



Oleśnica, 31.05.2024r.

SN.6852.22.2023.24.JG

Na podstawie art. 124 ust. 1,2,4 w zw. z art. 124a, art. 113 ust. 6 i 7, art. 118a ust. 2 oraz art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 344), zwaną dalej u.g.n. oraz art. 49, 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego – dalej k.p.a. (Dz. U. z 2024r., poz. 572 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku inwestora - G.E.N.Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie Podgórny z dnia 11.12.2023r. reprezentowanego przez Pana Daniela Zdrojewskiego z kancelarii „Sokołowski Zdrojewski Ścibisz Radcy Prawni” Spółka partnerska z siedzibą w Poznaniu

Starosta Oleśnicki
wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

1. Ogranicza sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, objętej księgą wieczystą nr WR1E/00020514/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, oznaczonej geodezyjnie jako działka 124/1, położonej w obrębie Spalice, gmina Oleśnica-obszar wiejski, przez udzielenie zezwolenia firmie G.E.N.Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie Podgórny na zaprojektowanie i wybudowanie na przedmiotowej nieruchomości odcinka gazociągu średniego ciśnienia PE100 dn 225, o maksymalnym ciśnieniu roboczym 0,5 MPa, o następujących parametrach:
 - a) trasa gazociągu po działce nr 124/1 przebiegać będzie na długości 88,8m jako sieć gazowa stanowiąca przedłużenie sieci gazowej zlokalizowanej na działce nr 124/18, wchodząc od granicy z tą działką w odległości 2,3m od południowo-wschodniego narożnika działki 124/1 i biegnąc następnie na długości 81 m wzdłuż jej południowej granicy w kierunku zachodnim, skręcając następnie w kierunku zachodniej granicy działki i biegnąc jeszcze przez 7,8m po działce 124/1 do granicy z działką o nr 349, zgodnie z trasą oznaczoną na załączniku mapowym stanowiącym załącznik nr 1 do decyzji,
 - b) o obszarze trwałego zajęcia nieruchomości szerokości 1 m (po 0,5 m z obu stron gazociągu) oraz powierzchni 88,8m², ograniczonego dwoma odcinkami równoległymi do osi gazociągu,
 - c) przebieg oraz granice: obszaru trwałego zajęcia nieruchomości, opisanego w pkt 1 lit. b) decyzji oraz obszaru zajęcia na czas robót budowlanych o powierzchni 507,91m², zostały przedstawione na załączniku graficznym nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.
2. Zobowiązuje G.EN.Operator sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie Podgórny do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu i przeprowadzeniu odcinka sieci gazowej, a jeżeli byłoby to niemożliwe albo powodowałoby nadmierne trudności lub koszty, Wnioskodawca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 11.12.2023r. (data wpływu do tut. Urzędu 15.12.2023r.) Pan Daniel Zdrojewski z kancelarii „Sokołowski Zdrojewski Ścibisz Radcy Prawni” Spółka partnerska z siedzibą

w Poznaniu, działając jako pełnomocnik inwestora G.E.N.Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie Podgórnym, wystąpił do Starosty Oleśnickiego o wydanie zgodnie z art. 124a w zw. z art. 124 u.g.n. decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej ewidencyjnie jako działka o numerze 124/1, położonej w obrębie Spalice, gmina Oleśnica-obszar wiejski w celu realizacji inwestycji liniowej.

Zgodnie z ww. wnioskiem ograniczenie polegać będzie na zezwoleniu na realizację inwestycji liniowej polegającej na budowie gazociągu średniego ciśnienia PE 100 de 225, w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z treści wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów wynika, że obszar objęty inwestycją położony jest na terenie gminy Oleśnica, w obrębie ewidencyjnym Spalice i obejmuje między innymi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczoną ewidencyjnie jako działka nr 124/1, obręb Spalice, gmina Oleśnica, zwanej dalej „nieruchomością”, na długości 88,8m, zgodnie z trasą oznaczoną na załączniku mapowym stanowiących załącznik nr 1 do decyzji. Wskazana we wniosku powierzchnia strefy kontrolowanej (strefa kontrolowana po 0,5m licząc od osi gazociągu w każdą stronę) projektowanego gazociągu dla przedmiotowej działki wynosić będzie 88,8m², natomiast powierzchnia pasa montażowego 507,91m², jak na mapie w załączniku nr 1.

W uzupełnieniu wniosku z dnia 18.03.2024 r. (data wpływu do tut. urzędu 21.03.2024r.) pełnomocnik Inwestora wskazał, że planowana inwestycja budowy gazociągu średniego ciśnienia w miejscowości Spalice ma charakter celu publicznego i zgodna jest – w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości – z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Do wniosku załączony został wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu Spalice, celem wykazania, iż realizowana inwestycja zgodna jest z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. Uchwałą Nr XXV/166/12 Rady Gminy Oleśnica z dnia 25.10.2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Spalice, gmina Oleśnica oraz uchwałą nr LVIII/443/23 z dnia 30 marca 2023r. w sprawie zmiany planu dla części obrębu Spalice, gmina Oleśnica. We wniosku pełnomocnik wskazał, iż w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków jako właściciele widnieją oraz Ryszard Rybski, jednak z poczynionych przez Wnioskodawcę ustaleń wynika, iż p. Ryszard Rybski zmarł. Jednocześnie nie został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia ani też nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe o zmarłym właścicielu. Istnieje zatem niezgodność ujawnionego stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym.

Z uwagi na powyższe informacje organ pozyskał odpis skróconego aktu zgonu Ryszarda Rybskiego. Ponadto z Notarialnego Rejestru Spadkowego wynika, iż brak jest informacji, że w stosunku po ww. zmarłym przeprowadzono postępowanie spadkowe. Starosta Oleśnicki uznał zatem, że na przedmiotowej nieruchomości mamy do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym, zgodnie z art. 113 ust. 6,7 u.g.n., gdyż jeden z właścicieli nie żyje i nie przeprowadzono po nim postępowania spadkowego, wobec czego nie ma możliwości przeprowadzenia rokowań.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym przedmiotowej działki, stosownie do przepisu art. 114 ust. 3, w związku z art. 124a u.g.n., Starosta Oleśnicki, podał w dniu 22.02.2024r. do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia postępowania dotyczącego ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości, wzywając jednocześnie osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości do zgłoszenia swoich praw w terminie dwóch miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia. Informacja została zamieszczenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim – www.infopublikator.pl, na stronie BIP oraz na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Oleśnicy, jak również przesłane do Urzędu Gminy Oleśnica celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń, z równoczesnym zawiadomieniem wnioskodawcy.

Z uwagi na fakt, iż w określonym w informacji terminie nie zgłosiła się żadna osoba legitymująca się prawami do działki nr 124/1 obr. Spalice, Starosta Oleśnicki wszczął postępowanie w przedmiocie ograniczenia korzystania z ww. nieruchomości.

Obwieszczenie z dnia 30.04.2024r. informujące o wszczęciu postępowania oraz informacja o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się w przedmiocie prowadzonego postępowania, zostało przesłane stronom tj. pełnomocnikowi wnioskodawcy, drugiemu współwłaścicielowi nieruchomości oraz zgodnie z art. 49 k.p.a zostało również umieszczone na tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Oleśnicy, a także przesłane do Urzędu Gminy Oleśnica celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń urzędu.

Organ zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowią przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do treści 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". W myśl art. 124a u.g.n., przepisy m.in. art. 124 ust. 1 u.g.n. stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Do postępowania 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.

Wszczęcie postępowania w przedmiocie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w trybie i na zasadach określonych w art. 124a u.g.n. musi zostać poprzedzone potwierdzeniem zaistnienia nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości oraz bezskutecznym upływem dwumiesięcznego terminu od daty opublikowania ogłoszenia o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Trzeba wskazać, że zgodnie z art. 124 a u.g.n. do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, nie stosuje się przepisu 124 ust. 3 u.g.n., co przesądza o tym, iż wszczęcie postępowania nie musi być poprzedzone rokowaniami, nawet w sytuacji kiedy nieuregulowany stan prawny dotyczy tylko części udziałów w prawie do nieruchomości.

Ograniczenie w drodze decyzji sposobu korzystania z nieruchomości dopuszczalne jest, gdy zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość jest niezbędna pod realizację inwestycji stanowiącej cel publiczny w rozumieniu art. 6 u.g.n.

Zgodnie z zapisami art. 6 pkt 2 ustawy u.g.n.: „Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są 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”- stąd też organ prowadzący niniejsze postępowanie uznał, że budowa gazociągu stanowiącego sieć gazową średniego ciśnienia jest inwestycją celu publicznego, tym samym spełniona została przesłanka dopuszczalności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Ponadto projektowany gazociąg, zlokalizowany będzie na działce o nieuregulowanym stanie prawnym, po której przebiega droga dojazdowa (ul. Wierzbowa) do znajdujących się przy niej nieruchomości, przez co umożliwi podłączenie do sieci gazowej budynków zlokalizowanych wzdłuż wskazanej drogi, zarówno tych istniejących, jak i tych wybudowanych w przyszłości, bez ingerencji w działki sąsiadujące z drogą. W ocenie organu dokonanie czynności związanych z budową sieci gazowej stanowi niezbędny element zapewnienia

bezpieczeństwa związanego z dostawą gazu, będący podstawą do zabezpieczenia interesów społeczno-gospodarczych społeczności lokalnej, obsługiwanej przez tę sieć.

Zgodnie z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla obrębu Spalice w Gminie Oleśnica, który zatwierdzony został Uchwałą Nr XXV/166/12 Rady Gminy Oleśnica z dnia 25.10.2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Spalice, gmina Oleśnica oraz uchwałą nr LVIII/443/23 z dnia 30 marca 2023r. w sprawie zmiany planu dla części obrębu Spalice, gmina Oleśnica, wskazana działka znajduje się w terenie określonym symbolem KDD/7, oznaczającym drogi klasy dojazdowej, na którym dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Biorąc pod uwagę powyższe – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej działki dopuszcza budowę i rozbudowę sieci i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w gaz ziemny.

Zgodnie natomiast 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, właścicielowi nieruchomości przysługiwać będzie odszkodowanie przewidziane w art. 128 ust. 4 u.g.n. Ustalenie odszkodowania za ewentualne szkody powstałe wskutek przeprowadzenia przez wyżej opisane nieruchomości w/w infrastruktury oraz spadek wartości nieruchomości może być przedmiotem odrębnego postępowania administracyjnego prowadzonego przez starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej. Ustalenie to może jednak nastąpić dopiero po zajęciu nieruchomości i zrealizowaniu na niej inwestycji.

W świetle powyższego, wobec spełnienia przesłanek materialnoprawnych z art. 124 ust. 1 u.g.n. orzeczono jak w sentencji. Stosownie do art. 118a ust. 2 u.g.n. niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 k.p.a. na tablicy ogłoszeń i na stronach internetowych Starostwa Powiatowego w Oleśnicy, na BIP, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Oleśnica.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej - art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h) ustawy z 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023r., poz. 2111 ze zm.).

POUCZENIE

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 k.p.a. w zw. z art. 9a u.g.n. od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Dolnośląskiego, za pośrednictwem Starosty Oleśnickiego, w terminie 14 dni, licząc od dnia jej doręczenia. Doręczenie uznaje się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia (art. 49 KPA). Przed upływem 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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załącznik nr1 : mapa z przebiegiem gazociągu

Otrzymują:

1. Wnioskodawca

2. Strony postępowania według akt

3. Urząd Gminy Oleśnica - ePuap

4. SN a/a

(Osoba prowadząca sprawę: Joanna Grabka 71/314-01-38)

Z up. STAROSTY
Naczelnik Wydziału
Środowiska i Nieruchomości
Dorota Wojciechowska

Załącznik graficzny nr 1
do decyzji Starosty Oleśnickiego
z dnia 31.05.2024r.
nr SN.6852.22.2023.24.JG

Z up. STAROSTY
Naczelnik Wydziału
Środowiska i Nieruchomości
Dorota Wojcikowska

Proj. sieć gazowa śr/c
PE HD 100- dn 225

Proj. gazociąg PE dn 225
długość 88,8m

strefa kontrolowana
dz. nr 124/1 - 88,8 m²

strefa zajęta na czas budowy
dz. nr 124/1 - 507,91 m²

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Ryszarda Niestrawskiego
Data: 2023.12.01 14:17:31
CET

Opracował:
mgr. inż. Ryszard Niestrawski

Jarocin dnia 01.12.2023r

skala 1:500