

Staszów, dnia 13.09.2021 r.

GN-V.6821.13.2021

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1 w związku z art. 124a, art. 6 pkt. 2, art. 113 ust. 6, art. 118a ust. 2 i art. 124 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) oraz art. 49, art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku inwestora Grupy Azoty Kopalnie i Zakłady Chemiczne Siarki „Siarkopol” S.A. z siedzibą w Grzybowie, o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości

orzekam

- I. Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obrębie Mikołajów, gm. Osiek, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 577, poprzez udzielenie Grupie Azoty Kopalnie i Zakłady Chemiczne Siarki „Siarkopol” S.A. z siedzibą w Grzybowie, zezwolenia na realizację inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie przepustów drogowych, naziemnego rurociągu technologicznego przedmagistralnego, drogi wewnętrznej technologicznej oraz instalacji odwadniającej w rejonie Zakładu Górniczego Kopalni Siarki „Osiek” w miejscowości Mikołajów na działkach o nr ew. 555, 556, 557, 579/1, 578, 580 i 581 gm. Osiek, oraz w miejscowości Pliskowola na działkach o nr ew. 146/16, 146/1, 146/8, 2208, 2207, 2206, 2205, 2204, 2203 i 2202 gm. Osiek zgodnej z ostateczną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
Obszar, na którym następuje ograniczenie sposobu korzystania przedstawiono na załączniku mapowym w skali 1:500 - stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej decyzji. Powierzchnia obszaru ograniczenia na działce oznaczonej numerem 577 wynosi 21,0 m² (granica obszaru oznaczono na załączniku mapowym linią koloru czerwonego).
- II. Zezwolenie polega na umożliwieniu osobom upoważnionym przez Wnioskodawcę, wstępu na teren działki opisanej w pkt. I, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 577 w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt. I;
- III. Zobowiązać Wnioskodawcę do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu robót, o których mowa w pkt. I. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego okaże się niemożliwe albo spowoduje nadmierne trudności lub koszty wydana zostanie odrębna decyzja o ustaleniu odszkodowania.
- IV. Zobowiązać wnioskodawcę do zawiadomienia organu wydającego decyzję o wykonaniu obowiązku, o którym mowa w pkt III.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 20.05.2021 r. (data wpływu do tut. urzędu 21.05.2021 r.) inwestor Grupa Azoty Kopalnie i Zakłady Chemiczne Siarki „Siarkopol” S.A. z siedzibą w Grzybowie, powołując się na art. 124 ust. 1 w związku z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwrócił się do Starosty Staszowskiego o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obrębie Mikołajów, gm. Osiek, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 577, w celu realizacji inwestycji celu publicznego,

polegającej na budowie przepustów drogowych, naziemnego rurociągu technologicznego przedmagistralnego, drogi wewnętrznej technologicznej oraz instalacji odwadniającej w rejonie Zakładu Górniczego Kopalni Siarki „Osiek” w miejscowości Mikołajów. Do wniosku załączono:

- załącznik mapowy w skali 1:500, na którym znajdują się granice przedmiotowej nieruchomości, przebieg planowanej inwestycji, obszar ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wraz z powierzchnią;
- poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię ostatecznej decyzji Burmistrza Miasta i Gminy w Osieku o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: KB.6733.8.2018.MN z dnia 22.02.2019 r.

Z treści złożonego wniosku oraz dołączonych dokumentów wynika, że planowana inwestycja na nieruchomości położonej w obrębie Mikołajów, gm. Osiek oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 577 zostanie wykonana w celu realizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie przepustów drogowych, naziemnego rurociągu technologicznego przedmagistralnego, drogi wewnętrznej technologicznej oraz instalacji odwadniającej w rejonie Zakładu Górniczego Kopalni Siarki „Osiek” w miejscowości Mikołajów na działkach o nr ew. 555, 556, 557, 579/1, 578, 580 i 581 gm. Osiek, oraz w miejscowości Pliskowola na działkach o nr ew. 146/16, 146/1, 146/8, 2208, 2207, 2206, 2205, 2204, 2203 i 2202 gm. Osiek zgodnej z ostateczną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Obszar, na którym następuje ograniczenie sposobu korzystania przedstawiono na załączniku mapowym w skali 1:500 - stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej decyzji. Powierzchnia obszaru ograniczenia na działce oznaczonej numerem 577 wynosi 21,0 m² (granica obszaru oznaczono na załączniku mapowym linią koloru czerwonego).

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego materiału w sprawie Starosta Staszowski ustalił, co następuje:

Do prowadzonej sprawy mają zastosowanie przepisy art. 124 ust.1, art. 124a, art. 113 ust. 6 oraz art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1990 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.

Analiza powyższych przepisów prowadzi do wniosku, że ustawodawca uzależnił możliwość ograniczenia w drodze decyzji wydanej przez starostę sposobu korzystania z nieruchomości na rzecz podmiotu realizującego konkretne przedsięwzięcie inwestycyjne od spełnienia dwóch ściśle określonych przesłanek:

1. wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami powinno zostać poprzedzone rokowaniami prowadzonymi przez inwestora, który zamierza realizować cel publiczny z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, celem udostępnienia nieruchomości w sposób dobrowolny,
2. ograniczenie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w sposobie korzystania z jego nieruchomości może wystąpić wyłącznie w przypadku stwierdzenia zgodności planowanego przez inwestora przedsięwzięcia z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Odnosząc się do pierwszej przesłanki, zgodnie z art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisy art. 124 ust. 1 stosuje się do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, z wyłączeniem obowiązku przeprowadzenia rokowań z właścicielem nieruchomości.

Ustosunkowując się do drugiej z przesłanek, należy przeanalizować, czy spełniony został wymóg zachowania zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wymóg ten odnosi się przede wszystkim do obszaru nieruchomości, który objęty został przeznaczeniem pod budowę publicznych urządzeń infrastruktury technicznej lub na którym ustalona została lokalizacja tego typu inwestycji. Tylko wobec takiej części obszaru nieruchomości może być wydana decyzja o jego zajęciu, który jest niezbędny do posadowienia na nim 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.

Z dokumentacji załączonej do wniosku wynika, że planowana inwestycja jest zgodna z ostateczną decyzją Burmistrza Miasta i Gmina w Osieku o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: KB.6733.8.2018.MN z dnia 22.02.2019 r.

Oprócz wymogów formalnych, o jakich mowa powyżej, zasadniczą kwestią dopuszczalności wydania decyzji na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest to, iż realizacja wymienionych w nim urządzeń infrastruktury technicznej musi mieć charakter celu publicznego, niezależnie kto jest inwestorem. Z uwagi na fakt, że decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości zezwalająca na czasowe zajęcie nieruchomości, stanowi rodzaj decyzji polegający na czasowym ograniczeniu wykonywania prawa własności do nieruchomości, na której istnieje potrzeba wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej, to mają do niej odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące wyłączenia nieruchomości, a także art. 6 pkt. 2 tejże ustawy, który zawiera katalog celów publicznych wśród których wymieniona jest „budowa i utrzymanie przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń”.

Cel publiczny ustalany jest zatem w oparciu o kryteria określone w ustawie i nie zależy od uznania organów, na których ciąży jedynie obowiązek stwierdzenia, czy w określonej sytuacji spełnione zostały ustawowe kryteria celu publicznego. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 kwietnia 2012 roku Sygn. akt II OSK 264/11 uznać należy, że na pojęcie „inwestycji celu publicznego” składają się dwa elementy, których łączne wystąpienie jest warunkiem koniecznym takiego rodzaju inwestycji. Pierwszy element stanowi określenie przedmiotu inwestycji, jakim jest realizacja celu publicznego wskazanego w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a drugi element stanowi przypisanie inwestycji znaczenia lokalnego lub ponadlokalnego, w myśl art.2 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Samo zakwalifikowanie inwestycji do celów, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie pozwala jeszcze na uznanie, że mamy do czynienia z inwestycją celu publicznego, jest to bowiem dopiero wypełnienie pierwszej przesłanki prowadzącej do określenia takiego charakteru inwestycji objętej wnioskiem. Koniecznym jest ponadto określenie, czy planowana inwestycja wiązać się będzie z urzeczywistnieniem potrzeb określonych wspólnot na poziomie lokalnym czy ponadlokalnym. Takie stanowisko prezentuje również obowiązujące w tym zakresie orzecznictwo np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 6 czerwca 2018 r. II SA/Rz 191/18, wyrok WSA w Kielcach z dnia 7 września 2017 r., II SA/Ke 323/17, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 marca 2017 r. II OSK 1654/15.

Dokumentacja przedłożona przez inwestora oraz obowiązujące przepisy prawne potwierdzają, że projektowana inwestycja na działce o nr ew. 577 położonej w obrębie Mikołajów,

polegająca na budowie przepustów drogowych, naziemnego rurociągu technologicznego przedmagistralnego, drogi wewnętrznej technologicznej oraz instalacji odwadniającej w rejonie Zakładu Górniczego Kopalni Siarki „Osiek” spełnia wymogi celu publicznego. Zgodnie z orzecznictwem sądowym, pojęcie inwestycji celu publicznego jest w swej istocie oparte na kryterium przedmiotowym, nie zaś podmiotowym czy funkcjonalnym. Oznacza to, że inwestycję tego typu stanowi każde działanie o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym, które realizuje cele publiczne, bez względu na to czy inwestorem jest podmiot prywatny czy publiczny.

Art. 124a 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 nieruchomości stosuje się art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3.

Zgodnie z zapisem w rejestrze ewidencji gruntów i budynków prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Staszowie, nieruchomość położona w obrębie Mikołajów, gm. Osiek, oznaczonej numerem ew. działki 577 pozostaje we władaniu (na zasadach posiadania samoistnego) Skarbu Państwa. Dla powyższej nieruchomości brak jest dokumentu potwierdzającego tytuł własności do nieruchomości.

Z uwagi na powyższe należy uznać, że przedmiotowa działka stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 i ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które stanowią, że 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.

Zgodnie z art. 114 ust. 3 i ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „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”. 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 powyższe w dniu 27.05.2021 r. w ogólnopolskim serwisie internetowym monitorurzedowy.pl opublikowane zostało ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego na wniosek Grupy Azoty Kopalnie i Zakłady Chemiczne Siarki „Siarkopol” S.A. z siedzibą Grzybowie w sprawie ograniczenia, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej obrębie Mikołajów, gm. Osiek, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 577, w celu realizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie przepustów drogowych, naziemnego rurociągu technologicznego przedmagistralnego, drogi wewnętrznej technologicznej oraz instalacji odwadniającej w rejonie Zakładu Górniczego Kopalni Siarki „Osiek” w miejscowości Mikołajów. Ponadto informacja ta została podana do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Staszowie oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Staszowie na okres 27.05.2021 r. do 27.07.2021 r. oraz Urzędu Miasta i Gminy w Osieku na okres od 01.06.2021 r. do 01.08.2021 r.

W zakreślonym w ogłoszeniu terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości.

W związku z powyższym zgodnie z art. 61 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego, obwieszczeniem znak: GN-V.6821.13.2021 z dnia 17.08.2021 r., Starosta Staszowski poinformował o wszczęciu postępowania dotyczącego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Planowa inwestycja na działce o nr ew. 577 będzie polegała na budowie przepustów drogowych, naziemnego rurociągu technologicznego przedmagistralnego, drogi wewnętrznej

technologicznej oraz instalacji odwadniającej w rejonie Zakładu Górniczego Kopalni Siarki „Osiek” w miejscowości Mikołajów. Ze względu na fakt, że decyzja wydana na podstawie art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi ingerencję w prawo własności nieruchomości konieczne jest określenie w niniejszej decyzji sposobu dokonania ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Poza tym uzasadniony interes właściciela nieruchomości wymaga, aby przebieg planowanej inwestycji był dla jego nieruchomości jak najmniej uciążliwy, a zakres ingerencji inwestora w prawa właściciela nieruchomości sprowadzony do niezbędnego minimum.

Na podstawie załącznika do niniejszej decyzji można stwierdzić, że lokalizacja projektowanych robót budowlano-montażowych na nieruchomości położonej w obrębie Mikołajów, gm. Osiek oznaczonej nr ew. działki 577, została opracowana w taki sposób, aby ingerencja inwestora w prawa właściciela była jak najmniejsza.

Zgodnie z art. 10 kodeksu postępowania administracyjnego, wskazano, że strony mogą zapoznać się z aktami sprawy i zebrany materiał dowodowy, w oparciu o który wydana zostanie decyzja.

Organ prowadzący postępowanie stwierdził, że w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki warunkujące dopuszczalność wydania w trybie art. 124 ust. 1 w związku z art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami zezwolenia na budowę przepustów drogowych, naziemnego rurociągu technologicznego przedmagistralnego, drogi wewnętrznej technologicznej oraz instalacji odwadniającej w rejonie Zakładu Górniczego Kopalni Siarki „Osiek” na nieruchomości położonej w obrębie Mikołajów, gm. Osiek, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 577 jako inwestycji celu publicznego określoną decyzją Burmistrza Miasta i Gmina w Osieku znak: KB.6733.8.2018.MN z dnia 22.02.2019 r. Obszar ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wynosi 21,0 m². Granica tego obszaru została zaznaczona na załączniku do niniejszej decyzji linią koloru czerwonego.

Mając na względzie, że planowana inwestycja stanowi cel publiczny i nie może być zrealizowana w inny sposób niż poprzez ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy, uznać należy, że zostały spełnione przesłanki wynikające z art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 124 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Na podstawie art. 132 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zapłaty odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych w art. 124, art. 124b, art. 125 i art. 126 oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie odpowiednio na założenie lub przeprowadzenie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, o którym mowa w art. 124 ust. 1, albo zezwolenie na wykonanie czynności związanych z konserwacją, remontami, usuwaniem awarii oraz usuwaniem z gruntu, o którym mowa w art. 124b ust. 1, albo zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości w przypadku siły wyższej lub innej nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody albo przedsiębiorcę, który na podstawie koncesji wykonuje działalność w zakresie poszukiwania, rozpoznawania lub wydobywania kopalin objętych własnością górnictwem.

Zgodnie z art. 133 ust. 2 odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

Stosownie do art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego.

Pouczenie

Na podstawie art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 §1 i 2 w związku z art. 17 pkt. 1 Kpa w związku z art. 9a ugn od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego za pośrednictwem Starosty Staszowskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

Zgodnie z art. 127a § 1 pkt 2 Kpa 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.

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U z 2020 r. poz. 1546 ze zm.) wydana decyzja nie podlega opłacie skarbowej. Podstawa prawna adnotacji: §4 ust. 1 pkt 3 lit. a rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 roku w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 187, poz. 1330)

Z up. STAROSTY
Leszek Guzał
Wicestarosta

Otrzymują:

1. Grupa Azoty Kopalnie i Zakłady Chemiczne Siarki „Siarkopol” S.A. z siedzibą w Grzybowie, 28-200 Staszów,
2. Urząd Miasta i Gminy w Osieku – korespondencja ePUAP (celem podania do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Osieku),
3. a/a.