



STAROSTA OTWOCKI

Otwock, dnia 19 stycznia 2026 r.

GN.6821.80.2025.KP

D E C Y Z J A Nr 1 / 2026

Na podstawie art. 8 ust. 1 i art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 1454) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. z 2025r. poz. 1691), w związku z wnioskiem Wójta Gminy Kołbiel

Starosta Otwocki

- 1. ustala, że nieruchomości gruntowe oznaczone w ewidencji gruntów jako działki:**
nr 628 o pow. 0,17 ha, nr 837 o pow. 0,12 ha, nr 838 o pow. 0,17 ha, nr 839 o pow. 0,28 ha, nr 918 o pow. 0,08 ha, nr 920 o pow. 0,23 ha, nr 1926 o pow. 0,57 ha (odpowiadająca obecnie dz. nr 1926/1 o pow. 0,25 ha, dz. nr 1926/2 o pow. 0,0525 ha, dz.nr 1926/3 o pow. 0,27 ha), nr 1928 o pow. 0,21 ha (odpowiadająca obecnie dz. nr 1928/1 o pow. 0,12ha, nr 1928/2 o pow. 0,0247 ha, nr 1928/3 o pow. 0,07 ha), nr 1929 o pow. 0,80ha (odpowiadające obecnie dz. nr 1929/1 o pow. 0,22 ha, nr 1929/2 o pow. 0,1530 ha, nr 1929/3 o pow. 0,43 ha), nr 1930 o pow. 0,38 ha, nr 1932 o pow. 0,04 ha, nr 1933 o pow. 0,10 ha, nr 1934 o pow. 1,26 ha (odpowiadająca obecnie dz. nr 1934/1 o pow. 0,51ha, nr 1934/2 o pow. 0,1069 ha, nr 1934/3 o pow. 0,64 ha), nr 2056 o pow. 0,28 ha (odpowiadająca obecnie dz. nr 2056/1 o pow. 0,10ha, nr 2056/2 o pow. 0,0550 ha, nr 2056/3 o pow. 0,12 ha), nr 2262 o pow. 1,67 ha (odpowiadająca obecnie dz. nr 2262/1 o pow. 0,73 ha, nr 2262/2 o pow. 0,0192 ha, nr 2262/3 o pow. 0,0729 ha, nr 2262/4 o pow. 0,0520 ha, nr 2262/5 o pow. 0,80 ha), nr 2323 o pow. 0,29 ha, nr 2324 o pow. 0,24 ha, nr 2374 o pow. 0,10 ha, nr 2432 o pow. 0,91 ha, nr 2460 o pow. 0,05 ha, nr 2594 o pow. 0,19 ha, nr 2638 o pow. 0,09 ha, nr 2677 o pow. 0,18 ha, nr 2708 o pow. 1,12 ha, nr 2790 o pow. 0,50 ha, nr 2854 o pow. 0,20 ha, nr 2903 o pow. 0,09 ha, nr 2979 o pow. 0,18 ha

**(odpowiadająca obecnie dz. nr 2979/1 o pow. 0,0474 ha, nr 2979/2 o pow. 0,13 ha),
obręb 0020 Rudzienko, gm. Kołbiel, stanowią mienie gromadzkie.**

oraz stwierdza, że:

- 2. decyzję niniejszą podaje się do wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz ogłasza wywieszając w urzędzie gminy oraz w starostwie powiatowym na okres 14 dni, a także zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej gminy i powiatu oraz w prasie lokalnej**
- 3. zamieszczenie niniejszej decyzji w prasie lokalnej nastąpi na zlecenie i koszt wnioskodawcy – Wójta Gminy Kołbiel.**

UZASADNIENIE

W dniu 8 października 2025r. do kancelarii tut. Starostwa wpłynął wniosek Wójta Gminy Kołbiel w sprawie wydania decyzji w trybie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, ustalającej że działki: nr 628 o pow. 0,17 ha, nr 837 o pow. 0,12 ha, nr 838 o pow. 0,17 ha, nr 839 o pow. 0,28 ha, nr 918 o pow. 0,08 ha, nr 920 o pow. 0,23 ha, nr 1926 o pow. 0,57 ha (odpowiadająca obecnie dz. nr 1926/1 o pow. 0,25 ha, dz. nr 1926/2 o pow. 0,0525 ha, dz.nr 1926/3 o pow. 0,27 ha), nr 1928 o pow. 0,21 ha (odpowiadająca obecnie dz. nr 1928/1 o pow. 0,12ha, nr 1928/2 o pow. 0,0247 ha, nr 1928/3 o pow. 0,07 ha), nr 1929 o pow. 0,80ha (odpowiadające obecnie dz. nr 1929/1 o pow. 0,22 ha, nr 1929/2 o pow. 0,1530 ha, nr 1929/3 o pow. 0,43 ha), nr 1930 o pow. 0,38 ha, nr 1932 o pow. 0,04 ha, nr 1933 o pow. 0,10 ha, nr 1934 o pow. 1,26 ha (odpowiadająca obecnie dz. nr 1934/1 o pow. 0,51ha, nr 1934/2 o pow. 0,1069 ha, nr 1934/3 o pow. 0,64 ha), nr 2056 o pow. 0,28 ha (odpowiadająca obecnie dz. nr 2056/1 o pow. 0,10ha, nr 2056/2 o pow. 0,0550 ha, nr 2056/3 o pow. 0,12 ha), nr 2262 o pow. 1,67 ha (odpowiadająca obecnie dz. nr 2262/1 o pow. 0,73 ha, nr 2262/2 o pow. 0,0192 ha, nr 2262/3 o pow. 0,0729 ha, nr 2262/4 o pow. 0,0520 ha, nr 2262/5 o pow. 0,80 ha), nr 2323 o pow. 0,29 ha, nr 2324 o pow. 0,24 ha, nr 2374 o pow. 0,10 ha, nr 2432 o pow. 0,91 ha, nr 2460 o pow. 0,05 ha, nr 2594 o pow. 0,19 ha, nr 2638 o pow. 0,09 ha, nr 2677 o pow. 0,18 ha, nr 2708 o pow. 1,12 ha, nr 2790 o pow. 0,50 ha, nr 2854 o pow. 0,20 ha, nr 2903 o pow. 0,09 ha, nr 2979 o pow. 0,18 ha (odpowiadająca obecnie dz. nr 2979/1 o pow. 0,0474 ha, nr 2979/2 o pow. 0,13 ha), obręb 0020 Rudzienko, gm. Kołbiel, stanowią mienie gromadzkie.

Podział działek ewidencyjnych nr 1926, 1928, 1929, 1934, 2056, 2262, 2979 został zatwierdzony decyzją nr 128/SPEC/2024 z dnia 24.09.2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. Budowa obwodnicy Kołbieli.

Zawiadomieniem z dnia 25 listopada 2025r. Starosta Otwocki poinformował wnioskodawcę o wszczęciu postępowania w kwestii wydania decyzji w przedmiotowej sprawie.

W myśl art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jedn. Dz.U. z 2025r. poz. 1454), starosta wydaje decyzję o ustaleniu, które spośród nieruchomości o których mowa w art. 1 ust. 2 i 3 ustawy stanowią mienie gromadzkie. Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych, decyzję wydaje się biorąc pod uwagę stan nieruchomości istniejący w dacie wejścia w życie ustawy tj. w dniu 5 lipca 1963r. Z tego względu decyzja ma charakter deklaratoryjny, co oznacza, że rozstrzygnięcie wydane w trybie art. 8 ust. 1 poświadcza jedynie stan prawny nieruchomości istniejący w dniu wejścia w życie ustawy. W związku z tym późniejsze zdarzenia prawne i faktyczne dotyczące nieruchomości nie mogą skutkować uznaniem lub odmową uznania nieruchomości za mienie gromadzkie.

Stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy oprócz wspólnot gruntowych tj. na dzień 05.07.1963r. (późniejsze mienie gminne), można uznać jedynie te nieruchomości rolne, leśne i obszary wodne, stanowiące mienie gromadzkie w rozumieniu przepisów ustawy o zarządzie takim mieniem, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy, były faktycznie użytkowane wspólnie przez mieszkańców wsi.

Zgodnie z definicją mienia gromadzkiego zawartą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29.11.1962r. w sprawie zarządu mieniem gromadzkim oraz trybu jego zbywania (Dz.U. z 1962r. Nr 64, poz. 303 ze zm.), zgodnie z którą przez mienie gromadzkie należy rozumieć nieruchomy majątek dawnych gromad, który do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 25.09.1954r. o reformie podziału administracyjnego wsi, stanowił majątek dawnych gromad jako majątek gromadzki, dobro gromady i inne prawa majątkowe. Majątek ten stanowił własność grupową i przeznaczony był na cele publiczne. Użytkowanie jego mogło odbywać się wspólnie przez mieszkańców wsi.

Dla ustalenia, czy przedmiotowe nieruchomości stanowią mienie gromadzkie na dzień 05.07.1963r. niezbędne było wykazanie, że do 1954r. były one mieniem gromady oraz że przed 05.07.1963r. były faktycznie użytkowane przez ogół mieszkańców wsi Rudzienko. Brak dokumentacji poświadczającej stan prawny nieruchomości przed 05.07.1954r., nie jest przeciwskazaniem do uznania tych nieruchomości za mienie gromadzkie.

Wobec braku tytułu nabycia przez gromadę spornych nieruchomości Starosta Otwocki przeprowadził postępowanie dowodowe celem ustalenia stanu faktycznego, wykorzystując z mocy art. 75 kpa, dowody, które mogą przyczynić się do wyjaśnienia sprawy i nie są sprzeczne z prawem. Dołączone do wniosku Wójta Gminy Kołbiel, oświadczenia najstarszych wieloletnich mieszkańców wsi Rudzienko, potwierdzają że przedmiotowe nieruchomości stanowiły przed 1958 r. mienie gromadzkie, a w 1958r. stały się mieniem gromadzkim. Z przedmiotowych oświadczeń wynika również, że grunty nie stanowiły nigdy wspólnoty

gruntowej, były ogólnie dostępnymi terenami użytkowanymi wspólnie przez mieszkańców wsi Rudzienko jako drogi.

Od 1965r. czyli od założenia ewidencji gruntów, powyższe działki zapisane były jako drogi a stroną władającą był Powiatowy Zarząd Dróg Lokalnych. Mieszkańcy wsi Rudzienko nie ponosili żadnych ciężarów w związku z użytkowaniem tych gruntów i nie płacili podatków od nieruchomości. Nigdy nie była powołana ani nie zbierała się grupa ludzi, która zarządzałaby przedmiotowymi gruntami, a rolnicy z okolicy użytkowali te grunty według własnego uznania i swoich potrzeb. Mieszkańcy wsi Rudzienko nie powołali żadnej formy organizacyjnej do korzystania z tego mienia. Przedmiotowe nieruchomości służyły celom publicznym i społecznym, zatem stanowiły majątek gromadzki, który na mocy art. 98 ust. 2 ustawy z dnia 25 stycznia 1958r. o radach narodowych (Dz. U. Nr 26 z 1975r. poz. 139 ze zm.) stał się mieniem gminnym. Mieniem takim są wójtówki, kowałówki, działki szkolne, place publiczne, piaskownice, cmentarzyska, drogi dojazdowe do pól i domostw itp. (podobnie: wyrok WSA w Kielcach z dnia 21 marca 2013r, sygn. akt II SA/Ke77/13). W chwili obecnej drogi te nadal są w powszechnym korzystaniu przez mieszkańców wsi Rudzienko i okolicy jako drogi dojazdowe do domostw oraz do łąk i gruntów rolnych.

Przed wydaniem decyzji o uznanie za mienie gromadzkie przedmiotowych nieruchomości, zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, w dniu 19 grudnia 2025 r. do strony zostało przesłane zawiadomienie o zebraniu dokumentów i możliwości zapoznania się z aktami sprawy i zebrany materiał dowodowy. W wyznaczonym terminie strona nie skorzystała ze swojego prawa.

Przedmiotowe mienie podlega dalszej regulacji w trybie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawie o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 z późn.zm.), bowiem z dniem 27 maja 1990r. z mocy prawa stało się ono mieniem gminy, na obszarze której jest położone, co wymaga jeszcze potwierdzenia Wojewody w formie decyzji.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

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

Zgodnie z treścią art.127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Zgodnie z treścią art. 136 ustawy kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. Organ odwoławczy może przeprowadzić na żądanie strony lub z urzędu dodatkowe postępowanie w celu uzupełnienia dowodów i materiałów w sprawie albo zlecić przeprowadzenie tego postępowania organowi, który wydał decyzję.

wz. Starosty
Wicestarosta
Dariusz Olszewski
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. **Wójt Gminy Kołbiel** (do wywieszenia na tablicy ogłoszeń i BIP urzędu, ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Rudzienko oraz publikacji w prasie lokalnej)
2. **a/a** (do wywieszenia na tablicach ogłoszeń i BIP)