

Rybnik, 21 listopada 2022 r.

GN.6821.53.2022

**Decyzja Starosty Rybnickiego**  
**wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej**  
**w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości**

Działając na podstawie:

- art. 124, art. 124a i art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.- Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, ze zm.)- dalej *ugn*,

- art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.- Dz. U. z 2021 r., poz. 735, ze zm.)- dalej *kpa*,

po rozpatrzeniu wniosku Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie (33-100) przy ul. Wojciecha Bandrowskiego 16,

**orzekam**

1. Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości gruntowej niezabudowanej o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej własność Jana Piechy, położonej w Powiecie Rybnickim, Gminie i Mieście Czerwionka-Leszczyny, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr działki **797/145** o pow. 0,2020 ha, obręb Książenice, ark. mapy. 2, brak księgi wieczystej, w celu realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu założenia i przeprowadzenia na nieruchomości sieci gazowej średniego ciśnienia służącej do zapewniania ciągłości dostaw paliwa gazowego do odbiorców na obszarze 254,50 m<sup>2</sup>, którego przebieg wskazany został na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

Ograniczenie polegać będzie na czasowym (na czas budowy sieci gazowej) zajęciu części nieruchomości w pasie montażowym o powierzchni 795,50 m<sup>2</sup>, a następnie trwałym zajęciu części nieruchomości (po wybudowaniu sieci gazowej) w strefie kontrolowanej gazociągu o powierzchni 254,5 m<sup>2</sup> wynoszącej 1 metr, tj. po 0,5 m od osi gazociągu zaznaczonego na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji. W strefie kontrolowanej nie wolno wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.

2. Zobowiązać wykonawcę Polską Spółkę Gazownictwa Spółkę z o.o. z siedzibą w Tarnowie do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu ułożenia gazociągu o którym mowa w pkt 1 niniejszej decyzji,

3. Zobowiązać każdorazowego właściciela nieruchomości opisanej w pkt 1 niniejszej decyzji do:

1. powstrzymania się, w trakcie prowadzenia prac, od działań na nieruchomości w granicach obszaru zajęcia nieruchomości uniemożliwiających lub utrudniających budowę urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu polegającej na ułożeniu gazociągu,

2. znoszenia faktu, po zakończeniu inwestycji, istnienia na gruncie tych urządzeń, a także udostępniania nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z ich dalszym funkcjonowaniem oraz utrzymaniem (konserwacją, wymianą czy usuwaniem awarii).

Obowiązek udostępnienia wskazanej części nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

4. Decyzja ostateczna stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 20 lipca 2021 r. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie-  
dalej *PSG Sp. z o.o.*, złożyła wniosek o wydanie w trybie art. 124a *ugn* decyzji administracyjnej  
w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości położonej w Powiecie Rybnickim,  
w Gminie i Mieście Czerwionka-Leszczyny, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr działki  
**797/145** o pow. 0,2020 ha, obręb Książenice, ark. mapy. 2, brak księgi wieczystej, w celu realizacji  
inwestycji celu publicznego z zakresu założenia i przeprowadzenia na nieruchomości sieci gazowej  
średniego ciśnienia służącej do zapewniania ciągłości dostaw paliwa gazowego do odbiorców.



Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polegać ma na przeprowadzeniu po działce 797/145, sieci gazowej długości 254,50 m i ustanowieniu strefy kontrolowanej projektowanego gazociągu 1 m (po 0,5m od osi gazociągu). Ponadto czasowo ustanowiony zostać ma, na czas budowy gazociągu, pas montażowy o powierzchni 795,50 m<sup>2</sup>.

W pierwszej kolejności Starosta Rybnicki ustalił, że w ewidencji gruntów i budynków jako właściciel wpisany został Jan Piecha. Brak było danych mogących zidentyfikować tą osobę. Mając na uwadze powyższe organ wystąpił do Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Rybniku o udzielenie informacji czy w rejestrach papierowych znajduje się informacja dotycząca księgi wieczystej przypisanej do ww. nieruchomości. W odpowiedzi na powyższe uzyskano informację, że dla nieruchomości nie jest obecnie ujawniona księga wieczysta. Następnie organ wystąpił do Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny z wnioskiem o udostępnienie danych jednostkowych z rejestru mieszkańców oraz rejestru PESEL o wskazanie ostatniego znanego miejsca zamieszkania lub zameldowania, danych dotyczących zgonu, nr aktu zgonu w Urzędzie Stanu Cywilnego, daty zgonu i miejsca zgonu ww. osób. W odpowiedzi na powyższe Burmistrz Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny, po dokonanej weryfikacji w rejestrze PESEL, stwierdził mnogość osób o podanych imionach i nazwiskach i wezwał Starostę Rybnickiego do uzupełnienia wniosku o inne niezbędne dane osobowe mogące konkretnie zidentyfikować wskazaną osobę. Starosta Rybnicki nie posiadał jednak jakichkolwiek innych danych mogących pomóc w identyfikacji ww. osoby,

Mając na uwadze powyższe, Starosta Rybnicki uznał, że stan prawny nieruchomości jest nieuregulowany. Zgodnie z art. 113 ust. 6 *ugn* „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”.

W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, a z taką mamy do czynienia z uwagi na brak innych dokumentów na podstawie których nie można ustalić osób, którym przysługują do nieruchomości prawa rzeczowe, zamiar ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości ogłasza się w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Ogłoszenie w omawianym zakresie opublikowane zostało w prasie o zasięgu ogólnopolskim „Gazeta Wyborcza” a także na www Starostwa Powiatowego w Rybniku, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rybniku, na tablicy

ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Rybniku- wszystkie od dnia 2 września 2022 r. Ponadto ogłoszenie o zamiarze wszczęcia ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości podano do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Urzędzie Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

W terminie ustawowym 2 miesięcy od podania do publicznej wiadomości informacji o zamiarze wszczęcia postępowania o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, nie zgłosiły się osoby, którym przysługiwać mogły prawa rzeczowe do nieruchomości, Powyższe uwarunkowania wynikają z regulacji art. 114 ust. 3 *ugn*, zgodnie z którym „*W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje 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 [...]*” oraz art. 114 ust. 3 *ugn* „*Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe*”.

Mając na uwadze dochowanie powyższej procedury, Starosta Rybnicki zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie w oparciu o art. 124a *ugn*. Zgodnie z art. 124a ust. 1 *ugn* „*Przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i art. 126 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*”. W zawiadomieniu tym umożliwiono stronom postępowania, w oparciu o art. 10 *kpa*, wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Po pierwsze, decyzja w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości może dotyczyć wyłącznie inwestycji spełniającej kryteria celu publicznego oraz zawierać tylko takie rozstrzygnięcia, które są zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym nieruchomość (istniejącym planem miejscowym). Zgodnie z art. 124 ust. 1 *ugn* starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości [...] urządzeń łączności publicznej [...], a także innych podziemnych, naziemnych lub



*nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel nieruchomości [...] nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym [...].*

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Starosta Rybnicki stwierdził, że analiza zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego, pozwala mu jednoznacznie uznać, że wskazane powyżej przesłanki wydania decyzji w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości zostały spełnione.

Unormowanie zawarte w art. 124 ust. 1 *ugn* jest niewątpliwie „szczególnym rodzajem wywłaszczenia” nazywanym również „małym wywłaszczeniem” polegającym na ograniczeniu prawa własności, o jakim mowa w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, co oznacza, że- tak jak pozostałe przepisy tej ustawy dotyczące ograniczania, bądź pozbawiania praw do nieruchomości- nie może być interpretowane rozszerzająco. Niedopuszczalne jest w związku z tym formułowanie jakichkolwiek innych, niż określone w przywołanej ustawie, przesłanek umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia, o jakim mowa w tym przepisie.

Bezspornym jest fakt, że planowana przez *PSG Sp. z o.o.* inwestycja ma charakter celu publicznego. Budowa na części nieruchomości oznaczonej nr działki 797/145 o pow. 0,2020 ha, brak księgi wieczystej, sieci gazowej wpisuje się w dyspozycję art. 6 pkt 2 *ugn*, zgodnie z którą budowa i utrzymywanie przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji gazów, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń zaliczona została do katalogu celów publicznych. Wymóg zachowania natomiast zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym odnosi się przede wszystkim do obszaru nieruchomości, który objęty został przeznaczeniem na cel publiczny.

Planowana inwestycja, a w konsekwencji wnioskowany zakres ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości zgodny jest z zapisami planu miejscowego, o których mowa w art. 124 ust. 1 *ugn*. Stosownie bowiem do przedstawionego przez Wnioskodawcę wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny- Uchwała nr IX/78/2002 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 26 września 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 8 listopada 2002 r.), działka nr 797/145 sytuowana jest w terenach upraw polowych i ogrodniczych R1 oraz terenach rolniczo-osadniczych RO. Zgodnie z zapisami § 29 ust. 2 pkt 3 ww.

Uchwały- Rozdział 6- [...] dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej [...] Zgodnie natomiast z § 30 ust. 2 pkt 6 ww. Uchwały- Rozdział 6- [...] dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę powyższe regulacje uznać należało, że zamierzenie budowlane zgodne jest z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Starosta Rybnicki nie znalazł w zapisach ww. Uchwały, regulacji zakazujących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, a jedynie uzależnienie ich istnienia od przepisów odrębnych.

Wskazać również należy, że rolą Starosty Rybnickiego w przedmiocie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości nie jest weryfikacja zasadności przyjętych przez inwestora rozwiązań w zakresie miejsca oraz sposobu realizacji inwestycji, w tym również obszaru zajęcia nieruchomości a jedynie ocena ich zgodności z planem miejscowym. Należy mieć na względzie, że to inwestor określa, jakich nieruchomości dotyczyć ma planowane zamierzenie inwestycyjne, a nie organ prowadzący postępowanie. Starosta Rybnicki nie jest zatem uprawniony do wydania decyzji dla alternatywnej inwestycji. Nie jest także rolą Starosty Rybnickiego proponowanie lokalizacji tej inwestycji na innych zasadach.

Decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości stanowić będzie dla inwestora (wnioskodawcy) celu publicznego dokument stwierdzający prawo dysponowania gruntem na cele budowlane w granicach w niej określonych (vide: wyrok NSA z dnia 11 lipca 2003 r. sygn. akt. SA.Rz 1635/00). Tym samym umożliwi ona realizację planowanej inwestycji od chwili jej rozpoczęcia do czasu jej zakończenia. Art. 124 ust. 1 *ugn* nie formułuje obowiązku określenia, w wydanej na jego podstawie decyzji, kolejności prac i szczegółowego sprecyzowania ich harmonogramu. Kwestia ta nie mieści się bowiem w granicach przedmiotowej sprawy. Podkreślenia wymaga fakt, że każdy z etapów procesu inwestycyjnego m. in.: planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, uzyskanie tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projektowanie obiektu budowlanego czy w końcu uzyskanie pozwolenia na budowę) stanowi autonomiczną, w zakresie orzekania, procedurę w ramach której zapadają rozstrzygnięcia wynikające z przepisów prawa materialnego regulujących daną fazę realizacji przedsięwzięcia. Starosta Rybnicki wydając niniejszą decyzję umocowany został wyłącznie do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości poprzez określenie obszaru, w którym prace będą wykonywane oraz wskazania, że obszar ten objęty został



zajęciem z przeznaczeniem na ściśle określony cel, ograniczając tym samym prawo własności właściciela do swobodnego dysponowania wskazaną częścią nieruchomości. Cały zatem pozostały proces technologiczny prowadzonej inwestycji znajduje się poza decyzją (rozstrzygnięciem Starosty Rybnickiego), o której mowa w art. 124 ust. 1 *ugn* (vide: wyroki NSA z dnia 6 listopada 2014 r. sygn. akt I OSK 221/14 oraz z dnia 22 lutego 2012 r. sygn. akt I OSK 357/11). Charakter zezwolenia wydanego w trybie art. 124 *ugn* to trwały administracyjny tytuł prawny do nieruchomości jaki powstaje na podstawie decyzji wydanej w trybie art. 124 ust. 1 *ugn*. Z tego też względu nie ma podstaw do określenia w tej decyzji terminu na jaki zezwolenie zostaje wydane. W trakcie prowadzenia prac kaźdoczesny właściciel nieruchomości będzie zobowiązany powstrzymać się od działań na nieruchomości w granicach obszaru zajęcia nieruchomości uniemożliwiających lub utrudniających budowę sieci gazowej, zaś po ich zakończeniu obowiązany będzie znosić fakt istnienia na gruncie sieci gazowej, a także udostępnić nieruchomość w celu wykonywania czynności związanych z ich dalszym funkcjonowaniem oraz utrzymaniem (konserwacją, wymianą czy usuwaniem awarii) Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art. 124 ust. 6 *ugn*).

Zgodnie natomiast z art. 124 ust. 4 *ugn* „na osobie [...] występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu [...] urzędzeń o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego będzie niemożliwe albo spowoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi nieruchomości przysługiwać będzie odszkodowanie przewidziane w art. 128 ust 4 *ugn*. Odszkodowanie takie powinno natomiast odpowiadać wartości poniesionych szkód spowodowanych zdarzeniami, o których mowa w art 124 *ugn*. Jeżeli zaś skutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Wskazać należy, że roszczenie, o którym mowa w przywołanym przepisie może być dochodzone dopiero po zakończeniu działań uzasadniających wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, a zatem nie może być przedmiotem rozstrzygnięcia tej właśnie decyzji, gdyż wówczas nie jest jeszcze wiadomym czy sytuacja uzasadniająca zgłoszenie takiego roszczenia faktycznie wystąpi.

Rozpoznając wniosek inwestora (wnioskodawcy) organ uznał, że zasługuje on na uwzględnienie i nie ma podstaw do odmowy ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Udzielenie zezwolenia *PSG Sp. z o.o.* zostało uzależnione od spełnienia ustawowych przesłanek- w omawianym

przypadku- zgodności zamierzenia budowlanego w planem miejscowym oraz, ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, zastosowanie odpowiedniej procedury publicznych obwieszczeń. Interes Spółki, jak i słuszny interes właściciela nieruchomości, którego prawo zostało ograniczone w sposób zgodny z ustaleniami planu miejscowego, poprzedzone podaniem do publicznej wiadomości, pozwalają na zastosowanie art. 124a *ugn* (i tam zastosowanych przepisów) przy realizacji przedmiotowej inwestycji. Często bowiem dobro publiczne wymaga poświęcenia dobra jednostki lub pewnej grupy społeczności na rzecz dobra ogółu jako dobra większego. Realizacja przez *PSG Sp. z o.o.* powierzonych jej zadań o charakterze publicznym stanowi niezaprzeczalny argument do realizacji przedmiotowej inwestycji. Jej ważkość dla lokalnej społeczności oznacza również, że powinna ona zostać zrealizowana w miarę szybko (vide: wyrok NSA z dnia 25 października 2013 r. sygn. Akt I OSK 2900/12).

Zawiadomienie stron o decyzji następuje stosownie do art. 49 *kpa* w związku z art. 118a ust. 2 *ugn* poprzez ogłoszenie w drodze publicznego obwieszczenia na:

- stronie internetowej, Biuletynie Informacji Publicznej i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Rybniku z *dniem publicznego ogłoszenia 21 listopada 2022 r. na okres 14 dni*,

- stronie internetowej, Biuletynie Informacji Publicznej i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta Czerwionka- Leszczyny z *dniem publicznego ogłoszenia na okres 14 dni*.

Biorąc pod uwagę wszystkie ustalone w toku postępowania okoliczności faktyczne za udowodnione, orzeczono jak w sentencji decyzji.

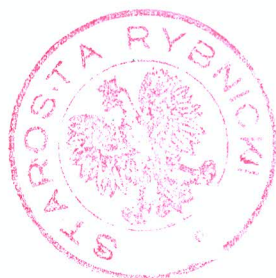
## POUCZENIE

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

W trakcie biegu 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.

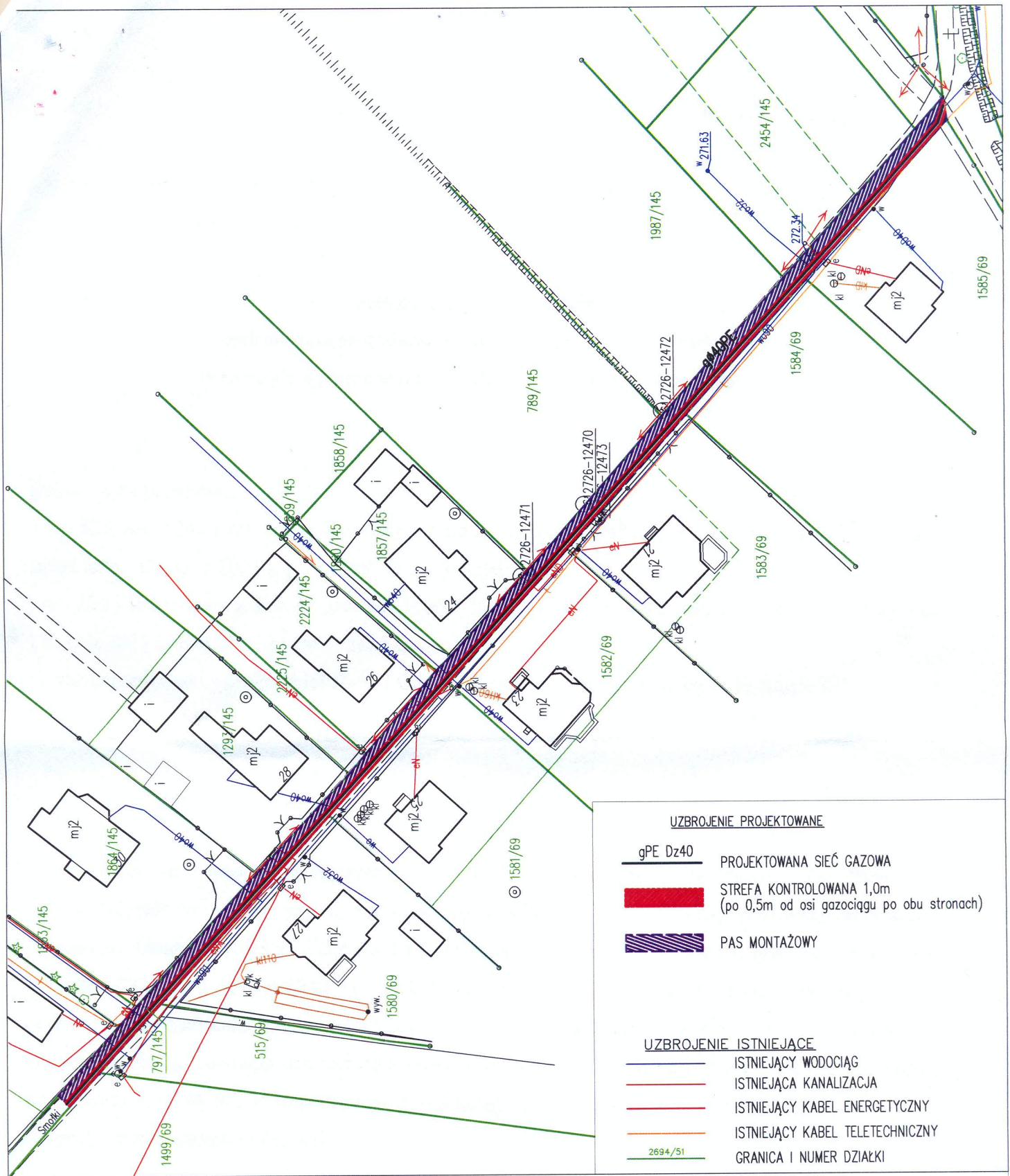


STAROSTA  
*Damian Mrowiec*  
Damian Mrowiec

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst. jedn. Dz. U. z 2021, poz. 1923, ze zm.).

Otrzymują:

1. Pani Anna Dańczyk- pełnomocnik PSG Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością,
2. strony postępowania zawiadomione w trybie art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ogłoszenie w drodze publicznego obwieszczenia na:
  - stronie internetowej, Biuletynie Informacji Publicznej i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Rybniku z *dnem publicznego ogłoszenia 21 listopada 2022 r. na okres 14 dni*,
  - stronie internetowej, Biuletynie Informacji Publicznej i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta Czerwionka- Leszczyny z *dnem publicznego ogłoszenia na okres 14 dni*.
3. Sąd Rejonowy w Rybniku, VII Wydział Ksiąg Wieczystych (decyzja ostateczna).



**Inwestor : Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.  
ul. Wojciecha Bandrowskiego 16, 33-100 Tarnów**

Obiekt: Sieć gazowa średniego ciśnienia

Temat proj.: "Budowa gazociągu śr/c w miejscowości Rybnik - Książenice" - UP/00235487

Temat rys.: Plan zagospodarowania terenu

Projektował :	Imię i Nazwisko	podpis	skala: 1:10 000
	mgr inż. Łukasz Klak upr. nr SLK/2302/POOS/08 - wod-kan-gaz-co		data: Lipiec 2022r.
			nr proj.: P546/AD/21
			nr rys.: 02.1