

STAROSTA WADOWICKI

NGK.6821.14.2023

URZĄD GMINY W BRZEŹNICY  
L.dz. 4746/1023  
Wpł. 2023 -06- 30  
Ilość zał. \_\_\_\_\_ Podpis *Beck*

GN  
30.06.2023 *Om*

Wadowice, dnia 28.06.2023r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 124, art.124a w związku z art.6 pkt.2 , art.133 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz.344 ) , art. 2 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz .U. z 2022r. poz.2142 z późn. zm. ) art.104, art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego ( tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz.775 z późn. zm. ),

**Starosta Wadowicki** wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora- Gminy Brzeźnica reprezentowanej przez Wójta Gminy Brzeźnica,

### o r z e k a :

1.O ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości obejmującej część działek nr 686/29 o pow. 0,7547 ha, nr 687/17 o pow. 1,6205 ha, położonej w obr. Brzeźnica jedn. ewid. Brzeźnica, której stan prawny jest nieuregulowany, poprzez zezwolenie inwestorowi- Gminie Brzeźnica reprezentowanej przez Wójta Gminy, na wykonanie prac związanych z budową sieci kanalizacji sanitarnej ks200 i sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej realizowanej w ramach inwestycji pn.: „*Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Brzeźnica*”.

2. Opisana w pkt. 1 nieruchomość zostanie obciążona w następującym zakresie:

Lp	Numer działki	Obręb	Powierzchnia zajętości działki na czas inwestycji tzw. pas montażowy w m <sup>2</sup>	Powierzchnia zajętości działki po zakończeniu inwestycji tzw. pas technologiczny w m <sup>2</sup>
1.	686/29	Brzeźnica	2724,0	1526,0
2.	687/17	Brzeźnica	216,3	108,5

Po zakończeniu inwestycji nie obowiązuje strefa kontrolowana.

Szczegółowy przebieg inwestycji po ww. działkach został wskreślony, linią ciągłą koloru czerwonego ( rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej ks200), linią czerwona przerywaną ( rozbudowa sieci kanalizacji ciśnieniowej ) na mapie w skali 1:1000 z daty wrzesień 2022r. projekt zagospodarowania terenu, sporządzonej przez projektanta Aleksandra Szczurek, stanowiącej załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej decyzji.

## Uzasadnienie

Wnioskiem GN.6810.4.2023.JK z dnia z daty 27.01.2023r. ( data wpływu do Starostwa Powiatowego w Wadowicach 02.02.2023r. ) , Inwestor- Gmina Brzeźnica reprezentowana przez Wójta Gminy Brzeźnica, wystąpił o wydanie decyzji, w trybie art. 124 w związku z art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości obejmującej działki nr 686/29 o pow. 0,7547 ha, nr 687/17 o pow. 1,6205 ha, położonej w obr. Brzeźnica jedn. ewid. Brzeźnica , której stan prawny jest nieuregulowany, przez udzielenie zezwolenia inwestorowi – Gminie Brzeźnica reprezentowanej przez Wójta Gminy, na wykonanie na wykonanie prac związanych z budową sieci kanalizacji sanitarnej ks200 i sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej realizowanej w ramach inwestycji pn.: „ *Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Brzeźnica*”.

Do przedmiotowego wniosku dołączono :

- mapę w skali 1:1000 plan zagospodarowania teren,
- zaświadczenie Sądu Rejonowego w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych DZ.ODP./KR1W/00001147/22 z dnia 22.12.2022r.

Mając na uwadze treść art. 124 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami należy wskazać, iż ustawodawca uzależnił możliwość ograniczenia w drodze decyzji wydanej przez starostę, sposobu korzystania z nieruchomości na rzecz podmiotu realizującego konkretne przedsięwzięcie inwestycyjne od spełnienia dwóch ściśle określonych przesłanek :

- 1.aby ewentualne ograniczenie nastąpiło zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz
- 2.aby wystąpienie z wnioskiem o wydanie ww. decyzji, dany podmiot poprzedził przeprowadzeniem z właścicielem nieruchomości rokowań mających na celu udostępnienie przez właściciela nieruchomości w sposób dobrowolny.

Obszar inwestycji objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XXXVII/321/2021 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 15 grudnia 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania miejscowości Brzezinka, Brzeźnica, Chrzastowice, Kossowa, Łączany, Nowe Dwory. Działki nr 686/29 i 687/17 obr.Brzeźnica znajdują się w terenie oznaczonym symbolem:

- 3.KDL.1- tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej ( działka nr 687/17 ),
- 3.KDW1.6- tereny dróg wewnętrznych ( działka nr 686/29 ).

Po dokonaniu analizy ww. uchwały ustalono, że przedmiotowa inwestycja będzie realizowana w oparciu o § 13 zasady obsługi, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w którym przyjmuje się następujące zasady w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych - „ *głównymi elementami systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będą sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjne i grawitacyjno- tłoczne o średnicach od  $\varnothing 40\text{mm}$  do  $\varnothing 600\text{ mm}$ , przepompownie sieciowe i przydomowe, a także inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia i sieci, których parametry techniczne będą dostosowane do lokalnych wymagań w tym zakresie ( § 13 ust.3 lit.b).*

Jak wynika ze złożonego przez Inwestora wniosku, przedmiotowa inwestycja jest zgodna z aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego wyżej powołanej Uchwały Rady Brzeźnica.

Z zaświadczenia Sądu Rejonowego w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych DZ.ODP./KR1W/00001147/22 z dnia 22 grudnia 2022r. wynika, że księgi gruntowe dla wsi Brzeźnica uległy częściowemu zniszczeniu. Sąd nie posiada spisu parcelowego dla wsi Brzeźnica- wobec nie przedłożenia przez wnioskodawcę wraz z wnioskiem jakichkolwiek dokumentów ułatwiających poszukiwania tut. Sąd nie jest w stanie ustalić księgi wieczystej ani stanu własności działek nr 686/29, 687/17 położonej w Brzeźnicy.

Mając na uwadze treść art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami ww. działki, położone w Brzeźnicy stanowią nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Nieuregulowany stan prawny nieruchomości wyłącza obowiązek przeprowadzenia rokowań o których mowa w art. 124 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art.124a przedmiotowej ustawy.

Mając na uwadze treść art.114 ust. 3 i 4 w związku z art.124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, Starosta Wadowicki podał do publicznej wiadomości przez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Wadowicach , na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wadowicach Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami , na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Brzeźnicy oraz prasie o zasięgu ogólnopolskim tj. w Dzienniku Gazeta Prawna, ogłoszenia o zamiarze ograniczenia w drodze decyzji administracyjnej sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, obejmującej działki nr 686/29, nr 687/17 położonej w obr. Brzeźnica jedn. ewid. Brzeźnica . W ogłoszeniu zawarto również informację, że jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do opisanej wyżej nieruchomości zostanie wydana przez Starostę Wadowickiego decyzja administracyjna o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, obejmującej ww. działki .

W określonym powyżej terminie nie zgłosiła się żadna osoba, która wykazałaby swoje prawa rzeczowe do nieruchomości obejmującej działki nr 686/29, nr 687/17 położone w Brzeźnicy.

Nadmienić należy, że w przedmiotowej sprawie nie przeprowadzono rozprawy administracyjnej, gdyż przepisy o gospodarce nieruchomościami nie wprowadzają, tak jak w przypadku postępowań wywłaszczeniowych, wymogu jej przeprowadzenia.

Oprócz wymogów formalnych o jakich mowa w art.124 ustawy o gospodarce nieruchomościami zasadniczą kwestią dopuszczalności wydania decyzji na podstawie art.124 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest to, iż realizacja wymienionych w nim urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, musi mieć charakter celu publicznego, niezależnie kto jest inwestorem .

Z uwagi na fakt, że decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości zezwalająca na czasowe ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości stanowi rodzaj decyzji

polegającej na czasowym ograniczeniu wykonywania prawa własności do nieruchomości, na której istnieje potrzeba przeprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej, to mają do niej odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące wyłączenia nieruchomości, a także art.6 pkt.3 tejże ustawy, który zawiera katalog celów publicznych wśród których wymieniona jest „... budowa i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania o odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania”.

Cel publiczny ustalany jest zatem w oparciu o kryteria określone w ustawie i nie zależy od uznania organów, na których ciąży jedynie obowiązek stwierdzenia, czy w określonej sytuacji spełnione zostały ustawowe kryteria celu publicznego.

Na pojęcie „inwestycji celu publicznego” składają się bowiem dwa elementy, których łączne wystąpienie jest warunkiem koniecznym takiego rodzaju inwestycji. Pierwszy element stanowi określenie przedmiotu inwestycji, jakim jest realizacja celu publicznego wskazanego w art.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a drugi element stanowi przypisanie inwestycji znaczenia lokalnego ( tj. gminnego ) lub ponadlokalnego ( tj. powiatowego, wojewódzkiego, krajowego ) w myśl art.2 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Samo zakwalifikowanie inwestycji do celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie pozwala jeszcze na uznanie, że mamy do czynienia z inwestycją celu publicznego, jest to bowiem dopiero spełnienie pierwszej przesłanki prowadzącej do określenia takiego charakteru inwestycji objętej wnioskiem. Koniecznym jest ponadto określenie, czy planowana inwestycja wiązać się będzie z urzeczywistnieniem potrzeb określonych wspólnot na poziomie gminnym, powiatowym, wojewódzkim lub społeczeństwa całego kraju. Takie stanowisko prezentuje również obowiązujące w tym zakresie orzecznictwo np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 29 października 2010r. II SA/Kr 910/10, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 września 2008r. II OSK 989/07.

Biorąc pod uwagę dokumentację zgromadzoną w przedmiotowej sprawie oraz obowiązujące przepisy prawne należy stwierdzić, że projektowana na części działek nr 686/29, nr 687/17 obr. Brzeźnica budowa sieci kanalizacji sanitarnej ks200 i sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej realizowanej w ramach inwestycji pn.: „*Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Brzeźnica*”, spełnia wymogi celu publicznego.

Zgodnie z art.6 ust.3 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, celem publicznym jest budowa i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków. Zgodnie z orzecznictwem sądowym, 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 ocenie organu treść art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie pozostawia wątpliwości, iż budowa sieci kanalizacji sanitarnej mieści się w pojęciu „realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej”. Z kolei art. 6 pkt.3 tej regulacji przesądza o tym, iż: „budowa i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania o odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania” jest celem publicznym.

Z wniosku złożonego przez Inwestora wynika, że planowana na części działki nr 686/29 położonej w obr. Brzeźnica jedn. ewid. Brzeźnica, inwestycja polegająca na budowie sieci kanalizacji sanitarnej ks200 i sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej realizowanej w ramach inwestycji pn.: „Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Brzeźnica”. ma charakter przedsięwzięcia o znaczeniu ponadlokalnym o którym mowa w art.2 ust.5 ustawy o planowaniu przestrzennym i jest niezbędna dla ludności w Gminie Brzeźnica w zakresie zapewniania odprowadzania i oczyszczania ścieków .

Działki nr 686/29, nr 687/17 na której planowana jest inwestycja zostaną obciążona w następującym zakresie:

Lp	Numer działki	Obręb	Powierzchnia zajętości działki na czas inwestycji tzw. pas montażowy w m <sup>2</sup>	Powierzchnia zajętości działki po zakończeniu inwestycji tzw. pas technologiczny w m <sup>2</sup>
1.	686/29	Brzeźnica	2724,0	1526,0
2.	687/17	Brzeźnica	216,3	108,5

Po zakończeniu inwestycji nie obowiązuje strefa kontrolowana.

Szczegółowy przebieg inwestycji po ww. działkach został wkreślony, linią ciągłą koloru czerwonego ( rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej ks200), linią czerwoną przerywaną ( rozbudowa sieci kanalizacji ciśnieniowej ) na mapie w skali 1:1000 z daty wrzesień 2022r. projekt zagospodarowania terenu, sporządzonej przez projektanta Aleksandra Szczurek, stanowiącej załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej decyzji.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 5 marca 2020r. II SA/Lu 774/19 „załącznik graficzny w postaci mapy nie jest obligatoryjnym elementem decyzji wydawanej na podstawie art. 124 ugn. choć w praktyce często stosowanym z uwagi na lepszą czytelność rozstrzygnięcia pod kątem szczegółowego umiejscowienia ingerencji na działce”.

Zawiadomieniem NGK.6821.14.2023 z dnia 25.05.2023r. na podstawie art.80 oraz art.73 w związku z art.10 kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania zostały powiadomione o przysługującym uprawnieniu do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, której dotyczy postępowanie zawiadomienie o możliwości zapoznania się z całością akt niniejszej sprawy zostało wywieszone na okres 14-tu dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wadowicach

Wydziału Geodezji Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami oraz Urzędu Gminy w Brzeźnicy, a także udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Wadowicach.

Niniejsza decyzja na podstawie art.118a ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami podlega ogłoszeniu w sposób określony w art.49 Kodeksy postępowania administracyjnego, udostępnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Wadowicach, na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wadowicach Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Brzeźnicy na okres 14-tu dni licząc od dnia 30.06.2023r.

Mając na uwadze treść art.77 kpa Starosta Wadowicki w sposób wyczerpujący zebrał i rozpatrzył cały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości obejmującej część działek nr 686/29 o pow. 0,7547 ha, 687/17 o pow. 1.62.5 ha położonej w obr. Brzeźnica jedn. ewid. Brzeźnica obszar wiejski, której stan prawny jest nieuregulowany, przez udzielenie zezwolenia inwestorowi – Gminie Brzeźnica reprezentowanej przez Wójta Gminy Brzeźnica, na wykonanie prac związanych z budową związanych z budową sieci kanalizacji sanitarnej ks200 i sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej realizowanej w ramach inwestycji pn.: „*Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Brzeźnica*”.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

Ponadto informuje się, iż zgodnie z art. 124 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, których mowa w ust.1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powodujące nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art.128 ust.4.

Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń uniemożliwia właścicielowi albo 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 zadania z zakresu administracji rządowej, lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, którym mowa w ust.2, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste.

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust.1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 128 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami: odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych

zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

**Pouczenie:**

Od decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego w terminie 14-tu dni licząc od dnia jej otrzymania za pośrednictwem organu, który tę decyzję wydał.

Zgodnie z art.2 ust.1 pkt.1 lit. H ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej ( tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 2142 z późn. zm. ) niniejsza czynność urzędowa polegająca na wydaniu decyzji, nie podlega opłacie skarbowej .



Z up. Starosty

*mgr inż. Aleksandra Szczygieł*  
Kierownik Wydziału Geodezji,  
Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami

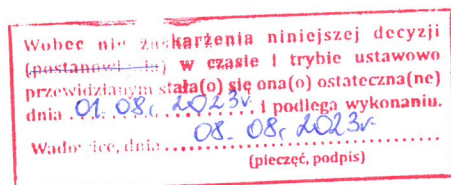
Otrzymują:

- 1.Gmina Brzeźnica reprezentowana przez Wójta Gminy  
34-114 Brzeźnica, ul. Krakowska 109
2. 2 a/a NGK/UJ

Do wiadomości:

Urząd Gminy w Brzeźnicy

34-114 Brzeźnica, ul. Krakowska 109 ( *celem wywieszenia na tab. ogłoszeń Urzędu na okres 14-tu dni licząc od dnia 30.06.2023r. ).*



Starostwo Powiatowe  
Wydział Geodezji, Kartografii  
i Gospodarki Nieruchomościami  
34-100 Wadowice, ul. Mickiewicza 24  
tel. 33 87 54 42 0

Z up. Starosty  
*mgr Urszula Janicka*  
Zastępca Kierownika Wydziału Geodezji,  
Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami