

Decyzja

Na podstawie art. 6 pkt 3, art. 124 ust. 1, 2, 4, 6 i 7 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 działki: **Nr 687 o pow. 0,5934 ha i Nr 688/1 o pow. 3,3872 ha**, przez udzielenie Gminie Fałków, zezwolenia na realizację inwestycji celu publicznego, polegającej na założeniu i przeprowadzeniu na ww. nieruchomości sieci kanalizacyjnej, tj.:
 - **budowie na działce Nr 687** sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej z rur PEØ90 o długości 18,5 m w odległości 3,5 m od granicy z drogą gminną Nr 771 na odcinku 14,8 m od południowej granicy, sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z rur PVCØ200 o długości 17 m w odległości 2,9 m od granicy z drogą gminną Nr 771 na odcinku 14 m od południowej granicy i jednej betonowej studni kanalizacyjnej Ø1000 w odległości 10,7 m od granicy z działką Nr 685 **oraz**
 - **na działce Nr 688/1** kanalizacji sanitarnej tłocznej z rur PEØ90 o długości 10 m w odległości 2 m od granicy z działką drogową Nr 771, sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z rur PVCØ200 o długości 10 m w odległości 1,3 m od ww. drogi gminnej – 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. działek 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 projektowanych sieci i urządzeń, zajmującego pow. 47 m² na działce Nr 687 i 28,5 m² na działce nr 688/1 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.
5. Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z ww. nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej Nr KI1K/00038732/1.

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 działki: Nr 687 i 688/1, przez udzielenie zezwolenia na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na założeniu i przeprowadzeniu na ww. nieruchomości sieci kanalizacyjnej tj. budowie na działce Nr 687 sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej z rur PEØ90 o długości 18,5 m w odległości 3,5 m od granicy z drogą gminną Nr 771 na odcinku 14,8 m od południowej granicy, sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z rur PVCØ200 o długości 17 m w odległości 2,9 m od granicy z drogą gminną Nr 771 na odcinku 14 m od południowej granicy i jednej betonowej studni kanalizacyjnej Ø1000 w odległości 10,7 m od granicy z działką Nr 685 oraz na działce Nr 688/1 kanalizacji sanitarnej tłocznej z rur PEØ90 o długości 10 m w odległości 2 m od granicy z działką drogową Nr 771, sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z rur PVCØ200 o długości 10 m w odległości 1,3 m od ww. drogi gminnej. W ocenie Inwestora ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dotyczy części ww. działek i polegać będzie na ustanowieniu na czas eksploatacji sieci, pasa ochronnego wzdłuż projektowanych sieci kanalizacyjnej zajmującego pow. 47 m² na działce nr 687 i 28,5 m² na działce nr 688/1 - 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. działki stanowią własność nieżyjących Pani Leokadii i Pana Stanisława małż. Jankowskich, po których 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. zmarłych, 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 zmarłych Pani Leokadii i Pana Stanisława małż. Jankowskich do zgłoszenia się ze stosownym dokumentem w czasie 2 miesięcy od daty publikacji tego ogłoszenia w celu ustalenia pełnego kręgu właścicieli ww. działek. 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 27.02.2025r. na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Końskich oraz w dniu 28.02.2025r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Fałkowie i na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Końskich. 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. działek 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 działek: Nr 687 i Nr 688/1 w Smykowie polega na ich udostępnieniu Wnioskodawcy w celu przeprowadzenia elementów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej oraz prawie wykonywania czynności niezbędnych do prawidłowej eksploatacji tych 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 zbyt duże 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.

Na podstawie art. 124 ust. 7 ugn ostateczna decyzja wydana w niniejszej sprawie będzie stanowić podstawę do dokonania wpisów w dziale III księgi wieczystej nr KI1K/00038732/1.

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 ugn 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 działek nr 687 i 688/1 w skali 1:500;



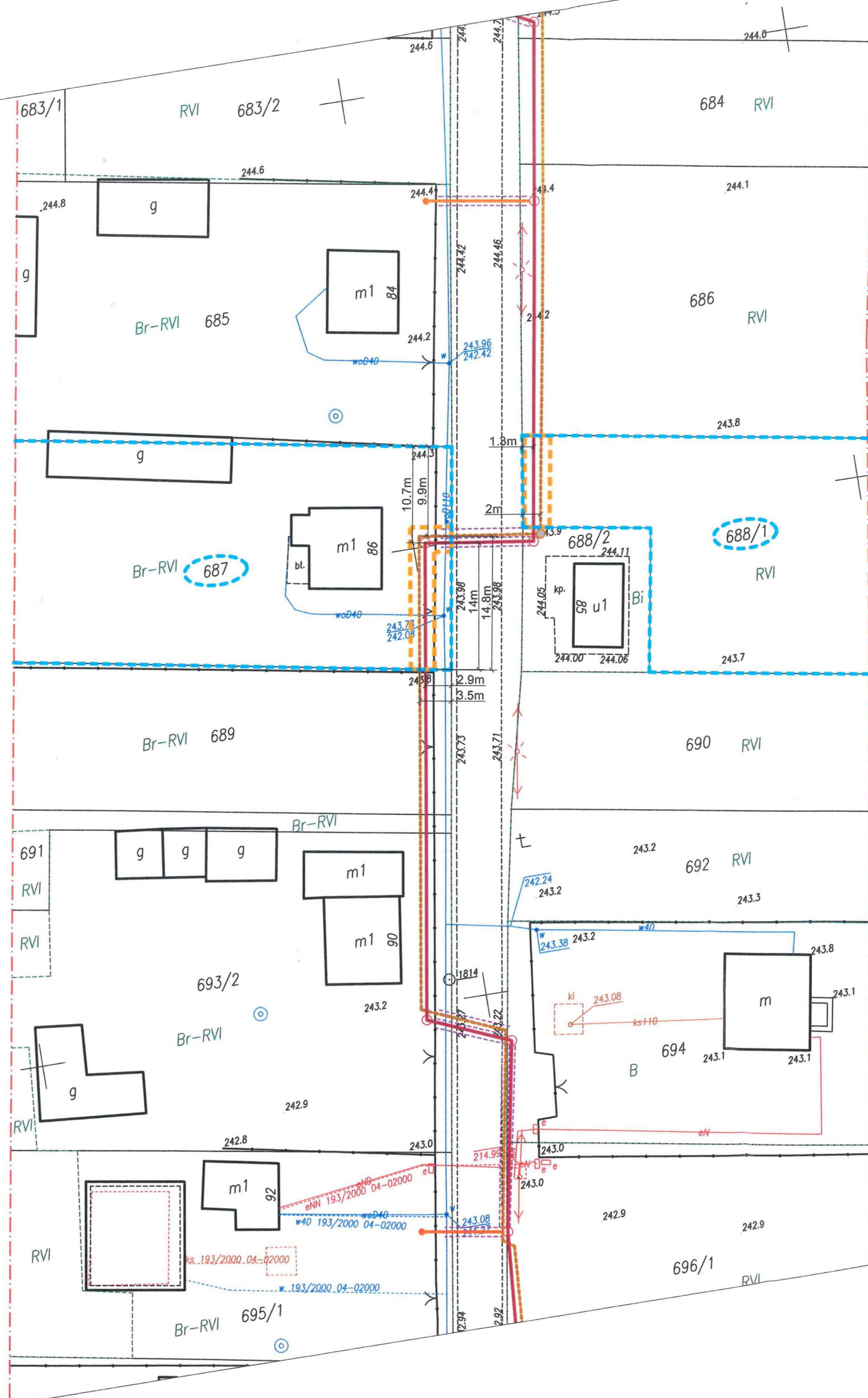
Z up. STAROSTY
mgr inż. Katarzyna Ziemyska
Główny Specjalista w dziedzinie Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Gmina Fałków działająca przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Wójcika „ETGAR”, ul. Zakopiańska 73/306, 30-418 Kraków
2. Osoby, które udokumentują swoje prawa do spadku po zmarłych Pani Leokadii i Panu Stanisławie małż. Jankowskich - 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



Załącznik do decyzji Starosty Koneckiego
Znak: GA.683.93.104 z dnia 10.06.2025
Z up. STAROSTY
mgr inż. Katarzyna Zenczyńska
Główny Specjalista ds. Gospodarki Nieruchomościami

- LEGENDA**
- proj. kanał sanitarny grawitacyjny
 - proj. rurociąg tłoczny
 - proj. studnia kanalizacyjna bet. Ø1000
 - proj. przewiert w rurze ostonowej
 - granica działki objętej wnioskiem
 - pas strefy ograniczenia

etgar
"ETGAR" Krzysztof Wójcik
30-418 KRAKÓW ul. ZAKOPIAŃSKA 73/306
(+48) 535 074 455, tel (+48) 500 103 628
NIP 545-195-43-21 REGON 12054827
www.etgar.pl

Obiekt: BUDOWA SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ W MŚC. CZERMNO, SMYKÓW, GUSTAWÓW
ORAZ CZĘŚCIOWO W MŚC. STANISŁAWÓW W GMINIE FALKÓW

Stadium: PROJEKT BUDOWLANY

Inwestor: GMINA FALKÓW
UL. ZAMKOWA 1A, 26-260 FALKÓW

Tytuł rysunku: PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA DZIAŁKI NR
687, 688/1 OBRĘB SMYKÓW, GMINA FALKÓW

Imię i nazwisko: mgr inż. Krzysztof Wójcik

Specjalność: Instalacje w zakresie
sieci, instal. i urządzeń ciepłych
i zimnych, gaz, wod-kan

Nr. uprawnień: SWK/0131/
POOS/04

Skala: 1:500

Nr rys: 1

Podpis: *[Signature]*

Projektował: *[Signature]*

Data opracowania: WRZESIEŃ 2024