

Znak: GN.6852.2.15.2025.IŚ

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 124 ust. 1 i art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku Pana Pawła Chorabika - pełnomocnika Gminy Moskorzew

### **Starosta Włoszczowski**

1. Ogranicza sposób korzystania z części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 249, położonej w obrębie ewidencyjnym Moskorzew gmina Moskorzew, której stan prawny jest nieuregulowany, poprzez udzielenie Inwestorowi – Gminie Moskorzew zezwolenia na włączenie nowego ujęcia wody w ww. działce dla realizowanej inwestycji w trybie zaprojektuj i wybuduj polegającej na budowie ujęcia wód podziemnych w miejscowości Moskorzew na działkach o numerach: 244 i 245.
2. Zobowiązuje Inwestora – Gminę Moskorzew do przywrócenia opisanej w punkcie 1 niniejszej decyzji nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu prac budowlano-montażowych, a jeżeli byłoby to niemożliwe albo powodowałyby nadmierne trudności lub koszty Inwestor będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania.
3. Obszar ograniczenia sposobu korzystania z części ww. nieruchomości wynosi 3,70 m<sup>2</sup>.
4. Szczegółową lokalizację i obszar ograniczenia przedmiotowej nieruchomości zawiera dołączona do wniosku mapa stanowiąca integralną część decyzji.

### **Uzasadnienie**

Wnioskiem z dnia 19.09.2025r. uzupełnionym pismem z dnia 20.10.2025r. Pan Paweł Chorabik - pełnomocnik Gminy Moskorzew zwrócił się do Starosty Włoszczowskiego w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 249, położonej w obrębie ewidencyjnym Moskorzew gmina Moskorzew, której stan prawny jest nieuregulowany, poprzez udzielenie Inwestorowi – Gminie Moskorzew zezwolenia na włączenie nowego ujęcia wody w ww. działce dla realizowanej inwestycji w trybie zaprojektuj i wybuduj polegającej na budowie ujęcia wód podziemnych w miejscowości Moskorzew na działkach o numerach: 244 i 245.

Do wniosku załączono: pełnomocnictwo nr 21/2025 dla Pana Pawła Chorabika, wypis z rejestru gruntów, mapę z przebiegiem inwestycji i decyzję Wójta Gminy Moskorzew o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: GKZ.6733.2.2025.MG z dnia 05.03.2025r.

Zgodnie z art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami 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 płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik nie wyraża na to zgody. Zgodnie z ust. 2 powyższego artykułu Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej, zaś zgodnie z ust. 3 udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1 powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.

W toku podjętych w niniejszej sprawie czynności ustalono, iż działka będąca przedmiotem wniosku stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ewidencji gruntów i budynków do przedmiotowej nieruchomości wpisany jest Skarb Państwa – władanie samoistne Urząd Gminy Drogi Lokalne Moskorzew - użytkowanie, przedmiotowa nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej i nie jest prowadzony dla niej zbiór dokumentów. Brak jest również innych dokumentów pozwalających na ustalenie osób, którym przysługują do ww. działki prawa rzeczowe.

Na podstawie art. 124a u.g.n. przepis art. 124 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, z wyłączeniem obowiązku przeprowadzenia rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. 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.

Stosownie do treści art. 114 ust. 3 i 4 powyższej ustawy w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe.

W związku z powyższym, Starosta Włoszczowski podał do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w dniu 5 listopada 2025r. w prasie o zasięgu ogólnopolskim, tj. Nasz Dziennik, na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Włoszczowie, stronie internetowej Powiatu Włoszczowskiego oraz BIP Starostwa Powiatowego we Włoszczowie, na tablicy ogłoszeń i w BIP Urzędu Gminy Moskorzew ogłoszenia o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 249, położonej w obrębie ewidencyjnym Moskorzew gmina Moskorzew, której stan prawny jest nieuregulowany, poprzez udzielenie Inwestorowi – Gminie Moskorzew zezwolenia na włączenie nowego ujęcia wody w ww. działce dla realizowanej inwestycji w trybie zaprojektuj i wybuduj polegającej na budowie ujęcia wód podziemnych w miejscowości Moskorzew na działkach o numerach: 244 i 245.

W związku z tym, iż po upływie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia do Wydziału Geodezji, i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego we Włoszczowie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. nieruchomości, na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego tut. Organ wszczął postępowanie w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 249, położonej w obrębie ewidencyjnym Moskorzew gmina Moskorzew, której stan prawny jest nieuregulowany, poprzez udzielenie Inwestorowi – Gminie Moskorzew zezwolenia na włączenie nowego ujęcia wody w ww. działce dla realizowanej inwestycji w trybie zaprojektuj i wybuduj polegającej na budowie ujęcia wód podziemnych w miejscowości Moskorzew na działkach o numerach: 244 i 245 oraz stosownie do art. 10 Kodeks postępowania administracyjnego poinformował o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów niezbędnych do wydania decyzji oraz składania dodatkowych wyjaśnień i wniosków.

W wyznaczonym terminie strony postępowania nie zapoznały się z zebrany materiałem dowodowym w sprawie, jak również nie wypowiedziały się co do zebranych dowodów i materiałów oraz nie złożyły dodatkowych wniosków lub wyjaśnień.

Zgodnie z informacjami udzielonymi we wniosku obszar oddziaływania projektowanej sieci wodociągowej ustalono w granicy strefy kontrolowanej o szerokości 1,0 m. Obszar ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wynosi 3,70 m<sup>2</sup> (szerokość 1 m).

Pełnomocnik Inwestora poinformował, że w pasie, w którym będzie zlokalizowana inwestycja nie rosną drzewa i krzewy, znajduje się tam sieć wodociągowa, do której planowane jest włączenie nowego ujęcia wody, budowa przedmiotowej inwestycji nie wpłynie w negatywny sposób na dotychczasowy sposób korzystania z ww. nieruchomości. Nie przewiduje się ograniczeń dla właścicieli/władających w dotychczasowym sposobie korzystania z gruntu, a zaproponowany przez Inwestora sposób realizacji inwestycji to minimalny zakres ingerencji w prawo własności – przewidywane jest jedynie włączenie do wodociągu biegnącego w działce Nr 249.

Dalej wnioskodawca wyjaśnia, że lokalizacja nowego ujęcia wody przyjęta przez Inwestora jest optymalna, ponieważ z uwagi na wiek otworu S-1 oraz w trosce o zachowanie ciągłości dostaw wody oraz planowaną rozbudowę sieci wodociągowej Inwestor zdecydował o wykonaniu drugiego otworu S-2, który stanowił będzie otwór zasadniczy, natomiast istniejący otwór S-1 (zlokalizowany na działce Nr 11/29) będzie otworem awaryjnym. Zapotrzebowanie na wodę dla otworu S-2 określone zostało w projekcie robót geologicznych i wynosiło ok. 45 m<sup>3</sup>/h. Uwzględnia ono przyszłe potrzeby związane z planowaną rozbudową sieci wodociągowej. Z dokumentowanego otworu uzyskaną maksymalną wydajność 45,7 m<sup>3</sup>/h co oznacza, że zgłoszone zapotrzebowanie zostało w całości pokryte. W związku z tym, że otwór S-2 posiada większą wydajność eksploatacyjną niż istniejący otwór S-1 będzie on pełnił rolę otworu zasadniczego, natomiast istniejący otwór S-1 będzie otworem awaryjnym. Otwory S-1 (istniejący) i S-2 (dokumentowany) nie będą pracować równocześnie, a tylko i wyłącznie naprzemiennie.

Pełnomocnik Inwestora udzielił informacji ,że nie ma technicznych i formalnych możliwości wybudowania nowego ujęcia wody z pominięciem przedmiotowej działki, ponieważ w tej działce biegnie istniejąca sieć wodociągowa, do której planowane jest włączenie i zasilanie jej z nowego ujęcia wody.

Inwestor brał pod uwagę inne warianty lokalizacji nowego ujęcia wody. Zgodnie z Programem Funkcjonalno – Użytkowym w ramach zadania planowano wykonanie dodatkowego, nowego otworu studziennego na działkach o numerach: 11/15 lub 11/17 położonych w obrębie ewidencyjnym Moskorzew lub alternatywnie na działkach o numerach: 244 i 245 obręb Moskorzew. Jednak po przeanalizowaniu warunków działki o numerach: 11/15 i 11/17 zlokalizowane są w obszarze ochrony konserwatorskiej oraz narażone są na zanieczyszczenie wód, dlatego zdecydowano o budowie nowego ujęcia na działkach o numerach: 244 i 245, które nie są położone w obszarze obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków, nie są ujęte w Wykazie Obiektów Zabytkowych, nie są położone w obszarze ochrony przyrody, ochrony krajobrazu, są położone poza zasięgiem oddziaływania na obszary Natura 2000.

Zaznaczyć należy, iż właścicielowi nieruchomości przysługuje od inwestora, któremu udostępniono nieruchomość, odszkodowanie za straty wyrządzone na skutek jej zajęcia i działań związanych z realizacją inwestycji. Odszkodowanie powyższe ustala, w braku porozumienia stron starosta, z zastosowaniem zasad przewidzianych przy wywłaszczeniu nieruchomości. Roszczenie odszkodowawcze określone w art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami może być dochodzone nie wcześniej niż po fakcie powstania tych strat, czyli po zajęciu nieruchomości i zrealizowaniu inwestycji i nie można go określić w decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości (bo nie wiadomo, czy sytuacja uzasadniająca zgłoszenie takiego roszczenia faktycznie wystąpi).

Zatem starosta wydający decyzję w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, w trybie art. 124 ust. 1 i 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie ustala od razu odszkodowania, gdyż na jednostce organizacyjnej, która otrzymała zezwolenie na dokonanie określonych czynności, stosownie do art. 124 ust. 4 przedmiotowej ustawy, ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, a jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności czy znaczne koszty, to wtedy służy odszkodowanie z art. 128 ust. 4 w/w ustawy.

Mając powyższe na uwadze i uznając wniosek strony za uzasadniony tut. Organ orzekł jak w sentencji niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

W związku z powyższym niniejsza decyzja zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Włoszczowie oraz BIP Starostwa Powiatowego we Włoszczowie, a także na tablicy ogłoszeń i w BIP Urzędu Gminy Moskorzew.

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego za pośrednictwem Starosty Włoszczowskiego w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 127a stawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) 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 i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania może nastąpić nie wcześniej niż po otrzymaniu decyzji.

Skutkiem zrzeczenia się przez strony prawa do wniesienia odwołania jest nie tylko uzyskanie cechy ostateczności przez decyzję, lecz także cechy prawomocności. Decyzją prawomocną jest decyzja ostateczna, której nie można zaskarżyć do sądu. Strony, zrzekając się prawa do wniesienia odwołania, zrzekają się zatem równocześnie prawa wniesienia skargi do sądu.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 k.p.a.).

Załączniki:

- załącznik graficzny nr 1

**Otrzymują:**

1. Pan Paweł Chorabik -  
Pełnomocnik Gminy Moskorzew
2. Starostwo Powiatowe we Włoszczowie  
(celem dokonania ogłoszenia na okres 14 dni  
na tablicy informacyjnej oraz BIP Starostwa Powiatowego we Włoszczowie)
3. Urząd Gminy Moskorzew  
(celem dokonania ogłoszenia na okres 14 dni  
na tablicy informacyjnej oraz BIP)
4. a/a