

DECYZJA nr 1004/2021

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 84 AM1, obręb Sośnica-Różaniec, gmina Kąty Wrocławskie, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr WR1S/00012076/7, poprzez zezwolenie Polskiej Spółce Gazownictwa sp. z o. o. z siedzibą w Tarnowie na wybudowanie i posadowienie na części opisanej wyżej działki nr 84 stalowego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym 1,6 MPa i średnicy DN200, relacji Kębłowice - Kąty Wrocławskie, o następujących parametrach:
 - a) długości 92,24 m oraz osi przebiegającej w południowo-wschodniej części działki nr 84 i przecinającej:
 - z jednej strony jej wschodnią granicę (wspólną z działką nr 79/2) w odległości 27,9 m od południowo-wschodniego narożnika działki;
 - z drugiej strony jej południową granicę (wspólną z działką nr 82/1) w odległości 15,9 m od narożnika działki wspólnego z działkami 81 i 82/1;
 - b) ułożonego w ziemi na głębokości przykrycia gruntem od 1,2 do 2,0 m;
 - c) o obszarze trwałego zajęcia nieruchomości o szerokości 2 m (po 1 m z obu stron osi gazociągu) i powierzchni 184 m², ograniczonego dwoma odcinkami równoległymi do osi gazociągu i przecinającymi:
 - wschodnią granicę (wspólną z działką nr 79/2) w odległościach 26,9 i 28,9 m od południowo-wschodniego narożnika działki;
 - południową granicę (wspólną z działką nr 82/1) w odległościach 13,8 m i 18 m od narożnika działki wspólnego z działkami 81 i 82/1;
2. przebieg oraz granice: obszaru trwałego zajęcia gruntu, opisanego w pkt 1 lit. c decyzji, obszaru zajęcia na czas robót budowlano-montażowych o powierzchni 2135 m² zostały przedstawione na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji;
3. okres wykonania robót budowlanych związanych z założeniem i przeprowadzeniem gazociągu opisanego w pkt. 1 decyzji będzie wynosił łącznie 3 miesiące, liczone od dnia ich rozpoczęcia w granicach działki nr 84.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 24 lutego 2021 r. (data wpływu: 25 luty 2021 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 do 1,6 MPa i średnicy DN200, na działce nr 84. We wniosku wskazano parametry projektowanego gazociągu, powierzchnię strefy kontrolowanej oraz powierzchnię pasa montażowego, które zostały opisane w sentencji powyższej decyzji. Pełnomocnicy Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. zawnieśli również aby zezwolenie obejmowało w szczególności: zgodę na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wykonania odwiertów

geologicznych w fazie projektowej, wybudowania zaprojektowanej sieci dystrybucyjnej, korzystanie z nieruchomości w zakresie niezbędnym do dystrybucji gazu siecią dystrybucyjną, prawo wstępu, przejazdu, przejazdu, swobodnego dostępu do sieci dystrybucyjnej, w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, posadowieniem sieci dystrybucyjnej oraz prawo do wycinki drzew i krzewów znajdujących się w pasie montażowym, jeżeli zaistnieje taka konieczność. Ponadto we wniosku zawarto informację, iż właścicielka nieruchomości, której dotyczy wniosek, zmarła i nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe, co przesądza o nieuregulowanym stanie prawnym nieruchomości. W uzasadnieniu wniosku pełnomocnik wnioskodawcy 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 poświadczane za zgodność z oryginałem dokumenty w postaci: pełnomocnictwa osób reprezentujących wnioskodawcę oraz mapy z zaznaczonym przebiegiem inwestycji na ww. działce (5 egz.), skrócony aktu zgonu Stanisławy Kowalczyk figurującej w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej jako właścicielka nieruchomości oraz kopię wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu inwestycji liniowej przez obręb Sośnica-Różaniec, gm. 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 12 marca 2021 r. o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby, iż przysługują im prawa rzeczowe do powyższej nieruchomości. W związku z powyższym, Starosta Powiatu Wrocławskiego zawiadomieniem z dnia 20 maja 2021 r. oraz ogłoszeniem z dnia 20 maja 2021 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. Ogłoszenie o wszczęciu postępowania dotyczącego nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zostało również wywieszane na tablicy w siedzibie Starostwa Powiatowego we Wrocławiu w dniach od 20 maja 2021 r. do 7 czerwca 2021 r.

Starosta Powiatu Wrocławskiego pismem z dnia 20 maja 2021 r. wezwał również Pawła Wdowczyka - pełnomocnika Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. do złożenia wyjaśnień i przedłożenia dokumentów. W dniu 31 maja 2021 r. do tut. organu wpłynęła odpowiedź na powyższe wezwanie, w której odniesiono się do kwestii najmniejszej uciążliwości w zakresie działki nr 84, przedłożono 5 egzemplarzy poprawionych map z przebiegiem inwestycji na działce nr 84 oraz wskazano charakter inwestycji jako rozbudowa, która zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane zawiera się w definicji budowy. Dodatkowo pismem z dnia 24 czerwca 2021 r. pełnomocnik wnioskodawcy przekazał wszelkie istotne informacje dot. istniejącego gazociągu, który zostanie zastąpiony przez projektowany gazociąg w ramach przedmiotowej inwestycji.

Organ w toku prowadzonego postępowania pozyskał do akt sprawy następujące dokumenty: odpis zupełny księgi wieczystej nr WR1S/00012076/7, zaświadczenie z ewidencji gruntów oraz mapę zasadniczą dla działki nr 84, aktualny wypis i wyrys (w powiększeniu do skali 1:5000) z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższej działki (pismo nr GiGP.6727.576.2021/2 z dnia 27 maja 2021 r.).

Organ powiadomił strony zawiadomieniem oraz ogłoszeniem z dnia 15 lipca 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 (ogłoszenie ukazało się na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym we Wrocławiu i w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Wrocławskiego w dniach od 15 lipca 2021 r. do 29 lipca 2021 r.). 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. Stosownie do treści art. 113 ust. 6 i 7 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, jak również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Powyższa sytuacja wyklucza prowadzenie rokowań, które co do zasady prowadzone są pomiędzy właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości a osobą lub jednostką organizacyjną zamierzającą wystąpić z wnioskiem o zezwolenie na udostępnienie nieruchomości. Zamiast rokowań, o których mowa wyżej, informacja o zamiarze wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości podawana jest przez starostę 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 w terminie dwóch miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, możliwe jest wszczęcie postępowania w sprawie wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania (art. 114 ust. 3 i 4 u.g.n.) - co w przedmiotowej sprawie miało miejsce.

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, ograniczenie właściciela w korzystaniu z jego nieruchomości musi nastąpić w celu realizacji przedsięwzięcia celu publicznego, które jest zgodne z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodne z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Po drugie zaś, wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n. powinno być poprzedzone przeprowadzeniem z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rokowań, mających na celu udostępnienie przez tą osobę nieruchomości w sposób dobrowolny a dokumenty z przeprowadzonych rokowań należy dołączyć do wniosku. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości objętej wnioskiem, przeprowadzenie rokowań jest niemożliwe. W związku z powyższym, w niniejszym postępowaniu, organ zobligowany jest wyłącznie do zbadania przesłanki dotyczącej zgodności inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z pierwszą 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 Sośnica-Różaniec 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 1 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 84 AM-1, obręb Sośnica-Różaniec zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica-Różaniec, gmina Kąty Wrocławskie, posiada przeznaczenie: tereny upraw rolnych. 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 określonej jako gazociąg wysokiego ciśnienia.

Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony w skali 1:5000 dla działki nr 84 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. Mając na uwadze § 3 ust. 2 planu miejscowego, zgodnie z którym „W rysunku planu obowiązują ustalenia w zakresie zawartym w rozdziale 2 niniejszej uchwały”, należy stwierdzić, że oznaczenie „niebudowlane korytarze gazociągów WC” na rysunku planu ma jedynie charakter informacyjny. Z wyrysu planu miejscowego wynika, że niebudowlany korytarz gazociągu wysokiego ciśnienia przebiega poza granicami przedmiotowej nieruchomości. Niemniej jednak należy podkreślić, iż przebieg niebudowlanego korytarza gazociągu wysokiego ciśnienia na rysunku planu ma jedynie charakter informacyjny, rysunek planu sporządzony został w skali 1:10000 i nie obrazuje faktycznego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia wskazanego § 6 ust. 2 pkt e) Rozdziału 2 powołanej uchwały. Zgodnie bowiem z pozyskaną do akt sprawy mapą zasadniczą dla działki nr 84, sporządzoną w skali 1:2000, wynika, że istniejący gazociąg o średnicy 100 mm przebiega w południowo-wschodniej części powyższej działki. Powyższe ustalenia potwierdza również załącznik nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiący mapę z przebiegiem inwestycji na działce nr 84, na którym naniesiono kolorem żółtym istniejący gazociąg. Co więcej, z analizy powyższych map wynika, iż istniejący gazociąg DN100 jest jedynym, który znajduje się w sąsiedztwie niebudowlanego korytarza gazociągu wysokiego ciśnienia, wyznaczonego w planie, zaś w granicach w.w korytarza brak jest jakiegokolwiek gazociągu. Ponadto, zgodnie z twierdzeniem inwestora zawartym w piśmie z dnia 17 listopada 2020 r., załączonym do pisma z dnia 24 czerwca 2021 r., zastępowany gazociąg DN100 został wybudowany w 1969 roku a więc istniał już w dacie opracowania i uchwalenia planu miejscowego.

Inwestycja określona we wniosku z dnia 24 lutego 2021 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, który zostanie natomiast trwale wyłączony z eksploatacji.

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 grudzień 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 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. W

powyższym przypadku należy skonstruować, iż projektowany gazociąg o tym samym ciśnieniu co istniejący, tj. 1,6 MPa, spełnia w istocie warunek utrzymania gazociągu, wynikający z § 6 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.

W niniejszym postępowaniu dokonano oceny najmniejszej uciążliwości posadowienia przedmiotowego gazociągu na działce nr 84, w tym możliwości zlokalizowania gazociągu poza działką nr 84 lub zmniejszenie jego gabarytów/parametrów. Na wezwanie Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 20 maja 2020 r. inwestor w piśmie z dnia 28 maja 2021 r. wskazał, iż trasa projektowanego gazociągu została wyznaczona z uwzględnieniem kwestii technicznych oraz ekonomicznych, nowoprojektowany gazociąg DN200 nawiązuje do trasy istniejącego gazociągu DN100. Usytuowanie nowego gazociągu w odległości ok. 4,5 m od istniejącego gazociągu pozwala na budowę z zachowaniem wszystkich zasad bezpieczeństwa bez wyłączania z użycia gazociągu istniejącego. Potencjalne przesunięcie gazociągu poza działkę nr 84 skutkowałoby nieuzasadnionym technicznie wydłużeniem trasy, które wpłynie na wzrost kosztów inwestycji. Ponadto nie ma technicznej możliwości zmniejszenia gabarytów lub parametrów odcinka gazociągu przebiegającego przez działkę nr 84. Wzrost liczby odbiorców gazu w Kątach Wrocławskich oraz miejscowościach ościennych wymusza zwiększenie przepustowości gazociągu, co wpływa na konieczność zwiększenia średnicy nowego gazociągu, w stosunku do średnicy istniejącego. Mając na uwadze argumentację spółki uzasadniającą zwiększenie średnicy gazociągu z 100 mm do 200 mm, odnotować należy, że posadowienie projektowanego gazociągu o średnicy DN200 mm nie będzie stało w sprzeczności z uchwałą planistyczną, bowiem miejscowy plan nie uzależnia przebiegu gazociągu od określonej średnicy tego gazociągu.

Powyższe znajduje potwierdzenie m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 marca 2017 r. (I OSK 1196/15): „W przekonaniu sądu 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 sąd 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.

Organ informacyjnie podaje, że zgodnie z Rozporządzeniem 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) w strefach kontrolowanych należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej (§ 10 ust. 2-4 rozporządzenia).

Odnosząc się do pkt. 2 wniosku inwestora 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. Przede wszystkim należy wskazać, że decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości kreuje uprawnienia do wstępu na nieruchomość w celu wykonania robót budowlano-montażowych realizowanych w granicach pasa zajęcia na czas ich prowadzenia oraz uprawnienia wynikające z art. 124 ust. 6 u.g.n. wykonywane w obrębie pasa trwałego zajęcia. W pierwszym z wymienionych uprawnień mieszczą się m.in. wyliczone przez wnioskodawcę: prawo wstępu na nieruchomość, przechodu, przejazdu, swobodnego dostępu do sieci dystrybucyjnej, w celu wybudowania i posadowienia projektowanego gazociągu. Enumeracja tych praw w sentencji decyzji jest zbędna, jako, że wynikają one z istoty art. 124 ust. 1 u.g.n., a poza tym zamieszczenie ich w sentencji

prowadziłyby do zmniejszenia jej przejrzystości. Z kolei art. 124 ust. 6 u.g.n. stanowi, że właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Orzeczenie w decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o uprawnieniach wynikających z art. 124 ust. 6 u.g.n., jak i ograniczeniach wynikających z § 10 ust. 2-4 powołanego wcześniej rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r. stanowiłoby powtórzenie przepisów powszechnie obowiązujących, a tym samym orzeczenie w takim zakresie zostałoby wydane bez podstawy prawnej. Z kolei odnosząc się do żądania przyznania spółce uprawnienia do wycinki drzew i krzewów w pasie montażowym inwestycji, wyjaśnić należy, że te kwestię normują art. 83-83f ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.).

Inwestor ponadto sprecyzował, że inwestycja ma charakter rozbudowy, która zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane zawiera się w definicji budowy. Bez znaczenia prawnego – z punktu widzenia przesłanek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości – pozostaje zatem kwalifikacja przedmiotowej inwestycji bowiem ocena w tym zakresie będzie niezbędna przy uzyskaniu pozwolenia na budowę (rozbudowę).

W sentencji decyzji w sposób precyzyjny oznaczono przebieg osi gazociągu oraz obszar trwałego zajęcia gruntu opisanej przez inwestora jako strefa kontrolowana. Organ w części opisowej decyzji szczegółowo wskazał przebieg obiektu liniowego, zwłaszcza jego usytuowanie względem granic działek i granic obszaru trwałego zajęcia.

Jednocześnie organ na załączniku do niniejszej decyzji dokonał oznaczenia obszaru zajęcia na czas robót budowlano-montażowych, a więc czasowego zajęcia nieruchomości o powierzchni 2135 m². Przedmiotowego obszaru nie opisano w sentencji decyzji z uwagi na wymóg jej przejrzystości, a także z uwagi na doniosłość w sferze ograniczenia prawa własności przede wszystkim ograniczenia trwałego. Zwrócić należy w tym kontekście uwagę na podobieństwo instytucji art. 124 u.g.n. do ograniczonych praw rzeczowych głównie w zakresie trwałego zajęcia, w tym też zakresie powinny one podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej. Zgodnie bowiem z art. 124 ust. 7 u.g.n. decyzja ostateczna, o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek tej jednostki.

Oznaczono także okres zajęcia nieruchomości w celu wykonania przez inwestora prac budowlanych, uwzględniając fakt, że inwestycja ma charakter linowy, a jej realizacja jest uzależniona od uzyskania pozwolenia na budowę, co powoduje, że wyznaczenie konkretnego, dziennego terminu początkowego prac w granicach przedmiotowej nieruchomości nie jest na obecnym etapie możliwe.

Ograniczenie o którym mowa w art. 124 u.g.n. (jako rodzaj wywłaszczenia) stanowi ingerencję w konstytucyjnie chronione prawo własności. W myśl art. 64 ust. 3 Konstytucji RP własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie w jakim nie narusza ona istoty własności. Przepis art. 112 ust. 3 u.g.n. stanowi natomiast, że wywłaszczenie nieruchomości nie 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. Uregulowanie powyższe znajduje zastosowanie również do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o którym mowa w art. 124 ustawy (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2002 r. sygn. akt II SA/Ka 1577/00).

Jednocześnie zgodnie z art. 124 ust. 4 u.g.n. na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4. W myśl zaś art. 128 ust. 4 ustawy odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Decyzja starosty natomiast podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 k.p.a. Zaś odszkodowanie w związku z wydaną decyzją o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, ustala się według przepisów rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat (art. 118a ust. 2 i 3 u.g.n.).

Mając zatem uwadze, że przedmiotowa inwestycja stanowi cel publiczny i nie może być zrealizowana w inny sposób niż ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy, zaś Inwestor zobowiązany będzie po jej realizacji do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego oraz wypłaty słusznego odszkodowania za szkody, tym samym uznać należy, że w

przedmiotowej sprawie zostały spełnione przesłanki konstytucyjnej dopuszczalności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wynikające z art. 21 oraz art. 64 Konstytucji.

Organ w oparciu o zebrany materiał dowodowy uznał, że udzielenie, zgodnie z wnioskiem inwestora, zezwolenia na wybudowanie i posadowienie stalowego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o ciśnieniu 1,6 MPa i średnicy DN200, na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stanowiącej działkę nr 84 AM1, obręb Sośnica-Różanec, gmina Kąty Wrocławskie, spełnia przesłanki przepisu art. 124 ust. 1 u.g.n. w zakresie zgodności inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę powyższe, Starosta Powiatu Wrocławskiego uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy zaistniały przesłanki, o których mowa w art. 112 ust. 3 oraz art. 124 u.g.n., warunkujące dopuszczalność wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Decyzje uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od publicznego ogłoszenia.

Biorąc pod uwagę powyższe, należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE:

1. *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;*
2. *Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o. zobowiązana jest do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu prac budowlanych. Jeżeli byłoby to niemożliwe albo powodowałoby nadmierne trudności lub koszty, inwestor zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania;*
3. *Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii przewodów i urządzeń wskazanych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej;*
4. *Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.*

Pieczęć okrągła

**z up. STAROSTY
(-) Andrzej Podsiadło
Dyrektor**

Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

Załącznik:

1. Mapa z zaznaczonym przebiegiem inwestycji na nieruchomości w skali 1:1000

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

1. Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych (decyzja ostateczna)