



Płock, 24 czerwca 2025 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

SPN-P.7570.22.94.2024.JS

DECYZJA Nr 408/P/2025

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) – dalej Kpa, w związku art. 24 i art. 30 ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1286) – dalej specustawa gazowa oraz art. 124 ust. 4, art. 128 ust. 4 i art. 132 ust. 1a i ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145) – dalej ugn

orzekam o:

1. Ustaleniu odszkodowania w kwocie 868,00 zł (słownie: osiemset sześćdziesiąt osiem złotych) za szkody powstałe wskutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości położonej w obrębie 0046 Wola Trębska, gmina Szczawin Kościelny, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 4 wynikające z decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 80/SPEC/2020 z dnia 21 lipca 2020 r. znak: WI-I.747.3.14.2020.JK o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w zakresie terminalu na rzecz Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., obejmującej: „Budowę gazociągu DN 1000 Gustorzyn - Wronów, Etap II Leśniewice – Rawa Mazowiecka stanowiącego część gazociągu Gustorzyn - Tworóg wraz z infrastrukturą niezbędną do ich obsługi na terenie województwa kujawsko-pomorskiego, mazowieckiego, łódzkiego i śląskiego”.
2. Zobowiązaniu do wypłaty odszkodowania ustalonego w punkcie 1 Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie – jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna, przy czym do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania odpowiednie zastosowanie będą mieć przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Kwota odszkodowania ustalona w pkt 1 podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 6 lat.



Kontakt:
telefon: (+48) 24 235 11 23
adres e-mail: spw@mazowieckie.pl
strona www: www.gov.pl/web/uw-mazowiecki

Adresy do doręczeń:
Ul. Kolegialna 15, 09-402 Płock
ePUAP: /t6j4ljd68r/skrytka
e-doręczenia: AE:PL-96129-72086-CJUWV-29

Uzasadnienie

Decyzją Wojewody Mazowieckiego nr 80/SPEC/2020 z dnia 21 lipca 2020 r. znak: WI-I.747.3.14.2020.JK o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w zakresie terminalu na rzecz Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., obejmującą: „Budowę gazociągu DN 1000 Gustorzyn - Wronów, Etap II Leśniewice – Rawa Mazowiecka stanowiącego część gazociągu Gustorzyn - Tworóg wraz z infrastrukturą niezbędną do ich obsługi na terenie województwa kujawsko-pomorskiego, mazowieckiego, łódzkiego i śląskiego”, została objęta m.in. nieruchomości położona w obrębie 0046 Wola Trębska, gmina Szczawin Kościelny w powiecie gostyńskim, oznaczona jako działka nr 4.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie ma założonej księgi wieczystej. W toku postępowania ustalono, że przedmiotowa nieruchomość pozostaje we władaniu samoistnym Urzędu Gminy w Szczawinie Kościelnym i stanowi drogę wewnętrzną. W związku z powyższym organ orzekający uznał, iż na dzień wydania ww. decyzji lokalizacyjnej Wojewody Mazowieckiego nr 80/SPEC/2020 z dnia 21 lipca 2020 r., ww. nieruchomość posiadała nieuregulowany stan prawny.

Rozpatrując przedmiotową sprawę organ zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 specustawy gazowej, w odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu, oznaczonych zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8, w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia na nich budowy inwestycji w zakresie terminalu, a także prac związanych z rozbiórką, przebudową, zmianą sposobu użytkowania, utrzymaniem, eksploatacją, użytkowaniem, remontami oraz usuwaniem awarii, wojewoda w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu ogranicza, za odszkodowaniem, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia w szczególności na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do założenia, przeprowadzenia oraz korzystania z tych przewodów i urządzeń, przy czym przepisy art. 124 ust. 4-7 ugn stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem przepisów specustawy gazowej.

W myśl art. 24 ust. 2 specustawy gazowej, organem właściwym do wydania decyzji w zakresie odszkodowania jest wojewoda.

Z kolei z treści art. 124 ust. 4 ugn wynika, że na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości m.in. urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji gazów ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu

ciągów, przewodów i urządzeń, zaś jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ugn. Natomiast w myśl art. 128 ust. ugn, odszkodowanie przysługuje za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i art. 124-126 i powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód, a jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Zgodnie z art. 130 ust. 2 ugn, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości, zaś rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 ugn).

Zasady ustalania wartości szkody powstałej na nieruchomości wskutek udzielenia przez zezwolenia, o którym mowa powyżej, reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U z 2023 r., poz. 1832) – dalej RozpWyc. W myśl § 52 RozpWyc, przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ugn, uwzględnia się w szczególności zmianę warunków korzystania z nieruchomości; zmianę przydatności użytkowej nieruchomości; trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości; skutki spowodowane obowiązkiem udostępniania nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii, a także remontów i demontażu, ciągów, przewodów i urządzeń wymienionych w art. 124 ust. 1 ugn. Zgodnie natomiast z § 75 ust. 1 RozpWyc, przy określaniu wartości poniesionych szkód, powstałych wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i art. 124-126 ugn, uwzględnia się w szczególności stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wyłączeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie decyzji, a także uwzględnia się utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań podjętych na podstawie tej decyzji, przy czym zgodnie z § 75 ust. 2 RozpWyc, wartość poniesionych szkód określa się po wystąpieniu szkody.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ugn wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Przepis art. 151 ust. 1 ugn mówi, że wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Z treści art. 134 ust. 1 i ust. 2 ugn wynika, że podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu wartości

rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. W myśl art. 154 ust. 2 i ust. 3 ugn, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a jeżeli brak zarówno planu miejscowego, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zawiadomieniem z dnia 6 marca 2025 r., znak SPN-P.7570.22.94.2024.JS Wojewoda Mazowiecki poinformował o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za szkody powstałe wskutek ograniczenia sposobu korzystania – w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości.

Fakt ten został podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie informacji o prowadzonym postępowaniu na tablicach ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, Starostwa Powiatowego w Gostyninie oraz Urzędu Gminy w Szczawinie Kościelnym.

W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie nie zostały zgłoszone przez zainteresowane strony prawa do ww. udziału w prawie własności przedmiotowej działki, ani inne wyjaśnienia mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie.

Do akt sprawy został włączony operat szacunkowy z dnia 2 stycznia 2025 r., sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania przez rzeczoznawcę majątkowego Patryka Leszczyńskiego, w którym biegły dokonał wyceny szkód dla działki nr 4 na kwotę 868,00 zł, strony otrzymały kopię przedmiotowego operatu szacunkowego.

Opinia o wartości nieruchomości podlega takiej samej ocenie przez organ orzekający w sprawie, jak każdy inny dowód w sprawie i ocenia on na podstawie art. 80 Kpa, czy okoliczność wartości nieruchomości została w wystarczający sposób udowodniona. Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest dostarczenie organowi orzekającemu wiadomości specjalnych w celu ułatwienia należytej oceny zebranego w sprawie materiału, nie służy zaś rozstrzygnięciu sprawy za organ I instancji. Stosownie do art. 75 Kpa opinia biegłego jest jednym z dowodów w sprawie i jako dowód podlega swobodnej nieznaczącej ocenie organu prowadzącego postępowanie. W szczególności ocena ta musi dotyczyć prawidłowości – pod względem formalnym – ustalonej przez biegłego wysokości odszkodowania w powiązaniu z przepisami ugn i RozpWyc.

Po analizie ww. operatu szacunkowego, Wojewoda Mazowiecki uznał, iż został on wykonany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i przyjął go jako właściwy do określenia wysokości odszkodowania za szkody na nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej decyzji.

Wyceniana nieruchomość obejmująca działkę nr 4 położona jest w miejscowości Wola Trębska w gminie Szczawin Kościelny w powiecie gostyńskim, województwie mazowieckim. Nieruchomość ma powierzchnię 20700 m², ma kształt wydłużonego, wąskiego prostokąta, typowego dla działki drogowej i leży na terenie płaskim. Położona jest poza centralną częścią obszaru wiejskiego na terenie gminy, na terenach średnio zurbanizowanych, wśród rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Nieruchomość w zasięgu sieci wodociągowej i energetycznej. Dostęp do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej.

Wyceniana nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą nr 92/XV/2000 rady Gminy w Szczawinie Kościelnym z dnia 28 stycznia 2000r., przedmiotowa nieruchomość znajdowała się na terenie drogi gminnej.

W oparciu o dokumentację uzyskaną od inwestora rzeczoznawca majątkowy ustalił, że na przedmiotowej działce - w związku z pobudowaniem gazociągu wysokiego ciśnienia o długości 9,6 m, strefa kontrolowana miała powierzchnię 115 m², a powierzchnia strefy inwestycji wyniosła 309 m².

Dla określenia wartości ww. szkód na nieruchomości rzeczoznawca przyjął opis nieruchomości przedstawiający stan zagospodarowania działki przed rozpoczęciem prac dnia 7 września 2021 r. oraz protokół kontroli opisujący stan nieruchomości po zakończeniu prac budowlanych dnia 17 listopada 2023 r., dokumentację fotograficzną, protokół z wizji w terenie.

Biegły ustalił, że w przypadku wycenianej działki zmniejszenie wartości z tytułu zmiany warunków korzystania z nieruchomości nie nastąpiło – teren został uporządkowany i wyrównany (przywrócony do stanu pierwotnego), zaś właściciel nie zgłaszał uwag w tym zakresie. Przeprowadzone roboty budowlane nie spowodowały istotnych zmian warunków korzystania z nieruchomości.

Na nieruchomości doszło do ograniczenia, polegającego na pozostawieniu na gruncie infrastruktury ze strefą kontrolowaną oraz obowiązkiem udostępniania nieruchomości w przyszłości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń. Ograniczenie dotyczy powierzchni 115 m².

Rzeczoznawca majątkowy do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej dokonał analizy rynku nieruchomości o przeznaczeniu drogowym w okresie od 1 listopada 2021r. do 17 listopada 2024r. na terenie obszarów wiejskich województwa mazowieckiego. Rozszerzenie terytorialne badanego rynku o obszar innych gmin wiejskich województwa mazowieckiego było spowodowane faktem, iż na terenie powiatu gostyńskiego nie odnaleziono transakcji sprzedaży, których przedmiot stanowiły nieruchomości podobne do wycenianej. Transakcje ocenił pod względem warunków ich zawarcia i przedmiotu sprzedaży, eliminując te, które nie spełniały warunków transakcji rynkowych. Na podstawie 14 transakcji

biegły ustalił, że ceny kształtują się w przedziale od 17,00 zł do 38,00 zł za 1 m², przy cenie średniej 24,91 zł/m². Analizę trendu czasowego biegły przeprowadził na podstawie cen transakcyjnych na badanym rynku oraz na rynkach równoległych i stwierdził, że w badanym okresie ceny gruntów mimo okresowych wahań utrzymują się na podobnym poziomie – stwierdził występowanie trendu czasowego, jednak ze względu na jego wielkość poniżej poziomu istotności przyjął, że zróżnicowanie cen spowodowane jest innymi cechami niż trend czasowy i przyjął nominalne ceny transakcyjne z aktów notarialnych. Następnie wytypował cechy, które mogą mieć istotny wpływ na różnicowanie się cen: lokalizacja (waga 40 %), otoczenie i stopień zurbanizowania terenów sąsiednich (waga 30 %), oraz możliwość wyposażenia w infrastrukturę techniczną (waga 30 %). Po opisaniu nieruchomości o cenie maksymalnej i cenie minimalnej, rzeczoznawca majątkowy określił wartość działki nr 4 w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej na kwotę 25,16 zł za 1 m².

Szkoda polegająca na obowiązku udostępniania nieruchomości w związku z budową gazociągu wysokiego ciśnienia, tj. łączna wartość poniesionych szkód na działce nr 4, spowodowanych ograniczeniem w korzystaniu z ww. nieruchomości wyniosła 868,00 zł.

Organ orzekający w sprawie uznał, że wartość poniesionych szkód na nieruchomości wskutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w opisanym operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 2 stycznia 2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Patryka Leszczyńskiego ustalona została w sposób wymagany przez prawo materialne, tj. wcześniej przywołane przepisy specustawy gazowej, ugn i RozpWyc. Zgodnie z § 78 ust. 2 RozpWyc, operat szacunkowy sporządzony na potrzeby niniejszej sprawy zawiera informacje niezbędne do dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności oraz rozwiązań merytorycznych, a także przedstawienie toku obliczeń oraz wyniku końcowego, a ponadto w operacie szacunkowym zawarte zostały wszystkie elementy wymagane przez § 79 RozpWyc.

Z uwagi na wyżej opisane okoliczności, Wojewoda Mazowiecki uznał, że ww. operat szacunkowy może służyć za przydatny dowód ustalający wartość nieruchomości w niniejszym postępowaniu, przyjął opinie biegłego jako dowody w sprawie i na ich podstawie ustalił odszkodowanie.

Zgodnie z art. 24 ust. 2 specustawy gazowej, obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża inwestora tj. Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie.

Mając na uwadze ustalony w sprawie stan faktyczny i stan prawny, orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju i Technologii, które w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji można złożyć za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego na adres: Mazowiecki Urząd Wojewódzki, Delegatura w Płocku, ul. Kolegialna 15, 09-402 Płock. W złożonym odwołaniu strony mogą zawrzeć wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do odwołania, co skutkuje brakiem możliwości późniejszego zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią z tych stron.

z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego

Ewa Śliwińska
Kierownik Oddziału

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Szczawin Kościelny
z prośbą o umieszczenie decyzji
na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej
Urzędu na okres 14 dni;
2. Starosta Gostyniński
z prośbą o umieszczenie decyzji
na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej
Urzędu na okres 14 dni;
3. Mazowiecki Urząd Wojewódzki
Delegatura w Płocku - tablica ogłoszeń, BIP;
4. Operator Gazociągów Przesyłowych
GAZ-SYSTEM SA
5. aa.