Płock, 27 maja 2025 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

SPN-P.7570.157.81.2024.EF

DECYZJA Nr 328/P/2025

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.130, art. 132 i art. 134 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145)

o r z e k a m:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości 1970,00 zł (słownie: jeden tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt złotych) za prawo własności nieruchomości położonej w obrębie 0015 Kaleń, jednostka ewidencyjna Szczawin Kościelny, oznaczonej jako działka nr 101/1 o pow. 0,0026 ha, która stała się z mocy prawa z dniem 15 listopada 2024 r. własnością Województwa Mazowieckiego na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 131/SPEC/2024 (znak: WIRI.7820.2.11.2023.AT.AW) z dnia 25 września 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 573 od km 26+625 do km 29+625 na odcinku od m. Budy Kaleńskie na terenie gm. Szczawin Kościelny."
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.

   Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Uzasadnienie

Na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 131/SPEC/2024 (znak: WIR-I.7820.2.11.2023.AT.AW) z dnia 25 września 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 573 od km 26+625 do km 29+625 na odcinku od m. Budy Kaleńskie na terenie gm. Szczawin Kościelny." - nieruchomość położona w obrębie 0015 Kaleń, jednostka ewidencyjna Szczawin Kościelny, oznaczona jako działka nr 101/1 o pow. 0,0026 ha z dniem 15 listopada 2024 r. stała się własnością Województwa Mazowieckiego, w związku z jej przeznaczeniem na realizację celu publicznego, tj. rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 573.

Zgodnie z w/w decyzją ZRID z dnia 25 września 2024 r. działka nr 101/1 została wydzielona z działki nr 101 o pow. 0,40 ha. Dla działki nr 101 nie byłą prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów. Według danych z rejestru gruntów działka nr 101 była zajęta pod drogę wewnętrzną i znajdowała się we władaniu samoistnym Gminy Szczawin Kościelny. Pismem z dnia 20 stycznia 2025 r. tut. Urząd wystąpił do Wójta Gminy Szczawin Kościelny z zapytaniem czy przedmiotowa działka podlega pod działanie przepisów art. 73 ust 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację

publiczną. Gmina Szczawin Kościelny pismem z dnia 31 stycznia 2025 r. poinformowała, że powyższa działka stanowi drogę wewnętrzną, jest w posiadaniu samoistnym Gminy i nie podlega pod działanie art. 73 ust 1 w/w ustawy.

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 2024 r., poz. 1145) uznano, że ww. nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

W związku z powyższym wydane zostało zawiadomienie z dnia 28 listopada 2024 r. nr SPN-P.7570.157.81.2024.EF 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 Gminy Szczawin Kościelny, Starostwa Powiatowego w Gostyninie oraz Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie - Delegatura w Płocku.

W wyznaczonym 14 – dniowym terminie nie zostały zgłoszone przez zaineresowane 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 2024 r., poz. 311) ustalone w decyzji o zezwoleniu na realizacje inwestycji drogowej nieruchomości staja 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 2024 r., poz. 1145), 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania 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 m^2 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 Teresa Stępień (uprawnienia nr 2517) sporządziła operat szacunkowy z dnia 19 grudnia 2024 r., w którym oszacowała wartość odtworzeniową nieruchomości na kwotę 1970,00 zł.

Rzeczoznawca ustaliła, że na dzień wydania decyzji ZRID dla terenów położonych w gminie Szczawin Kościelny nie było miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczawin Kościelny, zatwierdzonym przez Radę Gminy w Szczawinie Kościelnym Uchwałą NR 92/XV/2000 z dnia 28 stycznia 2000 r. szacowana nieruchomość położona była na terenie dróg. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Kaleń, gm. Szczawin Kościelny. Dojazd do nieruchomości zapewniony jest z drogi publicznej utwardzonej asfaltem. Droga jest wyposażona w infrastrukturę techniczną: energię elektryczna, wodociąg gminny i sieć teletechniczną. Otoczenie wsi Kaleń stanowią tereny rolnicze i zieleń, pola uprawne i gospodarstwa rolne. W sąsiedztwie szacowanej nieruchomości znajdują się grunty zurbanizowane, zabudowane. Na nieruchomości znajdowały się naniesienia budowlane – utwardzenie żwirem 26 m^2, które podlegały oszacowaniu.

Na stronie 10 operatu rzeczoznawca stwierdziła, że dla szacowanej nieruchomości zasada korzyści, o której mowa w art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zachodzi i wycenę nieruchomości sporządziła na podstawie zbioru cen transakcyjnych nieruchomościami o przeznaczeniu drogowym. Wyjaśniła, że w przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości , zgodnie z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartość , to

zgodnie z art. 134 ust. 3 u.g.n. wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania.

W celu określenia wartość szacowanej nieruchomości rzeczoznawca określiła rodzaj badanego rynku, jego obszar oraz ustaliła okres badania cen (od stycznia 2023 r. do dnia wyceny) uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres , cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków. Z uwagi na bardzo ograniczoną liczbę transakcji dotyczących nieruchomości o przeznaczeniu drogowym na rynku lokalnym (teren gminy Szczawin Kościelny, teren powiatu gostynińskiego) biegła rozszerzyła analizę o rynek regionalny- tereny wiejskie powiatów położonych w województwie mazowieckim (mińskim, legionowskim, garwolińskim, otwockim, ostrołęckim, zwoleńskim, sokołowskim, przasnyskim, nowodworskim wołomińskim). W wyniku przeprowadzonej analizy rzeczoznawca utworzyła zbór nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej stanowiący podstawę wyceny- tabela na str. 14 operatu. W celu uwzględnienia zmian cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu biegła dokonała analizy trendu czasowego nieruchomości drogowych i stwierdziła, że w badanym okresie ceny transakcyjne nieruchomości o przeznaczeniu drogowym utrzymują się na podobnym poziomie, w związku z tym przyjęła tren zmian cen transakcyjnych na poziomie równym zero.

Wartość rynkową gruntu oszacowała w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. W przyjętym do porównań zbiorze nieruchomości, w badanym okresie czasu ceny transakcyjne nieruchomości o przeznaczeniu drogowym kształtowały się w przedziale od 20,00 zł/m^2 do 50,00 zł/m^2, przy cenie średniej 32,82 zł/m^2.

Na podstawie analizy rynku, znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji , a także cech tych nieruchomości określiła cechy rynkowe i ich wagi, które mające największy wpływ na wartość nieruchomości „drogowych": lokalizacja – 30%, potencjał gruntów przyległych – 30 %, sąsiedztwo, otoczenie – 20%, dojazd, dostępność – 20 % (tabele na str. 15-16 operatu).

Na str. 14 operatu scharakteryzowała nieruchomość o cenie najniższej oraz nieruchomość o cenie najwyższej od kątem cech rynkowych i pozycji na rynku. Następnie porównała nieruchomość wycenianą z nieruchomościami o cenie najniższej i cenie najwyższej. W oparciu o wymienione atrybuty oraz ich wagi wyliczyła cenę 1 m^2 gruntu szacowanej działki na kwotę 44,87 zł. Wartość rynkowa przejętego gruntu została oszacowana na kwotę 1167,00 zł.

Przy określaniu wartość naniesień budowlanych rzeczoznawca wykorzystała podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową. Wartość odtworzeniowa – utwardzenie żwirem została oszacowana na kwotę 803,00 zł. Łączna wartość odtworzeniowa przejętej działki nr 101/1 została oszacowana na kwotę 1970,00 zł.

Organ uznał, że operat z dnia 19 grudnia 2024 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Teresę Stępień ustala w sposób wymagany przez prawo materialne, tj. art. 18 ust. 1 i art. 18b 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.
Pismem z dnia 20 stycznia 2025 r. inwestorowi została przekazana kopia operatu szacunkowego oraz strona została poinformowana o możliwości zapoznania się 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.

Ustalono, że nie zostały spełnione przesłanki art. 18 ust. 1 e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, a zatem wysokość odszkodowania nie została podwyższona o kwotę 5 % wartości nieruchomości.

Art. 22 ustawy z dnia 10 czerwca 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. 2024 r., poz. 311) 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 ustalona 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 upoważnienia Wojewody Mazowieckiego

Ewa Śliwińska
Kierownik Oddziału

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Dyrektor Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich Warszawie - pełnomocnik Zarządu Województwa Mazowieckie
2. Wójt Gminy Szczawin Kościelny
3. Starosta Gostyniński
4. a/a

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Mazowiecki. Przetwarzamy Państwa dane osobowe wyłącznie w celu wykonania zadań Administratora, które wynikają z przepisów prawa oraz zadań realizowanych w interesie publicznym. Więcej informacji znajdą Państwo na stronie https://www.gov.pl/web/uw-mazowiecki/Przetwarzanie-danych-osobowych, w zakładce „O urzędzie" – „Przetwarzanie Danych Osobowych".