



Radomsko, dnia 29 kwietnia 2025 r.

NR.6853.1.2025

(RN.6853.2.2025)

Decyzja

Na podstawie art. 124 w związku z art. 124a, art. 6 pkt 2 i art.113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) dalej u.g.n., oraz art. 104 i art. 49, ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2024 poz. 572 ze zm.) dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku inwestora, Gminy Żytno z siedzibą w Żytnie przy ul. Krótkiej 9, 97-532 Żytno, w imieniu której działa Pełnomocnik Pani Jolanta Mucha

Starosta Radomszczański

wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

orzeka

1. Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w gminie Żytno, w obrębie 0015_ **Maluszyn, oznaczonej numerem działki 515 o pow. 2,17 ha**, wpisanej w ewidencji gruntów, jako Skarb Państwa (wody i rowy) – nieustalona własność, celem realizacji inwestycji celu publicznego objętej Decyzją Wójta Gminy Żytno Znak: PPD.6733.48.2024.MS z dnia 2 stycznia 2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pn. „Budowa oczyszczalni ścieków Maluszyn w ramach inwestycji budowy oczyszczalni ścieków i kanalizacji Maluszyn i Mosty –Etap I”.

2. Udzielić inwestorowi zezwolenia na

2.1 wykonanie prac budowlano – montażowych i utrzymaniu przewodów sieci kanalizacji sanitarnej służących do przesyłu ścieków oczyszczonych w rurach PVC o przekroju $\varnothing$ 200 mm na długości 1mb wraz z budową betonowego przyczółka wylotowego z jego ubezpieczeniem, na części przedmiotowej działki,

2.2 utworzenie strefy budowlano - montażowej zajmowanej czasowo, w celu budowy sieci kanalizacji oraz przyczółka wylotowego z jego ubezpieczeniem, w pasie o powierzchni zajęcia wynoszącej 15 m²,

2.3 utworzenie strefy ograniczonego korzystania z działki na czas trwały w obrębie pasa wybudowanej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyczółkiem wylotowym o powierzchni zajęcia wynoszącej 5 m².

3. Udostępnić nieruchomość celem dojścia i dojazdu, wyjścia i wjazdu wraz z niezbędnym sprzętem dla inwestora oraz podmiotów i osób przez niego wskazanych dla wykonania czynności związanych z prowadzeniem przeglądów i remontów, dokonywania kontroli, konserwacji oraz usuwaniem awarii ciągów sieci, urządzeń oraz utrzymania prawidłowej eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyczółka wylotowego.

4. Zobowiązać inwestora, do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu inwestycji.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 16 stycznia 2025 r. uzupełnionego w dniu 4 lutego 2025 r. inwestor Gmina Żytno z siedzibą w Żytnie przy ul. Krótkiej 9, 97-532 Żytno, w imieniu której działa pełnomocnik Pani Jolanta Mucha, wystąpiła do Starosty

Radomszczańskiego o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w gminie Żytno, w obrębie 0015_Maluszyn, oznaczonej numerem działki 515 o pow. 2,17 ha, celem realizacji inwestycji celu publicznego objętej Decyzją Wójta Gminy Żytno Znak: PPD.6733.48.2024.MS z dnia 2 stycznia 2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pn. „Budowa oczyszczalni ścieków Maluszyn w ramach inwestycji budowy oczyszczalni ścieków i kanalizacji Maluszyn i Mosty –Etap I”. Do wniosku inwestor dołączył pismo z dnia 6 czerwca 2024 r. znak: WP.ZPI.434.34.2024 Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, z którego wynika, że działka ozn. nr 515 położona jw. nie stanowi śródlądowych powierzchniowych wód płynących lub ich części będących własnością publiczną, wobec których zgodnie z art. 212 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, a przedmiotowy „kanał rzeki Pilicy” nie figuruje w ewidencji urządzeń wodnych prowadzonej przez Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim. Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów i budynków działka objęta wnioskiem jest wpisana w pozycję rejestrową Skarb Państwa (wody i rowy) – nieustalona własność.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie, Starosta Radomszczański ustalił, co następuje. Do przedmiotowej sprawy mają zastosowanie przepisy art. 124, 124a oraz art. 113 ust. 6 u.g.n. Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 u.g.n. 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. Art. 124a u.g.n. stanowi, że przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i art. 126 u.g.n. 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. 2 oraz art. 118a ust. 2 cytowanej ustawy materialnej.

Analiza powyższych przepisów w kontekście przedmiotowej sprawy prowadzi do uznania, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości zostało przez ustawodawcę uzależnione od spełnienia dwóch zasadniczych przesłanek:

- po pierwsze, wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art.124 ust.1 u.g.n., powinno zostać poprzedzone rokowaniami przeprowadzonymi przez inwestora, który zamierza realizować cel publiczny, z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, celem udostępnienia nieruchomości w sposób dobrowolny;
- po drugie, ograniczenie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w sposobie korzystania z jego nieruchomości może nastąpić wyłącznie w przypadku stwierdzenia zgodności planowanego przez inwestora przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 124 ust.1 u.g.n. z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Odnosząc się do pierwszej przesłanki ustalono, że przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny. Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów i budynków wpisana jest w poz. rejestrową Skarb Państwa (wody i rowy) – nieustalona własność. Dla przedmiotowej działki brak jest prowadzonej księgi wieczystej i zbioru dokumentów.

Stosownie do przepisu art. 113 ust. 6 u.g.n., 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.

W związku z powyższym, Starosta Radomszczański uznał, iż przedmiotowa działka posiada nieuregulowany stan prawny i nie ma możliwości przeprowadzenia rokowań, o których mowa w art. 124 ust.1 u.g.n.

Odnosząc się do drugiej z przesłanek, należy przeanalizować, czy spełniony został wymóg zachowania zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym, lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wymóg ten odnosi się przede wszystkim do obszaru nieruchomości, który objęty został przeznaczeniem pod budowę publicznych urządzeń infrastruktury technicznej lub na którym ustalona została lokalizacja tego typu inwestycji. Tylko wobec takiej części obszaru nieruchomości może być wydana decyzja o jego zajęciu, który jest niezbędny do posadowienia na nim, 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.

Miejsce lokalizacji inwestycji celu publicznego pn. „Budowa oczyszczalni ścieków Maluszyn w ramach inwestycji budowy oczyszczalni ścieków i kanalizacji Maluszyn i Mosty –Etap I”, znajduje się w granicach objętych Decyzją Wójta Gminy Żytno Znak: PPD.6733.48.2024.MS z dnia 2 stycznia 2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym działki, stosownie do przepisu art. 114 ust. 3, w związku z art. 124a powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta Radomszczański, podał do publicznej wiadomości, w trybie art. 49 k.p.a. informację o zamiarze wszczęcia postępowania dotyczącego ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości, wzywając jednocześnie osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości do zgłoszenia swoich praw w terminie dwóch miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia.

Ogłoszenie zostało podane do publicznej wiadomości w dniu 20 stycznia 2025 r. w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie <https://bip.radomszczanski.pl> Starostwa Powiatowego w Radomsku, na tablicy ogłoszeń tego organu, w prasie o zasięgu ogólnopolskim (Gazeta Wyborcza) oraz zostało przesłane do Urzędu Gminy Żytno celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu.

W wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości.

Wobec powyższego, na podstawie art. 61 § 1 i § 4 k.p.a. w związku z art.114 ust. 4, oraz art. 115 ust.1 i 3 u.g.n., zostało wszczęte postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz informacja o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się w przedmiocie prowadzonego postępowania, zgodnie z art. 49 k.p.a., zostało umieszczone w dniu

25 marca 2025 r. na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie <https://bip.radomszczanski.pl> oraz zostało przesłane do Urzędu Gminy Żytno celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu.

Biorąc pod uwagę nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości oraz fakt, że planowana przez wnioskodawcę inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 pkt 2 u.g.n., a jej realizacja następuje zgodnie z Decyzją Wójta Gminy Żytno Znak: PPD.6733.48.2024.MS z dnia 2 stycznia 2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, Starosta Radomszczański uznał, że zostały spełnione przesłanki do wydania decyzji w trybie art. 124 u.g.n.

W następstwie powyższego, Starosta Radomszczański uznał, że w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki, warunkujące dopuszczalność wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, jak i ich wystąpienie nie zostało zakwestionowane w toku postępowania.

Zgodnie natomiast z art.124 ust.4 u.g.n. 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 u.g.n..

Za udostępnienie części nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej decyzji oraz ewentualne szkody powstałe w wyniku zajęcia nieruchomości, osobom lub podmiotom, które okażą się tytułem własności, przysługiwać będzie odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między nim a inwestorem. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie w terminie 30 dni, licząc od dnia zgłoszenia takiego roszczenia, wszczęte zostanie przez starostę, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, postępowanie w sprawie ustalenia wysokości należnego odszkodowania. Uprawnienia przedsiębiorcy przesyłowego uzyskane na podstawie niniejszej decyzji są skuteczne wobec każdorazowego właściciela nieruchomości.

Zakres obszaru niezbędnego do wykonania robót budowlanych, związanych z posadowieniem inwestycji – strefę montażową zajmowaną czasowo oraz strefę ograniczonego korzystania z działki na czas trwały przedstawiony został na mapie z planem zagospodarowania terenu.

Kwestie dotyczące wysokości ewentualnego odszkodowania przyznanego na podstawie art. 124 ust.4 w związku z art. 128 ust. 4 u.g.n., o ile nie zostaną uzgodnione między Stronami, wymagać będą wydania odrębnej decyzji administracyjnej.

Mając zatem na uwadze, że przedmiotowa inwestycja stanowi cel publiczny i nie może być zrealizowana w inny sposób niż poprzez ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy, zaś inwestor zobowiązany będzie po jej realizacji do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego lub zapłaty odszkodowania, tym samym uznać należy, że w tych okolicznościach zostały spełnione przesłanki wynikające z art. 124 u.g.n.

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

Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art.124 ust. 6 u.g.n.).

Decyzja ostateczna, ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Radomszczańskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja na podstawie art. 118a ust. 2 u.g.n. została podana do publicznej wiadomości w dniu 29 kwietnia 2025 r. i podlega ogłoszeniu w sposób określony z art. 49 k.p.a. tj. w formie publicznego obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. organu, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Starostwa Powiatowego w Radomsku <https://bip.radomszczanski.pl/> oraz została przesłana do Urzędu Gminy Żytno, celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń.

Decyzja ostateczna, ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Załącznik - mapa z zaznaczonym przebiegiem infrastruktury technicznej wraz z zaznaczonym obszarem zajęcia działki na działce jw., dla ww. przedsięwzięcia.

Z up. Starosty
inż. Arkadiusz Cieciora
Naczelnik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Pani Jolanta Mucha - Pełnomocnik inwestora
2. Gmina Żytno

Do wiadomości:

1. Urząd Gminy Żytno, **celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń**
2. A/a.

Starostwo Powiatowe w Radomsku -Wydział Gospodarki Nieruchomościami;
97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22; tel. +48 44 685 89 42, fax. +48 44 683 43 35
www.radomszczanski.pl ; starostwo@radomszczanski.pl

Administratorem danych osobowych jest Starosta Radomszczański. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <http://bip.radomszczanski.pl/bipkod/14395088>