



WOJEWODA MAZOWIECKI



SPN-P.7570.83.9.2023

Warszawa, 28 marca 2024 r.

DECYZJA NR 156/P/2024

Na podstawie art. 12 ust. 4a i ust. 5, art. 18, art. 22 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. z 2024 r., poz. 311) oraz art. 113 ust 6, art. 130, art. 132 i art. 134 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344)

o r z e k a m:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości 12758,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt osiem złotych złotych) za prawo własności nieruchomości położonej w obrębie 0022 Góry Małe, jednostka ewidencyjna Gąbin – obszar wiejski, oznaczoną jako działka nr 65/2 o pow. 0,0143 ha, która stała się z mocy prawa z dniem 30 września 2023 r. własnością Województwa Mazowieckiego na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 131/SPEC/2023 (znak: WI-I.7820.2.42.2022.AT) z dnia 25 lipca 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 574 polegająca na rozbiórce istniejącego mostu w m. Dobrzyków w km 1+028 drogi wojewódzkiej nr 574 i budowie nowego obiektu inżynierskiego wraz z dojazdami w niezbędnym zakresie”.
2. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1, zostanie wypłacone przez Zarząd Województwa Mazowieckiego w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna.
3. Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat .

Uzasadnienie

Na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 131/SPEC/2023 znak: WI-I.7820.2.42.2022.AT z dnia 25 lipca 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie
00-950 Warszawa, Plac Bankowy 3/5, tel.: (+48) 22 695 69 95 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /t6j4lj68r/skrytka
www.gov.pl/web/uw-mazowiecki

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Mazowiecki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie www.gov.pl/web/uw-mazowiecki w zakładce ochrona danych osobowych.

pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 574 polegająca na rozbiórce istniejącego mostu w m. Dobrzyków w km 1+028 drogi wojewódzkiej nr 574 i budowie nowego obiektu inżynierskiego wraz z dojazdami w niezbędnym zakresie” nieruchomość położona w obrębie 0022 Góry Małe, jednostka ewidencyjna Gąbin – obszar wiejski, oznaczoną jako działka nr 65/2 o pow. 0,0143 ha z dniem 20 września 2023 r. stała się własnością Województwa Mazowieckiego, w związku z jej przeznaczeniem na realizację celu publicznego, tj. rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 574.

Zgodnie z w/w decyzją ZRID z dnia 25 lipca 2023 r. działka nr 65/2 została wydzielona z działki nr 65 o pow. 0,1200 ha, dla której nie była prowadzona księga wieczysta. Według danych z ewidencji gruntów nieznany był właściciel i władający działki nr 65 o pow. 0,1200 ha.

Mając na uwadze przepis art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. z 2024 r., poz. 311) oraz art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344) uznano, że ww. nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

W związku z powyższym wydane zostały zawiadomienia z dnia 15 września 2023 r. i 12 lutego 2024 r. nr SPN-P.7570.83.9.2023 informujące o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości. Zawiadomienie to zostało podane do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Gąbin, Starostwa Powiatowego w Płocku oraz Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie - Delegatura w Płocku.

W wyznaczonym 14 – dniowym terminie nie zostały zgłoszone przez zainteresowane strony prawa do w/w działki, ani inne wyjaśnienia mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie.

W myśl art. 12 ust.4 pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. z 2023 r., poz. 162) ustalone w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nieruchomości stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych, własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych – z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na

realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji, o którym mowa w art. 18 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a w/w ustawy za przejęte nieruchomości organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zobowiązany został do ustalenia odszkodowania.

W myśl art. 12 ust. 5 tej ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344), z zastrzeżeniem art. 18.

Stosownie do art. 18 ust. 1 cyt. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. wysokość odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

W myśl art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającego wartość nieruchomości.

Na podstawie art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Szczegółowe zasady dot. wyceny nieruchomości przeznaczonej pod inwestycje drogowe reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r., poz. 1832).

Zgodnie z § 49 ust. 1 ww. rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. W myśl § 49 ust. 2 tego rozporządzenia w przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym. Stosownie do § 49 ust. 3 rozporządzenia, gdy przeznaczenie nieruchomości,

zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób: wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50 %. Zgodnie z § 49 ust. 4 ww. rozporządzenia w przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

Z powyższego wynika, że dla wyceny nieruchomości przejętej pod realizację inwestycji drogowej istotne znaczenie ma przeznaczenie tej nieruchomości, określone stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rzeczoznawca majątkowy Justyna Cedro sporządziła operat szacunkowy z dnia 21 listopada 2023 r., w którym oszacowała wartość rynkową nieruchomości gruntowej na kwotę 12758,00 zł.

Rzeczoznawca ustaliła, że na dzień wydania decyzji ZRID wyceniana nieruchomość, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego gminy Gąbin, zatwierdzonym Uchwałą nr 218/XXXI/2005 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 23 maja 2005 r., położona była na terenach użytków zielonych i obniżeń terenowych – oznaczonych na planie symbolem RZ. Szacowana nieruchomość położona jest ok 10 km od miasta Płocka i ok 10 km od miasta Gąbin, przy drodze wojewódzkiej nr 574. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowiły działki niezabudowane, użytkowane rolniczo. W niewielkiej odległości znajdowała się rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz handlowo-usługowa. Przedmiotowa działka nr 65/2 miała kształt wydłużonego, wąskiego wielokąta, była niezabudowana, nieogrodzona. Stanowiła ciek wodny porośnięty dzikorosnąca roślinnością. Posiadała bezpośredni dostęp do drogi publicznej – DW nr 574.

Dla potrzeb wyceny biegła określiła rodzaj badanego rynku: rynek lokalny – gmina Gąbin, dla gruntów rolnych oraz rynek regionalny – województwa mazowieckiego dla gruntów położonych lub wykupionych pod drogi publiczne.

Z uwagi na fakt, że szacowana działka na dzień wydania decyzji ZRID, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, położona była na terenie użytków zielonych i obniżeń terenowych biegła przeanalizowała rynek nieruchomości rolnych położonych na terenie gminy Gąbin. Ceny gruntów rolnych w badanym

okresie czasu kształtowały się w przedziale od 2,50 zł/m² do 10,00 zł/m². W celu sprawdzenia możliwości zastosowania tzw. „zasady korzyści” biegła zbadała rynek nieruchomości gruntowych położonych na terenach przeznaczonych lub wykupionych pod drogi publiczne z obszaru rynku regionalnego - miasta województwa mazowieckiego bez aglomeracji warszawskiej, podobne do Gąbina pod względem społeczno-gospodarczym z okresu dwóch lat przed datą wyceny. Przeprowadzona analiza wykazała, że ceny gruntów przeznaczonych lub wykupionych pod drogi publiczne kształtowały się na znacznie wyższym poziomie niż ceny gruntów rolnych - od 46,13 zł/m² do 100,00 zł/m². W związku z powyższym, zgodnie z art. 134 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca określiła wartość rynkową nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania, wynikającego z przeznaczenia nieruchomości, zgodnie z celem wyłączenia, posługując się transakcjami dotyczącymi gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne. Oszacowania wartości nieruchomości gruntowej dokonała w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Na podstawie przeprowadzonej analizy biegła utworzyła zbiór 16 transakcji nieruchomościami drogowymi o cechach zbliżonych do szacowanej nieruchomości, zawartymi w okresie od czerwca 2021 r. do kwietnia 2023 r. na terenie powiatu płockiego, ciechanowskiego, legionowskiego, piaseczyńskiego, otwockiego i warszawskiego zachodniego (tabela nr 1, str. 13 operatu). W przyjętej przez biegłą bazie nieruchomości podobnych ceny nieruchomości kształtowały się w przedziale od 46,13 zł/m² do 100,00 zł/m², przy cenie średniej 66,40 zł/m².

Następnie biegła określiła cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość nieruchomości drogowych (lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, stopień uzbrojenia terenu, dostępność komunikacyjna, warunki zagospodarowania terenu) oraz przyjęła dla tych cech skalę ocen określoną w tabeli nr 2 na str. 13 operatu. Na stronie 15 operatu rzeczoznawca opisała nieruchomości o cenie najniższej i o cenie najwyższej z przyjętej bazy nieruchomości:

- nieruchomość położoną w miejscowości Duchnów, gmina Wiązowna, powiat otwocki (cena jednostkowa 46,13 zł/m²),
- nieruchomość położoną w miejscowości Chotomów, gmina Jabłonna, powiat legionowski (cena jednostkowa 100,00 zł/m²),
- nieruchomość położoną w miejscowości Chotomów, gmina Jabłonna, powiat legionowski (cena jednostkowa 100,00 zł/m²).

Porównała wycenianą działkę do nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej (tabela nr 4 str. 15 operatu) i w oparciu o przyjęte współczynniki korygujące (wagi) oszacowała wartość przedmiotowego gruntu na kwotę 12758,46 zł. tj. 89,22 zł/m² (tabela nr 5 str. 16 operatu).

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiot prawa własności dla alternatywnego sposobu użytkowania, biegła określiła wg stanu nieruchomości na 25 lipca 2023 r. i cen na 21 listopada 2023 r. na kwotę 12758,00 zł.

Organ uznał, że operat z 21 listopada 2023 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Justynę Cedro ustala w sposób wymagany przez prawo materialne, tj. art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości – wartość przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z § 78 ust. 2 ww. rozporządzenia operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. W operacie szacunkowym zawarte zostały wszystkie elementy wymagane § 79 w/w rozporządzenia.

Zgodnie z § 78 ust. 2 ww. rozporządzenia operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. W operacie szacunkowym zawarte zostały wszystkie elementy wymagane § 79 w/w rozporządzenia.

Pismem z dnia 18 stycznia 2024 r. inwestorowi została przekazana kopia w/w operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości oraz strona została poinformowana o możliwości zapoznania z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Strona nie skorzystała z przysługujących jej uprawnień.

Mając na uwadze przepis art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, organ przyjął ww. operat jako dowód w sprawie i na jego podstawie ustalił odszkodowanie.

Art. 22 ustawy z dnia 10 czerwca 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. 2023 r., poz. 162) stanowi, że koszty nabycia nieruchomości, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych. Zatem zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 688) właściwym do wypłaty odszkodowania za ww. nieruchomość jest Zarząd Województwa Mazowieckiego.

Z uwagi na nieuregulowany stan prawny w/w nieruchomości kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat – zgodnie z art. 133 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny i prawny – orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Ministra Rozwoju i Technologii, które można złożyć w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego na adres: Mazowiecki Urząd Wojewódzki, Delegatura – Placówka Zamiejscowa w Płocku, ul. Kolegialna 15, 09-402 Płock.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do odwołania, co skutkuje brakiem możliwości późniejszego zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią z tych stron.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2111).

Z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

Ewa Śliwińska
Kierownik Oddziału

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Dyrektor Mazowieckiego Zarządu Dróg
Wojewódzkich w Warszawie –
Pełnomocnik Zarządu Województwa Mazowieckiego
2. Burmistrz Miasta i Gminy Gąbin – z prośbą o umieszczenie zawiadomienia
na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu na okres 14 dni
3. Starosta Płocki – z prośbą o umieszczenie zawiadomienia
na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu na okres 14 dni

4. Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie
Delegatura w Płocku – tablica ogłoszeń i strona internetowa na okres 14 dni
5. a/a

Podpis elektroniczny

Ewa Siewinska;
z upoważnienia Naczelnicy
Zweryfikowany w dniu 28.03.2024
Wynik weryfikacji: pozytywny
Podpis Justyna Falskowska