

## DECYZJA nr 951/2021

Na podstawie art. 124, art. 124a, art. 113 ust. 6 i 7, art. 118a ust. 2 oraz art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 poz. 1990 t.j.) zwanej dalej u.g.n. oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 poz. 735 t.j.) zwanej dalej k.p.a.,

po rozpatrzeniu wniosku Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. z siedzibą w Tarnowie, reprezentowanej przez pełnomocników r. pr. Natalię Tymkiewicz - Strzelczyk oraz Pawła Wdowczyka o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości w celu realizacji inwestycji pod nazwą „Modernizacja gazociągu relacji Kębłowice – Kąty Wrocławskie”

### orzekam:

1. **ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 128 AM-1, obręb Sośnica-Różaniec, gmina Kąty Wrocławskie**, dla której nie została urządzona księga wieczysta, poprzez udzielenie Polskiej Spółce Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, zezwolenia na wybudowanie i posadowienie na działce nr 128 stalowego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o ciśnieniu 1,6 MPa i średnicy DN200 o następujących parametrach:
  - a. długości 162,45 m oraz osi przecinającej:
    - zachodnią granicę działki (wspólną z działką nr 129) w odległości 63,9 m od południowo-zachodniego narożnika działki;
    - wschodnią granicę działki (wspólną z działką nr 124/1) w odległości 5,1 m od północno-wschodniego narożnika działki;
  - b. ułożonego w ziemi na głębokości przykrycia gruntem od 1,2m do 2m;
  - c. o obszarze trwałego zajęcia nieruchomości o szerokości 1 m od osi gazociągu po obu jego stronach – (strefa kontrolowana) wynoszącym 325 m<sup>2</sup>, którego granice przebiegają równolegle do osi gazociągu oraz przecinają:
    - zachodnią granicę działki nr 128 w odległości 62,1 m oraz 65,7 m od jej południowo-zachodniego narożnika;
    - wschodnią granicę działki nr 128 w odległości 3,3 m oraz 6,9 m od jej północno-wschodniego narożnika;
2. obszar trwałego zajęcia nieruchomości oraz obszar zajęcia na czas robót budowlano-montażowych (pas montażowy) wynoszący 3 037 m<sup>2</sup> przedstawiono na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji;
3. okres zajęcia nieruchomości na czas prac budowlano – montażowych dla potrzeb budowy projektowanego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia będzie wynosił łącznie 3 miesiące, licząc od daty ich rozpoczęcia w granicach działki nr 128.

### UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 09 stycznia 2020 r. (data wpływu: 10 stycznia 2020 r.) Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o. z siedzibą w Tarnowie, reprezentowana przez pełnomocników r. pr. Natalię Tymkiewicz - Strzelczyk oraz Pawła Wdowczyka, zwróciła się do Starosty Powiatu Wrocławskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości w celu realizacji inwestycji liniowej, zgodnie z art. 124a u.g.n., poprzez udzielenie Polskiej Spółce Gazownictwa sp. z o. o. z siedzibą w Tarnowie, zezwolenia na wybudowanie i posadowienie stalowego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o ciśnieniu powyżej 1,6 MPa i średnicy DN200, na działce nr 128 obręb Sadowice. We wniosku wskazano następujące parametry projektowanego gazociągu w części posadowionej na działce nr 128: długość – 162,45 m, powierzchnia

strefy kontrolowanej – 325 m<sup>2</sup> oraz powierzchnia pasa montażowego – 3037 m<sup>2</sup>. Pełnomocnicy Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. zawnieśli również o objęcie zezwoleniem zgody na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wykonania odwiertów geologicznych w fazie projektowej, wybudowanie zaprojektowanej sieci dystrybucyjnej, korzystanie z nieruchomości w zakresie niezbędnym do dystrybucji gazu siecią dystrybucyjną, prawo wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego dostępu do sieci dystrybucyjnej, w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, posadowieniem sieci dystrybucyjnej, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami, a także modernizacjami sieci dystrybucyjnej, wyrażenie zgody na ograniczenie w strefie kontrolowanej właściciela w zakresie działań mogących mieć negatywny wpływ na trwałość, prawidłową eksploatację oraz ewentualną naprawę sieci dystrybucyjnej, w szczególności poprzez powstrzymanie od wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów, nasadzania i utrzymania drzew, stosowanie do Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz prawo do wycinki drzew i krzewów znajdujących się w pasie montażowym, jeżeli zaistnieje taka konieczność.

W uzasadnieniu wniosku pełnomocnik inwestora - Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. z siedzibą w Tarnowie, wskazał, że podczas badania kwestii tytułu prawnego do działki nr 128, stwierdzono, że przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny. Ponadto Wnioskodawca wskazał, że planowana inwestycja, stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 pkt. 2 u.g.n., a realizacja projektowanego gazociągu jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr XXIX/242/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica-Różaniec, gmina Kąty Wrocławskie.

Do wniosku załączono: mapy z zaznaczonym przebiegiem inwestycji na ww. działce (5 egz.), wydruk elektroniczny uproszczonego wypisu z rejestru gruntów oraz poświadczone za zgodność z oryginałem dokumenty w postaci: pełnomocnictwa osób reprezentujących wnioskodawcę, kopii odpisu skróconego aktu zgonu Mikołaja Wiszczuna figurującego w ewidencji gruntów jako właściciel nieruchomości, kopię protokołu z dnia 11 lipca 2018 r. z rozmowy przeprowadzonej z Elżbietą Kuriatą oraz kopię wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu inwestycji liniowej przez obręb Sośnica-Różaniec, gm. Kąty Wrocławskie.

Pismem z dnia 21 stycznia 2021 r. Pełnomocnik Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. uzupełnił wniosek z dnia 09 stycznia 2020 r. o pismo Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej informujące o braku księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr 128 obręb Sośnica-Różaniec, Gmina Kąty Wrocławskie.

Starosta Powiatu Wrocławskiego zamieścił na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego we Wrocławiu oraz Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie i w prasie o zasięgu ogólnopolskim, na okres 2 miesięcy od dnia obwieszczenia, ogłoszenie z dnia 14 maja 2020 r. o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Z uwagi na brak w ustawowym terminie, zgłoszenia się osób, którym przysługują prawa do nieruchomości, Starosta Powiatu Wrocławskiego zawiadomieniem z dnia 07 października 2020 r. oraz ogłoszeniem z dnia 07 października 2020 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego, o możliwości czynnego udziału w każdym stadium postępowania oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy na każdym jego etapie.

Pismem z dnia 04 maja 2020 r., Paweł Wdowczyk – Pełnomocnik Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o., sprostował treść wniosku w zakresie określenia maksymalnego ciśnienia roboczego MOP dla projektowanego gazociągu, które, zgodnie ze sprostowaniem, wynosi 1,6 MPa.

Organ w toku prowadzonego postępowania pozyskał do akt sprawy następujące dokumenty: zaświadczenie z ewidencji gruntów dla dz. 128 AM-1, obręb Sośnica-Różaniec, aktualny wypis i wyrys (w powiększeniu do skali 1:5000) z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższej działki (pismo nr GiGP.6727.987.2020/2 z dnia 26 października 2020 r.) oraz opinię Gminy Kąty Wrocławskie odnośnie zgodności planowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Starosta Powiatu Wrocławskiego pismem z dnia 18 maja 2021 r. wezwał Pawła Wdowczyka - pełnomocnika Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. do złożenia wyjaśnień do wniosku m.in. w zakresie: doprecyzowania oczekiwanych ograniczeń zgodnie z art. 124 u.g.n oraz kwestii podtrzymania ich we wniosku oraz wyjaśnień czy została zbadana kwestia najmniejszej uciążliwości. W odpowiedzi na wezwanie pełnomocnik wnioskodawcy pismem z dnia 10 czerwca 2021 r. doprecyzował oraz zmienił zakres wnioskowanych ograniczeń na następujące: zgoda na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wykonania odwiertów geologicznych w fazie projektowej, wybudowanie zaprojektowanej sieci dystrybucyjnej, korzystanie z nieruchomości w zakresie niezbędnym do dystrybucji gazu siecią dystrybucyjną, prawo wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego dostępu do sieci dystrybucyjnej w celu

wykonywania czynności związanych z wybudowaniem, posadowieniem sieci dystrybucyjnej oraz prawo do wycinki drzew i krzewów znajdujących się w pasie montażowym, jeżeli zaistnieje taka konieczność. Pełnomocnik wyjaśnił również kwestię zbadania najmniejszej uciążliwości.

Organ powiadomił strony pismem oraz ogłoszeniem z dnia 21 czerwca 2021 r. o zakończeniu postępowania dowodowego, a co za tym idzie o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w powyższej sprawie. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa i nie złożyły żadnych dodatkowych uwag lub wyjaśnień.

**Biorąc pod uwagę przytoczone okoliczności faktyczne przedmiotowej sprawy, Starosta Powiatu Wrocławskiego zważył, co następuje:**

Zgodnie z literalną treścią art. 124 ust. 1 u.g.n. starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przy czym art. 124 ust. 2 u.g.n. stanowi, że starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. Zgodnie z art. 124a u.g.n. przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Zaś w postępowaniu w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z tych nieruchomości stosuje się art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3 u.g.n.

Niewątpliwie regulacja zawarta w przytoczonym przepisie jest szczególnym rodzajem wyłączenia, zdefiniowanego w art. 112 ust. 1 i 2 u.g.n., polegającym w istocie na ograniczeniu prawa własności lub użytkowania wieczystego. Należy ją łączyć z realizacją celów publicznych, które zostały wymienione w art. 6 u.g.n.

Regulacja zawarta w art. 124 u.g.n. stanowi ponadto przewidzianą w art. 21 ust. 2 oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji RP dopuszczalną ingerencję w prawo do korzystania z nieruchomości. Szczególny natomiast charakter omawianej instytucji prawa wyraża się w tym, że obowiązują tu odmienne niż przy wyłączeniu właściwym (pozbawieniu prawa) zasady i tryb obciążania nieruchomości w postaci ograniczenia sposobu korzystania z tej nieruchomości.

Udzielenie zezwolenia na „zajęcie” nieruchomości podmiotowi realizującemu konkretne przedsięwzięcie inwestycyjne, zostało przez ustawodawcę uzależnione od spełnienia dwóch zasadniczych przesłanek. Po pierwsze, wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n. powinno być poprzedzone przeprowadzeniem z właścicielem nieruchomości rokowań, mających na celu udostępnienie przez tę osobę nieruchomości w sposób dobrowolny. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, przeprowadzenie rokowań jest niemożliwe, zatem w niniejszym postępowaniu pierwsza z przesłanek nie jest przedmiotem analizy organu.

Zgodnie z drugą z przesłanek zezwolenia na „zajęcie” nieruchomości, zastosowanie art. 124 u.g.n. jest możliwe w przypadku gdy realizacja przedsięwzięcia celu publicznego jest zgodna z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodna z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dla prawidłowej oceny spełnienia przesłanki „inwestycji celu publicznego” konieczne jest pozytywne zakwalifikowanie danej inwestycji jako inwestycji celu publicznego wskazanego w art. 6 u.g.n. oraz przypisanie danej inwestycji znaczenia lokalnego (tj. gminnego) lub ponadlokalnego (tj. powiatowego, wojewódzkiego, krajowego) w myśl art. 2 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem publicznym, który odpowiada inwestycji wskazanej we wniosku spółki PSG sp. z o.o., jest zawarta w art. 6 pkt. 2 u.g.n. „budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń”. Inwestycja liniowa pod nazwą „Modernizacja gazociągu relacji Kębłowice – Kąty Wrocławskie” jest również przedsięwzięciem mającym co najmniej zasięg lokalny (gminny).

Z uwagi na fakt, iż realizowana inwestycja stanowi przedsięwzięcie celu publicznego niezbędne jest zbadanie czy jest ona zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Po przeprowadzonej przez organ analizie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica-Różaniec, gmina Kąty Wrocławskie, podjętego Uchwałą nr XXIX/242/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r., ustalono, iż zgodnie z § 1 powyższej uchwały został on uchwalony dla wsi Sadowice w skali 1:10000 w granicach obrębu geodezyjnego jak w załączniku

graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar wsi Sośnica-Różaniec w granicach obrębu geodezyjnego wsi wg stanu na dzień 01 stycznia 1996 r. o powierzchni 506 hektarów (rozdział 1, § 2 ust. 1 uchwały). Na podstawie rozdziału 1 § 3 ust. 1 uchwały zakres planu obejmuje m.in. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. W odniesieniu do rysunku planu obowiązują ustalenia w zakresie zawartym w rozdziale 2 niniejszej uchwały: „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów”. Obowiązujący mpzp wsi Sośnica-Różaniec został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowa ustawa została uchylona przez art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższy miejscowy plan zachował jednak swoją moc na podstawie art. 87 ust. 1 aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym: „studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc”.

Z pozyskanego do akt sprawy wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, iż działka nr 128 AM-1, obręb Sośnica-Różaniec zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica-Różaniec, gmina Kąty Wrocławskie, posiada przeznaczenie: tereny upraw rolnych oraz tereny dróg regionalnych (IV kl. tech.) – odcinki istniejące i projektowane.

Zgodnie z § 6 ust. 2 pkt e) Rozdziału 2 powoływanej uchwały w zakresie infrastruktury technicznej ustala się utrzymanie przebiegu przez obręb Sośnica gazociągu wysokiego ciśnienia – odgałęzienia tranzytowego gazociągu biegnącego przez północną część gminy. Przepisy Uchwały nr XXIX/242/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r. nie określają parametrów sieci gazowej.

Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony w skali 1:5000 dla działki nr 128 obręb Sośnica-Różaniec, gm. Kąty Wrocławskie nie wskazuje przebiegu istniejącego gazociągu, zawiera jedynie oznaczenie określające położenie niebudowlanego korytarza sieci infrastruktury technicznej (linie EE, NN i WN, gazociągi WC), do którego nie odniesiono się w treści uchwały, czyli w konsekwencji nie zdefiniowano ograniczeń bądź możliwości jego zabudowy. Zauważyć należy jednak, iż obszar ww. korytarza obejmuje część działki nr 128, zatem dopuszcza lokalizację gazociągu na tej nieruchomości.

Inwestycja określona we wniosku z dnia 09 stycznia 2020 r. Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o., o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, polega na wybudowaniu i posadowieniu na nieruchomości stalowego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia, który przejmie w całości funkcję istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, który zostanie natomiast trwale wyłączony z eksploatacji.

Zgodnie z opinią wydaną przez Gminę Kąty Wrocławskie z dnia 24 września 2020 r. zachodzi niezgodność nazwy projektowanego gazociągu z nazwą istniejącego gazociągu, ujętą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Należy zauważyć, iż w czasie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica-Różaniec, tj. w roku 1996, obowiązywało Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1995 nr 139, poz. 686), które wskazywało, iż gazociągiem wysokiego ciśnienia jest gazociąg o ciśnieniu roboczym powyżej 0,4 MPa (§ 5 pkt. 1 rozporządzenia). Należy podkreślić, że przepisy powołanego rozporządzenia miały zastosowanie przy projektowaniu, budowie, przebudowie i rozbudowie sieci gazowych, służących do przesyłania i rozprowadzania paliw gazowych. Powyższe rozporządzenie utraciło jednak moc na podstawie § 90 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (data uchylenia 12 grudnia 2001 r.). Obecnie obowiązujące Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie klasyfikuje gazociąg o ciśnieniu roboczym do 1,6 MPa jako gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia. Gazociąg o przedstawionych powyżej parametrach w dacie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mieściłby się w definicji gazociągu wysokiego ciśnienia. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje gazociąg jedynie z nazwy, nie określając jego parametrów. Możliwe zatem jest przyjęcie, iż projektowany gazociąg spełnia w istocie warunek utrzymania gazociągu, wynikający z § 5 ust. 2 pkt e) Rozdziału 2 planu miejscowego wsi Sośnica-Różaniec.

Projektowana trasa nowego gazociągu przebiega w odległości min. 4m od istniejącego gazociągu, który został zobrazowany na załączniku mapowym do wniosku, z wyjątkiem fragmentów, gdzie warunki techniczne nie pozwalają na zachowanie odległości wymaganej Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640). Posadowienie nowego gazociągu w miejscu już istniejącego jest, jak podkreśla wnioskodawca, niemożliwe ze względu na konieczność zachowania przepływu gazu.

Organ w oparciu o zebrany materiał dowodowy uznał, że przesłanka wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, dotycząca zgodności planowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, została spełniona.

Decyzja, o jakiej mowa w art. 124 ust. 1 ustawy powinna być poprzedzona analizą najmniejszej uciążliwości przebiegu planowanej inwestycji dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości obciążonej. Według art. 112 ust. 3 wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, jeżeli prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Z kolei zgodnie z art. 124 ust. 1 ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Udzielenie takiego zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami, które przeprowadza Inwestor z właścicielem nieruchomości. Dokonywana przez organ analiza uciążliwości inwestycji nie może wykraczać poza uregulowania ww. przepisów prawa. Art. 124 ustawy ma charakter uregulowania szczególnego, które – dotyczy ograniczania praw do nieruchomości dla celów publicznych – musi być interpretowane dosłownie. W związku z powyższym, niedopuszczalne jest formułowanie przesłanek umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia, o jakim mowa w tym przepisie, innych niż określone w przywołanej ustawie.

Powyższe znajduje potwierdzenie m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 marca 2017 r. (I OSK 1196/15): „W przekonaniu składu orzekającego NSA brak jest jednak podstaw do analizowania uciążliwości dotyczących właściciela nieruchomości, poza przesłankami zawartymi w art. 112 ust. 3 oraz art. 124 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Identyczne stanowisko zawarte zostało w wyroku NSA z dnia 17 listopada 2009 r., sygn. akt I OSK 185/09, oraz wyroku z dnia 23 listopada 2009 r., sygn. akt I OSK 197/09, które skład orzekający w niniejszej sprawie podzielił w całości.”

Z tego też względu analiza uciążliwości zajęcia nieruchomości dokonywana jest w oparciu o zapisy obowiązujących dokumentów planistycznych tj. organ bada czy w świetle ustaleń planistycznych zaproponowany przez inwestora sposób realizacji inwestycji jest najmniej uciążliwy dla właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego.

Pismem z dnia 10 czerwca 2021 r., Paweł Wdowczyk - pełnomocnik Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, wyjaśnił, iż nowoprojektowany gazociąg nawiązuje do trasy istniejącego gazociągu, co jest uzasadnione pod względem technicznym oraz ekonomicznym. Umiejscowienie nowego gazociągu w odległości ok. 4,5m od osi obecnie funkcjonującego gazociągu pozwala na budowę z zachowaniem zasad bezpieczeństwa bez konieczności wyłączenia istniejącego gazociągu na czas robót budowlanych.

W tym kontekście należy uznać, że sposób realizacji inwestycji, jest obiektywnie najmniej uciążliwy dla właściciela nieruchomości, ponieważ zakłada zbliżoną względem obecnego stanu, z uwzględnieniem ww. czynników, ingerencję w jego prawo własności do nieruchomości.

Pismem z dnia 10 czerwca 2020 r. pełnomocnik PSG sp. z o.o. zmienił brzmienie wniosku w zakresie żądania o przyznanie spółce uprawnień w niniejszej decyzji oraz zastrzegł, że w przypadku braku możliwości orzeczenia w decyzji o wymienionych w powyższym piśmie uprawnieniach, wnosi o wydanie decyzji w możliwie najszerszym dopuszczalnym zakresie. W związku z powyższym, należy wyjaśnić, iż zakres uprawnień wynikających z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w trybie art. 124 u.g.n. jest ściśle określony i nie może wykraczać poza jego ustalenia. Z tak udzielonego zezwolenia wynika prawo do czasowego zajęcia nieruchomości przez inwestora w celu wybudowania, pozostawienia oraz wykonywania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń. Ponadto, nawiązując do treści wniosku, należy zauważyć, iż decyzja wydana na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. uprawnia do uzyskania zgody na usunięcie drzew w trybie art. 83 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55, ze zm.). Co znajduje uzasadnienie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 30 czerwca 2020 r. (II SA/Ol 47/20): „(...) decyzja wydana na podstawie art. 124 u.g.n. stanowi odpowiednik (równoważnik) zgody właściciela nieruchomości, o której mowa w art. 83 ust. 1 pkt 1 u.o.p., na usunięcie drzew (krzewu) z jej terenu i jednocześnie ją zastępuje, oczywiście tylko w przestrzennych granicach wyznaczonych na załączniku do decyzji o sposobie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, czyli w tzw. pasie technologicznym, przez który należy rozumieć powierzchnię części nieruchomości niezbędną dla efektywnego wykonywania przez przedsiębiorcę uprawnień w ramach służebności przesyłu w szczególności: budowy, modernizacji, przebudowy, odbudowy (wymiany urządzeń), a na eksploatacji, konserwacji, usuwania awarii, remoncie kończąc.”

Wyjaśnić należy, iż zakres działań jakich należy unikać w strefie kontrolowanej gazociągu określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640). Zgodnie z § 10 powyższego rozporządzenia, strefy kontrolowane gazociągów wyznaczane są na okres ich użytkowania, w strefach

kontrolowanych należy kontrolować wszystkie działania, które mogłyby mieć negatywny wpływ lub spowodować uszkodzenie gazociągu, nie należy wnosć obiektów budowlanych, urządzać składów, magazynów. Ponadto w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0m od gazociągu o średnicy do DN300 włącznie licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci.

Mając na uwadze, że przedmiotowa inwestycja stanowi cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nie może być zrealizowana w inny sposób niż przez ograniczenie praw do nieruchomości oraz z uwagi na brak zgłoszenia uwag, zastrzeżeń czy wniosków dowodowych ponad wyżej wymienione, Starosta powiatu Wrocławskiego, działając w myśl art. 81 k.p.a., przyjął wszystkie ustalone w toku postępowania okoliczności faktyczne i prawne za udowodnione i na tej podstawie wydał decyzję.

Biorąc pod uwagę powyższe, należało orzec jak w sentencji.

**POUCZENIE:**

*Od decyzji stronie przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego /Dolnośląski Urząd Wojewódzki we Wrocławiu, Pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław/. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Powiatu Wrocławskiego, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.*

**Załącznik:**

1. Mapa z zaznaczonym przebiegiem inwestycji na nieruchomości.

Pieczęć okrągła

z up. STAROSTY  
(-) Andrzej Podsiadło  
Dyrektor

Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

**Otrzymują:**

1. Paweł Wdowczyk – pełnomocnik PSG sp. z o.o.
2. Ogłoszenie decyzji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Wrocławiu
3. a/a