

znak: GKN-II.6821.1.2017.JL

**DECYZJA**

Na podstawie art. 124 ust 1 w związku z art. 124a i art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2016.2147 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2017.1257)

- po rozpatrzeniu wniosku Gminy Kowala o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

**Starosta Radomski**  
**wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej**

1. **Ogranicza** sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (właściciel nieustalony wg zapisów ewidencji gruntów i budynków), położonej w miejscowości Rożki, gmina Kowala, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 510, **poprzez zezwolenie** Gminie Kowala, na posadowienie sieci wodociągowej o długości 2,0 m **na warunkach** szczegółowo wskazanych w prawomocnej decyzji Wójta Gminy Kowala nr 99/2014 z dnia 5 grudnia 2014 roku, znak: Bl.6730.95.2014 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pod nazwą „budowa sieci wodociągowej o średnicy 160 mm na działkach o numerach ewidencyjnych 124, 125, 478, 510, 511, 526, 525/1, 417/1, 416/1, 415/1, 414/1, 413/11, 413/9, 413/7, 413/7, 413/5, 412/1, 403/1, 401/1, 399/1, 397/1, 395/1, 393/1, 391/1, 389/1, 525/2, 409/21, 387/1, 386/1, 186/1, 183/1, 180/1, 177/1, 174/1, 171/1, 168/1, 482/1, 164/1, 162/1, 160/1, 523/1, 158/5 położonej w miejscowości Rożki i Dąbrówka Zabłotnia w gminie Kowala” **po uzyskaniu zgody (decyzji zezwalającej na budowę lub akceptacji zgłoszenia)** właściwego organu służb budowlanych .
2. **Ustala**, że ograniczenie sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości polegać będzie na obowiązku jej udostępnienia inwestorowi – Gminie Kowala – na czas założenia i przeprowadzenia wskazanej w pkt. 1 sieci wodociągowej oraz na czas wykonywania czynności związanych z jej konserwacją i usuwaniem ewentualnych awarii.
3. **Określa** tzw.: strefę bezpieczeństwa o szerokości 4,0 m i długości 2,0 m, w której nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie wodociągu podczas jego użytkowania. W strefie bezpieczeństwa nie mogą rosnąć drzewa. Wszelkie prace w strefie eksploatacyjnej mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonywania ze służbami eksploatacyjnymi sieci wodociągowej. Lokalizacja sieci i zakres oddziaływania strefy bezpieczeństwa nie może naruszać granic gruntu szczegółowo opisanych na załączniku graficznym literami od A do D stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.
4. **Zobowiązuje** Gminę Kowala do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu prac budowlano-montażowych związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji. Ponadto w celu prawidłowego zabezpieczenia interesów przyszłych właścicieli, inwestor **zobowiązany jest** do poinformowania organu orzekającego o terminie przeprowadzenia prac lub w przypadku gdy będzie to niemożliwe, do przedłożenia organowi orzekającemu dokumentacji fotograficznej pozwalającej na ustalenie stanu faktycznego na gruncie przed i po dokonaniu prac związanych z budową sieci wodociągowej na tym odcinku.
5. **Poucza**, że za udostępnienie części nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej decyzji oraz ewentualne szkody powstałe w wyniku zajęcia osobom lub podmiotom, które okażą się tytułem własności przysługiwać będzie odszkodowanie w wysokości

uzgodnionej między nimi, a inwestorem – Gminą Kowala. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie w terminie 30 dni, licząc od dnia zgłoszenia takiego roszczenia, wszczęte zostanie przez Starostę Radomskiego postępowanie w sprawie ustalenia wysokości należnego odszkodowania.

6. Decyzja niniejsza stanowić będzie podstawę do dokonania właściwego wpisu w księdze wieczystej w każdym czasie po pozyskaniu informacji o jej założeniu.

## U Z A S A D N I E N I E

**Wnioskiem z dnia 12 stycznia 2016 roku** (data wpływu 13 styczeń br. zgodnie z prezentatą kancelaryjną) **Gmina Kowala** reprezentowana przez Pana Dariusza Bułskiego – zastępcę Wójta Gminy **wystąpiła o ograniczenie sposobu korzystania części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym**, położonej w obrębie ewidencyjnym Rożki, gmina Kowala, oznaczonej jako działka ewidencyjna **nr 510** w trybie działania art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2016.2147 ze zm.) poprzez udzielenie zezwolenia na wykonanie prac związanych z realizacją inwestycji o charakterze celu publicznego pn.: „budowa sieci wodociągowej o średnicy 160 mm na działkach o numerach ewidencyjnych 124, 125, 478, **510**, 511, 526, 525/1, 417/1, 416/1, 415/1, 414/1, 413/11, 413/9, 413/7, 413/7, 413/5, 412/1, 403/1, 401/1, 399/1, 397/1, 395/1, 393/1, 391/1, 389/1, 525/2, 409/21, 387/1, 386/1, 186/1, 183/1, 180/1, 177/1, 174/1, 171/1, 168/1, 482/1, 164/1, 162/1, 160/1, 523/1, 158/5 położonej w miejscowości Rożki i Dąbrówka Zabłotnia w gminie Kowala” z uzasadnieniem, że ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków nakłada na gminę obowiązek zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków.

W ślad za treścią art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2016.2147 ze zm.) starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z 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.

Stosownie do ust. 2 art. 124 starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. Wedle ust. 4 omawianego artykułu, na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami szczegółowo przywołanej wyżej i w podstawie prawnej.

Natomiast stosownie do dalszych unormowań zawartych w art. 124 ustawy, jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, uniemożliwia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, o którym mowa w ust. 2, nabył od niego odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub wnioskodawcy, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości (ust. 5). Natomiast treść art. 124a w ramach regulacji, iż przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i art. 126 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 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3.

Ze zgromadzonych dokumentów, tj.: wypisu z rejestru gruntów wg stanu na dzień 14 marca 2017 roku wynika, że w odniesieniu do objętej wnioskiem nieruchomości funkcjonuje zapis – właściciel nieustalony. 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 – definicja ustawowa zawarta w art. 13 ust. 6. W tym stanie rzeczy zawnioskowana działka nr 510 ma status nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Następnie, działając na podstawie art. 114 ust. 3 w związku z art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta Radomski podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości, wzywając jednocześnie wszystkie osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, aby w terminie dwóch miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia zgłosili się i udokumentowali swoje prawa, jako strony w postępowaniu. Ogłoszenie zostało podane do publicznej wiadomości w prasie o zasięgu ogólnopolskim na łamach „Gazety Wyborczej” – w dniu 28 kwietnia 2017 roku, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Radomiu oraz zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń Starostwa (z dniem 28 kwietnia 2017 roku) i Urzędu Gminy w Kowali (z dniem 4 maja tegoż samego roku).

Z uwagi na fakt, że w wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. działki, zgodnie z art. 114 ust. 4 i art. 115 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawiadomieniem z dnia 14 lipca 2017 roku, znak: GKN-II.6821.1.2017.JL wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w miejscowości Rożki gmina Kowala, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 510, które na okres 14 dni wywieszono w dniu 18 lipca 2017 roku na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomiu oraz w dniu 25 lipca 2017 roku na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kowali. W zawiadomieniu zamieszczono informację, że strony przedmiotowego postępowania mogą zapoznać się ze zgromadzoną dokumentacją oraz składać uwagi i wnioski. Z treści przytoczonych wyżej przepisów wynika, że przesłankami materialnoprawnymi wydania zezwolenia, o którym mowa w art. 124 ust. 1 ustawy są: realizacja celu publicznego, zgodność przedsięwzięcia z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku zgodność z prawomocną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz brak możliwości uzyskania przez inwestora zgody właściciela na realizację planowanej inwestycji.

Powołując się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 kwietnia 2010 roku, sygn. akt II OSK 648/09 uznać należy, że na pojęcie "inwestycji celu publicznego" składają się dwa elementy, których łączne wystąpienie jest warunkiem koniecznym takiego rodzaju inwestycji. Pierwszy stanowi określenie przedmiotu inwestycji, jakim jest realizacja celu publicznego wskazanego w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a drugi stanowi przypisanie inwestycji znaczenia lokalnego lub ponadlokalnego. W art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako jeden z celów publicznych wskazano budowę i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. W świetle powyższego nie budzi wątpliwości cel publiczny planowanej inwestycji, polegającej w rozważanym przypadku na umieszczeniu wodociągu pod powierzchnią nieruchomości gruntowej. Bazując zaś na informacjach zawartych we wniosku, że zadaniem planowanej inwestycji będzie możliwość podłączenia do sieci wodociągowej wielu gospodarstw uznać należy, że planowana inwestycja ma znaczenie lokalne.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy przyjęto, że inwestycja jest zgodna z ustaleniami prawomocnej decyzji Wójta Gminy nr 99/2014 z dnia 5 grudnia 2014 roku, znak: BI.6730.95.2014 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pod nazwą „budowa sieci wodociągowej o średnicy 160 mm na działkach o numerach ewidencyjnych 124, 125, 478, 510, 511, 526, 525/1, 417/1, 416/1, 415/1, 414/1, 413/11, 413/9, 413/7, 413/7, 413/5, 412/1, 403/1, 401/1, 399/1, 397/1, 395/1, 393/1, 391/1, 389/1, 525/2, 409/21, 387/1, 386/1, 186/1, 183/1, 180/1, 177/1, 174/1, 171/1, 168/1, 482/1, 164/1, 162/1, 160/1, 523/1, 158/5 położonej w miejscowości Rożki i Dąbrówka Zabłotnia w gminie Kowala”

Rozpoznając wniosek inwestora organ uznał, że zasługuje on na uwzględnienie. Udzielenie zezwolenia inwestorowi realizującemu planowane przedsięwzięcie inwestycyjne, zostało uzależnione od spełnienia ustawowych przesłanek. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości objętej wnioskiem musi nastąpić, aby zrealizowany został cel publiczny, który jest zgodny z decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami winno być poprzedzone przeprowadzeniem rokowań z właścicielem nieruchomości, mających na celu udostępnienie przez tę osobę działki w sposób dobrowolny. W tym konkretnym przypadku jednak zastosowanie ma przepis art. 124a, który stanowi, iż w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, nie jest wymagane, aby udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, było poprzedzone rokowaniami.

**Z uwagi na opisane wyżej okoliczności faktyczne oraz istniejący stan prawny, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.**

Na podstawie art. 118 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni liczonych od dnia publicznego ogłoszenia.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej – art. 2 ust. 1 pkt. 1 lit. h) ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U.2016.1827 ze zm.).

**pouczenie:**

na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 9a ustawy o gospodarce nieruchomościami od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Radomskiego w terminie 14 dni licząc od daty jej otrzymania.

**otrzymuje:**

- 1. Wójt Gminy Kowala
- 1 egz. dla wnioskodawcy/inwestora
- 1 egz. celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń
- 2. GKN-II. a/a



Z up. STAROSTY  
mgr Ewa Taborek  
Z-ca NACZELNIKA  
Wydziału Geodezji, Kartografii  
Katastru i Nieruchomości