

Znak:GN.6853.100.2024

DECYZJA

Na podstawie art. 6 pkt. 3, art. 124 ust. 1, 2, 4, 6, art. 115 ust. 3, art. 118a ust. 2 w związku z art. 124a 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), Starosta Konecki wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej po rozpatrzeniu wniosku Gminy Fałków działającej przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Wójcika reprezentującego firmę „ETGAR” w Krakowie

orzeka

1. O ograniczeniu sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonych w obr. 260501_2.0007 **Smyków gm. Fałków**, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki **Nr 341 o pow. 1,20 ha i Nr 311 o pow. 0,33 ha**, przez udzielenie Gminie Fałków zezwolenia na realizację inwestycji celu publicznego, polegającej na założeniu i przeprowadzeniu na ww. nieruchomościach sieci kanalizacyjnej, tj. budowie sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej z rur PEØ90 o długości odpowiednio na działce Nr 341 – 39 m i działce Nr 344 – 25 m, metodą przewiertu w rurze osłonowej PE100 RC SDR17 160x9,5mm, zaprojektowanej równolegle do drogi krajowej Nr 42, w odległości 6,5 m od północno-zachodniej granicy działki Nr 341 i w odległości 6,7 m od północno-zachodniej granicy działki Nr 311, w oparciu o uwarunkowania decyzji Wójta Gminy Fałków o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: BZP.6733.7.2024 z dnia 26.09.2024 r.
Ograniczenie sposobu korzystania z tych nieruchomości polega w szczególności na uprawnieniu przedstawicieli Gminy Fałków do wstępu na ich teren w celu wykonania prac budowlano-montażowych związanych z budową sieci kanalizacyjnej oraz z eksploatacją tych urządzeń, w tym jej konserwacją i usuwaniem awarii, a także zakazie zabudowy i nasadzeń oraz na ustanowieniu pasa strefy ograniczenia o szer. 2 m, biegnącego wzdłuż projektowanej sieci, zajmującego pow. 77,5 m² dla działki Nr 341 i pow. 50,5 m² dla działki Nr 311, według miejsca i lokalizacji oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1 i 2, stanowiących integralną część niniejszej decyzji
2. O obowiązku każdorazowego właściciela ww. nieruchomości do ich udostępnienia w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii sieci kanalizacji sanitarnej. Obowiązek ten podlega egzekucji administracyjnej.
3. O zobowiązaniu Gminy Fałków do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu budowy kanalizacji, 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* (t.j. 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 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 lub użytkownika wieczystego na przeprowadzenie inwestycji.

Wnioskiem z dnia 13.11.2024 r. Gmina Fałków działająca przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Wójcika reprezentującego firmę „ETGAR” w Krakowie, zwróciła się do Starosty Koneckiego o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, położonych w obr. 0007 Smyków gm. Fałków, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki Nr 341 o pow. 1,20 ha i Nr 311 o pow. 0,33 ha, przez udzielenie jej zezwolenia na założenie i przeprowadzenie na ww. nieruchomościach sieci kanalizacyjnej, w ramach planowanej inwestycji celu publicznego polegającej na budowie: sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej z rur PEØ90 o długości odpowiednio na działce Nr 341 – 39 m i działce Nr 344 – 25 m, metodą przewiertu w rurze osłonowej PE100 RC SDR17 160x9,5mm, zaprojektowanej równolegle do drogi krajowej Nr 42, w odległości 6,5 m od północno-zachodniej granicy działki Nr 341 i w odległości 6,7 m od północno-zachodniej granicy działki Nr 311. W opinii Inwestora ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dotyczy części ww. działek i polegać będzie na ustanowieniu na czas eksploatacji sieci, pasa strefy ograniczenia o szer. 2 m wzdłuż projektowanych urządzeń kanalizacyjnych zajmującego pow. 77,5 m² na działce Nr 341 i pow. 50,5 m² na działce Nr 311 - co zobrazowano na załącznikach graficznych w skali 1:500 załączonym do wniosku.

Ww. idea inwestycyjna realizowana w ramach zadań własnych przez Gminę Fałków i objęta ostateczną decyzją Wójta Gminy Fałków znak: BZP.6733.7.2024 z dnia 26.09.2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na: *budowie sieci kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w msc. Czermino, Smyków, Gustawów, Stanisławów*, przewidzianego do realizacji *m. in. na działkach nr ewid.: 311, 341 w obr. Smyków*, jest tożsama z definicją celu publicznego, wskazanym w art. 6 ust. 3 *ugn*, do którego zaliczono budowę i utrzymanie urządzeń służących do oczyszczania i odprowadzania ścieków. 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 15.05.2008 r., wyrok NSA Warszawa II OSK 989/07 z dnia 09.09.2008 r.).

Powyższe działki w ewidencji gruntów widnieją we władaniu samoistnym osoby fizycznej, nie jest dla nich prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów, spełniają więc kryterium nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w/g art. 113 ust. 6 *ugn*, który stanowi, że 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. Wobec powyższego nie było możliwości pozyskania zgody na ich udostępnienie w trybie cywilnym. Zatem 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 tej nieruchomości sięga się do normatywów art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 oraz art. 118a ust. 2 *ugn*.

Wyjaśnić należy, iż samoistne posiadanie nieruchomości nie może być traktowane jako uregulowany stan prawny skoro posiadanie jest cechą stanu faktycznego, a samoistny posiadacz nie jest stroną postępowania wywłaszczeniowego – nie ma bowiem praw podlegających wywłaszczeniu (E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, LEX, 2011 – komentarz do art. 113 tej ustawy).

Na mocy art. 114 ust. 3 *ugn* w dniu: 21.11.2024 r. na stronie internetowej, BIP 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” ukazała się informacja o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części ww. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W ogłoszeniu tym Starosta Konecki wezwał osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowych nieruchomości do zgłoszenia się do Starostwa Powiatowego w Końskich wraz z tytułem własności w terminie dwóch miesięcy od daty opublikowania ogłoszenia.

Z uwagi na fakt, iż w wyznaczonym terminie nie zgłosiły się osoby, legitymujące się dokumentem własności działek Nr: 341 i 311, Starosta Konecki na podstawie art. 61 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *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 19.02.2025 r. na: stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Końskich oraz w dniu 20.02.2025 r. 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. W określonym terminie żadna ze stron z przywileju tego nie skorzystała.

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.).

Biorąc pod uwagę nieuregulowany stan prawny działek Nr 341 i Nr 311 położonych w Smykowie oraz, że planowana przez Gminę Fałków inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ust. 3 *ugn*, zgodny z ustaleniami 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 ww. działek polega na ich udostępnieniu Wnioskodawcy w celu przeprowadzenia przewodów i urządzeń sieci kanalizacji sanitarnej oraz prawie wykonywania czynności niezbędnych do prawidłowej eksploatacji tej sieci, w tym konserwacji, modernizacji, remontów i usuwaniu awarii. Zgodnie z art. 124 ust. 6 *ugn* obowiązek udostępnienia podlega egzekucji administracyjnej.

Na Inwestorze w oparciu o art. 124 ust. 4 *ugn* ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu budowy urządzeń sanitarnych. 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. Decyzję 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.

Ponadto w oparciu o art. 124 ust. 5 *ugn* w przypadku, gdyby na skutek budowy urządzenia nieruchomość nie mogła być racjonalnie wykorzystana na cele dotychczasowe, właściciel może żądać, aby występujący z wnioskiem o zezwolenie nabył od niego w drodze umowy własność działki.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia oraz fakt, że opisane na wstępie nieruchomości są niezbędne Wnioskodawcy do realizacji inwestycji celu publicznego, orzeczono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego 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 *ugn* podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 *Kpa* tj. w formie publicznego obwieszczenia na tablicy ogłoszeń i w BIP Starostwa Powiatowego w Końskich oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gmin w Fałkowie na okres 14 dni. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Załącznik:

- załącznik graficzny nr 1 i 2 z naniesionym przebiegiem sieci oraz pasem strefy ograniczenia



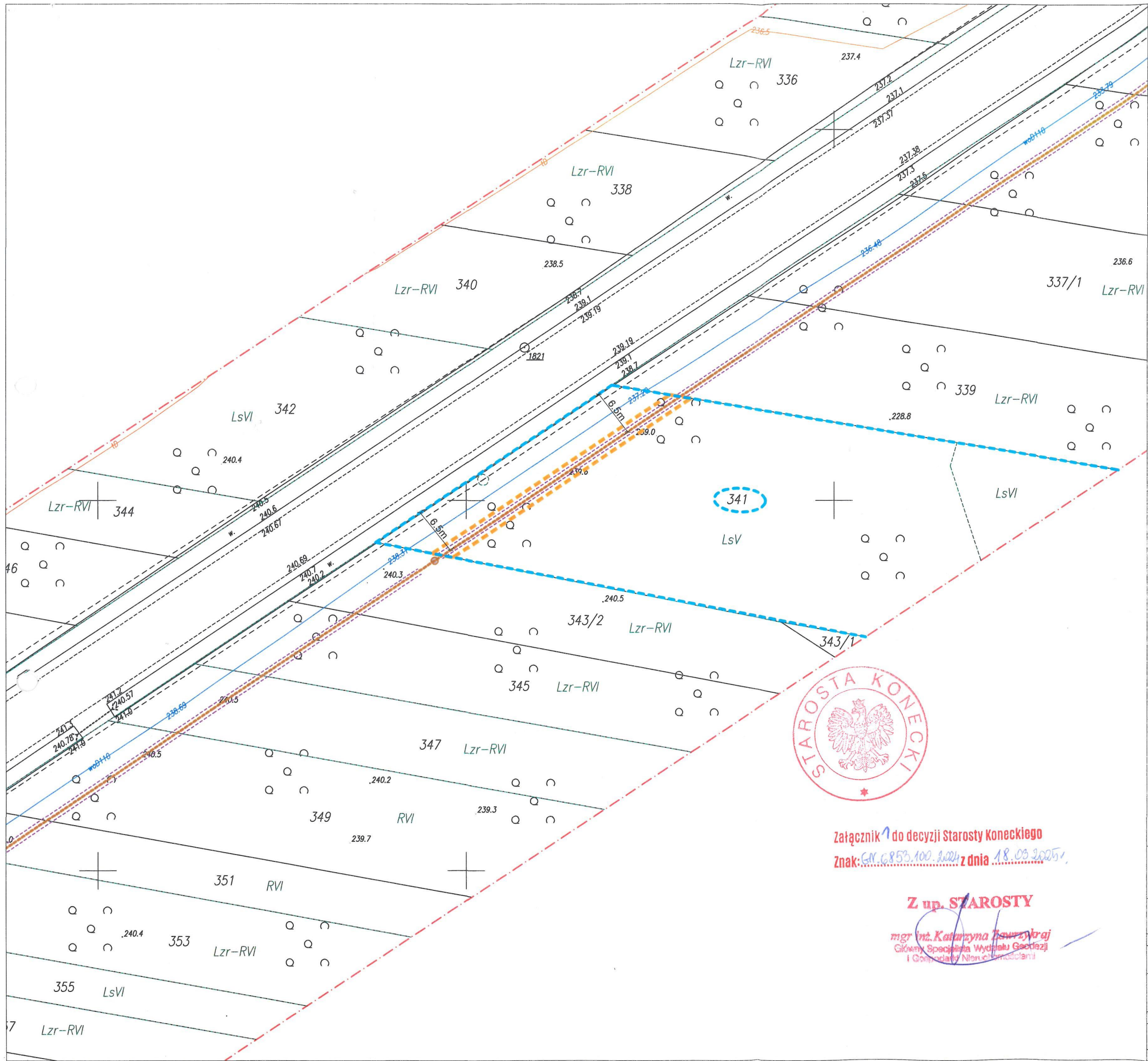
Z up. STAROSTY
mgr inż. Katarzyna Bawrzykraj
Główny Specjalista Wydziału Gospodarki
i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

- 1) Gmina Fałków działająca przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Wójcika „ETGAR”, ul. Zakopiańska 73/306, 30-418 Kraków
- 2) Osoby, które udokumentują swoje prawa rzeczowe do ww. działek – w drodze publicznego obwieszczenia
- 3) a/a

Do wiadomości:

- 1) Starostwo Powiatowe w Końskich celem:
 - opublikowania na stronie BIP na okres 14 dni
 - wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
- 2) Urząd Gminy w Fałkowie celem:
 - wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni (ePUAP)

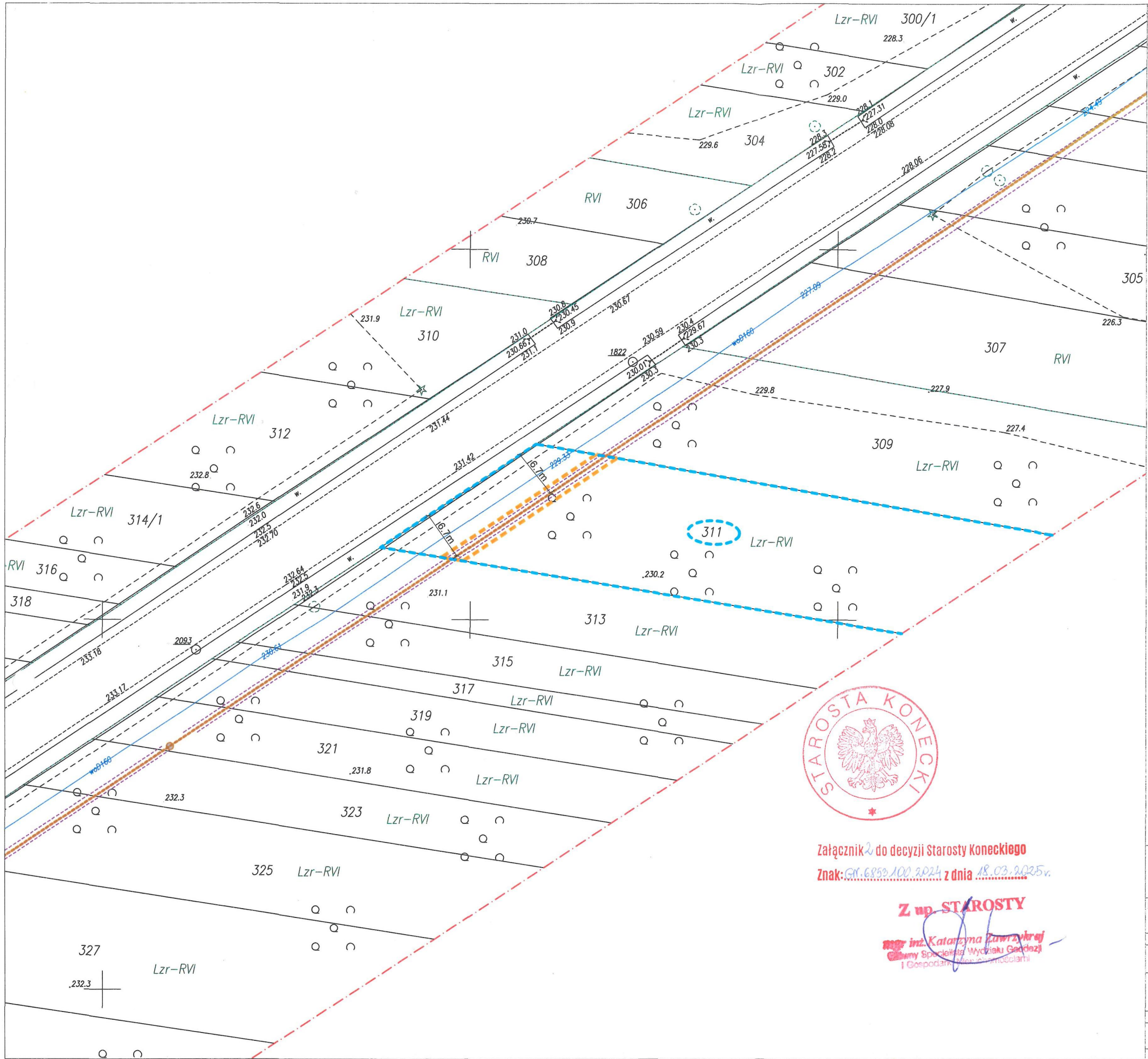


Załącznik do decyzji Starosty Koneckiego
Znak: G. 6853.100.2024 z dnia 18.09.2024

Z up. STAROSTY
mgr inż. Katarzyna Bawczyk
Główny Specjalista Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

LEGENDA	
	proj. rurociąg tłoczny
	proj. przewiert w rurze osłonowej
	granica działki objętej wnioskiem
	pas strefy ograniczenia

		"ETGAR" Krzysztof Wójcik 30-418 KRAKÓW ul. ZAKOPIAŃSKA 73/306 (+48) 535 074 455, tel. (+48) 500 103 628 NIP 945-195-43-21 REGON 120054827 www.etgar.pl	
Objekt: BUDOWA SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ W MŚC. CZERMNO, SMYKÓW, GUSTAWÓW ORAZ CZĘŚCIOWO W MŚC. STANISŁAWÓW W GMINIE FALKÓW			
Stadium: PROJEKT BUDOWLANY		Branża: SANITARNA	
Inwestor: GMINA FALKÓW UL. ZAMKOWA 1A, 26-260 FALKÓW			
Tytuł rysunku: PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA DZIAŁKI NR 341 OBRĘB SMYKÓW, GMINA FALKÓW		Skala: 1:500	Nr rys: 1
Imię i nazwisko: mgr inż. Krzysztof Wójcik		Specjalność: instalacyjna w zakresie sieci, inst. i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gaz, wod-kan	Nr. uprawnień: SWK/0131/POOS/04
Projektował: mgr inż. Krzysztof Wójcik		Podpis:	
Data opracowania:		WRZESIEŃ 2024	



Załącznik 2 do decyzji Starosty Koneckiego
Znak: GN.6852.100.2024 z dnia 18.03.2025r.

Z up. STAROSTY
mgr inż. Katarzyna Zawrzykraj
Główny Specjalista Wydziału Gospodarki
i Gospodarki Nieruchomościami

LEGENDA	
	proj. rurociąg tłoczny
	proj. przewiert w rurze osłonowej
	granica działki objętej wnioskiem
	pas strefy ograniczenia



"ETGAR" Krzysztof Wójcik
30-418 KRAKÓW ul. ZAKOPIAŃSKA 73/306
(+48) 535 074 455, tel (+48) 500 103 628
NIP 945-195-43-21 REGON 120054827
www.etgar.pl

Obiekt:		BUDOWA SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ W MSC. CZERMNO, SMYKÓW, GUSTAWÓW ORAZ CZĘŚCIOWO W MSC. STANISŁAWÓW W GMINIE FAŁKÓW	
Stadium:	PROJEKT BUDOWLANY	Branża:	SANITARNA
Inwestor:	GMINA FAŁKÓW UL. ZAMKOWA 1A, 26-260 FAŁKÓW		
Tytuł rysunku:		Skala:	Nr rys:
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA DZIAŁKI NR 311 OBRĘB SMYKÓW, GMINA FAŁKÓW		1:500	2
Projektował:	mgr inż. Krzysztof Wójcik	Specjalność:	Nr uprawnień:
Data opracowania:		instalacyjna w zakresie sieci, inst. i urządzeń: ciepłych, wentylacyjnych, gaz, wod-kan	SWK/0131/ POOS/04
		WRZESIEŃ 2024	