



STAROSTA JĘDRZEJOWSKI

ul. 11 Listopada 83, 28-300 Jędrzejów

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

Jędrzejów, dn. 15.07.2024

Znak: WGN.6821.1.7.2024

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 2024 r. poz. 572 ze zm.)

po rozpatrzeniu

wniosku Gminy Wodzisław, w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej nr 703 położonej w obr. Wodzisław gm. Wodzisław (nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym), w zakresie niezbędnym dla potrzeb realizacji inwestycji „Rewitalizacja zbiornika wodnego Brzezie w Wodzisławiu”, polegającej na budowie przepustu ramowego, przebudową wewnętrzną drogi dojazdowej do zbiornika wraz z przebudową zjazdu z drogi powiatowej nr 1153T – ul. Rolnicza,

o r z e k a m:

1. **Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej numerem działki 703 o powierzchni 1,1300 ha, położonej w obr. Wodzisław, gm. Wodzisław, o nieuregulowanym stanie prawnym (w ewidencji gruntów jako władanie samoistne wpisany jest Skarb Państwa – brak założonej KW), w zakresie niezbędnym dla potrzeb realizacji inwestycji „Rewitalizacja zbiornika wodnego Brzezie w Wodzisławiu”, polegającej na budowie przepustu ramowego, przebudowie wewnętrznej drogi dojazdowej do zbiornika wraz z przebudową zjazdu z drogi powiatowej nr 1153 T – ul. Rolnicza, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.**
2. **Ustanowić strefę ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o pow. 45 m², zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do niniejszej decyzji.**
3. **Zobowiązać Gminę Wodzisław, do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu czynności związanych z pracami polegającymi na budowie przepustu ramowego, przebudowie wewnętrznej drogi dojazdowej do zbiornika wraz z przebudową zjazdu z drogi powiatowej nr 1153 T – ul. Rolnicza, 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.**

U z a s a d n i e

Gmina Wodzisław, która będzie realizowała cel publiczny, jakim jest „Rewitalizacja zbiornika wodnego Brzezie w Wodzisławiu”, na nieruchomości oznaczonej nr 703 o pow. 1,1300 ha, położonej w obr. Wodzisław gm. Wodzisław (o nieuregulowanym stanie prawnym), wystąpiła z wnioskiem o ograniczenie prawa korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym dla potrzeb realizacji inwestycji p/n „Rewitalizacja zbiornika wodnego Brzezie w Wodzisławiu”, polegającej na budowie przepustu ramowego, przebudowie wewnętrznej drogi dojazdowej do zbiornika wraz z przebudową zjazdu z drogi powiatowej nr 1153 T – ul. Rolnicza – jako trwałe ograniczenie praw rzeczowych na w/w działce.

Głównym celem planowanej inwestycji jest przywrócenie pełnej sprawności i bezpieczeństwa budowli wchodzących w skład obiektu - zbiornik wodny "Brzezie", a także

przywrócenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej zbiornika. Przedmiotowa inwestycja ma na celu także ochronę zasobów wodnych. Efekt ekologiczny osiągnięty zostanie w skutek rewitalizacji istniejącego zbiornika, obejmującą swoim zakresem odtworzenie systemu hydraulicznego zbiornika i urządzeń hydrotechnicznych oraz zagospodarowanie terenu bezpośrednio przylegającego do zbiornika uwzględniającego indywidualny charakter i funkcjonalność zbiornika.

Przedmiotowa nieruchomość objęta inwestycją ma nieuregulowany stan prawny. W ewidencji gruntów jako władanie samoistne przedmiotowej nieruchomości wpisany jest Skarb Państwa, w zarządzie Powiat Jędrzejowski. W związku z tym Gmina Wodzisław wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej nr 703 położonej w obr. Wodzisław gm. Wodzisław (o nieuregulowanym stanie prawnym).

Do wniosku dołączono niezbędne dokumenty tj. wezwanie Wojewody Świętokrzyskiego znak: IR.II.7840.3.1.2024 z dnia 16.01.2024r., pismo Zarządu Dróg Powiatowych w Jędrzejowie znak:UD.4251.31.2023 z dnia 12.05.2023r., pismo Starosty Jędrzejowskiego znak: WGN.680.3.30.2023 z dnia 05.04.2023r., mapy z naniesionym zakresem prac, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzisław wraz z załącznikiem graficznym.

Po rozpatrzeniu akt sprawy, ogłoszeniem z dnia 11.04.2024r. 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 703, położonej w obr. Wodzisław gm. Wodzisław, o nieuregulowanym stanie prawnym z wniosku Gminy Wodzisław. Po upływie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, nie zgłosiły się osoby lub podmioty, którzy wykazaliby 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.6821.1.7.2024 z dnia 25.06.2024r. 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, gdyż brak jest ustalonych właścicieli, którzy posiadaliby dokumenty, potwierdzające tytuł własności, 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 urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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 4 w/w ustawy, który do nich zalicza także m.in. budowę oraz utrzymanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

Tak więc rewitalizacja zbiornika wodnego Brzezie w Wodzisławiu, jest celem publicznym w rozumieniu art. 6 pkt 4 ugn.

Planowana inwestycja jest zgodna z uchwałą Nr XXI/142/2016 Rady Gminy Wodzisław z dnia 29 września 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzisław oraz uchwałą Nr XXIII/162/2016 Rady Gminy Wodzisław z dnia 29 listopada 2016r. zmieniającą uchwałę Nr XXI/142/2016 Rady Gminy Wodzisław. 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).

Przedmiotowa działka znajduje się na terenach oznaczonych w planie miejscowym Gminy Wodzisław, symbolem KD-G.2 (tereny dróg publicznych klasy głównej) – istniejący odcinek drogi powiatowej nr 0191T Przełaj – Wodzisław – Michałów.

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. Gmina Wodzisław, jako jednostka samorządu terytorialnego, której celem jest bieżące zaspakajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług publicznych mieści 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 703, położonej w obr. Wodzisław, udzielając zezwolenia Gminie Wodzisław na korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym dla potrzeb realizacji inwestycji p/n „Rewitalizacja zbiornika wodnego Brzezie w Wodzisławiu”, polegającej na budowie przepustu ramowego, przebudową wewnętrzną drogi dojazdowej do zbiornika wraz z przebudową zjazdu z drogi powiatowej nr 1153 T – ul. Rolnicza, 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 przedmiotowej działki.

Wszystkie elementy objęte przedmiotowym zamierzeniem są obiektami istniejącymi. Z uwagi na niedostateczny stan techniczny większości budowli, potwierdzony w wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji, dla prawidłowego funkcjonowania obiektu konieczne jest wykonanie robót budowlanych (remont, przebudowa lub rozbiórka i odbudowa lub budowa nowych budowli). Dodatkowo przewiduje się zagospodarowanie terenu zbiornika w celu ułatwienia jego obsługi i udostępnienia terenu dla mieszkańców.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polega w szczególności na uprawnieniu inwestora do wstępu na nieruchomość w celu wykonania prac budowlano-montażowych związanych z budową przepustu ramowego, przebudową wewnętrzną drogi dojazdowej do zbiornika wraz z przebudową zjazdu z drogi powiatowej nr 1153 T – ul. Rolnicza.

Planowane roboty budowlane nie zmieniają pierwotnych funkcji, zasad działania i zasadniczych parametrów budowli. Ich zadaniem będzie przywrócenie i zabezpieczenie pełnej sprawności technicznej w przyszłym okresie eksploatacji, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów BHP.

Proponowane metody i technologie zmierzają do odtworzenia pierwotnego stanu technicznego z dostosowaniem do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i nie naruszają ogólnego charakteru budowli. W ramach odbudowy budowli planowana jest wymiana elementów budowli z zachowaniem dotychczasowych funkcji i technologii oraz z ewentualną zmianą parametrów niektórych elementów, w stopniu niemającym wpływu na dotychczasowe warunki pracy. W ramach rozbiórki i budowy nowych budowli (tj. stopień / bystrze, most / przepust) nowe budowle dobrano przy spełnieniu dotychczasowych warunków korzystania z wód, określonych w obowiązującym pozwoleniu wodnoprawnym i instrukcji gospodarowania wodą, a także w aktualnie obowiązujących przepisach.

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 2023r. poz. 1587, ze zm.).

W związku z powyższym, zgodnie z art. 124 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, udzielono zezwolenia na wykonanie prac w zakresie niezbędnym dla potrzeb realizacji inwestycji „Rewitalizacja zbiornika wodnego Brzezie w Wodzisławiu”, polegającej na budowie przepustu ramowego, przebudową wewnętrzną drogi dojazdowej do zbiornika wraz z przebudową zjazdu z drogi powiatowej nr 1153 T – ul. Rolnicza, ograniczając tym sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

Zobowiązano Gminę Wodzisław do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu czynności związanych z realizacją inwestycji „Rewitalizacja zbiornika wodnego Brzezie w Wodzisławiu”, polegającej na budowie przepustu ramowego, przebudową wewnętrzną drogi dojazdowej do zbiornika wraz z przebudową zjazdu z drogi powiatowej nr 1153T – ul. Rolnicza.

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. Gmina Wodzisław
ul. Krakowska 6
28-330 Wodzisław
2. a/a



Z up. Starosta Jędrzejowskiego

mgr inż. Michał Kałka
Inspektor w Wydziale
Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Gruntów

Do wiadomości:

1. *Urząd Miasta i Gminy w Wodzisławiu - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej, na okres 14 dni*
2. *Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej, na okres 14 dni*