

Nasz znak: **GN.6853.4.2020**

Zakopane, dnia 26 kwietnia 2023r.

DECYZJA

Na podstawie art. 104 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2000 ze zm.) w związku z art. 124, 124a, 113 ust. 6 oraz art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U z 2023r., poz. 344), po rozpatrzeniu złożonego wniosku

orzekam

1. O ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewid. **1936 obręb Kościelisko**, poprzez udzielenie zezwolenia spółce SEWIK TKGK Sp. z o.o. na wykonanie prac związanych z realizacją celu publicznego w ramach zadania „**Budowa dwóch rurociągów sieci kanalizacji sanitarnej tłoczonej i grawitacyjnej, w rejonie ulicy Królewska i Nędzy Kubińca w Kościelisku.**” Przy czym:
 - a. długość odcinka kanalizacji sanitarnej:
 - rurociąg oznaczony punktami A-B- wynosi **41,61m**, rurociąg oznaczony punktami C-D- wynosi **41,04m**,
 - pole powierzchni zajęcia czasowego na czas budowy sieci kanalizacji sanitarnej- wynosi **0,0111 ha**,
 - pole powierzchni zajęcia trwałego na czas eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnej- wynosi **0,0111 ha**zgodnie z załącznikiem graficznym „Mapa do celów prawnych do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości” przyjęta do ewidencji materiałów zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod identyfikatorem P.1217.2021.405” stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej decyzji;
 - b. ograniczenie sposobu korzystania polega w szczególności na dostępie do nieruchomości na czas wykonania prac związanych z budową sieci kanalizacji sanitarnej; dostępie do nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, naprawą, remontem, modernizacją, wymianą oraz usuwaniem awarii ww. sieci, na części nieruchomości niezbędnej do wykonania tych czynności.
2. O zobowiązaniu spółki SEWIK TKGK Sp. z o.o. do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po dokonaniu inwestycji.

UZASADNIENIE

Podaniem datowanym na dzień 29 czerwca 2020r., Pan Damian Niziołek, działając w imieniu spółki SEWIK TKGK Sp. z o.o. wystąpił o *”wydanie decyzji ograniczającej w trybie art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sposób korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1936, położoną w Kościelisku, gm. Kościelisko nieposiadającej księgi wieczystej poprzez zezwolenie na*

realizację inwestycji celu publicznego, polegającej na inwestycji pt. "Budowa dwóch rurociągów sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej i grawitacyjnej, w rejonie ulicy Królewska i Nędzy Kubińca w Kościelisku" w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego."

Do złożonego podania załączono:

1. Pełnomocnictwo z dnia 2 kwietnia 2019r,
2. Pismo Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 16 kwietnia 2020r., Nr Dz.Ko. 17/20;
3. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
4. Mapę do celów prawnych P.1217.2020.1163 – wykaz zmian gruntowych dla działki ewid. 1936 pbr. Kościelisko;
5. Mapę do celów prawnych P.1217.020.1163 wraz z zaznaczonymi obszarami wnioskowanego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości;

Z uwagi na fakt, iż złożony wniosek zawierał w ocenie tut. Organu braki formalne, wezwaniem z dnia 30 września 2020r., Nr **GG-RSP.6853.4.2020** Starosta Tatrzański wystąpił o uzupełnienie zgłoszonego podania poprzez przedłożenie dokumentów niezbędnych do jego merytorycznego rozpoznania, m. in.: potwierdzających upoważnienie Pana Damiana Niziołek do występowania ze zgłoszonym roszczeniem, potwierdzających przeprowadzenie rokowań z właścicielami nieruchomości, oraz niezbędnej dokumentacji geodezyjnej.

Pismem datowanym na dzień 4 marca 2021r., jakie w dniu 8 marca 2021r., wpłynęło do tut. Urzędu Pan Damian Niziołek przesłał w załączeniu:

- a. Pełnomocnictwo z dnia 7 października 2020r., potwierdzające przysługujące Panu Damianowi Niziołek upoważnienie do występowania z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę ewid. 1936 obr. Kościelisko, w związku z realizacją inwestycji dotyczącej budowy dwóch rurociągów sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej i grawitacyjnej w rejonie ul. Królewskiej i Nędzy Kubińca w Kościelisku;
- b. Odpis skrócony aktu zgonu Nr 1217011/00/AZ/1986/125675 na nazwisko Maria Bębenek;
- c. Mapę do celów prawnych do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przyjęta do ewidencji materiałów i zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod identyfikatorem P.1217.2021.405 zawierającą dane co do obszaru wnioskowanego ograniczenia;
- d. Wykaz zmian gruntowych P.1217.2021.405 dla działki ewid. 1936 obr. Kościelisko;
- e. Protokół wyznaczenia punktów granicznych RZG.6640.1.2723.2020 wraz ze szkicem granicznym oraz wykazem zmian danych ewidencyjnych dla działki 1936 obr. Kościelisko;
- f. Uzasadnienie przyjęcia projektowanej trasy kanalizacji sanitarnej z dnia 4 marca 2021r., sporządzone przez mgr. Inż. Damiana Niziołek;
- g. Mapę do celów projektowych P.1217.2020.1031.

Przedmiotowe postępowanie zostało zarejestrowane pod znakiem **GG-RSP.6853.4.2020**, po dokonaniu zmian organizacyjnych w tut. urzędzie i tworzeniu Wydziału Gospodarki Nieruchomościami obecnie jest prowadzone pod znakiem **GN.6853.4.2020**.

W związku z powyższym w myśl art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 344), organ uznał, iż nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.

Działając na podstawie art. 124a w związku z art. 114 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 344) Starosta Tatrzański w dniu 23 stycznia 2023r. zamieścił w prasie o zasięgu ogólnopolskim – www.infopublikator.pl, na stronie BIP oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Zakopanem, jak również na tablicy ogłoszeń tut. urzędu, informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie wydania w trybie art. 124 w związku z art. 124a ww. ustawy, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z **części nieruchomości położonej w obrębie Kościelisko, działka ewid. nr 1936** poprzez udzielenie zezwolenia na **realizację celu publicznego w ramach projektu „Budowa dwóch rurociągów sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej i grawitacyjnej, w rejonie ulicy Królewska i Nędzy Kubińca w Kościelisku.”** Długość odcinka kanalizacji sanitarnej: rurociąg oznaczony punktami A-B- 41,61m, rurociąg oznaczony punktami C-D- 41,04m. Pole powierzchni zajęcia czasowego na czas budowy sieci kanalizacji sanitarnej- 0,0111 ha, pole powierzchni zajęcia trwałego na czas eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnej- 0,0111 ha.

Z uwagi na fakt, iż w zakreślonym w informacji terminie nie zgłosiła się żadna osoba legitymująca się prawem do działki ewid. **nr 1936 w obrębie Kościelisko**, Starosta Tatrzański wszczął zatem postępowanie w przedmiocie ograniczenia korzystania z ww. nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę ewid. **nr 1936 w obrębie Kościelisko** objęta jest obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wypisem i wyrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru wsi Kościelisko w Gminie Kościelisko zatwierdzonego uchwałą nr IX/56/03 Rady Gminy Kościelisko z dnia 23 września 2003r., działka ewid. nr **1936 obr. Kościelisko** położona jest w terenach rolnych oznaczonych symbolem **L2- tereny leśne o małej powierzchni, w tym lasy stanowiące obudowę potoków.**

Przedmiotowy plan w § 13 ust. 3 dopuszcza „Na terenach L2, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli i urządzeń związanych z gospodarką leśną i wodną, infrastrukturą techniczną; w przypadkach koniecznych mogą być przecinane trasami turystycznymi.”

Wskazać zatem należy, iż wnioskowane przez SEWIK TKGK Sp. z o.o. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polegające na **realizacji celu publicznego w ramach projektu „Budowa dwóch rurociągów sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej i grawitacyjnej, w rejonie ulicy Królewska i Nędzy Kubińca w Kościelisku.”** oznaczonej jako dz. ewid. nr 1936 obr. Kościelisko, mającej nieuregulowany stan prawny, pozostaje w zgodzie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr IX/56/03 Rady Gminy Kościelisko z dnia 23 września 2003r.

Tym samym stwierdzić należy, że spełniony został wymóg zgodności planowanej inwestycji zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź decyzji o lokalizacji szczegółowej inwestycji celu publicznego zdefiniowany art. 124 ugn.

1. Wnioskodawca wyjaśnił również, iż „*Przyjęta trasa projektowanej sieci kanalizacji przez działkę 1936 wynika z braku możliwości realizacji planowanej inwestycji po innym przebiegu, jest również najbardziej opłacalna z punktu widzenia ekonomicznego. Uzasadnienie projektanta do przyjętej trasy prowadzenia kanalizacji sanitarnej załączono za pismem przewodnim.*”
2. Uzasadnienie przyjęcia projektowanej trasy kanalizacji sanitarnej z dnia 4 marca 2021r. podpisane przez mgr inż. Damiana Niziołka posiadający uprawnienia

budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych wentyl. gaz., wod. i kan., który tak uzasadnia swoje stanowisko: „Przyjęta trasa projektowanej sieci kanalizacji przez działkę 1936 wynika z braku możliwości realizacji planowanej inwestycji po innym przebiegu w tym obszarze z uwagi na brak zgód właścicieli sąsiednich nieruchomości. Dotyczy to w zasadzie dz. 1935/2, 1942/5, 1938, 1942/4, 1973/4 i 1941. Nie ma również możliwości posadowienia rurociągów w drodze gminnej tj. w dz. 1924 na odcinku od granicy z dz. 1936 do granicy z dz. 1974/2 z uwagi na trwający spór pomiędzy Gminą Kościelisko a właścicielem sąsiedniej nieruchomości, który występuje z roszczeniami o prawo własności do tej części działki (drogi gminnej). Proponowana trasa kanalizacji sanitarnej jest również najkrótszą do realizacji co powoduje, że wykreślony przebieg jest najbardziej opłacalny z punktu widzenia ekonomicznego (zał. Z6).” Dodatkowo inwestor zwraca uwagę, iż: „Rurociągi posadowione w obrębie działki nr 1936 przebiegać będą przez teren leśny, na co zezwalają zapisy obowiązującego „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru wsi Kościelisko” zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/56/03 Rady Gminy Kościelisko z dnia 23 września 2003r. (par. 13 pkt 3) (zał.Z7). (...) prace budowlano- montażowe w obrębie działki 1936 realizowane będą metodą bezwykopową w technologii przewiertu sterowanego. Kanalizacja sanitarna posadowiona zostanie na głębokości od 2,0 do 2,7 m. Przyjęta technologia robót oraz głębokość posadowienia projektowanej infrastruktury nie będzie powodować konieczności wycinki istniejącego drzewostanu ani ingerować w jego system korzeniowy. Powyższa inwestycja ma charakter strategiczny z punktu widzenia funkcjonowania i rozwoju gminy Kościelisko, ponieważ umożliwi uruchomienie zrealizowanej już w części kanalizacji sanitarnej w regionie obsługiwanym przez przepompownię i podłączenie do sieci kanalizacji nowych odbiorców.”

3. Zgodnie z wnioskiem spółki SEWIK TKGK Sp. z o.o., reprezentowaną przez P. Damiana Niziołka oraz załączone do niego załączniki graficzne ustalono, iż długość projektowanej infrastruktury technicznej na:
działce nr **1936 obr. Kościelisko:**

- rurociąg oznaczony punktami A-B- wynosi 41,61m, rurociąg oznaczony punktami C-D- wynosi 41,04m,
- pole powierzchni zajęcia czasowego na czas budowy sieci kanalizacji sanitarnej- wynosi 0,0111 ha,
- pole powierzchni zajęcia trwałego na czas eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnej- wynosi 0,0111 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym Mapa do celów prawnych do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przyjęta do ewidencji materiałów i zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod identyfikatorem P.1217.2021.405 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej decyzji;

4. Zgodnie z dokonaną analizą dokumentacji wieczystoksięgowej, rejestru ewidencji gruntów i budynków oraz akt niniejszej sprawy ustalono, iż:
- W LWH 181 gm. kat. Kościelisko ciąg dalszy KW 7475 na karcie B widnieje wpis „L. 261 podano 1 października r. 1945 Na podstawie dekretu przyznania spadku z dnia 10 lutego 1942r. Nr akt A 314/41, intabuluje się prawo

własności jednej ósmej i jednej dwudziesteczwartej czyli łącznie jednej szóstej części tej realności, dotąd dla Katarzyny Drożdzykowej z Fatłów N 164 względnie Katarzyny z Fatłów Drożdzykowej wpisanych , po jednej trzeciej czyli po jednej osiemnastej części w stosunku do wartości na rzecz:

- a) Anny Pitoń
- b) Marii Bębenek
- c) Antoniny Drożdżik”

- Działka ewid. nr 1936 obr. Kościelisko odpowiada parceli gr. I. kat. 1890/59 powstałej z podziału parceli gruntowej I. kat. 1890/41, objętej księgą wieczystą KW NS1Z/00007475/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zakopanem. W przedmiotowej księdze wieczystej ujawnionych jest piętnastu współwłaścicieli, przy czym co najmniej jeden z nich nie żyje, a pozostała reszta nie figuruje w bazie ewidencji gruntów i budynków, bądź nie ma możliwości identyfikacji podmiotu jako strony postępowania.
 - Na podstawie aktu zgonu nr 1217001/00/AZ/1986/125675 wydany przez USC Zakopane Maria Bębenek z domu Drożdżik córka Antoniego i Katarzyny z domu Fatla urodzona w dniu 22 maja 1902r. w Kościelisku zmarła w dniu 5 grudnia 1986r. w Zakopanem. Brak jest informacji o przeprowadzonym postępowaniu spadkowym.
 - W operacie ewidencji gruntów i budynków brak podmiotu oznaczonego jako Maria Bębenek.
5. Pismem z dnia 23 grudnia 2022r., znak GN.6853.4.2020 Starosta Tatrzański wystąpił do Sądu Rejonowego w Zakopanem o udzielenie informacji czy prowadzone było lub toczy się postępowanie spadkowe po zmarłej Marii Bębenek. W odpowiedzi na powyższe zapytanie Sąd Rejonowy w Zakopanem pismem z dnia 4 kwietnia 2023r. udzielił odpowiedzi, iż po sprawdzeniu wpisów w skorowidzach za lata 1986- 2023 ustalono, że przed tut. Sądem nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Marii Bębenek c. Antoniego i Katarzyny zmarłej dnia 05.12.1986r.

Zgodnie z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 344) przepisy art. 124 ust. 1 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zawiadomieniem z dnia 11 kwietnia 2023r., znak **GN.6853.4.2020**, Starosta Tatrzański, poinformował strony postępowania o zgromadzeniu materiału dowodowego umożliwiającego rozpoznanie niniejszej sprawy oraz o możliwości zapoznania się z zebraną w sprawie dokumentacją i wypowiedzenia się co do zebranych materiałów, dowodów oraz żądań.

Ograniczenie w drodze decyzji korzystania z nieruchomości dopuszczalne jest, gdy zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość jest niezbędna pod realizację inwestycji stanowiącej cel publiczny w rozumieniu art. 6 ugn. Zgodnie z zapisami art. 6 pkt 2 ustawy ugn: „*Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są budowa 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.*” Realizacja celu **publicznego w ramach projektu „Budowa dwóch rurociągów sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej i grawitacyjnej, w rejonie ulicy Królewska i Nędzy Kubińca w Kościelisku”**, mieści się zatem w katalogu celów publicznych wymieniona w w/w artykule,

tym samym spełniona została przesłanka dopuszczalności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Wobec powyższego, iż zostały spełnione przesłanki, o których mowa w art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, starosta jest zatem uprawniony do wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka **1936 obr. Kościelisko** na realizację celu **publicznego w ramach projektu „Budowa dwóch rurociągów sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej i grawitacyjnej, w rejonie ulicy Królewska i Nędzy Kubińca w Kościelisku.”**

Wymóg przeprowadzenia rokowań z właścicielami nieruchomości nie może być spełniony, ponieważ grunt stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Niniejsza decyzja nie zastępuje innych decyzji bądź pozwoleń niezbędnych do realizacji inwestycji, określonych w innych przepisach prawa. Ustalenie odszkodowania za ewentualne szkody powstałe wskutek przeprowadzenia przez wyżej opisane nieruchomości w/w infrastruktury oraz spadek wartości nieruchomości może być przedmiotem odrębnego postępowania administracyjnego prowadzonego przez starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej. Ustalenie to może jednak nastąpić dopiero po zajęciu nieruchomości i zrealizowaniu na niej inwestycji.

Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności należało orzec jak w sentencji decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości.

Decyzja niniejsza podlega obwieszczeniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz umieszczenie na stronie BIP Starostwa Powiatowego w Zakopanem, zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2000 ze zm.).

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego w Krakowie, za pośrednictwem Starosty Tatrzańskiego, w terminie 14-stu dni, licząc od dnia jej doręczenia. Doręczenie uznaje się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia (art. 49 KPA).

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 Mapa do celów prawnych do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przyjęta do ewidencji materiałów i zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod identyfikatorem P.1217.2021.405 szczegółowo wskazujący część nieruchomości, oznaczonej jako działka ewid. 1936 obr. Kościelisko, na której następuje ograniczenie niniejszą decyzją prawa własności.

z up. STAROSTY
p.o. NACZELNIK WYDZIAŁU
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

mgr inż. Maciej Janicki

Otrzymują:

1. P. Damian Niziołek (jako pełnomocnik SEWIK TKGK sp. z o.o.)
2. BIP Starostwa Powiatowego w Zakopanem
3. Starostwo Powiatowe w Zakopanem – tablica ogłoszeń w budynku
4. Starostwo Powiatowe w Zakopanem- strona internetowa
5. Strona internetowa www.infopublikator.pl
6. a/a M.N.