

## D E C Y Z J A

Na podstawie art. 124 ust 1 w związku z art. 124a i art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2016.23 ze zm.)

- po rozpatrzeniu wniosku Polskiej Spółki Gazownictwa spółki z o.o. Oddziału w Warszawie Zakładu w Radomiu reprezentowanej przez pełnomocnika o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

**S t a r o s t a   R a d o m s k i**  
**wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej**

1. **Ogranicza** sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (właściciel nieustalony wg zapisów ewidencji gruntów i budynków), położonej w miejscowości Kosów Mniejszy gmina Kowala, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 70, **poprzez zezwolenie** Polskiej Spółce Gazownictwa spółce z o.o. Oddział w Warszawie Zakład w Radomiu z siedzibą w Radomiu przy ul. Gazowej 11/13, na posadowienie gazociągu średniego ciśnienia o długości 82,0 m **na warunkach** szczegółowo wskazanych w prawomocnej decyzji Wójta Gminy Kowala nr 27/2016 z dnia 25 kwietnia 2016 roku, znak: BI.6730.15.2016 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pod nazwą „budowa sieci gazowej średniego ciśnienia dn 63mm z PE o długości 430 m na działkach o numerach ewidencyjnych 89/2, 100, 98, 19/2, 92/1, 92/3, 92/4, 91/5, 91/3, 90/1, 90/2, 70 i 93/2 położonych w miejscowości Kosów obręb Kosów Mniejszy w gminie Kowala” **po uzyskaniu zgody (decyzji zezwalającej na budowę lub akceptacji zgłoszenia)** właściwego organu służb budowlanych .
2. **Ustala**, że ograniczenie sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości polegać będzie na obowiązku jej udostępnienia inwestorowi – Polskiej Spółce Gazownictwa spółce z o.o. Oddział w Warszawie Zakład w Radomiu – na czas założenia i przeprowadzenia wskazanego w pkt. 1 gazociągu oraz na czas wykonywania czynności związanych z jego konserwacją i usuwaniem ewentualnych awarii.
3. **Określa** tzw.: strefę bezpieczeństwa o szerokości 1,0 m i długości 82,0 m, w której nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefie bezpieczeństwa nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefie bezpieczeństwa mogą być prowadzone tylko po uprzednim uzgodnieniu sposobu ich wykonywania z właściwym operatorem sieci gazowej. Lokalizacja sieci i zakres oddziaływania strefy bezpieczeństwa nie może naruszać granic gruntu szczegółowo opisanych na załączniku graficznym literami od A do F stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.
4. **Zobowiązuje** wykonawcę, tj.: Polską Spółkę Gazownictwa spółkę z o.o. Oddział w Warszawie Zakład w Radomiu do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu prac budowlano-montażowych związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji. Ponadto w celu prawidłowego zabezpieczenia interesów przyszłych właścicieli, inwestor **zobowiązany jest** do poinformowania organu orzekającego o terminie przeprowadzenia prac lub w przypadku gdy będzie to niemożliwe, do przedłożenia organowi orzekającemu dokumentacji fotograficznej pozwalającej na ustalenie stanu faktycznego na gruncie przed i po dokonaniu prac związanych z budową sieci gazowej na tym odcinku.
5. **Poucza**, że za udostępnienie części nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej decyzji oraz ewentualne szkody powstałe w wyniku zajęcia osobom lub podmiotom, które okażą się tytułem własności przysługiwać będzie odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między nimi, a inwestorem – Polską Spółką Gazownictwa spółką z o.o. Oddział w Warszawie Zakład w Radomiu. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie w terminie 30 dni, licząc od dnia zgłoszenia takiego roszczenia, wszczęte zostanie przez Starostę Radomskiego postępowanie w sprawie ustalenia wysokości należnego odszkodowania.
6. Decyzja niniejsza stanowić będzie podstawę do dokonania właściwego wpisu w księdze wieczystej w każdym czasie po pozyskaniu informacji o jej założeniu.

## U Z A S A D N I E N I E

Wnioskiem z dnia 21 czerwca 2016 roku pełnomocnik Polskiej Spółki Gazownictwa spółki z o.o. Oddziału w Warszawie Zakładu w Radomiu **wystąpił o ograniczenie sposobu korzystania części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym**, położonej w obrębie ewidencyjnym Kosów Mniejszy, gmina Kowala, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 70 w trybie działania art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 ze zm.) poprzez udzielenie zezwolenia na wykonanie prac związanych z realizacją inwestycji pn.: „budowa sieci gazowej o całkowitej długości 0,43 km na działkach ewidencyjnych nrnr 89/2, 100, 98, 19/2, 92/1, 92/3, 92/4, 91/5, 91/3, 90/1, 90/2, 70, 93/2 położonych w miejscowości Kosów, obręb geodezyjny Kosów Mniejszy w gminie Kowala”. Zgodnie z oświadczeniem pełnomocnika inwestora (popartym stosownym załącznikiem graficznym) lokalizacja gazociągu na terenie objętej wnioskiem części nieruchomości będzie wiązała się z obowiązkiem wydzielenia strefy kontrolowanej o szerokości 1,0 m wzdłuż gazociągu (linia gazociągu pokrywa się z linią środkową strefy) na podstawie wytycznych zobowiązujących zapisanych w § 10 ust. 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013. 640). W świetle przywołanych przepisów w strefie kontrolowanej gazociągu nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Ponadto pełnomocnik inwestora wskazuje, że ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku – prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U.2012.1059 ze zm.) nakłada na Polską Spółkę Gazownictwa obowiązek zawierania umów o przyłączenie do sieci gazowej z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci i obowiązek dostarczania paliwa gazowego, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki takiego przyłączenia.

W ślad za treścią art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2015.1774 ze zm.) 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.

Stosownie do ust. 2 art. 124 starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. Wedle ust. 4 omawianego artykułu, 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami szczegółowo przywołanej wyżej i w podstawie prawnej.

Natomiast stosownie do dalszych unormowań zawartych w art. 124 ustawy, jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, uniemożliwia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, o którym mowa w ust. 2, nabył od niego odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub wnioskodawcy, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości (ust. 5). Natomiast treść art. 124a w ramach regulacji, iż 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.

Ze zgromadzonych dokumentów, tj.: wypisu z rejestru gruntów wg stanu na dzień 27 czerwca 2016 roku wynika, że w odniesieniu do objętej wnioskiem nieruchomości funkcjonuje zapis – właściciel nieustalony. 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 – definicja ustawowa zawarta w art. 13 ust. 6. W tym stanie rzeczy zawnioskowana działka nr 70 ma status nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Następnie, działając na podstawie art. 114 ust. 3 w związku z art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta Radomski podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości, wzywając jednocześnie wszystkie osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, aby w terminie dwóch miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia zgłosili się i udokumentowali swoje prawa, jako strony w postępowaniu. Ogłoszenie zostało podane do publicznej wiadomości w prasie o zasięgu ogólnopolskim na łamach „Gazety Wyborczej” – w dniu 11 lipca 2016 roku, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Radomiu oraz zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń Starostwa (z dniem 11 lipca 2016 roku) i Urzędu Gminy w Kowali (z dniem 14 lipca tegoż samego roku).

Z uwagi na fakt, że w wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. działki, zgodnie z art. 114 ust. 4 i art. 115 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawiadomieniem z dnia 21 września 2016 roku, znak: GKN-II.6821.29.2016.JL wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w miejscowości Kosów Mniejszy gmina Kowala, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 70, które na okres 14 dni wywieszono w dniu 22 września 2016 roku na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomiu oraz w dniu 29 września 2016 roku na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kowali. W zawiadomieniu zamieszczono informację, że strony przedmiotowego postępowania mogą zapoznać się ze zgromadzoną dokumentacją oraz składać uwagi i wnioski. Z treści przytoczonych wyżej przepisów wynika, że przesłankami materialnoprawnymi wydania zezwolenia, o którym mowa w art. 124 ust. 1 ustawy są: realizacja celu publicznego, zgodność przedsięwzięcia z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku zgodność z prawomocną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz brak możliwości uzyskania przez inwestora zgody właściciela na realizację planowanej inwestycji.

Powołując się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 kwietnia 2010 roku, sygn. akt II OSK 648/09 uznać należy, że na pojęcie "inwestycji celu publicznego" składają się dwa elementy, których łączne wystąpienie jest warunkiem koniecznym takiego rodzaju inwestycji. Pierwszy stanowi określenie przedmiotu inwestycji, jakim jest realizacja celu publicznego wskazanego w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a drugi stanowi przypisanie inwestycji znaczenia lokalnego lub ponadlokalnego. W art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako jeden z celów publicznych wskazano budowę 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. W świetle powyższego nie budzi wątpliwości cel publiczny planowanej inwestycji, polegającej w rozważanym przypadku na umieszczeniu gazociągu pod powierzchnią nieruchomości gruntowej. Bazując zaś na informacjach zawartych we wniosku, że zadaniem planowanej inwestycji będzie możliwość podłączenia do sieci gazowej wielu gospodarstw uznać należy, że planowana inwestycja ma znaczenie lokalne.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kowala przyjęto, że inwestycja jest zgodna z ustaleniami prawomocnej decyzji Wójta Gminy Kowala nr 27/2016 z dnia 25 kwietnia 2016 roku, znak: BI.6730.15.2016 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pod nazwą „budowa sieci gazowej średniego ciśnienia dn 63mm z PE o długości 430 m na działkach o numerach ewidencyjnych 89/2, 100, 98, 19/2, 92/1,

92/3, 92/4, 91/5, 91/3, 90/1, 90/2, **70** i 93/2 położonych w miejscowości Kosów obręb Kosów Mniejszy w gminie Kowala”.

Rozpoznając wniosek inwestora organ uznał, że zasługuje on na uwzględnienie. Udzielenie zezwolenia inwestorowi realizującemu planowane przedsięwzięcie inwestycyjne, zostało uzależnione od spełnienia ustawowych przesłanek. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości objętej wnioskiem musi nastąpić, aby zrealizowany został cel publiczny, który jest zgodny z decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami winno być poprzedzone przeprowadzeniem rokowań z właścicielem nieruchomości, mających na celu udostępnienie przez tę osobę działki w sposób dobrowolny. W tym konkretnym przypadku jednak zastosowanie ma przepis art. 124a, który stanowi, iż w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, nie jest wymagane, aby udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, było poprzedzone rokowaniami.

**Z uwagi na opisane wyżej okoliczności faktyczne oraz istniejący stan prawny, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.**

Na podstawie art. 118 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni liczonych od dnia publicznego ogłoszenia.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej – art. 2 ust. 1 pkt. 1 lit. h) ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U.2015.783 ze zm.).

**pouczenie:**

na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 9a ustawy o gospodarce nieruchomościami od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Radomskiego w terminie 14 dni licząc od daty jej otrzymania.

**otrzymuje:**

1. Pan Janusz Lis (**pełnomocnik wnioskodawcy**)

ul. Skowieszyńska 33 a, 24-100 Puławy

2. Urząd Gminy Kowala

(celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń)

3. GKN-II. a/a



Z up. STAROSTY  
mgr Ewa Taborek  
Z-ca NACZELNIKA  
Wydziału Geodezji, Kartografii  
Katastru i Nieruchomości

znak: GK N-11.6820/29.2016.

## Katastru i Nieruchomości

W strefie bezpieczeństwa 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 bezpieczeństwa mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu ze sobą ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.