

DECYZJA NR 11/2023

Na podstawie art. 124 i art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1899, ze zm.), dalej: „ugn” oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Polskiej Spółki Gazownictwa z siedzibą w Tarnowie z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w celu realizacji inwestycji liniowej polegającej na wybudowaniu i posadowieniu stalowego gazociągu wysokiego ciśnienia (o ciśnieniu powyżej 1,6 MPa) i średnicy DN 150 na części nieruchomości obejmującej działkę nr 89 AM - 1 o powierzchni 2,15 ha, położonej w obrębie Dziuplina, gmina Jelcz-Laskowice, powiat oławski, dla której Sąd Rejonowy w Oławie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR10/00029264/1, Starosta Oławski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej,

orzeka

1. ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości, poprzez zezwolenie Polskiej Spółce Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie na założenie i przeprowadzenie na **części działki nr 89 AM - 1**, położonej w obrębie Dziuplina, gmina Jelcz-Laskowice, powiat oławski gazociągu stalowego wysokiego ciśnienia o ciśnieniu powyżej 1,6 MPa i średnicy DN150 mm o następujących parametrach:
 - a) długości 140,97 m oraz osi przebiegającej w zachodniej części ww. działki i przecinającej:
 - z jednej strony jej zachodnią granicę (wspólną z działką nr 77) w odległości 10,7 m od południowego narożnika działki;
 - z drugiej strony jej północną granicę (wspólną z działką nr 88) w odległości 49,00 m od północno-zachodniego narożnika działki;
 - b) obszarze trwałego zajęcia nieruchomości o szerokości 4 m (po 2 m z obu stron osi gazociągu) i powierzchni 564 m², ograniczonego dwoma odcinkami równoległymi do osi gazociągu i przecinającymi:
 - zachodnią granicę (wspólną z działką nr 77) w odległościach 8,7 m i 12,8 m od południowo narożnika działki;
 - północną granicę (wspólną z działką nr 88) w odległościach 46,9 m i 51,1 m od północno - zachodniego narożnika działki;
 - c) ułożonego w ziemi na głębokości przykrycia gruntem od 1,2 m do 2 m.
2. przebieg oraz granice obszaru trwałego zajęcia gruntu, opisanego w pkt. 1 lit. b decyzji, które zostały przedstawione na stanowiącym integralną część niniejszej decyzji załączniku graficznym nr 1;
3. przebieg oraz granice obszaru zajęcia na czas robót budowlano-montażowych o powierzchni 2657 m² został przedstawiony na stanowiącym integralną część niniejszej decyzji załączniku graficznym nr 1;
4. okres wykonywania robót budowlanych związanych z założeniem i przeprowadzeniem gazociągu opisanego w pkt. 1 decyzji będzie wynosił do 6 miesięcy, liczony od dnia ich rozpoczęcia.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 25 listopada 2020 r. Natalia Tymkiewicz-Strzelczyk, działająca, jako pełnomocnik Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. (dalej jako: „PSG sp z o.o.”), wystąpiła z wnioskiem o wydanie, na podstawie art. 124 ugn., decyzji zezwalającej Spółce na wybudowanie i posadowienie stalowego gazociągu wysokiego ciśnienia o ciśnieniu 1,6 MPa i średnicy DN 150 mm na działce nr 89 AM - 1 o powierzchni 2,15 ha, położonej w obrębie Dziuplina, gmina Jelcz-Laskowice, powiat oławski, dla której Sąd Rejonowy w Oławie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR10/00029264/1 w ramach realizacji inwestycji pod nazwą „Modernizacja gazociągu relacji Jelcz-Nieciszów”, która miałaby obejmować w szczególności następujące uprawnienia:

- 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, 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,
- zgodę 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, nasadzenia i utrzymywania drzew, stosownie do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
- prawo do wycinki drzew i krzewów znajdujących się w pasie montażowym, jeżeli zaistnieje taka konieczność.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że lokalizacja projektowanego gazociągu jest zgodna z decyzją Wójta Gminy Oleśnica Nr 46/2020 (znak sprawy BI.6733.5.2020) z dnia 6 sierpnia 2020 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z treścią wniosku PSG sp. z o.o. będąca inwestorem budowy przedmiotowego gazociągu podjęła próbę przeprowadzenia negocjacji/rokowań z Współwłaścicielami nieruchomości, w przedmiocie uzyskania zgody na wykonanie zamierzonych prac, które nie odniosły pozytywnego skutku. Z wniosku wynika, że istotą przedsięwzięcia celu publicznego jest wymiana istniejącego gazociągu o średnicy DN 80 na gazociąg wysokiego ciśnienia o ciśnieniu 1,6 MPa i średnicy DN 150 mm, co jest spowodowane wzrostem liczby odbiorców, która wymusza zwiększenie przepustowości gazociągu. Do wniosku po jego uzupełnieniu, dołączono niezbędną dokumentację potwierdzającą stan prawny i faktyczny nieruchomości oraz przebieg rokowań z Współwłaścicielami nieruchomości (pisma z dnia 2 marca 2019 r. i 10 lipca 2020 r. wraz z zwrotnymi potwierdzeniami odbioru, kierowane na adres widniejący w ewidencji gruntów na kopertach znajdowała się adnotacja poczty polskiej: *zwrot nie podjęto w terminie*). W dołączonej do wniosku dokumentacji została dołączona notatka z przebiegu negocjacji z dnia 13 lipca 2018 r. sporządzona przez Pana Bartłomieja Grabowskiego, z której wynika, że Współwłaściciele nieruchomości mieszkają w USA, zaś mieszkanie położone we Wrocławiu przy ul. Kasztanowej 7/5 jest wynajmowane. W związku z powyższym organ wystąpił do zarządcy budynku ExportDom z prośbą o powiadomienie właścicieli aby skontaktowali się z organem. W odpowiedzi zarządcy budynku odpowiedział, że Pan Adam Sulicz i Pani Katarzyna Dudycz – Sulicz nie widnieją w bazie właścicieli. W związku z powyższym organ wystąpił do Prezydenta Wrocławia z wnioskiem o udostępnienie danych jednostkowych z rejestru mieszkańców oraz

rejestrze PSEL, o ustalenie adresu zameldowania na pobyt stały. Prezydent Wrocławia poinformował, że w bazie jest brak bieżącego adresu zameldowania stałego. W związku z powyższym organ przystąpił do rozpatrywania sprawy zgodnie z art. 8 ugn tj. jeżeli przy załatwianiu spraw, o których mowa w przepisach działu III (Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości), nie istnieje możliwość zawiadomienia stron o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej ze względu na nieustalone adresy stron, stosuje się art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym, jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić 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. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej w związku z zapisami.

Pismem nr GN.6821.46.2020 z dnia 28 lutego 2022 r. Starosta Oławski zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz poinformował o zebraniu całego materiału dowodowego w sprawie i wyznaczył 14-dniowy termin na zapoznanie się z jego treścią, a także na wypowiedzenie w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem. Zawiadomienie zostało zamieszczone na stronie BIP Starostwa Powiatowego w Oławie oraz zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń. Strony nie wypowiedziały się, co do treści zebranego materiału dowodowego w sprawie.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Starosta Oławski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej ustalił, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami 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. Niniejsze zezwolenie może być w świetle art. 124 ust. 2 ustawy wydane z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, a także innej osoby lub jednostki organizacyjnej. Stosownie do ust. 3 tego artykułu udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.

Kierując się natomiast brzmieniem art. 124 ust. 3 ustawy trzeba podkreślić, że przeprowadzenie rokowań z właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości jest jedną z podstawowych, stanowiących konsekwencję ochrony prawa własności, przesłanek prawnych ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w trybie art. 124 ugn, wymagającą

niebudzącego wątpliwości zrealizowania przed wydaniem decyzji. Dodatkowo, zgodnie z art. 124 ust. 3 zd. 2 ugn, do wniosku o wydanie decyzji należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań. Prawidłowe przeprowadzenie rokowań z właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości stanowi materialnoprawną przesłankę udzielenia zezwolenia, której wypełnienie bądź nie, oceniane jest zgodnie z zasadą orzekania w sprawach administracyjnych na podstawie stanu faktycznego istniejącego w dacie wydania decyzji. W toku wszczętego postępowania administracyjnego możliwe jest właściwe, zgodne z regułami dowodowymi, stwierdzenie, czy określone dokumenty z przeprowadzonych rokowań załączone przez wnioskodawcę do wniosku, mogą zostać uznane za dowodzące faktu przeprowadzenia rokowań czy nie. Z treści art. 75 § 1 kpa wynika, iż muszą zostać przedłożone konkretne środki dowodowe, a więc przeprowadzenie rokowań musi zostać udokumentowane. Przepis art. 124 ust. 3 ugn nie precyzuje, o jakim charakterze oraz w jakiej formie powinny zostać przedłożone organowi administracji publicznej przez wnioskodawcę dokumenty z rokowań. Co pozwala przyjąć, że powołany powyżej artykuł nie ustanawia bezwzględnego wymogu sporządzenia na okoliczność przeprowadzenia rokowań protokołu, czy też obowiązku przedłożenia właścicielowi nieruchomości projektu umowy cywilnoprawnej w toku rokowań. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (dalej „NSA”) z dnia 22 lutego 2012 r., sygn. I OSK 357/11, wskazano, że strony zmierzające do załatwienia sprawy w trybie rokowań, nie są związane jakimikolwiek regułami w zakresie ich przeprowadzenia oprócz obowiązku zainicjowania rokowań poprzez przedstawienie przez jedną z nich swojemu adwersarzowi propozycji jej rozstrzygnięcia. Rokowania mogą zostać, zatem zakończone w dowolnym czasie, chociażby w sytuacji, gdy - w ocenie którejś ze stron - nie ma szans na zawarcie porozumienia. Nie przewidziano przy tym jakiejś szczególnej formy ich zakończenia. Oznacza to, że strony samodzielnie i dowolnie decydują nie tylko o tym, czy na ich skutek dojdą do porozumienia skutkującego dokonaniem czynności prawnej, lecz również o tym, kiedy je zakończyć. Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 października 2012 r., sygn II SA/Gd 437/12 podkreślił, że: *„Rokowania nie są czynnościami sformalizowanymi, mogą być prowadzone w dowolnej formie. Z tego względu nie sposób umieścić ich w sztywnych ramach czasowych określających moment ich zakończenia. Nie można także podporządkować ich konkretnym czynnościom negocjacyjnym”*. Art. 124 ust. 3 nie określa, w jakiej formie mają zostać przeprowadzone rokowania ani rodzaju dokumentów, z jakimi inwestor musi wystąpić do właściciela gruntu, w celu udostępnienia nieruchomości. W orzecnictwie wskazuje się również, że nie można wymagać od inwestora prowadzenia rokowań dopóty, dopóki właściciel nie zmieni swojego stanowiska, a także, że przepisy nie nakładają na inwestora obowiązku poinformowania właściciela na piśmie, że rokowania w sprawie uważa za zakończone (np. wyrok NSA z 2 lutego 2017 r., I OSK 2054/16; wyrok WSA w Krakowie z 8 lipca 2016 r., II SA/Kr 526/16). Wynika z tego, że rokowania mogą być zakończone zasadniczo w dowolnym czasie, chociażby w przypadku, gdy w ocenie którejkolwiek ze stron nie ma szans na zawarcie porozumienia. Dotyczy to również sytuacji, w której właściciel nie zajmuje w ogóle stanowiska (nie odpowiada na zaproszenia inwestora do rokowań). Postępowanie dowodowe prowadzone przez organ na podstawie art. 124 u.g.n. sprowadza się do ustalenia konieczności realizacji inwestycji celu publicznego oraz ustalenia faktu poprzedzenia wniosku rokowaniami, niezakończonymi powodzeniem. Nie podlegają natomiast ocenie same warunki rokowań, proponowana kwota odszkodowania, jak i okoliczność, czy inwestor zaproponował właścicielowi takie warunki, które są dla niego korzystne, czy takie, które są dla niego nie do przyjęcia (wyrok NSA z 6 lipca 2016 r., I OSK 179/15).

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie wglądu do strony Ministerstwa Sprawiedliwości https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.dow zgodnie, z którym, właścicielami przedmiotowej nieruchomości w trakcie prowadzenia negocjacji byli Adam Sulicz i Katarzyna Dudycz-Sulicz.

W przedmiotowej sprawie powyższa przesłanka została spełniona, o czym świadczy dołączona do wniosku dokumentacja. Wskazuje ona, że wnioskodawca przeprowadził rokowania w sposób wystarczający dla takiego uznania. Inwestor przedłożył skierowane do Współwłaścicieli pisma z dnia 22 marca 2019 r. i 10 lipca 2020 r. wraz z załączonymi do nich wzorami umów o ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu oraz

mapy z przebiegiem projektowanego gazociągu. Inwestor w przekazywanych pismach informował, iż głównym celem inwestycji jest wybudowanie nowego gazociągu, który zastąpi istniejący, wyeksploatowany i ze względu na stan techniczny wytypowany do pilnej modernizacji, która będzie polegała na budowie nowego gazociągu, DN150 w przeważającej części wzdłuż istniejącego gazociągu DN80/DN100. Prawidłowo opisał podstawowe parametry projektowanego gazociągu, w tym obszar trwałego i czasowego zajęcia, a także zaproponował Współwłaścicielom wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu oraz opcjonalnie kwotę odszkodowania za straty rolne. Pismem z dnia 25 listopada 2020 r. Inwestor poinformował współwłaścicieli, iż w toku przeprowadzonych dotychczas negocjacji nie uzyskano porozumienia dotyczącego lokalizacji projektowanego gazociągu DN150 na działce nr 89 AM – 1 o powierzchni 2,15 ha, obręb Dziuplina, gmina Jelcz-Laskowice, związku z tym zmuszony jest uruchomić procedurę ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości zgodnie z art. 124 ugn. W piśmie tym została również zawarta informacja o celu inwestycji, zaproponowane zostało wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu oraz dołączona została mapa z przebiegiem gazociągu. W każdym z pism skierowanym do współwłaścicieli nieruchomości Inwestor prosił o ustosunkowanie się do jego propozycji w terminie 14 dni od daty otrzymania korespondencji. Pisma nie zostały pojęte w terminie, więc zgodnie z zasadą określoną w art. 44 § 4 kodeksu postępowania administracyjnego, uznano za doręczone.

W związku z powyższym uznać należy, iż Inwestor zachował procedurę wymaganą przed złożeniem wniosku o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, bowiem przeprowadził próby polubownego ustalenia warunków w sprawie udostępnienia nieruchomości i uzyskania zgody na realizację przedmiotowej inwestycji, które zostały zakończone wynikiem negatywnym. Brak wypracowania wspólnego stanowiska w drodze rokowań skutkuje brakiem zgody właścicieli na przeprowadzenie prac, o której mowa w art. 124 ust. 1 ugn.

Umocowanie do wystąpienia z pismami z dnia 22 marca 2019 r. i 10 lipca 2020 r. do współwłaścicieli nieruchomości posiadała Paulina Jordan (pełnomocnictwo udzielone w dniu dnia 24 czerwca 2020 r. do dnia 3 listopada 2021 r.) oraz Sylwia Pawluk (pełnomocnictwo udzielone w dniu 9 stycznia 2018 r. do dnia 24 czerwca 2019 r.) przez Rafała Borutko i Andrzeja Pyzio.

Do działania w imieniu PSG sp. z o.o. w postępowaniu administracyjnym umocowani byli Natalia Tymkiewicz-Strzelczyk (pełnomocnictwo z dnia 10 sierpnia 2020 r. i 2 listopada 2021 r.), Jacek Osiewale, Sylwia Pawluk (pełnomocnictwo z dnia 9 stycznia 2018 r.), Bartłomiej Grabowski, Paweł Jaszczyszyn (pełnomocnictwo z dnia 14 czerwca 2018 r.) Paulina Jordan (pełnomocnictwo z dnia 24 czerwca 2020 r.) oraz Paweł Wdowczyk (pełnomocnictwo z dnia 2 listopada 2021 r.), które uprawniały m.in. do występowania z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości i reprezentacji Spółki w toku postępowania w tym przedmiocie, jak również udziału w negocjacjach prowadzonych z właścicielami/dzierżawcami/użytkownikami wieczystymi/ zarządcami wskazanych działek. Pełnomocnictwa udzielili Rafał Borutko i Andrzej Pyzio oraz Mariusz Konieczny i Jacek Kawula.

Drugą z przesłanek wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości jest, w myśl art. 124 ust. 1 zd. 2 ugn, zgodność ograniczenia z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W przedmiotowym postępowaniu działka 89 AM – 1, obręb Dziuplina jest położona na terenie gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego została wydana przez Wójta Gminy Oleśnica Nr 46/2020 (znak sprawy BI.6733.5.2020) z dnia 6 sierpnia 2020 r. decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto przez teren działki przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN80 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa, którego przebieg przedstawiony jest na załączonej do decyzji kopią mapy zasadniczej w skali 1:1000.

We wniosku Inwestor sprecyzował charakter inwestycji, tzn. że zadanie obejmuje budowę nowego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 wraz z obiektami towarzyszącymi i infrastrukturą niezbędną do jego obsługi łącznie w pięciu etapach na odcinkach SRP

Jelcz-Laskowice – UZU(Układ Zaporowo Upustowy) Kątna – UZU Krzeczyn – SRP Bystre Oleśnica – UZU Nieciszów – UZU Kątna. Projektowany gazociąg nawiązywać będzie swoim przebiegiem do istniejącego gazociągu DN80/DN150 z zachowaniem odległości minimum 4 m od skrajnego z nich.

W niniejszym postępowaniu dokonano oceny najmniejszej uciążliwości umiejscowienia przedmiotowego gazociągu na działce 89 AM-1 obręb Dziuplina. W uzasadnieniu wniosku Inwestor wskazał, że trasa projektowanego gazociągu została wyznaczona z uwzględnieniem kwestii technicznych oraz ekonomicznych. Nowoprojektowany gazociąg nawiązuje do trasy istniejącego gazociągu DN80/DN150 z zachowaniem odległości minimum 4 m od skrajnego z nich z wyjątkiem fragmentów, gdzie odległość ta jest inna ze względów technicznych ułożenia sieci oraz obowiązujących przepisów. Nowy gazociąg na przeważającym odcinku trasy zlokalizowany będzie w strefie odległości podstawowej gazociągu istniejącego nie wprowadzając w ten sposób dodatkowych ograniczeń lokalizacyjnych dla nowej zabudowy. Po wybudowaniu poszczególnych etapów projektowanego gazociągu, obecnie eksploatowany gazociąg DN80/DN150 zostanie wyłączony z użytkowania. Usytuowanie nowego gazociągu w pobliżu istniejącego pozwala na budowę z zachowaniem wszystkich zasad bezpieczeństwa bez wyłączenia z użycia gazociągu istniejącego, a przesunięcie gazociągu poza przedmiotową nieruchomość skutkowałoby nieuzasadnionym technicznie wydłużeniem trasy, które wpłynęło na wzrost kosztów inwestycji. Zdaniem inwestora nie ma technicznej możliwości zmniejszenia gabarytów lub parametrów odcinka gazociągu przebiegającego przez przedmiotową działkę, gdyż wzrost liczby odbiorców gazu wymusza zwiększenie przepustowości gazociągu, co wpływa na konieczność zwiększenia średnicy nowego gazociągu, w stosunku do średnicy istniejącego.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż przepisy rozporządzenia 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), dokonują klasyfikacji gazociągów według kryterium maksymalnego ciśnienia roboczego i stosowanych materiałów, bez względu na średnicę - gazociągi o ciśnieniu powyżej 1,6 MPa stanowią jedną kategorię kwalifikowaną jak gazociąg wysokiego ciśnienia, szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągów o ciśnieniu powyżej 1,6MPa oraz o średnicy do DN 150 włącznie wynosi 4,0 m. Zgodnie z terminologią zastosowaną w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe z dnia 14 listopada 1995r. (Dz.U. z 1995 r. Nr 139. Poz.686) ciśnienie robocze istniejącego gazociągu wynoszące 6,3MPa mieści się w kategorii wysokiego ciśnienia. Biorąc pod uwagę powyższe należy skonkludować, że terminologia zawarta w obu rozporządzeniach kwalifikuje istniejący i projektowany gazociąg, jako gazociąg wysokiego ciśnienia.

Informacyjnie należy podać, że zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, 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 DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, 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. 24 ww. rozporządzenia).

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w swej zasadniczej treści posiada ze swej istoty charakter bezterminowy, gdyż zezwala nie tylko na założenie, ale i na funkcjonowanie określonych urządzeń przesyłowych w granicach nieruchomości stanowiącej własność innej osoby aniżeli przedsiębiorstwo przesyłowe. Z decyzji wydawanej w trybie art. 124 ugn wynika tytuł prawny do stałego korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe z określonej nieruchomości, następuje tutaj bowiem trwale ograniczenie sposobu korzystania

z gruntu przez właściciela, w zakresie przedmiotowym określonym w decyzji, porównywane pod względem skutków prawnych do ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, a w szczególności do służebności gruntowej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r., sygn. III CZP 116/09). Na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji oznaczono obszar zajęcia na czas robót montażowych, a więc czasowego zajęcia nieruchomości o powierzchni 2657 m². Z uwagi na wymóg przejrzystości decyzji nie opisywano obszaru pasa montażowego w sentencji decyzji, a także z uwagi na doniosłość w sferze ograniczenia prawa własności przede wszystkim ograniczenia trwałego. Zwrócić należy w tym kontekście uwagę na podobieństwo instytucji z art. 124 ust. 1 ugn do ograniczonych praw rzeczowych głównie w zakresie trwałego zajęcia; w tym też zakresie powinny one podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej (por. art. 124 ust. 7 ugn).

Decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości kreuje uprawnienia do wstępu na nieruchomość w celu wykonania robót budowlano-montażowych, realizowane w granicach pasa zajęcia na czas ich prowadzenia oraz uprawnienia wynikające z art. 124 ust. 6 ugn, wykonywane w obrębie pasa trwałego zajęcia. W pierwszym z wymienionych zbiorów praw mieszczą się prawo wstępu na nieruchomość, przechodu, przejazdu, swobodnego dostępu do sieci dystrybucyjnej w celu wybudowania i posadowienia projektowanego gazociągu, które przysługiwałyby Inwestorowi niezależnie od tego, czy zostałyby ujęte we wniosku o wydanie decyzji. Zbędne jest zamieszczenie tych praw w sentencji decyzji, gdyż wynikają one z istoty art. 124 ust. 1 ugn, a poza tym zamieszczenie ich w sentencji prowadziłyby do zmniejszenia jej przejrzystości. Z kolei art. 124 ust. 6 ugn 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 ugn, 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. Uprawnienia do wycinki drzew i krzewów w pasie montażowym inwestycji, regulują art. 83-83F ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, ze zm.).

W sentencji decyzji w sposób precyzyjny oznaczono przebieg osi gazociągu i obszar trwałego zajęcia gruntu, co czyni zadość wymogom wyrażonym przez WSA we Wrocławiu z dnia 30 grudnia 2014 r., sygn. II SA/Wr 714/14 oraz 27 stycznia 2015 r., sygn. II SA/Wr 718/14, w których to stwierdzono, że orzekając o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, organ zobligowany jest wskazać szczegółowo przebieg obiektu liniowego, zwłaszcza jego usytuowanie względem granic działek i granic pasa technologicznego/obszaru zajęcia w części opisowej decyzji.

Oznaczono także okres zajęcia nieruchomości w celu wykonania przez inwestora prac budowlanych, uwzględniając fakt, że inwestycja ma charakter liniowy, 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.

Decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości stanowić będzie dokument stwierdzający prawo dysponowania przez inwestora celu publicznego daną nieruchomością na cele budowlane. Tym samym umożliwi ona realizację planowanej inwestycji od chwili jej rozpoczęcia do czasu jej zakończenia, przy czym zakłada się, że zajęcie przedmiotowej nieruchomości w granicach działki 89 AM-1, obręb Dziuplina będzie wynosiło łącznie 6 miesięcy od dnia ich rozpoczęcia. Obowiązek uzyskiwania przez inwestora celu publicznego praw do dysponowania nieruchomościami leżącymi w ciągu inwestycji liniowej, a także pozwoleń przewidzianych m.in. w przepisach ustawy prawo budowlane, uniemożliwia na obecnym etapie wyznaczenie konkretnego, dziennego terminu początkowego prac w granicach przedmiotowej

nieruchomości.

Mając zatem na uwadze, że przedmiotowa inwestycja stanowi cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym zgodny z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i nie może być zrealizowana w inny sposób niż przez 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 lub zapłaty odszkodowania, tym samym uznać należy, że w tych okolicznościach zostały spełnione przesłanki konstytucyjnej dopuszczalności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wynikające z art. 124 ustawy w zw. z art. 21 oraz art. 64 Konstytucji RP. Często, bowiem dobro publiczne wymaga poświęcenia dobra jednostki lub pewnej grupy społeczności na rzecz dobra ogółu, jako dobra większego. Charakter planowanej inwestycji jak i jej niezbędność stanowią niezaprzeczalny argument do jej przeprowadzenia, jako urzeczywistniającej interes społeczny (publiczny), nawet jeżeli jej realizacja odbywać by się miała przy braku akceptacji części właścicieli nieruchomości. W świetle przedstawionych powyżej okoliczności sprawy, tut. Organ uznał, że brak jest podstaw do odmowy wydania przedmiotowej decyzji, jako w pełni uzasadnionej, niezbędnej i koniecznej.

Z uwagi na nie zgłoszenie jakichkolwiek zastrzeżeń czy wniosków dowodowych ponad wyżej wymienione, Starosta Oławski działając w myśl art. 81 kodeksu postępowania administracyjnego przyjął wszystkie ustalone w toku postępowania okoliczności faktyczne i prawne za udowodnione i na tej podstawie wydał decyzję.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Załącznik:

1. mapa ewidencyjna w skali 1: 1000 sporządzona dla działki nr 89 AM – 1, obręb Dziuplina, gmina Jelcz-Laskowice z naniesionym przebiegiem gazociągu, obszarem trwałego zajęcia nieruchomości oraz pasem montażowym,

Pouczenie:

1. *Stronom przysługuje prawo wniesienia odwołania od niniejszej decyzji do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem Starosty Oławskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.*
2. *Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.*

Otrzymują:

1. Paweł Wdowczyk – pełnomocnik PSG sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie,
2. Adam Sulicz (tablica ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Oławie, BIP),
3. Katarzyna Dudycz – Sulicz (tablica ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Oławie, BIP),
4. aa. – 2 egzemplarze, w tym jeden przeznaczony dla właściwego sądu wieczystoksięgowego.

Sprawę prowadzi: Rafał Kopacz tel. (71) 301 15 35.