



Starosta Łęczycki

pl. Tadeusza Kościuszki 1, 99-100 Łęczyca

tel. 24 388 72 00; fax. 24 721 32 17

sekretariat@leczyca.pl www.leczycki.pl

Łęczyca, dnia 30.09.2026 r.

GKN.6821.54.2026.AŻ

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 4g, 5, art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311 – dalej specustawa drogowa), w związku z art. 7, art. 113, art. 118a ust. 2, art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 2, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 ze zm. – dalej u.g.n.) oraz art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz.1691 – dalej k.p.a.),

o r z e k a m

I. odmówić ustalenia odszkodowania na rzecz wierzyciela hipotecznego – Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terehowa w Łęczycy;

II. o ustaleniu wysokości odszkodowania za część nieruchomości położonej w obrębie 0021 Orenice, gminie Piątek, powiecie łęczyckim, województwie łódzkim, oznaczonej jako działka nr 246/5 o pow. 0,0141 ha, w łącznej kwocie 1 644,00 zł (słownie: tysiąc sześćset czterdzieści cztery złote 00/100);

INFORMACJA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

Zgodnie z art. 13 i 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), Starosta Łęczycki spełnia obowiązek informacyjny przekazując Państwu poniższe dane:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest: Starosta Łęczycki, pl. Kościuszki 1, 99-100 Łęczyca, tel.: 243887200, fax: 247213217, e-mail: sekretariat@leczyca.pl.

Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: iod@leczyca.pl.

2. Celem przetwarzania danych jaki realizuje Administrator jest prowadzenie spraw związanych z zarządzaniem nieruchomościami, gruntami, klasyfikacją i ochroną gruntów.

3. Dane nie będą udostępniane innym podmiotom niż na podstawie przepisów prawa. Dane nie będą przekazywane do Państw trzecich. Dane osobowe będą przetwarzane przez nieograniczony okres. Państwa dane osobowe są przetwarzane na podstawie przepisów prawa, które określa: Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, Ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, Ustawa z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

4. Przysługuje Państwu prawo do dostępu i sprostowania podanych danych. Jednocześnie posiadają Państwo prawo do żądania usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych. Z przysługujących praw mogą Państwo skorzystać kontaktując się przez podane wyżej dane. Przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

5. Podanie danych jest obowiązkiem ustawowym niezbędnym do zrealizowania celu. W sytuacji przekazania danych niebezpośrednio od Państwa, źródłem danych jest wnioskujący. W ramach realizowanego przetwarzania nie występuje profilowanie.

III. o zobowiązaniu Gminy Piątek do złożenia do depozytu sądowego na okres 10 lat, odszkodowania w wysokości **1 644,00 zł** (słownie: tysiąc sześćset czterdzieści cztery złote 00/100) przysługującego właścicielom, którzy wykażą tytuł prawny do działki nr 246/5 (część dawnej działki 246/3);

IV. o ogłoszeniu decyzji w trybie art. 49 k.p.a., stosownie do art. 118a ust. 2 u.g.n.

Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna.

Ustalone w niniejszej decyzji odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2026 r. poz. 795 – dalej k.c.).

UZASADNIENIE

Decyzją Starosty Łęczyckiego Nr 128/2026 z dnia 4 maja 2026 r., znak: AB.6740.1.1.2026.AK, zezwalającej na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ww. działka znajdująca się w granicach lokalizacji inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie drogi gminnej, w ramach zadania inwestycyjnego pn. *„Budowa i przebudowa drogi gminnej w miejscowości Orenice Gmina Piątek”*, stała się z mocy prawa własnością Gminy Piątek, za odszkodowaniem. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Decyzja Starosty Łęczyckiego Nr 128/2026 z dnia 4 maja 2026 r. stała się ostateczna i podlega wykonaniu z dniem 26 maja 2026 r.

W związku z art. 12 ust. 4a i 4f ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne ustala się odszkodowanie na rzecz dotychczasowych właścicieli nieruchomości, użytkowników wieczystych oraz osób, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe.

Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych organem tym jest właściwy starosta.

Zgodnie z art. 12 ust. 4g ww. specustawy drogowej, jeżeli decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności.

W związku z powyższym pismem z dnia 1 lipca 2026 r. zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za część nieruchomości położonej w obrębie Orenice oznaczonej jako działka nr 246/5 o pow. 0,0141 ha.

Stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wysokość odszkodowania należy ustalić 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 odszkodowania.

Przez stan nieruchomości należy rozumieć zgodnie z art. 4 pkt 17 u.g.n., stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

W toku postępowania ustalono, że na dzień 4 maja 2026 r., tj. na dzień, w którym wydana została decyzja Starosty Łęczyckiego Nr 128/2026, właścicielem przedmiotowej nieruchomości był Pan Adam Michał Chabelski (s. Józefa i Klementyny), którego prawo własności ustalono na podstawie księgi wieczystej nr LD1Y/00006660/9 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Łęczycy IV Wydziale Ksiąg Wieczystych.

Wnioskiem o udostępnienie danych jednostkowych z rejestru PESEL z dnia 6 maja 2026 r. organ wystąpił do Burmistrza Piątku o informację o zgonie, wydanie aktu zgonu. W odpowiedzi z dnia 8 maja 2026 r. Burmistrz udzielił informacji o zgonie wskazując oznaczenie aktu zgonu. Pismem z dnia 18 maja 2026 r. organ wystąpił o odpis aktu zgonu. W dniu 20 maja 2026 r. do urzędu został dostarczony ww. akt zgonu. W związku z powyższą informacją, pismem z dnia 21 maja 2026 r. do Sądu Rejonowego w Łęczycy I Wydziału Cywilnego zostało skierowane pismo w sprawie udzielenia informacji, czy został przeprowadzony spadek po zmarłym Panu Adamie Michale Chabelskim. Pismem z dnia 22 maja 2026 r. Sąd Rejonowy w Łęczycy I Wydział Cywilny odpowiedział, że w tut. Wydziale pod sygn. I N 99/20 zarejestrowano przekazany przez notariusza protokół dziedziczenia po zmarłym. Pismem z dnia 1 czerwca 2026 r. organ wystąpił do Sądu o odpis ww. protokołu. W dniu 3 czerwca 2026 r. Sąd przekazał kserokopię protokołu. W powyższym protokole spadkobiercami zostali: Pani Alina Mieczysława Chabelska (c. Adama i Zofii) – żona, Pan Dominik Seweryn Chabelski (s. Adama i Aliny) – syn oraz Pan Marcin Krzysztof Chabelski (s. Adama i Aliny) – syn.

W związku z powyższym w dniu 13 lipca 2026 r. organ prowadzący postępowanie skierował pismo do Pani Aliny Chabelskiej, Pana Dominika Chabelskiego oraz Pana Marcina Chabelskiego w celu udzielenia informacji w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma, czy został przeprowadzony akt poświadczenia dziedziczenia lub postanowienie o nabyciu spadku po zmarłym Panu Adamie Chabelskim. Pismo zostało odebrane przez strony w dniu 14 lipca 2026 r. i do dnia wydania niniejszej decyzji pozostało bez odpowiedzi.

Wobec powyższego, w niniejszej sprawie nie można ustalić osób, którym przysługiwałyby prawa rzeczowe do części nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania oraz mając na względzie treść art. 113 ust. 6 u.g.n., organ uznał, że w niniejszej sprawie ma do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym.

Zgodnie z art. 113 ust. 6 u.g.n. przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Stosownie do art. 118a ust. 3 u.g.n. odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Mając powyższe na uwadze organ ustalił, że odszkodowanie przysługujące właścicielowi przedmiotowej nieruchomości zostanie przekazane do depozytu sądowego.

Stosownie do art. 130 ust. 2 u.g.n., w związku z art. 12 ust. 5 powoływanej ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, Staryosta Łęczycki, postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2026 r. powołało biegłego rzeczoznawcę majątkowego Panią Elżbietę Chrząstek – nr uprawnień 2473, do sporządzenia opinii o wartości przedmiotowej nieruchomości w formie operatu szacunkowego, według jej stanu z dnia wydania decyzji.

Na dzień 4 maja 2026 r. przedmiot oszacowania nie był objęty planem zagospodarowania przestrzennego. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Piątek przyjęte Uchwałą Nr XXXV/192/2021 RADY MIEJSKIEJ W PIĄTKU z dnia 29 listopada 2021 r. przewidywał dla działki nr 246/5 – tereny rolnicze (uprawy polowe) – R. Na ww. nieruchomość nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, które powodują zmianę zagospodarowania terenu.

Zgodnie z § 49 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r. poz. 1832), wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ww. 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. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po wydaniu decyzji.

Natomiast zgodnie z § 49 ust. 4 w przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycje drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważając wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 u.g.n.).

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca określiła w zakresie wyceny gruntu w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cen rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

W opinii sporządzonej w formie operatu szacunkowego z dnia 26 sierpnia 2026 r. rzeczoznawca majątkowy określił wartość przedmiotowych nieruchomości na łączną kwotę 1 644,00 zł (słownie: tysiąc sześćset czterdzieści cztery złote 00/100), zgodnie z pkt II. sentencji niniejszej decyzji.

Działka ewidencyjna nr 246/5 z obrębu Orenice o pow. 0,0141 ha została wydzielona z działki nr 246/3 o pow. 0,2808 ha. Na dzień wydania decyzji wyceniana działka stanowiła część nieruchomości rolnej niezabudowanej. Przyjmuje się, że stan wycenianej działki nie uległ zmianie od daty wydania decyzji. Zgodnie z dostępnymi danymi z geoportalu krajowego i powiatu łęczyckiego, mapy projektu podziału i Google Maps na dzień 04.05.2026 r. obszar działki był niezabudowany. Oględziny zostały dokonane bez wytyczania granic w terenie.

Wyceniana nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej i stanowi projektowaną drogę gminną. Działka jest w kształcie wąskiego prostokąta. Teren działki na ww. dzień był nieuźbrojony, nieogrodzony i nieutwardzony. Działka stanowiła grunt rolny i była porośnięta trawą oraz roślinnością ruderalną. Przez teren działki nie przechodziła infrastruktura techniczna.

W toku weryfikacji wyceny pod kątem formalnym organ stwierdził, że opinia rzeczoznawczy jest spójna, operat szacunkowy sporządzony w sposób czytelny, opowiadający przepisom prawnym.

Postanowieniem z dnia 8 września 2026 r. Starosta Łęczycki dopuścił dowód z opinii biegłego, posiadającego uprawnienia zawodowe nr 2473, tj. operat szacunkowy z dnia 26 sierpnia 2026 r., określający wartość ww. nieruchomości. Do przedmiotowego pisma załączono kserokopię wyciągu wyceny określającej wartość przedmiotowej części nieruchomości.

Należy wyjaśnić, że czynności, których dokonuje rzeczoznawca majątkowy polegające na wycenie nieruchomości wymagają, a już zwłaszcza w zakresie sposobu wyceny, wiedzy specjalistycznej, której organ administracyjny nie ma podstaw ani możliwości podważania. To rzeczoznawca, kierując się standardami zawodowymi analizuje rynek i decyduje o doborze nieruchomości będąc przedmiotem wyceny i które przyjmuje do porównania (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 lipca 2015 r., sygn. akt: I OSK 2546/13, publ. CBOSA). Także wybór cech rynkowych, mających wpływ na wartość nieruchomości, jak i ustalenie ich wag, jest zadaniem powierzonym rzeczoznawcy majątkowemu, ściśle wiążącym się ze specjalistyczną wiedzą z zakresu wyceny nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1e wyżej powołanej specustawy drogowej, w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wyda tę nieruchomość, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Wydanie nieruchomości można rozumieć jako przeniesienie posiadania, w tym dobrowolne opuszczenie nieruchomości przez byłego właściciela, albo umożliwienie inwestorowi korzystania z niej. Istotną cechą jest tu dobrowolność działania właściciela oraz

wykazania swoim zachowaniem, iż nie jest zainteresowany dalszym posiadaniem danego gruntu, umożliwiając inwestorowi jego zajęcie w dowolnej przez siebie chwili. Fakt wydania nieruchomości powinien być na tyle wyraźnie uzewnętrzniony, że dla przeciętnego odbiorcy nie będzie budzić wątpliwości interpretacyjnych. Istotną cechą jest tu uzewnętrzniona dobrowolność działania właściciela, najlepiej wyrażona w sposób, który następnie można udowodnić.

Ponadto, w tym miejscu należy wyjaśnić, iż zgodnie z art. 348 k.c., przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem samej rzeczy.

Starostwo Powiatowe w Łęczycy dnia 1 lipca 2026 r. skierowało pismo do Burmistrza Piątku, znak: GKN.6821.47-56.2026.AŻ, w sprawie wydania przedmiotowej nieruchomości. Do dnia wydania niniejszej decyzji urząd nie otrzymał protokołu wydania nieruchomości. Mając powyższe na uwadze ustalono, że nie doszło do wydania przedmiotowej działki.

Do zapłaty odszkodowania za przedmiotową część nieruchomości zobowiązano Gminę Piątek, jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja Starosty Łęczyckiego stanie się ostateczna.

Pismem z dnia 1 lipca 2026 r., organ prowadzący postępowanie zwrócił się do Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, Al. Niepodległości 190, 00-608 Warszawa o udzielenie informacji o wysokości obecnego świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką.

Pismem z dnia 6 lipca 2026 r., znak: 0905-PU.412.4.5.43.2026, Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa w Łęczycy udzieliła odpowiedzi, informując o spłacie zadłużenia w całości.

W związku z powyższym przedmiotowe odszkodowanie nie zostało ustalone na rzecz wierzyciela hipotecznego.

Powołując się na art. 10 k.p.a., pismem z dnia 12 sierpnia 2026 r., organ zawiadomił strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, przed wydaniem decyzji. W wyznaczonym terminie uwag nie wniesiono.

W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych oraz obowiązujących unormowań prawnych, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem Starosty Łęczyckiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tutejszego organu. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Signature Not Verified

Dokument podpisany
przez Emilia Drwalewska
Data: 2026-09-30
08:10:37 CEST

Z up. STAROSTY

inż. Emilia Drwalewska
KIEROWNIK REFERATU
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Otrzymują:

1. Właściciel nieustalony – art. 49 k.p.a.
2. Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa w Łęczycy
3. Burmistrz Piątku
4. a/a

Do wiadomości:

1. Pan Marcin Chabelski – dzierżawca

Sporządziła:

Aleksandra Żakowiak
Tel.: 24 388 72 04