Starostwa a także w prasie ogólnopolskiej o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej nr działki 3148, położonej w obr. Bocheniec gm. Małogoszcz, o nieuregulowanym stanie prawnym z wniosku UMiG Małogoszcz. 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 u.g.n. Starosta Jędrzejowski zawiadomieniem znak: WGN.6821.1.32.2023 z dnia 34.10.2023r. wszczął postępowanie w niniejszej sprawie, bez przeprowadzenia rozprawy administracyjnej i poinformował o zebraniu materiału dowodowego.

W związku z tym, że przedmiotowa nieruchomość traktowana jest jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, (w ewidencji gruntów jako władający wpisana jest nieżyjąca Anna Muszyńska), 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 3 w/w ustawy, który do nich zalicza także m.in. budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania lub ich wykorzystania w instalacji odnawialnego źródła energii wytwarzającej biogaz w rozumieniu artykułu drugiego punkt pierwszy ustawy z dnia dwudziestego lutego dwa tysiące piętnastego roku - o odnawialnych źródłach energii.

Tak więc budowa sieci wodociągowej, jest celem publicznym w rozumieniu art. 6 pkt 3 ugn.

Planowana inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz. Część działki nr 3148, na której zlokalizowany jest projektowany wodociąg $\varnothing$ 110 mm to nieużytek porośnięty trawą. W MPZP gminy Małogoszcz, działka znajduje się na terenie oznaczonym jako R tj. terenie przeznaczonym pod uprawy rolne, ogrodnicze i sadownicze, zgodnie z uchwałą Nr 26/236/06 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 21 kwietnia 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego północno-wschodnią część gminy Małogoszcz wraz ze zmianami, w zakresie zaopatrzenia w wodę (zapis w rozdziale II, § 17, ust. 1, w/w uchwały). Decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości może zawierać tylko takie rozstrzygnięcia, które są zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub z decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego (wyrok NSA z dnia 19.10.2017r. Sygn. Akt I OSK 1165/17).

Stosownie do ust. 2 art. 124 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, zezwolenie może być udzielone z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy Małogoszcz, jako jednostka samorządu terytorialnego, znajduje się więc 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*, ograniczono sposób korzystania z nieruchomości, oznaczonej nr 3148, położonych w obr. Bocheniec, udzielając zezwolenia UMiG Małogoszcz na budowę sieci wodociągowej na przedmiotowej nieruchomości (o nieuregulowanym stanie prawnym).

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 przedmiotowych działek. Budowa sieci wodociągowej zapewni właściwe warunki uzbrojenia terenu i zapewni zaopatrzenie w wodę dla ewentualnej zabudowy związanej z produkcją rolną.

W wyznaczonym pasie technologicznym sieci wodociągowej obowiązuje ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości polegające na obowiązku korzystania z tego pasa w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i normami dotyczącymi przebudowy oraz eksploatacji sieci wodociągowej. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polega w szczególności na uprawnieniu inwestora do wstępu na nieruchomość w obszarze pasa technologicznego, w celu wykonania prac budowlano-montażowych związanych z budową sieci wodociągowej. Dodatkowo uprawnieniu inwestora do wstępu (w tym wejścia, przejazdu, również sprzętem ciężkim) na nieruchomość w obszarze pasa technologicznego w celu wykonania czynności związanych z

konserwacją, modernizacją, remontem, przebudową i usuwaniem awarii oraz eksploatacji w/w sieci. Ponadto w obszarze pasa technologicznego nie można wznosić obiektów budowlanych oraz zmiana kwalifikacji nieruchomości bez wcześniejszego uzgodnienia z właścicielem sieci. Powierzchnia gruntu przewidziana do zajęcia na czas wykonywania robót (strefa budowlano-montażowa) wynosi 24 m² na przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowa inwestycja nie stwarza zagrożeń w zakresie ochrony środowiska. Nie przewiduje wycinki drzew i krzewów. Nie zmienia sposobu użytkowania terenu zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie ma wpływu na powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne. Ponadto inwestycja nie będzie emitować żadnych zanieczyszczeń oraz hałasu. Odpady powstające w trakcie budowy i eksploatacji zostaną zagospodarowane zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2022r. poz. 699, ze zm.).

W związku z powyższym, zgodnie z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, udzielono zezwolenia UMiG w Małogoszczu na budowę sieci wodociągowej, na nieruchomości oznaczonej nr działki 3148 położonej w obr. Bocheniec, gm. Małogoszcz, ograniczając tym sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

Zobowiązano UMiG w Małogoszczu do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu czynności związanych z budową sieci wodociągowej, jak również zobowiązano właściciela do udostępnienia w/w nieruchomości w celu wykonania konserwacji i usuwania awarii urządzeń.

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. Jeżeli do ustalenia odszkodowania nie dojdzie w drodze porozumienia stron, odszkodowanie ustala się w odrębnym postępowaniu w myśl art. 128 ust. 4 cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami po wykonaniu prac. Zgodnie z art. 133pkt. 2 w/w ustawy 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.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeksu postępowania administracyjnego*, 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.

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Małogoszcz
ul. Jaszowskiego 3a
28-366 Małogoszcz
2. a/a



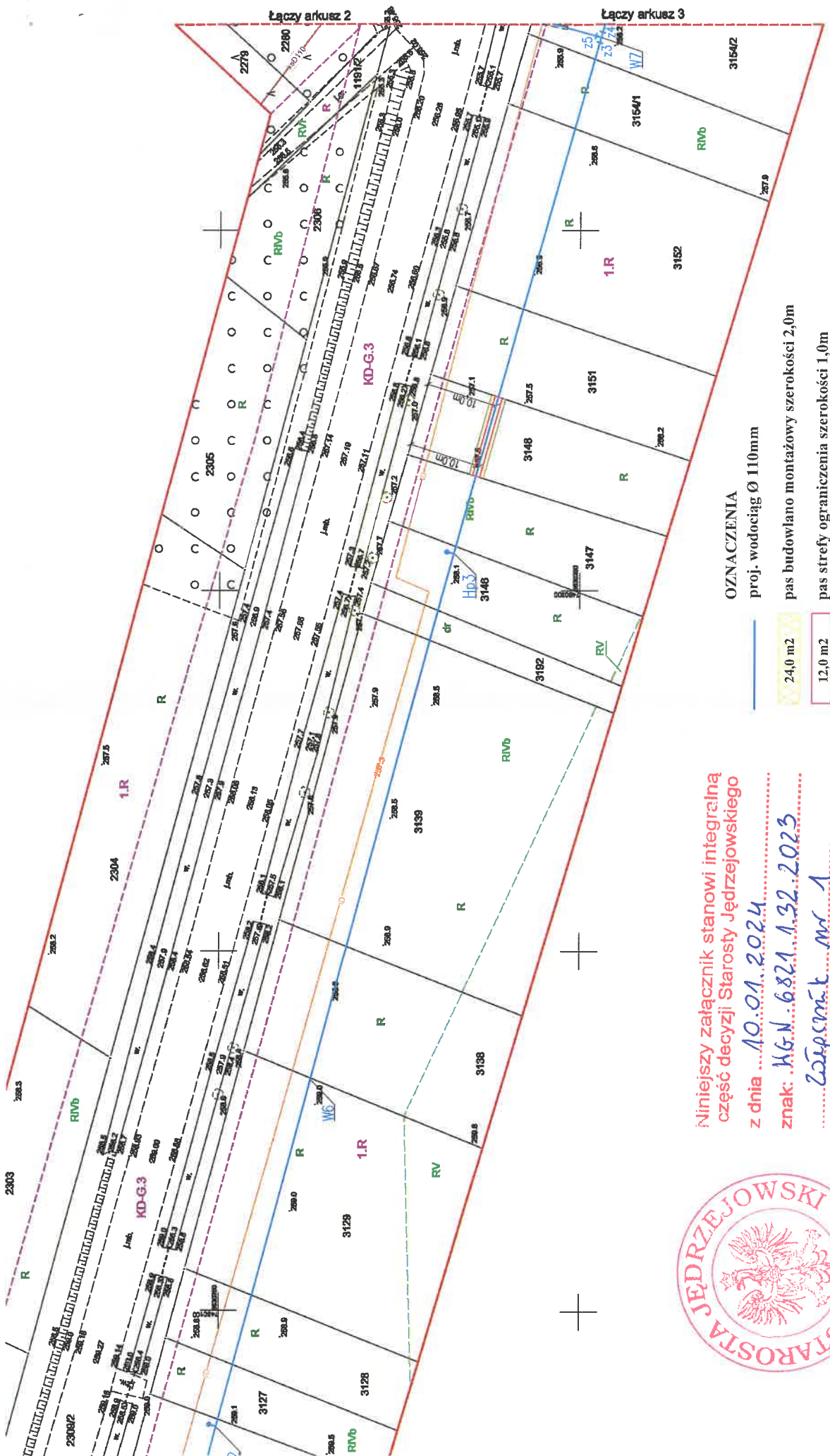
Z up. Starosty Jędrzejowskiego

mgr Rafał Krzemień
NACZELNIK

Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Gruntów

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta i Gminy Małogoszcz – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i publikacji na stronie internetowej urzędu na okres 14 dni.
2. Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i publikacji na stronie internetowej urzędu na okres 14 dni.



Niniejszy załącznik stanowi integralną część decyzji Starosty Jędrzejowskiego
z dnia 10.01.2024
znak: HG-V-6824.132.2023
Załącznik nr 1



Z up. Starosty Jędrzejowskiego
mgr Rafal Krzejmien
NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Gruntów

- OZNACZENIA
- proj. wodociąg Ø 110mm
 - pas budowlano montażowy szerokości 2,0m
 - pas strefy ograniczenia szerokości 1,0m

WOSAN - USŁUGI PROJEKTOWE, ul. Karłowicza 5/10, 25-640 Kielce				Opracowane
Projektował	Inięć i nazwisko	Numer uprawnień	Specjalność	P.B.
mgr inż. Konrad Rachuna	SWK/0207/POCS/13	sanitarna		Data
INWESTYCJA Budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie gminy Małogoszcz.				07.2023 r.
ZADANIE Budowa odcinka sieci wodociągowej w msc. Bocheniec gmina Małogoszcz.				Skala
Przedmiot rysunku Projekt zagospodarowania terenu : mapa syl. - wys.				1 : 500
				Numer rysunku
				2