

DECYZJA

Na podstawie art. 6 pkt. 3, art. 124 ust. 1, 2, 4, 6 i art. 7, 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 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) oraz art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) STAROSTA KONECKI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej po rozpatrzeniu wniosku Gminy Stąporków działającej przez pełnomocnika Pana Artura Kozłowskiego reprezentującego firmę F.B. BIO-SYSTEM w Piotrkowie Trybunalskim

orzeka

1. O ograniczeniu sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obr. 260508_5.0007 Czarniecka Góra gm. Stąporków, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 19 o pow. 0,2483 ha, przez udzielenie Gminie Stąporków zezwolenia na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie: sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej PCV Ø200mm i tłocznej PE Ø90 mm o długości 32 m wraz ze studnią, w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Budowa sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej w miejscowości Czarniecka Góra, gm. Stąporków”.
Powierzchnia gruntu niezbędna do trwałego urządzenia inwestycji (strefa ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości) wynosić będzie 152 m², co zobrazowano na planie zagospodarowania terenu w skali 1:500, stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji.
2. Ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości polega w szczególności na uprawnieniu przedstawicieli Gminy Stąporków do wstępu na nieruchomość w celu wykonania w obszarze pasa technologicznego prac budowlano-montażowych związanych z budową sieci kanalizacyjnej oraz z eksploatacją tych urządzeń, w tym jej konserwacją i usuwaniem awarii.
3. O obowiązku każdego właściciela w/w 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 Stąporków 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.
5. Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Uzasadnienie

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 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 01.06.2022 r. Gmina Stąporków działająca przez pełnomocnika Pana Artura Kozłowskiego reprezentującego firmę F.B. BIO-SYSTEM w Piotrkowie Trybunalskim powołując się na art. 124 *ugn*, zwróciła się do Starosty Koneckiego o wydanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, położonej w obr. 260508_5.0007 Czarniecka Góra gm. Stąporków, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 19 o pow. 0,2483 ha, przez udzielenie jej zezwolenia na założenie i przeprowadzenie na ww. nieruchomości sieci kanalizacyjnej, w ramach planowanej inwestycji celu publicznego polegającej na budowie: sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej PCV Ø200mm i tłocznej PE Ø90 mm o długości 32 m wraz ze studnią, zgodnie z opracowaną dokumentacją projektowo-kosztorysową dla zadania inwestycyjnego pn. "Budowa sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej w miejscowości Czarniecka Góra, gm. Stąporków".

Ww. idea inwestycyjna jest tożsama z definicją celu publicznego, o którym mowa 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.).

Przedmiotowa inwestycja jest realizacją ustawowego obowiązku wykonywania zadań własnych gminy, do których należy m. in. zaspokajanie zbiorowych potrzeb zaopatrzenia w wodę, kanalizację i odprowadzenie ścieków (art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.).

Działka Nr 19 w Czarnieckiej Górze według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu sołectwa Czarniecka Góra – „Poręba” przyjętego uchwałą Nr XVII/103/2019 Rady Miejskiej w Stąporkowie z dnia 18.10.2019 r. znajduje się na terenach zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych symbolem „U/MN”. Według ustaleń szczegółowych ww. planu na tych terenach dopuszcza się:

sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej (§18 ust. 2 pkt 10).

W ewidencji gruntów i budynków ww. działka stanowi współwłasność: Pani Marty Piekarskiej, Pani Elżbiety Śpiewanek oraz nieżyjącego Pana Stanisława Mazelana s. Pawła i Zofii i jest częścią nieruchomości objętej księga wieczystą KI1K/00000987/8, w której w dziale II figurują nieżyjący: Kazimiera i Stanisław małż. Mazelan. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Końskich sygn. akt I Ns 549/19 spadek po Kazimierze Mazelan nabyły po ½ części: Marta Piekarska i Elżbieta Śpiewanek, natomiast po Stanisławie Mazelan nie przeprowadzono postępowania spadkowego.

Na mocy art. 124 ust. 2 *ugn*, zezwolenia na zakładanie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do odprowadzania ścieków starosta udziela na wniosek. Udzielenie zezwolenia, zgodnie z art. 124 ust. 3 *ugn* powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem nieruchomości, których przedmiotem jest uzyskanie przez niego zgody na wejście w teren w celu wykonania prac związanych z realizacją inwestycji.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.) współwłasność polega na tym, że własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom, co oznacza, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo do całej rzeczy, a nie do jej wyodrębnionej części odpowiadającej udziałowi. Do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich właścicieli (art. 199 kc).

Ze zgromadzonej dokumentacji wynika, że Inwestor podejmował próby uzyskania zgody na przeprowadzenie planowanej inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie sieci kanalizacyjnej. Jednak rokowania te nie doprowadziły do uzyskania zgody od żyjących współwłaścicieli, natomiast uwzględniając okoliczność braku dokumentu urzędowego wskazującego spadkobierców Stanisława Mazelana nie było możliwości pozyskania prawa dostępu do nieruchomości w trybie cywilnym.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w orzeczeniu z dnia 19 września 2016 r. II SA/Kr 650/16 podkreślił, że „Rokowania nie oznaczają konieczności osiągnięcia zgodnego stanowiska. Wystarczy wzajemne poinformowanie się obu stron o swoich stanowiskach i możliwym zakresie wzajemnych ustępstw celem zawarcia umowy lub innego satysfakcjonującego obie strony rozwiązania zasad korzystania z danej nieruchomości. Z kolei nieosiągnięcie zgody pomiędzy właścicielem nieruchomości i inwestorem upoważnia organ administracyjny do wydania zezwolenia wymienionego w art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami”.

Mając powyższe na uwadze zastosowanie znajduje art. 113 ust. 6 i 7 *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. Przepis ten stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Zatem w niniejszej sprawie ma zastosowanie art. 124a *ugn* bowiem przepis art. 124 *ugn* stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z tych nieruchomości stosuje się art. 114 ust.3 i 4, art. 115 ust.3 oraz art. 118a ust.2 *ugn*.

Zgodnie z art. 114 ust. 3 *ugn* w dniu 19.07.2022 r. na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Końskich, w dniu 20.07.2022 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Stąporkowie oraz w dniu 22.07.2022 r. na tablicy ogłoszeń sołectwa Czarniecka Góra i na łamach gazety „Nasz Dziennik” – ukazało się ogłoszenie o zamiarze

wszczęcia postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości. W ogłoszeniu tym, Starosta Konecki wezwał osoby, którym przysługują prawa do spadku po ww. zmarłym do zgłoszenia się ze stosownym dokumentem w terminie dwóch miesięcy od daty opublikowania ogłoszenia.

Z uwagi na fakt, iż w wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosił się żaden spadkobierca Pana Stanisława Mazelana, tut. organ na podstawie art. 61 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) dalej zwanej „*Kpa*” oraz art. 115 ust. 3 *ugn* zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie zobowiązania do udostępnienia tej nieruchomości poprzez ogłoszenie w dniu 08.11.2022 r. na: stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Końskich oraz w dniu 10.11.2022 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Stąporkowie. W zawiadomieniu tym działając na podstawie art. 10 *Kpa*, zawiadomił 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 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

Biorąc pod uwagę nieuregulowany stan prawny działki Nr 19 położonej w Czarnieckiej Górze oraz fakt, że planowana przez Gminę Stąporków inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ust. 3 *ugn*, zgodny z ustaleniami obowiązującego na tym terenie planu zagospodarowania przestrzennego i nie może być zrealizowana w inny sposób, niż przez ograniczenie praw do nieruchomości, gdyż prawe 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. działki polega na jej udostępnieniu Wnioskodawcy w celu przeprowadzenia przewodów i urządzeń sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej 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.

Ostateczna decyzja wydana w niniejszej materii na mocy art. 124 ust. 7 *ugn* będzie podstawą do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Odszkodowanie za ewentualne szkody wyrządzone właścicielowi zostanie ustalone w odrębnej decyzji Starosty Koneckiego po zakończeniu prac i przedłożeniu przez inwestora organowi orzekającemu protokołu zniszczeń i strat.

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

P o u c z e n i e

Od niniejszej decyzji służy stronom 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, wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi 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 w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Końskich <https://samorząd.gov.pl/web/powiat-konecki/ogloszenia-geodezyjne>, na tablicy ogłoszeń: w siedzibie Starostwa Powiatowego w Końskich oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Stąporkowie na okres 14 dni. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.



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

Otrzymują:

- 1) Gmina Stąporków działająca przez pełnomocnika Pana Artura Kozłowskiego
F.B. BIO- SYSTEM, ul. Gen. Stefana Grota-Roweckiego 7/1
97-300 Piotrków Trybunalski
- 2) Osoby, które udokumentują swoje prawa do spadku po Stanisławie Mazelanie – w drodze publicznego obwieszczenia
- 3) Pani Marta Piekarska
- 4) Pani Elżbieta Śpiewanek
- 5) 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 Miejski w Stąporkowie celem:
 - wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni (ePUAP)

STAROSTWO POWIATOWE
w KOŃSKICH
Wydział Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami
26-200 Końskie, ul. Stanisława Staszica 7

Dotyczy: do decyzji: Starosty Koneckiego
znak: GN.6853.85.2022 z dnia 02.12.2022r.



Z up. STAROSTY

mgr inż. Katarzyna Zawrzykraj
Główny Specjalista Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	GN.6853.85.2022
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	STAROSTWO POWIATOWE w KOŃSKICH
Wykonawca prac geodezyjnych	Biuro Geodezji Ewa Środa ul. Łazienna 13, lok. 10 26-200 Końskie
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	PROTOKÓŁ WERYFIKACJI GN.6853.85.2022 z dnia 02.12.2022r.
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	GEODETA UPRAWNIOWY Nr upraw. 18717 Ryszard Pirom 26-051 Samsonów-Pirchotna 38A tel. 300-34-06

GEODETA UPRAWNIOWY
Ewa Środa
ul. Hugo Kołłątaja 8/5 26-200 Końskie
Nr upr. 10831

Zastrzegam się jednocześnie, że na obszarze objętym akcją może wystąpić dodatkowe ustrzenie podziemne, o którego istnieniu nie uzyskałem wiadomości.

Potwierdzam zgodność treści mapy z oryginałem

mgr inż. Katarzyna Zawrzykraj
Dział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Łazienna 13, lok. 10
26-200 Końskie, tel./fax 41 372 26 05
NIP 638-103-45-40 REGON 290135300

Obiekt: 0007 Czarniecka Góra
Adres: ul. Łazienna 13, lok. 10
Woj. Świętokrzyskie
GN.6853.85.2022

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Skala: 1:500
Seksje nr: 7149.16.15.3.2, 3.4, 7149.16.20.1.1, 2.4
7149.16.14.4.4, 7149.16.20.2.3
7149.16.15.4.3, 4, 7149.16.20.3.2
7149.17.11.3.3, 7149.16.20.4.1
7149.16.19.2.2

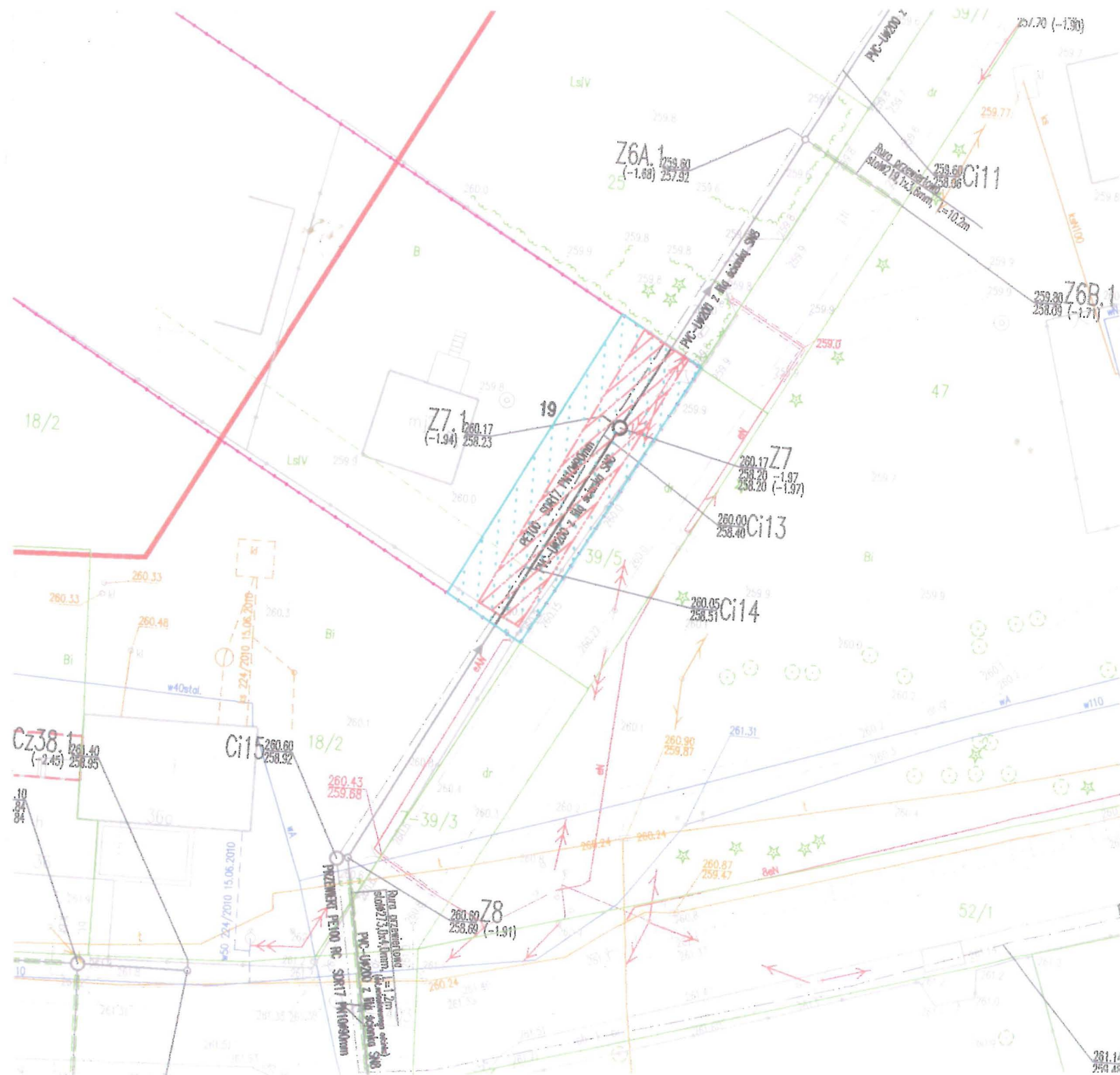
Układ współrzędnych płaskich: "2000"
Układ wysokościowy: "Kronsztadt 86"
(mapa aktualna w zakresie oznaczeń koloru czerwonym)

Uwaga: Mapa została wykonana bez ustalenia obciążenia służebnościami gruntowymi ujawnionymi w Księgach Wieczystych

Legenda:
- z wyjątkiem nie jest treścią mapy zasadniczej, symbol uwidoczniono tylko na niniejszej mapie do celów projektowych

Wykonat w miesiącu: maj 2021

BIURO GEODEZJI
Ewa Środa
ul. Łazienna 13 lok. 10
26-200 Końskie, tel./fax 41 372 26 05
NIP 638-103-45-40 REGON 290135300



Biurowo Projektowe	FIRMA BUDOWLANA "BIO-SYSTEM" PRACOWNIA PROJEKTOWA	
Inwestor	Gmina Sęporków ul. Piłsudskiego 132A 26-200 Sęporków	
Projekt	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej w miejscowości Czarniecka Góra Gm. Sęporków	
Oznaczenia	PROJ. KANAŁ GRAWITACYJNY ZLOKALIZOWANY NA WNIOSKOWANEJ DZIAŁCE, Ø200mm - l=32m, Ø140mm - l=2m PROJ. KANAŁ TŁOCZNY ZLOKALIZOWANY NA WNIOSKOWANEJ DZIAŁCE, l=32m GRANICE DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSKIEM OBZAR OGRANICZENIA ZAJĘTY NA CZAS WYKONYWANIA ROBÓT (STREFA BUDOWLANO-MONTAŻOWA) O POWIERZCHNI 1m² OBZAR OGRANICZENIA NIEZBĘDNY DO FUNKCJONOWANIA SIECI KANALIZACYJNEJ (STREFA OGRANICZENIA SPOSOBU KORZYSTANIA) O POWIERZCHNI 152m² STUDNIA BETONOWA DN1200 mm NUMER DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSKIEM PROJ. KANAŁ GRAWITACYJNY ZLOKALIZOWANY POZA DZIAŁKĄ OBJĘTĄ WNIOSKIEM PROJ. KANAŁ TŁOCZNY ZLOKALIZOWANY POZA DZIAŁKĄ OBJĘTĄ WNIOSKIEM	
Treść rysunku	Plan zagospodarowania terenu: Mapa sytuacyjno - wysokościowa z lokalizacją sieci kanalizacji sanitarnej na wnioskowanej działce	
Brana	Sanitarna	Data opracowania
Faza projektu	PROJEKT BUDOWLANY	MAJ 2022
Skala	1:500	Nr rys.
		MOGR1