STAROSTA PIASECZYŃSKI
ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
tel. (22) 756-62-54

Piaseczno, dnia 13 października 2026 r.

WZO.6821.23.2022 EG

DECYZJA nr 397 / 2026

Na podstawie art. 112, art. 113 ust. 1 i 3 w związku z art. 6 pkt. 1, art. 121 ust. 1, art. 123 ust. 1, art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 1, art. 130, art. 132 ust. 1 i 5 art. 133 oraz art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn.: Dz.U. z 2026 r., poz. 399 z późn. zm., zwanej dalej u.g.n.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jedn.: Dz.U. z 2025 r., poz. 1691, zwanej dalej Kpa), po rozpoznaniu wniosku Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno dot. wywłaszczenia na rzecz Gminy Piaseczno, z przeznaczeniem pod budowę węzła komunikacyjnego, w którym przecinać się będą połączenia komunikacyjne w postaci dróg publicznych, prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w Piasecznie przy ul. Geodetów, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 21/10 o pow. 1846 m² z obrębu 0008 Piaseczno – miasto, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą , stanowiącej współwłasnością osób fizycznych

o r z e k a m

1. Wywłaszczyć na rzecz Gminy Piaseczno prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w Piasecznie przy ul. Geodetów, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 21/10 o pow. 1846 m² z obrębu 0008 Piaseczno – miasto, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą , będącej współwłasnością osób fizycznych.

2. Nieruchomość opisana w ust. 1 zostaje wywłaszczona, z przeznaczeniem pod realizację celu publicznego – budowę węzła komunikacyjnego, w którym przecinać się będą połączenia komunikacyjne w postaci dróg publicznych, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego części Piaseczna zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1340/XLIV/2010 z dnia 24.02.2010r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 13.05.2010, poz. 96) wraz z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1145/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 18.11.2013, poz. 12023), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1312/XLIII/2014 z dnia 12.02.2014r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 06.03.2014r., poz. 2025), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1386/XLV/2014 z dnia 16.04.2014r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 06.06.2014r., poz. 5841), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1167/XXXIX/2017 z dnia 18.10.2017r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24.11.2017r., poz. 10750), rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego LEX-I.4131.309.2017.JF z dnia 08.11.2017r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 13.11.2017r., poz. 10199), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1325/XLIV/2018 z dnia 14.02.2018r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 20.03.2018r., poz. 2818), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 106/VI/2019 z dnia 25.02.2019r. (Dz. Urz.

Woj. Maz. z dnia 12.03.2019r., poz. 3263), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1415/LXXV/2023 z dnia 20.09.2023r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 08.11.2023r., poz. 12049), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1506/LXXX/2024 z dnia 31.01.2024r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 12.02.2024r., poz. 1864), zgodnie z którym działka objęta wnioskiem znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDZ – drogę publiczną klasy zbiorczej.

3. Przejście prawa własności na rzecz Gminy Piaseczno nieruchomości opisanej w ust. 1 nastąpi z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

4. Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków.

5. Ustalić odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość w łącznej wysokości **417 192,00 zł** *(słownie: czterysta siedemnaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa złote 00/100 gr).*

6. Przyznać odszkodowanie ustalone w pkt **5** na rzecz:
   a) **Pani** , w kwocie **13 037,25 zł** (słownie: trzynaście tysięcy trzydzieści siedem złotych dwadzieścia pięć groszy) za udział **1/32** części,
   b) **Pani** , w kwocie **42 371,07 zł** (słownie: czterdzieści dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt jeden złotych siedem groszy) za udział **13/128** części,
   c) **Pana** , w kwocie **104 298,00 zł** (słownie: sto cztery tysiące dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych 00/100 gr) za udział **8/32** części,
   d) **Pani** w kwocie **13 037,25 zł** (słownie: trzynaście tysięcy trzydzieści siedem złotych dwadzieścia pięć groszy) za udział **1/32** części,
   e) **Pana** , w kwocie **42 371,06 zł** (słownie: czterdzieści dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt jeden złotych sześć groszy) za udział **13/128** części,
   f) **Pani** , w kwocie **42 371,06 zł** (słownie: czterdzieści dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt jeden złotych sześć groszy) za udział **13/128** części,
   g) **Pana** , w kwocie **42 371,06 zł** (słownie: czterdzieści dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt jeden złotych sześć groszy) za udział **13/128** części,
   h) **Pana** , w kwocie **13 037,25 zł** (słownie: trzynaście tysięcy trzydzieści siedem złotych dwadzieścia pięć groszy) za udział **1/32** części,

7. Do zapłaty części odszkodowania, o którym mowa w pkt. **5 i 6 ppkt. a) - h)** zobowiązany jest Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
8. Zobowiązać Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno do złożenia do depozytu sądowego, części odszkodowania, ustalonego w pkt. **5** w kwocie **104 298,00 zł** (słownie: sto cztery tysiące dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych 00/100 gr) za udział wynoszący **8/32** części

w prawie własności ww. nieruchomości (po zmarłej Elżbiecie Poncyliusz-Piotrowskiej) – na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

9. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 15 marca 2022 r. (data wpływu 17.03.2022 r.) Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno wystąpił do Starosty Piaseczyńskiego o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego w stosunku do nieruchomości położonej w gminie Piaseczno, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 21/8 o pow. 0,2067 ha z obrębu 0008 Piaseczno, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą , będącej współwłasnością osób fizycznych, z przeznaczeniem pod realizację celu publicznego – budowę węzła komunikacyjnego, w którym przecinać się będą połączenia komunikacyjne w postaci dróg publicznych, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego części Piaseczna zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1340/XLIV/2010 z dnia 24.02.2010r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 13.05.2010, poz. 96) wraz z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1145/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 18.11.2013, poz. 12023), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1312/XLIII/2014 z dnia 12.02.2014r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 06.03.2014r., poz. 2025), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1386/XLV/2014 z dnia 16.04.2014r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 06.06.2014r., poz. 5841), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1167/XXXIX/2017 z dnia 18.10.2017r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24.11.2017r., poz. 10750), rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego LEX-I.4131.309.2017.JF z dnia 08.11.2017r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 13.11.2017r., poz. 10199), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1325/XLIV/2018 z dnia 14.02.2018r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 20.03.2018r., poz. 2818), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 106/VI/2019 z dnia 25.02.2019r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 12.03.2019r., poz. 3263),
- co stanowi cel publiczny zgodnie z art. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami.*

Z uzasadnienia wniosku o wywłaszczenie wynika, iż działka objęta wnioskiem znajduję się w przeważającej części, w liniach rozgraniczających terenów komunikacji – ulic zbiorczych (symbol planu: 2KD-Z) oraz w niewielkiej części jest przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (symbol planu: 4MN/U), przy czym część ta w całości leży poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

Do powyższego wniosku dołączona została korespondencja prowadzona od dnia 8 marca 2021 r. do dnia 29 września 2021 r. pomiędzy Gminą Piaseczno a współwłaścicielami nieruchomości, z której wynika, iż nie doszło do ugody w kwestii dobrowolnego nabycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz Gminy Piaseczno za ekwiwalent pieniężny.

Zgodnie z art. 112 ust. 1 i 3 u.g.n., przepisy rozdziału dotyczącego wywłaszczania nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 122a, art. 124 ust. 1b, art. 124b, art. 125 i art. 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Samo zaś wywłaszczenie może być dokonane, jeżeli cele publiczne

nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.

Pismem z dnia 25 marca 2022 r. Starosta Piaseczyński wyznaczył współwłaścicielom nieruchomości dwumiesięczny termin do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz Gminy Piaseczno.

Pismem z dnia 25 maja 2022 r. Zastępca Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno, przesłał do Starosty Piaseczyńskiego informację o zgonie Elżbiety Poncyliusz-Piotrowskiej, współwłaścicielki w udziale 8/32 części nieruchomości, z którego wynika, iż zmarła ona w dniu 9 czerwca 2020 r., tj. przed złożeniem wniosku wywłaszczeniowego oraz prośbę o wystąpienie do sądu o ustanowienie kuratora spadku. Z załączonych do wniosku o wszczęcie dokumentów nie wynika, iż zostały podjęte przez Gminę Piaseczno próby nabycia udziału od Elżbiety Poncyliusz-Piotrowskiej za jej życia ani też próby ustanowienia kuratora spadku.

Pismem z dnia 24 stycznia 2023 r. Starosta Piaseczyński zwrócił się do pozostałych współwłaścicieli nieruchomości z zapytaniem czy zostały uregulowane prawa spadkowe po zmarłej Elżbiecie Poncyliusz-Piotrowskiej. Jednocześnie organ poinformował strony, iż w przypadku braku informacji, bądź powzięcia informacji, że postępowanie spadkowe nie zostało w tej sprawie przeprowadzone, dalsze czynności będą podejmowane jak przy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, o której mowa w art. 113 ust. 7 u.g.n.

Pismem z dnia 24 stycznia 2023 r. Starosta Piaseczyński zwrócił się do Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z prośbą o złożenie dodatkowych wyjaśnień, co do zakresu przedmiotu żądania. Tutejszy organ poinformował, iż aby mógł wszcząć postępowanie o wywłaszczenie, wniosek powinien dotyczyć nieruchomości przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cel publiczny, a w przypadku jego braku, w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z dołączonych do wniosku o wywłaszczenie dokumentów, wynikało, że działka ewidencyjna nr 21/8, z obrębu 0008, znajduje się na obszarach urbanistycznych, oznaczonych symbolami: 2KD-Z, tj. z przeznaczeniem pod tereny komunikacji, tereny ulic zbiorczych oraz 4MN/U - tj. z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Z przytoczonych ustaleń wynika, że część działki nr 21/8 obejmuje teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi nieuciążliwe, które nie można zaliczyć do celów publicznych.
Tymczasem zakresem wniosku o wywłaszczenie objęto całą działkę nr 21/8, a projektowany węzeł komunikacyjny, zgodnie z dołączoną do pisma z dnia 26.10.2022r., znak: GGG.6821.1.2022.KM, ilustracją koncepcji realizacji inwestycji, planowany jest także na tej części ww. działki która, zgodnie z mpzp, nie została przeznaczona pod cel publiczny.
W związku z powyższym Starosta Piaseczyński, zwrócił się z prośbą o złożenie dodatkowych wyjaśnień czy Gmina Piaseczno nadal podtrzymuje swój wniosek w zakresie żądania określonego w piśmie z dnia 15.03.2022r., znak: GGG.6821.1.2022.KM, ewentualnie zmianę wniosku, zgodnie z zawartymi w powyższym piśmie zastrzeżeniami oraz wymogami zawartymi w art. 116 u.g.n.

Ponadto Starosta Piaseczyński ustosunkowując się do skierowanej do tutejszego organu prośby o wystąpienie do Sądu Rejonowego w Piasecznie, o ustanowienie kuratora spadku po zmarłej w dniu 09.06.2020r. Pani Elżbiecie Poncyliusz-Piotrowskiej, (jednej ze współwłaścicielek nieruchomości), wyjaśnił, że brak jest postaw do zastosowania wskazanej instytucji w przedmiotowej sprawie. Z uwagi na fakt, że zgon Pani Elżbiety Poncyliusz-Piotrowskiej nastąpił przed podjęciem przez Gminę Piaseczno rokowań ze współwłaścicielami tej nieruchomości, postępowanie w przedmiotowej sprawie nie zostało formalnie wszczęte. Brak jest zatem podstaw do zastosowania przepisów zawartych w art. 34 k.p.a. Należy jednak podkreślić, że w przypadku ustalenia przez tutejszy organ, iż prawa spadkowe po zmarłej współwłaścicielce nie zostały uregulowane, ewentualne postępowanie będzie prowadzone jak przy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, zgodnie z art. 114 ust. 3 u.g.n. w związku z art. 113 ust. 7 u.g.n.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2023 r. Gmina Piaseczno poinformowała, iż zleciła uprawnionemu geodecie podział działki ewidencyjnej nr 21/8 z obrębu 0008 Piaseczno – miasto, w celu wydzielenia gruntu przeznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (ozn. symbolem 4MN/U), zgodnie z aktualnie obowiązującym na tym terenie planem miejscowym. Jednocześnie Gmina Piaseczno poinformowała, iż zmodyfikuje złożony w dniu 17 marca 2022r. wniosek o wywłaszczenie ww. działki.

Pismem z dnia 11 grudnia 2024 r. Gmina Piaseczno przesłała ostateczną decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno nr 36/24 z dnia 24 września 2024 r., zatwierdzającą podział działki ewidencyjnej nr 21/8 z obrębu 0008 Piaseczno – miasto, na działki ewidencyjne nr 21/9 (położoną na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową i usługi nieuciążliwe) i nr 21/10 (położoną na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod drogę publiczną klasy zbiorczej). Jednocześnie Gmina Piaseczno zmieniła zakres wniosku z dnia 15 marca 2022 r. o wywłaszczenie, w ten sposób, że przedmiotem wywłaszczenia jest działka ewidencyjna nr 21/10 o powierzchni 0,1846 ha, przeznaczona w aktualnie obowiązującym planie miejscowym pod drogę publiczną klasy zbiorczej.

Pismem z dnia 8 maja 2025 r. Starosta Piaseczyński zwrócił się do Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia I Wydział Cywilny z prośbą o udzielenie informacji, czy toczy się lub toczyło się postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po Elżbiecie Poncyliusz-Piotrowskiej.

Pismem z dnia 8 maja 2025 r. tutejszy organ zwrócił się do Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno o przesłanie aktualnego wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę ewidencyjną nr 21/10 wraz z kopią wszelkich uchwał Rady Miejskiej w Piasecznie i rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody Mazowieckiego.

Zgodnie z art. 114 ust. 3 u.g.n. 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.

Zgodnie z art. 114 ust. 4 u.g.n. 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.

Ogłoszeniem z dnia 8 maja 2025 r. Starosta Piaseczyński podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno postępowania administracyjnego o wywłaszczenie, poprzez pozbawienie prawa własności, niezabudowanej nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w Piasecznie przy ul. Geodetów, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 21/10 o pow. 1846 m² z obrębu 0008 Piaseczno – miasto, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą .

Powyższe ogłoszenie zostało opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego w dniu 12.05.2025r., Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie w dniu 12.05.2025r. oraz w prasie o zasięgu ogólnopolskim – Gazeta Wyborcza w dniu 14.05.2025r., jednak w terminie 2 miesięcy od zamieszczenia niniejszego obwieszczenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do udziału nr **2** w wysokości **3/32** części oraz udziału nr **5** w wysokości **5/32** części w przedmiotowej nieruchomości, wynikających z ich nabycia po zmarłej Elżbiecie Poncyliusz-Piotrowskiej.

Przy piśmie z dnia 15 maja 2025 r. Urząd Miasta i Gminy Piaseczno przesłał aktualny wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę ewidencyjną nr 21/10 wraz z kopią wszelkich uchwał Rady Miejskiej w Piasecznie i rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody Mazowieckiego.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie VI Wydział Cywilny pismem z dnia 21 maja 2025 r. poinformował, iż nie zarejestrowano sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej Elżbiecie Poncyliusz-Piotrowskiej.

Starosta Piaseczyński zawiadomieniem z dnia 3 września 2025 r. poinformował o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego w stosunku do niezabudowanej nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w Piasecznie przy ul. Geodetów, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 21/10 o pow. 1846 m² z obrębu 0008 Piaseczno – miasto, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą będącej współwłasnością osób fizycznych.

W dniu 9 września 2025 r. złożono do Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydziału Ksiąg Wieczystych wniosek o wpisanie w dziale III księgi wieczystej o numerze – wzmianki o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego w stosunku do nieruchomości położonej w gminie Piaseczno, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 21/10 o pow. 1846 m ² z obrębu 0008 Piaseczno, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno.

Postanowieniem z dnia 30 września 2025 r., został powołany rzeczoznawca majątkowy – Pan Robert Szewczyk nr uprawnień 6096, w celu sporządzenia opinii biegłego w zakresie wyceny

nieruchomości zgodnie z art. 130 u.g.n.

W dniu 30 października 2025 r. rzeczoznawca majątkowy wykonał operat szacunkowy dla działki ewidencyjnej nr 21/10, w którym wycenił wartość nieruchomości na łączną kwotę **417 192,00 zł.**

Starosta Piaseczyński zawiadomieniem z dnia 20 listopada 2025 r. w trybie art. 10 § 1 Kpa poinformował strony postępowania o zebranym materiale dowodowym, w tym operacie szacunkowym i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów, a także o możliwości zapoznania się z zebranym materiałem dowodowym.

Obwieszczeniem z dnia 20 listopada 2025 r. Starosta Piaseczyński zawiadomił o wszczęciu na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno postępowania administracyjnego o wywłaszczenie, poprzez pozbawienie prawa własności, niezabudowanej nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w Piasecznie przy ul. Geodetów, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 21/10 o pow. 1846 m² z obrębu 0008 Piaseczno – miasto, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą \
Jednocześnie Starosta Piaseczyński zawiadomił, iż zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, stronom posiadającym interes prawny w niniejszym postępowaniu przysługuje prawo składania pisemnych wyjaśnień, wniosków oraz dowodów na poparcie swoich stanowisk, a także do zapoznania się z posiadanym materiałem dowodowym w sprawie, w szczególności z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 30.10.2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Roberta Szewczyk, znajdującym się w Wydziale Zwrotów i Odszkodowań Starostwa Powiatowego w Piasecznie, od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:00 do 16:00 – w terminie 14 dni od dnia zamieszczenia niniejszego obwieszczenia.

Ponadto Starosta poinformował, iż ustalone w w/w postępowaniu odszkodowanie za udział nr **2** w wysokości **3/32** części oraz udział nr **5** w wysokości **5/32** części w przedmiotowej nieruchomości, zostanie wpłacone do depozytu sądowego przez Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

Zgodnie z art. 49 Kpa strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Powyższe obwieszczenie zostało opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego w dniu 24 listopada 2025 r.

Nie wniesiono uwag ani zastrzeżeń w omawianej sprawie.

W oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy należy stwierdzić, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części Piaseczna zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1340/XLIV/2010 z dnia 24.02.2010r.

(Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 13.05.2010, poz. 96) wraz z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1145/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 18.11.2013, poz. 12023), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1312/XLIII/2014 z dnia 12.02.2014r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 06.03.2014r., poz. 2025), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1386/XLV/2014 z dnia 16.04.2014r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 06.06.2014r., poz. 5841), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1167/XXXIX/2017 z dnia 18.10.2017r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24.11.2017r., poz. 10750), rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego LEX-I.4131.309.2017.JF z dnia 08.11.2017r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 13.11.2017r., poz. 10199), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1325/XLIV/2018 z dnia 14.02.2018r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 20.03.2018r., poz. 2818), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 106/VI/2019 z dnia 25.02.2019r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 12.03.2019r., poz. 3263), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1415/LXXV/2023 z dnia 20.09.2023r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 08.11.2023r., poz. 12049), uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1506/LXXX/2024 z dnia 31.01.2024r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 12.02.2024r., poz. 1864) działka nr 21/10 z obrębu 0008 Piaseczno znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 2KDZ – drogę publiczną klasy zbiorczej.

Zgodnie z art. 6 pkt. 1 u.g.n. celem publicznym jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

Celem inwestycyjnym Gminy Piaseczno jest budowa węzła komunikacyjnego, w którym przecinać się będą połączenia komunikacyjne w postaci dróg publicznych.

Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać, iż cel wywłaszczenia podany we wniosku Gminy Piaseczno jest celem publicznym w rozumieniu przepisów u.g.n.

W przedmiotowej sprawie został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Roberta Szewczyka (nr uprawnień 6096) operat szacunkowy z dnia 30 października 2025 r. określający wartość rynkową nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania. W sporządzonym operacie szacunkowym biegły oszacował wartość nieruchomości, stanowiącej działkę ewid. nr 21/10 z obrębu 0008 Piaseczno-miasto na łączną kwotę **417 192,00 zł** (w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek złotych).

Na powyższą kwotę składają się: wartość prawa własności gruntu 393 788,72 zł oraz wartość naniesień budowlanych 23 403,73 zł.

Opinia biegłego, jak każdy dowód w sprawie podlega ocenie przez organ administracji publicznej prowadzący postępowanie. Ocena ta ma prowadzić do ostatecznego przyznania, bądź odmowy przyznania tak sporządzonej opinii, wiarygodności dowodowej (art. 80 Kpa). Ocena ta nie może wkraczać w merytoryczną warstwę opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ organ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien jednak, zgodnie z art. 77 Kpa, dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, badając czy został on sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, czy zawiera wszystkie wymagane przepisami prawa elementy treści, czy jest spójny, czy nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. W tym zakresie organ ma więc prawo i obowiązek zbadać, czy przedłożona opinia

jest zupełna, logiczna i wiarygodna. Operat szacunkowy, poza danymi niezbędnymi dla oceny jego rzetelności, powinien jednocześnie podawać informacje konieczne dla oceny adekwatności operatu do okoliczności danej sprawy (patrz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 24 października 2007 r. sygn. akt II SA/Łd 802/07, wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 stycznia 2006 r. sygn. akt II OSK 459/05; z dnia 8 lutego 2008 r. sygn. akt II OSK 2013/06; z dnia 8 maja 2009 r. sygn. akt I OSK 695/08). Z kolei możliwość merytorycznej oceny operatu szacunkowego została przekazana do kompetencji organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ust. 1 ugn).

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z art. 154 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Biegły Pan Robert Szewczyk w sporządzonej opinii do określenia wartości rynkowej gruntu przyjął podejście porównawcze. Zgodnie z art. 153 u.g.n. 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 są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W podejściu tym zastosowano metodę porównywania parami, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie powyższym dokonał szczegółowego opisu i zagospodarowania wywłaszczanej nieruchomości, zgodnie z którym: wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest na północnym skraju Piaseczna przy granicy z Józefosławiem. Działka ewidencyjna 21/10 położona jest w rejonie skrzyżowania ulic Geodetów, Energetycznej i Wilanowskiej. Na południe i północ od działki teren niezabudowany, na zachód mieszana zabudowa mieszkaniowo-usługowa, na północy wschód i wchód zabudowa handlowo-usługowo-logistyczna. Działka znajduje się na terenie silnie rozwijającym się – szczególnie na północ, w Józefosławiu, gdzie przeważa zabudowa mieszkaniowa. Przy działce znajdują się wszystkie media.
Działka ewidencyjna 21/10 jest nieogrodzona i w większej części niezagospodarowana porośnięta trawą, chwastami i samosiejkami. Na powierzchni 318 m^2 znajduje się utwardzona powierzchnia z tłucznia bez krawężników.

Nieruchomości przyjęte do charakterystyki rynku to nieruchomości objęte transakcjami

zawieranymi w formie aktów notarialnych, wykazanymi w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości powiatów graniczących z Warszawą. Położone są na obszarze rynku regionalnego. Rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne na rynku regionalnym – powiatów graniczących z Warszawą charakteryzuje się niewielką liczbą transakcji na terenach miejskich. Na terenach miejskich w trzech powiatach zidentyfikowano 5 transakcji przydatnych do wyceny – transakcje nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczone pod drogi publiczne na terenach miejskich na rynku regionalnym – powiatów graniczących z Warszawą położonych: Góra Kalwaria (cena 90,27 zł/m^2), Radzymin (cena 91,71 zł/m^2), Sulejówek (cena 109,03 zł/m^2), Sulejówek (cena 137,11 zł/m^2) oraz Marki (cena 279,50 zł/m^2).
Do określenia wartości niniejszej nieruchomości przyjęto 3 nieruchomości, najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej położone: Góra Kalwaria (cena 90,27 zł/m^2), Sulejówek (cena 137,11 zł/m^2) oraz Marki (cena 279,50 zł/m^2), których transakcje miały miejsce odpowiednio w grudniu 2024r., grudniu 2023 r. oraz w lipcu 2024 r.
Określona przez rzeczoznawcę wartość 213,32 zł/m^2 nieruchomości przeznaczonej pod drogi publiczne na terenach miejskich mieści się w zakresie cen uzyskiwanych za tego typu nieruchomości wynoszącym 90,27 – 279,50 zł/m^2 i jest wyższa od średniej cen 1 m^2 uzyskiwanych za nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne na terenach miejskich znajdujące się na obszarach powiatów graniczących z Warszawą wynoszącej 117,94 zł/m^2 przede wszystkim ze względu na bliską odległość od centrum Warszawy samochodem, dużą wielkość miasta, w której jest położona wyceniana nieruchomość oraz bardzo dobry dostęp do mediów.

Biegły w sporządzonej opinii do określenia wartości odtworzeniowej naniesień budowalnych przyjął podejście kosztowe metodą kosztów odtworzenia techniką elementów scalonych. Koszt odtworzenia naniesień określono poprzez przemnożenie liczby jednostek obmiaru, ceny jednostkowej, współczynnika zużycia i współczynnika kosztów projektowych, dokumentacji i nadzoru.

Wartość odtworzeniowa naniesień budowalnych została w oparciu o opracowanie branżowe pt. „Scalone normatywy do wyceny budynków i budowli nr 153, III kwartał 2025r.", „Zużycie techniczne obiektów budowlanych, Wacetob, 2020r." oraz „Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, Bistyp, III kwartał 2025 r."

W ocenie organu orzekającego w niniejszej sprawie wycena została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi, zaś określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość odpowiada rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 75 §1 Kpa, jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny.

Zgodnie z art. 130 ust. 1 u.g.n. wysokość odszkodowania ustala się według stanu przeznaczenia i wartości, wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu.

Ponadto zgodnie z art. 130 ust. 2 u.g.n. niezbędne staje się sporządzenie przez biegłego

specjalistycznej opinii w celu ustalenia wartości nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 21/10 z obrębu 0008 Piaseczno – miasto, o powierzchni 1846 m².

Stosownie do art. 84 § 1 Kpa, gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii.
Biegłym w rozumieniu tego przepisu jest osoba posiadająca wymaganą wiedzę fachową w danej dziedzinie nauki, sztuki, rzemiosła, techniki, stosunków gospodarczych itp. W szczególności wiedzę specjalną niezbędną do wydania opinii w przedmiotowej sprawie ma osoba posiadająca uprawnienia z zakresu wyceny nieruchomości.

W ocenie organu orzekającego, rzeczoznawca majątkowy Pan Robert Szewczyk z uprawnieniami państwowymi nr 6096 spełnia wszystkie wymagania biegłego do wydania opinii w omówionej wyżej kwestii. Wykonany przez niego operat szacunkowy spełnia wymogi formalno-prawne i zostaje dopuszczony jako dowód w przedmiotowej sprawie.

Biorąc pod uwagę przedstawiony powyżej całokształt okoliczności sprawy ustalono, iż w powyższej sprawie zachodzą przesłanki uzasadniające wydanie przez Starostę Piaseczyńskiego decyzji o wywłaszczeniu prawa własności nieruchomości na rzecz Gminy Piaseczno.

Na przedmiotowej nieruchomości będzie realizowana inwestycja stanowiąca cel publiczny, określony w ustawie *o gospodarce nieruchomościami*, zdefiniowany w ujęciu funkcjonalnym, zgodny z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś nabycia praw do nieruchomości nie można było dokonać w drodze umowy.

Stosownie do art. 118a ust. 3 u.g.n. odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, (...) składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat. Zgodnie z art. 133 ust. 2 u.g.n., odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
W myśl art. 113 ust. 6 u.g.n. za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym należy rozumieć nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji do tutejszego organu nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności do udziału nr **2** w wysokości **3/32** części oraz udziału nr **5** w wysokości **5/32** części w przedmiotowej nieruchomości, wynikające z ich nabycia po zmarłej Elżbiecie Poncyliusz-Piotrowskiej, organ orzekł o przekazaniu odszkodowania za udział w łącznej wysokości **8/32** części nieruchomości do depozytu sądowego. Złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (w tym przypadku odszkodowania) regulują art. 692–69310 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2026 r. poz. 468 ze zm.).

Ważne złożenie do depozytu sądowego ma takie same skutki jak spełnienie świadczenia i zobowiązuje wierzyciela do zwrotu dłużnikowi (w tym przypadku jednostce samorządu terytorialnego) kosztów złożenia kwoty odszkodowania do depozytu sądowego - art. 470 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.).

Osoba uprawniona do odebrania odszkodowania nie może wystąpić z roszczeniem o odsetki z tytułu opóźnienia w wypłacie odszkodowania, jeżeli złożone ono zostało do depozytu sądowego, o ile przekazanie do depozytu sądowego nastąpiło w terminie wypłaty odszkodowania. Z chwilą złożenia odszkodowania do depozytu sądowego następuje bowiem zwolnienie dłużnika ze zobowiązania, a także ze skutków zwłoki lub opóźnienia w wypłacie oraz z waloryzacji na dzień wypłaty.

Podjęcie z depozytu sądowego ustalonego niniejszą decyzją odszkodowania może nastąpić po przedstawieniu dokumentów potwierdzających tytuł prawny do udziału w wysokości 8/32 części nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 21/10 z obrębu 0008 Piaseczno-miasto, wynikający z ich nabycia po zmarłej Elżbiecie Poncyliusz-Piotrowskiej.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, 00-950 Warszawa, Plac Bankowy 3/5, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji, które wnosi się za pośrednictwem Starosty Piaseczyńskiego.

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.

Z up. Starosty Piaseczyńskiego
Zdzisław Lis
CZŁONEK ZARZĄDU
POWIATU PIASECZYŃSKIEGO
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno
   jako organ wykonawczy gminy Piaseczno
   ul. Kościuszki 5
   05-500 Piaseczno
2. Pani
3. Pani
4. Pan
5. Pani
6. Pan
7. Pani
8. Pan
9. Pan
10. Elektroniczna Tablica Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie
11. Strona internetowa Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego
12. a/a

Po uprawomocnieniu:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno
   jako organ wykonawczy gminy Piaseczno
   ul. Kościuszki 5
   05-500 Piaseczno
2. Starostwo Powiatowe w Piasecznie
   Wydział Geodezji i Katastru
   ul. Czajewicza 20, 05-500 Piaseczno
   (ewidencja gruntów)
3. Sąd Rejonowy w Piasecznie
   IV Wydział Ksiąg Wieczystych
   ul. Kościuszki 14, 05-500 Piaseczno

Wydruk stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego, zgodnie z art. 39^3 k.p.a. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	58661.1506666.2505422
Nazwa dokumentu	DECYZJA nr 397-2026.pdf
Tytuł dokumentu	DECYZJA nr 397-2026
Sygnatura dokumentu	WZO.6821.23.2022
Data dokumentu	14.10.2026
Skrót dokumentu	7E21B75653704C062F70A447F5D99EC223B1BE76
Wersja dokumentu	1.7
Data podpisu	14.10.2026 14:57:35
Podpisane przez	Zdzisław Jerzy Lis
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.138.1.1.

Data wydruku: 21.10.2026
Autor wydruku: Górecka Emilia (Pracownik)