

Decyzja

Na podstawie art. 6 pkt 3, art. 124 ust. 1, 2, 4, 6 w związku z art. 124a i art. 113 i ust.7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1145 z późn. zm.) oraz art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Fałków działającej przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Wójcika, Starosta Konecki wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

o r z e k a

1. O ograniczeniu sposobu korzystania z części nieruchomości gruntowej położonej w obr. 260501_2.0007 Smyków gm. Fałków, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka **Nr 214/1 o pow. 0,36 ha**, przez udzielenie Gminie Fałków, zezwolenia na realizację inwestycji celu publicznego, polegającej na założeniu i przeprowadzeniu na ww. nieruchomości sieci kanalizacyjnej, tj.: sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej z rur PEØ90 o długości 56 m w odległości 5,3 m od granicy z działką nr 215/1 licząc wzdłuż drogi krajowej, następnie w odległości 0,3 m od działki nr 209/1 i 10 m od granicy z drogą krajową nr 42, sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z rur PVCØ200 o długości 72 m w odległości 5,5 m od granicy z działką nr 209/1 licząc wzdłuż drogi krajowej, a następnie w odległości 0,8 m od zachodniej granicy tej działki i czterech betonowych studni kanalizacyjnych Ø1000 zaprojektowanych w odległościach kolejno: 7,3 m, 57,7 m, 59,9 m, 60,9 m, od granicy z drogą krajową nr 42 i w odległościach 8,1 m, 8,7 m i 8,8 m od granicy z działką nr 215/1 zgodnie z treścią decyzji Wójta Gminy Fałków o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: BZP.6733.7.2024 z dnia 26.09.2024 r.
2. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dotyczy części ww. działki i polega na zakazie zabudowy i sadzenia drzew oraz na uprawnieniu przedstawicieli Gminy Fałków do wstępu na nieruchomości w celu wykonania prac budowlano-montażowych związanych z budową sieci kanalizacyjnej i z eksploatacją tych urządzeń, w tym jej konserwacją i usuwaniem awarii oraz na ustanowieniu na czas eksploatacji tych sieci pasa strefy ograniczenia, biegnącego wzdłuż projektowanej sieci i urządzeń, zajmującego pow. 146,5 m² według miejsca i lokalizacji oznaczonych na załączniku graficznym w skali 1:500, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.
3. O obowiązku każdorazowego właściciela ww. nieruchomości do jej udostępnienia w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii sieci kanalizacji sanitarnej. Obowiązek ten podlega egzekucji administracyjnej.
4. O zobowiązaniu Gminy Fałków do przywrócenia ww. nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu realizacji przedmiotowej inwestycji, a także po przeprowadzeniu konserwacji i usuwaniu awarii. Jeżeli byłoby niemożliwe przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego, albo powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty, wnioskodawca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania za ewentualnie wyrządzone szkody.

Uzasadnienie

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) dalej zwanej *ugn* starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć w drodze decyzji sposób korzystania z nieruchomości poprzez 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.

Powyższe rozstrzygnięcie ma umożliwić inwestorowi wybudowanie określonych przewodów, ciągów, obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej realizujących cel publiczny, które po ich wybudowaniu pozostaną na nieruchomości jako odrębny od gruntu przedmiot własności, bez konieczności odebrania prawa własności nieruchomości podmiotowi, któremu prawo to przysługuje. Decyzja ta wydawana jest po to, aby możliwe było zrealizowanie określonego zamierzenia inwestycyjnego, stanowiącego cel publiczny w rozumieniu *ugn* (vide: wyrok WSA w Krakowie z dnia 13 marca 2013 r., sygn. akt II SA/Kr 88/13).

Przesłankami warunkującymi, w myśl art. 124 ust. 1 *ugn*, możliwość wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości są: zgodność zaplanowanego zamierzenia z planem miejscowym lub istniejącą w obrocie prawnym decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz brak zgody właściciela na przeprowadzenie inwestycji.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 *ugn* celem publicznym jest 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. Pojęcie inwestycji celu publicznego jest w swej istocie oparte na kryterium przedmiotowym, nie zaś podmiotowym czy funkcjonalnym. Oznacza to, że inwestycję tego typu stanowi każde działanie o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym, które realizuje cele publiczne, bez względu na to czy inwestorem jest podmiot prywatny czy publiczny, czy inwestor jest zainteresowany w realizacji inwestycji z powodów czysto merkantylnych - dla osiągnięcia zysku (wyrok NSA, Warszawa II OSK 548/07 z dnia 15.05.2008r., wyrok NSA Warszawa II OSK 989/07 z dnia 09.09.2008r.).

W niniejszej sprawie Gmina Fałków działająca przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Wójcika reprezentującego firmę „ETGAR”, wystąpiła do Starosty Koneckiego z wnioskiem z dnia 13.11.2024r., o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości położonej w obr. 0007 Smyków gm. Fałków, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka Nr 214/1, przez udzielenie zezwolenia na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na założeniu i przeprowadzeniu na ww. nieruchomości sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej z rur PEØ90 o długości 56 m w odległości 5,3 m od granicy z działką nr 215/1 licząc wzdłuż drogi krajowej, następnie w odległości 0,3 m od działki nr 209/1 i 10 m od granicy z drogą krajową nr 42, sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z rur PVCØ200 o długości 72 m w odległości 5,5 m od granicy z działką nr 209/1 licząc wzdłuż drogi krajowej, a następnie w odległości 0,8 m od zachodniej granicy tej działki i czterech betonowych studni kanalizacyjnych Ø1000 zaprojektowanych w odległościach kolejno: 7,3 m, 57,7 m, 59,9 m, 60,9 m, od granicy z drogą krajową nr 42 i w odległościach 8,1 m, 8,7 m i 8,8 m od granicy z działką nr 215/1. W ocenie Inwestora ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dotyczy części ww. działki i polegać będzie na ustanowieniu na czas eksploatacji sieci, pasa ochronnego wzdłuż projektowanej sieci kanalizacyjnej zajmującego pow. 146,5 m² - co zobrazowano na załączniku graficznym w skali 1:500 załączonym do wniosku.

Ww. zamierzenie jest inwestycją celu publicznego, o którym mowa w art. 6 pkt 3 *ugn*, objętą decyzją Wójta Gminy Fałków znak: BZP.6733.7.2024 z dnia 26.09.2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia pn. *budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w msc. Czermno, Smyków, Gustawów, Stanisławów*.

Zgodnie ze zgromadzoną dokumentacją ww. działka stanowi własność nieżyjącego Pana Józefa Fornalczyka, po którym nie dokonano poświadczenia dziedziczenia i nie przeprowadzono postępowania spadkowego, co oznacza, że nieruchomość ta ma nieuregulowany stan prawny według art. 113 ust. 7 *ugn*. Uwzględniając okoliczność braku dokumentu urzędowego wskazującego spadkobierców ww. zmarłego, nie było możliwości pozyskania prawa dostępu do ww. nieruchomości w trybie cywilnym.

W tym stanie rzeczy Starosta Konecki uznał, że w niniejszej sprawie ma zastosowanie art. 124a *ugn*, bowiem przepis art. 124 *ugn* stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, z wyłączeniem obowiązku przeprowadzenia rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. W postępowaniu w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z tych nieruchomości sięga się do normatywów art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 oraz art. 118a ust. 2 *ugn*.

Zgodnie z art. 114 ust. 3 *ugn* informację o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości opisanej na wstępie Starosta Konecki zamieścił w dniach: 21.11.2024 r. na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Końskich, 22.11.2024 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Fałkowie, 25.11.2024 r. na tablicy ogłoszeń sołectwa Smyków, a także w dniu 27.11.2024 r. na łamach gazety „Nasz Dziennik”. W ogłoszeniu tym, Starosta Konecki wezwał następców prawnych zmarłego Pana Józefa Fornalczyka do zgłoszenia się ze stosownym dokumentem w czasie 2 miesięcy od daty publikacji tego ogłoszenia w celu ustalenia pełnego kręgu właścicieli ww. działki. Termin ten upłynął bezskutecznie.

Z uwagi na powyższe Starosta na podstawie art. 61 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) dalej zwanej *Kpa* oraz art. 115 ust. 3 *ugn* zawiadomił o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie poprzez ogłoszenie w dniu 13.03.2025 r. na: stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Końskich oraz w dniu 14.03.2025r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Fałkowie. W zawiadomieniu tym działając na podstawie art. 10 *Kpa* poinformował strony o zakończeniu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z całością zgromadzonego materiału dowodowego, w oparciu o który zostanie wydana decyzja. Żadna ze stron z przywileju tego nie skorzystała.

Biorąc pod uwagę nieuregulowany stan prawny ww. działki oraz fakt, że planowana inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ust. 3 *ugn*, zgodny z treścią decyzji Wójta Gminy Fałków znak: BZP.6733.7.2024 z dnia 26.09.2024 r. o *ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego* i nie może być zrealizowana w inny sposób, niż przez ograniczenie praw do nieruchomości, gdyż prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy, Starosta Konecki uznał, że zostały spełnione przesłanki do wydania decyzji w trybie art. 124 ust. 1 i art. 124a *ugn*.

Ograniczenie sposobu korzystania z części działki Nr 214/1 w Smykowie polega na jej udostępnieniu Wnioskodawcy w celu przeprowadzenia elementów sieci kanalizacji sanitarnej oraz prawie wykonywania czynności niezbędnych do prawidłowej eksploatacji tej sieci, w tym konserwacji, modernizacji, remontów i usuwaniu awarii, a także zakazie zabudowy i sadzenia drzew w obszarze trwałego ograniczenia – co zobrazowano na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 124 ust. 6 *ugn* obowiązek udostępnienia podlega egzekucji administracyjnej.

Niniejsze postępowanie jest jedynie etapem przygotowania do realizacji planowanej inwestycji i ma na celu uzyskanie przez Inwestora prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).

Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie, zgodnie z art. 124 ust. 4 *ugn*, ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu realizacji przedmiotowej inwestycji. Gdyby przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego było niemożliwe albo powodowało nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio art. 128 ust. 4 *ugn* który stanowi, że za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 *ugn* przysługuje odszkodowanie.

Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Wysokość odszkodowania zgodnie z art. 129 ust. 5 *ugn* – może zostać określona w odrębnej decyzji po zakończeniu realizacji inwestycji i po przedłożeniu przez inwestora organowi orzekającemu protokołu zniszczeń i strat lub stwierdzeniu, że przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe lub generuje zbytnie trudności i wydatki. Za podstawą takiej kolejności rzeczy przemawia brak możliwości oszacowania wartości poniesionych szkód, jak również obiektywnej oceny zmniejszenia się wartości nieruchomości przed realizacją ww. inwestycji. Decyzje tą wydaje starosta, po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, który przy określeniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości zobowiązany jest uwzględnić w szczególności stan jej zagospodarowania na dzień wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oraz stan jej zagospodarowania na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie takiej decyzji, jak również utratę pożytków w okresie od wydania decyzji do dnia zakończenia działań.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia oraz fakt, że opisana na wstępie nieruchomość jest niezbędna Wnioskodawcy do realizacji inwestycji celu publicznego, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego w Kielcach za pośrednictwem Starosty Koneckiego w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona postępowania może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Staroście Koneckiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna.

Niniejsza decyzja na podstawie z art. 118a ust. 2 *u.g.n.* podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 *Kpa* tj. w formie publicznego obwieszczenia w BIP Starostwa Powiatowego w Końskich, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Fałkowie na okres 14 dni. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Załącznik:

- projekt zagospodarowania terenu dla działki nr 214/1.



Z UP. STAROSTY
mgr inż. Katarzyna Zdzienicka
Główny Specjalista Wydziału Gospodarki
i Zarządzania Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Gmina Fałków działająca przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Wójcika „ETGAR”, ul. Zakopiańska 73/306, 30-418 Kraków
2. Osoby, które udokumentują swoje prawa do spadku po zmarłym Panu Józefie Fornalczyku - w drodze ogłoszenia;
3. a/a

Do wiadomości:

4. Starostwo Powiatowe w Końskich celem:
 - opublikowania na stronie BIP na okres 14 dni
 - wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
5. Urząd Gminy w Fałkowie celem:
 - wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni

