

GN.683.18.20.2021.BK

## Ogłoszenie Starosty Opolskiego

Działając na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) w związku z art. 8 i 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 162 ze zm.),

informuję o wydaniu decyzji Nr GN.683.18.20.2021.BK z dnia 01.07.2024 r. w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nabytą z mocy prawa na rzecz Gminy Ozimek nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 196/1, pow. 0,0133 ha z arkusza mapy 1, obręb Grodziec, gmina Ozimek (powstała z podziału działki nr 196) na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Opolskiego z dnia 09.03.2022 r. Nr 1/ZRID/2022 nr rej. BOŚ.6740.1.6.2021.MS o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej w Grodźcu w ramach inwestycji pn.: „Rozbudowa drogi gminnej – ul. Ogrodowej w m. Grodziec”, utrzymanej w mocy decyzją Wojewody Opolskiego IN.I.7821.2.2022.AS z dnia 27.10.2022 r.

Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów działka nr 196/1 stanowi własność Pana Józefa Cisińskiego, który zmarł 17.11.1949 r. Po zmarłym nie przeprowadzono postępowania spadkowego.

Wysokość odszkodowania za nieruchomość ustalona została według jej stanu na dzień 09.03.2022 r. oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu i wyniosła 5 727,00 zł.

Zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami pod pojęciem nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, co do której nie można ustalić osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, lub gdy właściciel nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Odszkodowanie za przejętą nieruchomość podlega wpłaceniu przez Gminę Ozimek do depozytu sądowego na okres 10 lat – w myśl art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami cyt. na wstępie, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna.

W myśl art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego na podstawie, którego strona może być zawiadamiana o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania.

Od ww. decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Opolskiego za pośrednictwem Starosty Opolskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W związku z powyższym informuję, że osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości mogą w Starostwie Powiatowym w Opolu, Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa w pok. 228, (tel.774412340), Plac Wolności

7/8 w godz. 7<sup>30</sup> – 16<sup>30</sup> poniedziałek, 7<sup>30</sup> – 15<sup>00</sup> wtorek, środa, czwartek, 7<sup>30</sup> – 13<sup>30</sup> piątek  
zapoznać się z treścią decyzji.

W oparciu o art. 49 Kpa zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia. Ogłoszenie niniejsze wywiesza się na okres 14 dni tj. od dnia 02.07.2024 r. do dnia 16.07.2024 r. na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Opolu przy ul. 1-go Maja 29 oraz Placu Wolności 7/8, publikuje się na stronie internetowej Powiatu Opolskiego [www.powiatopolski.pl](http://www.powiatopolski.pl) i BIP, ponadto przekazuje się Burmistrzowi Ozimka, celem wywieszenia na okres 14 dni.

Z up. STAROSTY

*Agneta Pałeczna-Jasik*  
Naczelnik Wydziału Gospodarki  
Nieruchomościami i Rolnictwa

**Otrzymują:**

- 1) Burmistrz Ozimka  
ul. ks. J. Dzierżona 4b  
46-040 Ozimek  
– celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń
- 2) a/a -4 egz.  
w tym: 2 egz. - tablice ogłoszeń  
Starostwa Powiatowego w Opolu  
+ 1 egz. strony internetowej.

Sprawę prowadzi Brygida Kuc  
w Wydziale Gospodarki  
Nieruchomościami i Rolnictwa  
(tel.774412340)

GN.683.18.20.2021.BK

**DECYZJA**

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5, art. 18 i art. 23 ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 311), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1-3a w związku z art. 133 pkt. 2 i art. 134 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.; dalej U.G.N.) i art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.; dalej K.P.A.) w związku z prowadzonym przez Starostę Opolskiego postępowaniem w sprawie ustalenia odszkodowania za działkę nr 196/1, pow. 0,0133 ha, z arkusza mapy 1, obręb Grodziec, gmina Ozimek nabytą z mocy prawa przez Gminę Ozimek na podstawie decyzji Starosty Opolskiego z dnia 09.03.2022 r. Nr 1/ZRID/2022 nr rej. BOŚ.6740.1.6.2021.MS o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej w Grodźcu w ramach inwestycji pn.: „Rozbudowa drogi gminnej – ul. Ogrodowej w m. Grodziec”, utrzymanej w mocy decyzją Wojewody Opolskiego IN.I.7821.2.2022.AS z dnia 27.10.2022 r., stanowiącą dotychczas własność nieżyjącego Pana Józefa Cisińskiego

**orzekam:**

1. Ustalić za nieruchomość oznaczoną jako działka nr 196/1, pow. 0,0133 ha z arkusza mapy 1, obręb Grodziec, gmina Ozimek odszkodowanie w kwocie 5 727,00 zł (słownie: pięć tysięcy siedemset dwadzieścia siedem złotych 00/100) na rzecz nieżyjącego Pani Józefa Cisińskiego, dotychczasowego właściciela nieruchomości, nabytej z mocy prawa przez Gminę Ozimek na podstawie decyzji Starosty Opolskiego z dnia 09.03.2022 r. Nr 1/ZRID/2022 nr rej. BOŚ.6740.1.6.2021.MS o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej w Grodźcu w ramach inwestycji pn.: „Rozbudowa drogi gminnej – ul. Ogrodowej w m. Grodziec”, utrzymanej w mocy decyzją Wojewody Opolskiego IN.I.7821.2.2022.AS z dnia 27.10.2022 r.
2. Ustalone w pkt 1 niniejszej decyzji odszkodowanie podlega jednorazowemu wypłaceniu przez Burmistrza Ozimka do depozytu sądowego, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna.

**UZASADNIENIE**

Starosta Opolski decyzją z dnia 09.03.2022 r. Nr 1/ZRID/2022 nr rej. BOŚ.6740.1.6.2021.MS zezwolił na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej w Grodźcu w ramach inwestycji pn.: „Rozbudowa drogi gminnej – ul. Ogrodowej w m. Grodziec”, utrzymaną w mocy decyzją Wojewody Opolskiego IN.I.7821.2.2022.AS z dnia 27.10.2022 r. i orzekł o nabyciu z mocy prawa przez Gminę Ozimek nieruchomości oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 196/1 o pow. 0,0133 ha z arkusza mapy 1, obręb Grodziec, gmina Ozimek (powstała z podziału działki nr 196). Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna z dniem 27.10.2022 r.

Nieruchomość ta dotychczas stanowiła własność Józefa Cisińskiego s. Wojciecha i Anny, co stwierdzono w oparciu o badanie treści księgi wieczystej nr OP1O/00014759/1 w dniu 05.12.2022 r. oraz orzeczenie o wykonaniu aktu nadania w części dotyczącej ustalenia ceny gospodarstwa z 08.05.1959 r.

Przedmiotowy grunt na mocy ww. decyzji został nabyty na rzecz jednostki samorządu terytorialnego tj. Gminy Ozimek.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 oraz art. 12 ust. 4f ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. W ramach prowadzonego postępowania nie stwierdzono osób, którym przysługiwałyby ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości, określonej w punkcie 1 decyzji.

Dnia 16.01.2023 r. Starosta Opolski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej zawiadomił strony o wszczęciu postępowania mającego na celu ustalenie oraz wypłatę odszkodowania za nieruchomość nabytą przez Gminę Ozimek, przeznaczoną pod przebudowę drogi gminnej oraz pouczył o możliwości przeglądania akt sprawy. Jednocześnie z ww. zawiadomieniem przesłano postanowienie dotyczące powołania Pana Sławomira Nowaka na biegłego w celu wykonania opinii ustalającej wartość nieruchomości, objętej niniejszym postępowaniem. Korespondencja przesłana Panu Józefowi Cisińskiemu na adres znajdujący się w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Opolu, została zwrócona z adnotacją „zwrot nie podjęto w terminie”. Pozostałe strony pisma odebrały.

Z uwagi na zwrot ww. korespondencji oraz analizę dokumentów własnościowych dot. ewentualnego wieku Pana Józefa Cisińskiego zwrócono się do USC w Ozimku o wydanie jego aktu zgonu. W odpowiedzi Kierownik USC w Ozimku poinformowała, że akt zgonu ww. nie figuruje w rejestrze stanu cywilnego.

W związku z powyższą odpowiedzią urzędu w dniu 03.03.2023 r. Starosta Opolski zwrócił się pismem do Burmistrza Ozimka o udzielenie informacji, czy ww. lub inne osoby opłacają podatek rolny lub od nieruchomości za działkę nr 196/1. Informacja taka ułatwiłaby przesyłanie korespondencji dotyczącej ustalenia odszkodowania.

Z informacji Gminy Ozimek Nr PL.3121.15.2023.GP z dnia 16.03.2023 r. wynika, że od 2015 roku płatnikami podatku za ww. nieruchomość były prawniki Pana Józefa Cisińskiego jako posiadacze samoistni.

Dnia 11.04.2023 r. Starosta Opolski ze względu na ww. odpowiedź Gminy, jak również informację przesłaną przez prawniczkę zmarłego Józefa Cisińskiego zwrócił się pismem do samoistnych posiadaczy nieruchomości o dostarczenie aktu zgonu lub podanie daty i miejsca zgonu Pana Józefa Cisińskiego oraz dostarczenie dokumentów spadkowych.

Jeszcze czterokrotnie tj. w dniach: 06.07.2023 r., 22.08.2023 r., 24.10.2023 r. i 05.01.2024 r. zwracano się do spadkobierców o dostarczenie dokumentów jak wyżej, nie uzyskano żadnej odpowiedzi, jedynie w dniu 09.11.2023 r. prawnuk Pana Józefa Cisińskiego poinformował telefonicznie, że nie jest w posiadaniu aktu zgonu, ale Pan Józef Cisiński zmarł 17.11.1949 r. we Wrocławiu.

Z uwagi na ww. informację w dniu 14.11.2023 r. (uzupełnienie w dniu 18.12.2023 r.) Starosta Opolski zwrócił się do Prezydenta Wrocławia o wydanie skróconego aktu zgonu Pana Józefa Cisińskiego. Akt zgonu został przesłany do Starostwa Powiatowego w Opolu w dniu 29.12.2023 r.

W związku z niejednołitymi zapisami personalnymi widniejącymi na różnych dokumentach będących w posiadaniu Starostwa Powiatowego w Opolu oraz w księdze wieczystej nr OP1O/00014759/1, w dniu 21.11.2023 r. Starosta Opolski złożył wniosek do Sądu Rejonowego w Opolu Wydziału VI Ksiąg Wieczystych o wydanie odpisu prawomocnego orzeczenia o wykonaniu aktu nadania z dnia 08.06.1959 r., będącego podstawą wpisu właściciela w dziale II ww. księgi wieczystej. Zwrócono się także do Urzędu Stanu Cywilnego o wydanie aktu zgonu

małżonki Pana Józefa Cisińskiego, lecz w przesłanym akcie zgonu figurują dane, które nie pozwoliły na jednoznaczne określenie danych zmarłego Pana Józefa Cisińskiego.

Ponieważ do dnia wydania niniejszego rozstrzygnięcia organowi nie przedłożono postanowienia o stwierdzenia nabycia spadku po zmarłym, ani aktu poświadczenia dziedziczenia to stwierdzono, że przedmiotowa nieruchomość nie posiada uregulowanego stanu prawnego. Zmianie nie uległy także zapisy dotyczące właściciela w księdze wieczystej nr OP1O/00014759/1, co potwierdziła osobiście prawnuczka zmarłego.

W pierwszym operacie szacunkowym z dnia 22.02.2023 r. wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Sławomira Nowaka dla potrzeb niniejszego postępowania, wartość nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 196/1, pow. 0,0133 ha, z arkusza mapy 1, obręb Grodziec, gm. Ozimek, została określona na kwotę w wysokości 6 333,00 zł (słownie: sześć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote 00/100).

Działka nr 196/1, pow. 0,0133 ha, z arkusza mapy 1, obręb Grodziec, gm. Ozimek objęta jest planem zagospodarowania przestrzennego. W planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr XXXIV/216/17 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27.02.2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grodziec (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017 r., poz. 796) działka położona jest na obszarze terenu oznaczonego symbolami: 20MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 8KDD1/2 – tereny dróg publicznych dojazdowe oraz KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Wyceniana działka na dzień wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej znajdowała się przy ul. Ogrodowej w Grodźcu. Została wydzielona z działki niezabudowanej. W ewidencji gruntów działka ta obecnie oznaczona jest jako Tp- tereny wydzielone pod budowę dróg. Przedmiotowa działka leży w ciągu drogi publicznej gminnej, w otoczeniu zabudowy wsi oraz gruntów w użytkowaniu rolniczym. Uzbrojona jest w sieć elektroenergetyczną.

Według art. 113 ust. 6 i ust. 7 U.G.N., przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów lub innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis ten stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Starosta Opolski do dnia wydania decyzji nie otrzymał odpowiedzi na pismo skierowane do Sądu Rejonowego w Opolu Wydziału I Cywilnego o podanie czy po zmarłym Józefie Cisińskim zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe.

Z uwagi na ponowne przeanalizowanie akt sprawy, Starosta Opolski w dniu 04.07.2023 r. zwrócił się do Urzędu Gminy i Miasta w Ozimku o podanie informacji, na jakie cele w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest dz. 196/1 z ark.m. 1, obrębu Grodziec, gm. Ozimek. Zgodnie z odpowiedzią Burmistrza Ozimka z dnia 18.07.2023 r. nr PGK.670.55.2023.WM, działka nr 196/1 położona w miejscowości GRODZIEC, ark.m. 1 na rysunku planu oznaczona jest symbolami: 20MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 8KDD1/2 – tereny dróg publicznych – dojazdowe oraz KDW – tereny dróg wewnętrznych.

W dniu 09.08.2023 r. Starosta Opolski przekazał kopię pisma Burmistrza Ozimka o przeznaczeniu działki w m.p.z.p. rzeczoznawcy majątkowemu Panu Sławomirowi Nowakowi, celem ustosunkowania się do jego zapisów, jednocześnie wyznaczając na odpowiedź 30 - dniowy termin.

Dnia 21.08.2023 r. rzeczoznawca majątkowy Pan Sławomir Nowak ustosunkował się do zapisów planu miejscowego dla ww. działki i unieważnił swój

pierwszy operat z dnia 22.02.2023 r. Jednocześnie sporządził nowy operat szacunkowy, w którym uwzględnił zapisy planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z nowym operatem szacunkowym z dnia 21.08.2023 r. **wartość odtworzeniowa powyższej nieruchomości określona została na kwotę w wysokości 5 727,00 zł (słownie: pięć tysięcy siedemset dwadzieścia siedem złotych 00/100).**

W myśl art. 134 ust 1 i 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. U.G.N. podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości lub według alternatywnego sposobu użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wyłączenia powoduje zwiększenie jej wartości. Pisemną opinię o wartości nieruchomości sporządza w formie operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy. Na podstawie art. 154 ust. 1 U.G.N. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania 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.

Podkreślić należy, iż operat szacunkowy dla potrzeb postępowania w sprawie odszkodowania za działkę gruntu wydzieloną pod nowe drogi publiczne powinien odpowiadać przepisowi § 36 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, zgodnie z którym wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy 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 U.G.N. bez uwzględnienia ustaleń decyzji.

Starosta Opolski dokonując oceny prawidłowości sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego z dnia 21.08.2023 r. w pierwszej kolejności sprawdził go pod względem formalnym i ustalił, że operat został wykonany i podpisany przez osobę uprawnioną, nie zawiera niejasności i jest opinią kompletną.

Następnie Starosta dokonał zbadania opinii biegłego w zakresie zgodności sporządzonego operatu szacunkowego z przepisami prawa w tym zakresie obowiązującego oraz w zakresie oceny nieruchomości podobnych przyjętych przez rzeczoznawcę w operatach szacunkowych. Przy czym zaznacza się, że z uwagi na to, iż Starosta Opolski, jako organ właściwy w sprawie nie posiada wiadomości specjalnych, którymi dysponuje biegły - ocena operatów szacunkowych przez ten organ administracji nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych. Oznacza to, że prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada rzeczoznawca majątkowy (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28.05.2013 r., sygn. akt I OSK 2430/11). Jeżeli organ administracji prowadzący postępowanie administracyjne mógłby wiążąco zweryfikować we własnym zakresie wszystkie ustalenia i oceny zawarte w operacie szacunkowym, to w takim przypadku, operat ten traciłby ustawowy walor opinii z zakresu wiadomości specjalnych,

wynikający z art. 7 i art. 156 ust. 1 U.G.N. w związku z art. 84 § 1 K.P.A. (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.12.2009 r.).

Rzeczoznawca majątkowy wartość nieruchomości określił uwzględniając w szczególności jej rodzaj, stan otoczenia na dzień wydania decyzji, czy była objęta planem zagospodarowania przestrzennego, stopniem wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanem zagospodarowania nieruchomości, jej powierzchnią oraz aktualnie kształtującymi się cenami w obrocie nieruchomościami. Rzeczoznawca majątkowy dla określenia wartości rynkowej nieruchomości przeanalizował transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i nieruchomości drogowych. Rzeczoznawca majątkowy wartość działki gruntu określił w podejściu porównawczym z transakcji gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz drogowym. W podejściu tym występują następujące metody: skorygowania ceny średniej, analizy statystycznej lub porównywania parami. Po analizie dostępnych danych z lokalnego rynku nieruchomości rzeczoznawca stwierdził, że istnieją dostępne dane do zastosowania metody porównywania parami.

Rzeczoznawca majątkowy dla określenia wartości nieruchomości przeanalizował transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny drogowe i mieszkaniowe. Z dokonanej przez Rzeczoznawcę majątkowego analizy lokalnego rynku nieruchomości przyjęcie jako aktualnego sposobu użytkowania na datę wydania decyzji ZRID – w części mieszkaniowego i w części drogowego jest korzystniejsze niż przyjęcie przeznaczenia zgodnego z celem wyłączenia – tylko jako nieruchomości drogowej.

Rzeczoznawca majątkowy dokonując analizy transakcji nieruchomości o przeznaczeniu drogowym o pow. łącznej 107 m<sup>2</sup> objął rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi na terenie powiatu opolskiego. Analiza objęła okres od lipca 2021 r. do lutego 2023 r. Z przedstawionych do porównania 14 aktów notarialnych transakcji o podobnych cechach do wycenianej nieruchomości, rzeczoznawca wybrał 3 transakcje, których ceny wynoszą za 1 m<sup>2</sup> od 32,35 zł do 56,22 zł. Z wyceny odrzucił cenę najniższą i najwyższą. Z przeprowadzonej analizy cen gruntów wynika, że ceny te zależą od położenia i stanu otoczenia oraz uwarunkowań komunikacyjnych. Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> gruntu o przeznaczeniu drogowym wynosi 36,32 zł.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o pow. 26 m<sup>2</sup> rzeczoznawca majątkowy przyjął transakcje pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przyjął również, że dla takich transakcji występuje roczny przyrost cen i określił wartość rynkową prawa własności tej nieruchomości na podstawie nieruchomości podobnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dokonując przeanalizowania transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Rzeczoznawca uznał, że jest możliwe określenie wartości nieruchomości przy uwzględnieniu cen transakcji nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, gdyż na lokalnym rynku jest wystarczająca liczba transakcji tych nieruchomości a w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, działka stanowiła w części teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rzeczoznawca analizą rynku objął rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenie miejscowości Grodziec. Analiza objęła okres od listopada 2021 r. do lipca 2023 r. Z przedstawionych do porównania 10 aktów notarialnych transakcji o podobnych cechach do wycenianej nieruchomości, rzeczoznawca wybrał 3 transakcje, których ceny wynoszą za 1 m<sup>2</sup> od 65,39 zł do 69,60 zł. Z wyceny odrzucił cenę najniższą i najwyższą. Z przeprowadzonej analizy cen gruntów wynika, że ceny te zależą od położenia i stanu otoczenia, stopnia uzbrojenia, dostępu do

drogi, uwarunkowań inwestycyjnych oraz uwarunkowań urbanistycznych. Ceny zostały skorygowane i wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> gruntu o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinny wynosi 70,81 zł.

Dla terenu przewidzianego pod drogę (107 m<sup>2</sup>) zgodnie z powyższym wartość nieruchomości określona przy zastosowaniu transakcji drogowych (zgodnie z celem wyłączenia i zapisami m.p.z.p.) określona została w wysokości **3 886,00 zł.**

Natomiast dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (26 m<sup>2</sup>) wartość nieruchomości określona przy zastosowaniu transakcji drogowych jest niższa niż wartość rynkowa przy zastosowaniu transakcji dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym rzeczoznawca przyjął wartość wyższą – określoną na podstawie transakcji nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych (aktualny sposób użytkowania oraz zapisy m.p.z.p.) w wysokości **1 841,00 zł.**

Powyższe jest zgodne z U.G.N., rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.08.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowych.

Operat szacunkowy jako wykonany zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie obowiązującego, został przyjęty przez Starostę Opolskiego jako dowód w sprawie określenia wysokości odszkodowania za nieruchomość zajęta pod inwestycję polegającą na rozbudowie drogi gminnej.

Z uwagi na możliwie wyczerpujące ustalenia dnia 16.04.2024 r. Starosta Opolski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ogłoszeniem zawiadomił strony o wszczęciu postępowania mającego na celu ustalenie oraz wypłatę odszkodowania za nieruchomość nabytą przez Gminę Ozimek przeznaczoną pod przebudowę drogi gminnej oraz pouczył o możliwości przeglądania akt sprawy oraz zgłaszania wniosków i uwag w przedmiotowym postępowaniu. Poinformował, że został wykonany operat szacunkowy określający wartość nieruchomości oraz że stosownie do art. 113 ust. 6 i ust. 7 U.G.N. przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym i nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe oraz że w oparciu o art. 49 K.P.A. zawiadomienie to uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia. Ogłoszenie o wydaniu zawiadomienia wywieszono na okres 14 dni tj. od dnia 17.04.2024 r. do dnia 02.05.2024 r. na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Opolu przy ul. 1-go Maja 29 oraz Placu Wolności 7/8, opublikowano na stronach internetowych Powiatu Opolskiego [www.powiatopolski.pl](http://www.powiatopolski.pl) oraz BIP. Ponadto przekazano Burmistrzowi Ozimka, celem wywieszenia na okres 14 dni. Nie wniesiono zastrzeżeń i uwag, co do sposobu ustalenia oraz wysokości odszkodowania.

Następnie dnia 14.05.2024 r. Starosta Opolski na podstawie art. 10 § 1 i art. 49 K.P.A., zawiadomił ogłoszeniem, że zostały zebrane materiały stanowiące podstawę wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania oraz pouczył o możliwości przeglądania akt sprawy oraz zgłaszania wniosków i uwag w przedmiotowym postępowaniu - w terminie 7 dni. Poinformował, stosownie do art. 113 ust. 7 U.G.N., że przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym i nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe oraz, iż zgodnie z art. 118a ust. 3 tej ustawy odszkodowanie za nieruchomość ustala się według przepisów U.G.N. - rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat oraz, że w oparciu o art. 49 K.P.A. zawiadomienie to uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia. Ogłoszenie o wydaniu zawiadomienia wywieszono na okres 14 dni tj. od dnia 15.05.2024 r. do dnia 29.05.2024 r. na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Opolu przy ul. 1-go Maja 29 oraz Placu Wolności 7/8, opublikowano na stronach internetowych Powiatu Opolskiego [www.powiatopolski.pl](http://www.powiatopolski.pl) oraz BIP.



Ponadto przekazano Burmistrzowi Ozimka, celem wywieszenia na okres 14 dni. Nie wniesiono zastrzeżeń i uwag, co do sposobu ustalenia oraz wysokości odszkodowania.

W tej sytuacji uznano, że postępowanie dowodowe zostało zakończone, a zebrane dowody dają podstawę do rozstrzygnięcia w trybie określonym w przepisach, powołanej na wstępie ustawy.

Wysokość odszkodowania za utracone prawo własności nieruchomości z uwzględnieniem zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodności z celem wyłączenia i aktualnym sposobem użytkowania stanowi kwotę 5 727,00 zł (słownie: pięć tysięcy siedemset dwadzieścia siedem złotych 00/100).

Z uwagi na fakt, że po zmarłym Józefie Cisińskim nie ustalono osób uprawnionych do dziedziczenia, odszkodowanie za przejęte nieruchomości winno zostać złożone do depozytu sądowego na okres 10 lat – w myśl art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami cyt. na wstępie. Uprawnionymi do odbioru odszkodowania z depozytu sądowego będą spadkobiercy Pana Józefa Cisińskiego - ustaleniem prawomocnym postanowieniem Sądu lub zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień jego wpłaty - według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wyłączonej nieruchomości zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Opolskiego za pośrednictwem Starosty Opolskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia/ogłoszenia.

Zgodnie z art. 127a K.P.A. 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.

Na podstawie art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 K.P.A.

**Otrzymują:**

- 1) Burmistrz Ozimka  
ul. ks. J. Dzierżona 4b  
46-040 Ozimek,
- 2) Burmistrz Ozimka  
- ogłoszenie o wydaniu decyzji  
celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń,
- 3) Starostwo Powiatowe w Opolu  
- tablice ogłoszeń – ogłoszenie o wydaniu decyzji,
- 4) Strony internetowe Powiatu Opolskiego  
- ogłoszenie o wydaniu decyzji,
- 5) a/a.



Z up. STAROSTY  
Agata Paternek-Jasik  
Naczelnik Wzrostu Gospodarki  
Nieruchomościami i Rolnictwa

