

PROJEKT „PROCESY TUMSKIE” – PROCES 1

21.03.2024

“Proces przed sądem administracyjnym”

PAWEŁ FIKTUS

**Skarga na decyzję Wojewody Strachocińskiego z dnia 19 lutego 2024 r.,
Nr WZN-2/2024, uchylającą decyzję Starosty Ślińskiego z dnia 2 stycznia 2024 r.
Nr 1/W/2024.**

SPIS TREŚCI

1. Wniosek Gminy Kozanowice wraz z załącznikami – str. 2,
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – str. 4,
3. Operat szacunkowy (wyciąg) – str. 33,
4. Decyzja Starosty Ślińskiego z dnia 2 stycznia 2024 r., Nr 1/W/2024 – str. 37,
5. Odwołanie Spółki Moglewski-Hurt sp. k. z dnia 20 stycznia 2024 r. – str. 42,
6. Decyzja Wojewody Strachocińskiego z dnia 19 lutego 2024 r., Nr WZN-2/2024 – str. 44,
7. Skarga Spółki Moglewski-Hurt sp. k. do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kraszewie z dnia 28 lutego 2024 r. – str. 50,
8. Odpowiedź Wojewody Strachocińskiego na skargę Spółki Moglewski-Hurt sp. k. – str. 54.

Kozanowice, dnia 15 października 2023 r.

Wójt Gminy Kozanowice

Starostwo Powiatowe
w Siłcinie

**Wniosek dotyczący wywłaszczenia działek nr 158/10 i 34/6,
obręb Kozanowice na rzecz Gminy Kozanowice**

1. **Podmiot wnioskujący:** gmina Kozanowice – reprezentowana przez Wójta Alojzego Bąbla.
2. **Nieruchomość objęta wywłaszczeniem:** działki nr 158/10 i 34/6, obręb Kozanowice. Przeznaczenie działek: gruntu orne, oznaczenie według katastru nieruchomości RIV, o powierzchni 0,6592 ha.
3. **Cel publiczny, do którego realizacji nieruchomość jest niezbędna:** Budowa wodociągu, sieci kanalizacyjnej oraz deszczowej dla gminy Kozanowice wraz ze stacją uzdatniania wody pitnej. W ramach planowanej inwestycji budowlanej przewidziano wykonanie sieci gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz deszczowej, które będą przebiegać przez działki nr 158/10 oraz 34/6. Ponadto na obu działkach przewidziano wykonanie stacji uzdatniania wody pitnej dla mieszkańców gminy Krosnowice. Ponadto w przypadku budowy sieci gazowej należy uwzględnić strefy ochronne o których jest mowa w rozporządzeniu 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).
4. **Dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości i stan jej zagospodarowania:** działki nr 158/10 i 34/6 są obecnie użytkowane jako gruntu orne.
5. **Właściciel działek nr 158/10 i 34/6:** Według informacji zawartych w księdze wieczystej oraz katastrze nieruchomości obie działki należą do Spółki Moglewski-Hurt sp. z o. o. Z uzyskanych informacji nie wynika aby na obu działkach były ustanowione ograniczone prawa rzeczowe. Ponadto z posiadanych informacji wynika, że podana Spółka została zlikwidowana.

6. **Nieruchomość zamienna:** Gmina Kozanowice nie posiada w swych zasobach nieruchomości które mogłyby zostać przekazane w zamian za działki nr 518/10 i 34/6.
7. **Dokumenty potwierdzający rokowania:** Wyjaśnić należy, że z uwagi na brak kontraktu z osobami reprezentującymi Spółkę, rokowania nie zostały przeprowadzone. W konsekwencji wnioskująca Gmina Kozanowice nie dysponuje dokumentem, o którym jest mowa w art. 116 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto należy dodać, że Gmina nie dysponuje nieruchomością zamienną, co wynika ze skromnych zasobów gruntów przynależnych do Gminy.

Do wniosku zostały dołączone następujące dokumenty:

1. wypis i wyrys z planu miejscowego,
2. mapę z rejestrem nieruchomości objętych wnioskiem o wywłaszczenie,
3. zaświadczenie właściwego sądu stwierdzające, że nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej,
4. wypis i wyrys z katastru nieruchomości.

Wójt Gminy Kozanowice

Alojzy Bąbel

UCHWAŁA Nr XII/108/11
RADY GMINY W KOZANOWICACH
z dnia 28 czerwca 2011 r.

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozanowice dla lokalizacji gazociągu, wodociągu i sieci kanalizacyjnej”.*

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 Nr 123, poz. 803; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z roku 2011 Nr 32, poz. 159), Rada Gminy w Kozanowicach uchwała, co następuje.

DZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

Rozdział 1
PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA PLANU

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXII/222/2008 Rady Miejskiej w Kozanowicach z dnia 11 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozanowice dla potrzeb lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozanowice" przyjętego uchwałą Nr XIII/123/99 Rady Miejskiej w Kozanowcach z dnia 22 października 1999 r. zmienionego uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Kozanowcach z dnia 29 czerwca 2010 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kozanowice dla potrzeb lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia o łącznej powierzchni 58,17 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest zmiana sposobu zagospodarowania terenu oraz przeznaczenie terenu pod lokalizację gazociągów przesyłowych, o średnicy do DN 1000 i maksymalnym ciśnieniu PN do 10,0 MPa, od granicy z gminą Świerk do granicy z gminą Wolin.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załączniki Nr od 1 do 6 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kozanowice” – stanowiący załącznik Nr 7 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik Nr 8 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 9 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar stanowiący pas terenu o szerokości 60,0 m, zgodnie z rysunkiem planu obejmujący działki i części działek położonych na terenie w granicach planu.

2. Granice planu ustala rysunek planu, stanowiący załączniki Nr od 1 do 6 do niniejszej uchwały.

3. Plan reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Dla potrzeb zapisu ustaleń planu tereny podzielono na budowlane, niebudowlane i tereny komunikacji. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

1) tereny budowlane:

– TT – tereny techniczne;

2) tereny niebudowlane:

a) WM – tereny morskich wód wewnętrznych,

b) WS – tereny wód powierzchniowych;

3) tereny komunikacji:

– KD – tereny dróg publicznych.

Rozdział 2

GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU

§ 3.

1. Ustalenia tekstu planu składają się z:

1) ustaleń wstępnych;

2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem;

3) ustaleń dotyczących wyznaczonych w planie poszczególnych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu;

4) ustaleń końcowych.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia dla terenu elementarnego, którego one dotyczą.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Na rysunku planu tereny elementarne i ich wydzielenia wewnętrzne, do których odnoszą się ustalenia dotyczące poszczególnych terenów elementarnych, oznaczone są symbolami określającymi:

1) symbol kategorii przeznaczenia terenu, symbol jednostki planistycznej i kolejny numer terenu elementarnego np.: TT.G.02, oraz numer kolejnego wydzielenia wewnętrznego np.: G.02/1;

2) dla poszczególnych terenów elementarnych komunikacji ustalono kolejny numer terenu elementarnego odrębnie dla terenów komunikacji drogowej i kolejowej, symbol jednostki planistycznej, symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 09.G.KD.D.

5. Na obszarze objętym planem wskazano granice terenów morskich wód wewnętrznych WM, dla których nie wprowadza się ustaleń planu.

§ 4.

Ilekoć w uchwale występuje termin:

1) linie rozgraniczające tereny elementarne - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie – stanowią one obowiązujące linie podziałów geodezyjnych;

2) linie wydzielen wewnętrznym terenów elementarnych tzw. wydzielenia wewnętrzne – należy przez to rozumieć linie wydzielające części terenu elementarnego, wskazane w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów elementarnych – stanowią one dopuszczalne linie podziałów geodezyjnych;

3) kategoria przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu – określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno-przestrzennej;

4) strefa kontrolowana gazociągu – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, w którym ustala się ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu konieczne dla zapewnienia trwałości i prawidłowej eksploatacji gazociągu, w szczególności w strefie kontrolowanej ustala się zakaz wznoszenia budynków, organizowania składów i magazynów oraz zakaz sadzenia drzew, dla gazociągów układanych w przecinkach leśnych powinien być wydzielony pas gruntu, o szerokości po 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów, niezależnie od ustaleń planu na obszarze tym obowiązują uprawnienia operatora ustalone zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) pas montażowy gazociągu – należy przez to rozumieć pas terenu niezbędny dla budowy gazociągu, który po zakończeniu inwestycji podlega rekultywacji i zagospodarowaniu na inne cele określone w planie.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA
TERENU

§ 5.

1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów.
2. Możliwość modernizacji i przebudowy istniejących obiektów dopuszcza się jedynie w celu doprowadzenia ich do stanu zgodnego z ustaleniami planu.
3. Tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem nieograniczania możliwości realizacji ustaleń planu.

§ 6.

Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu.

- 1) Na terenie objętym planem nie ustala się obowiązku dokonania podziałów i scaleń terenu, za wyjątkiem wydzielenia określonych w planie granic terenów komunikacji oraz morskich wód wewnętrznych.
- 2) W granicach ustalonych w planie terenów technicznych dopuszcza się możliwość wydzielenia pasów terenu dla potrzeb poszczególnych sieci infrastruktury technicznej o szerokości nie przekraczającej szerokości ich strefy kontrolowanej.

§ 7.

Ustalenia dotyczące zasad inwestowania.

- 1) Ze względu na ochronę standardu zagospodarowania terenu ustala się, że udostępnianie poszczególnych terenów pod inwestycje jest dopuszczalne pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w niezbędne media oraz zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej.
- 2) Obowiązuje zachowanie odległości pomiędzy poszczególnymi sieciami, urządzeniami i obiektami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Wszelkie prace budowlane należy poprzedzić badaniami warunków geotechnicznych.
- 4) Czasowe wyłączenie terenu z użytkowania na czas budowy jest dopuszczalne pod warunkiem zapewnienia możliwości ciągłej i bezpiecznej eksploatacji innych sieci, urządzeń i obiektów znajdujących się na terenie objętym inwestycją, w tym szczególnie sieci wodociągowych i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę mieszkańców.

§ 8.

Na terenie objętym planem ustala się zakaz umieszczania szyldów i reklam.

§ 9.

Ustalenia dotyczące sieci gazowych.

1) W liniach rozgraniczających terenów komunikacji oraz w granicach terenów technicznych określonych na rysunku planu ustala się lokalizację sieci gazowych wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia oraz ich stref kontrolowanych i pasów montażowych wyznaczonych odpowiednio:

a) dla istniejących gazociągów utrzymuje się strefę odległości podstawowej (bezpiecznej) ustaloną na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę,

b) dla planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 i maksymalnym ciśnieniu PN do 10,0 MPa ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 12,0 m, po 6,0 m na obie strony od osi gazociągu, pas montażowy na terenach rolnych o szerokości do 25,0 m oraz leśnych o szerokości do 18,0 m, lecz nie więcej niż 10,5 m od osi gazociągu, oraz pas terenu przeznaczony do trwałego wyłączenia o szerokości 4,0 m, po 2,0 m na stronę,

c) w przypadku prowadzenia gazociągu w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznych należy zachować odległości wynikające z przepisów odrębnych oraz, w przypadku krzyżowania gazociągu z liniami elektroenergetycznymi wysokich napięć minimalną odległość od słupa 20,0 m,

d) w strefie kontrolowanej dopuszcza się lokalizację, obiektów i urządzeń dla potrzeb funkcjonowania sieci, w tym zespołów upustowo zaporowych, dróg wewnętrznych dla obsługi gazociągu, dróg przeciwpożarowych oraz tras pieszych i rowerowych,

e) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych i terenowych względem sieci gazowej wymaga szczegółowego respektowania przepisów odrębnych w przypadku ingerencji w strefę odległości podstawowej, w szczególności w przypadku zbliżeń i kolizji.

2) Ustala się minimalne przykrycie gazociągu 1,1 m, oraz 1,4 m na terenach zdrenowanych dla umożliwienia, w ramach rekultywacji, odbudowy urządzeń drenarskich.

3) Dopuszcza się układanie gazociągu metodą wykopów otwartych, za wyjątkiem odcinków trasy określonych w ustaleniach szczegółowych.

4) Na wskazanych w rysunku planu terenach technicznych dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń niezbędnych dla potrzeb funkcjonowania i obsługi gazociągów, w tym zespołów zaporowo-upustowych.

5) W granicach pasa montażowego, w okresie realizacji gazociągu, dopuszcza się czasowe wyłączenie terenu z dotychczasowego użytkowania i przeznaczenie terenu dla potrzeb budowy.

6) We wskazanych w planie miejscach przekroczenia dróg oraz w przypadku prowadzenia dróg ponad gazociągiem ustala się wymóg zabezpieczenia gazociągu zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 10.

Ustalenia dotyczące sieci elektroenergetycznych.

1) W liniach rozgraniczających terenów technicznych i terenów komunikacji określonych na rysunku planu ustala się lokalizację sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia.

2) Budowa nowych sieci oraz rozbudowa i przebudowa istniejących sieci elektroenergetycznych jest dopuszczalna jedynie pod warunkiem nieograniczania możliwości budowy planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji terminal LNG w Świnoujściu – punkt wejścia gazu do systemu.

3) Na obszarze planu, w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na wskazanych w rysunku planu terenach technicznych.

4) Na obszarze objętym planem ustala się zakaz prowadzenia nowoprojektowanych linii elektroenergetycznych, jako linii napowietrznych. Zakaz nie dotyczy przebudowy i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych.

§ 11.

Ustalenia dotyczące sieci telekomunikacyjnych.

1) W liniach rozgraniczających terenów technicznych i terenów komunikacji określonych na rysunku planu ustala się lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

2) Ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

3) Budowa nowych sieci oraz rozbudowa i przebudowa istniejących sieci telekomunikacyjnych jest dopuszczalna jedynie pod warunkiem nieograniczania możliwości budowy planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji terminal LNG w Świnoujściu – punkt wejścia gazu do systemu oraz sieci elektroenergetycznych.

§ 12.

W liniach rozgraniczających terenów technicznych i terenów komunikacji określonych na rysunku planu dopuszcza się lokalizację innych sieci infrastruktury technicznej, nie wymienionych w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych, w tym magistralnej sieci wodociągowej oraz sieci o innych parametrach niż ustalone w planie, pod warunkiem:

- a) nieograniczania możliwości wykorzystania terenu dla potrzeb sieci gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- b) ograniczenia oddziaływania na otoczenie do granic wyznaczonego w planie pasa terenu technicznego;
- c) spełnienia wymogów dotyczących ochrony środowiska określonych w planie oraz wynikających z przepisów odrębnych.

§ 13.

Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej.

- 1) Obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z istniejących i projektowanych dróg i ulic.
- 2) Ustala się zasadę lokalizowania trwałego oznakowania tras sieci poza jezdniami.
- 3) Obsługa komunikacyjna w trakcie realizacji inwestycji poprzez istniejące drogi i ulice oraz poprzez teren w granicach pasa montażowego.
- 4) Obsługa komunikacyjna w trakcie eksploatacji sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące drogi i ulice lub poprzez teren w granicach strefy kontrolowanej.
- 5) Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów komunikacji określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

Rozdział 2

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY

§ 14.

1. Na terenie opracowania występują obszary objęte szczególnymi zasadami ochrony, są to w szczególności:

- 1) obszary Natura 2000;
- 2) obszar Wolińskiego Parku Narodowego (WPN) oraz jego otuliny;
- 3) ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 4) pas nadbrzeżny (techniczny i ochronny) brzegu morskiego;
- 5) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) obszar Zbiornika wyspy Wolin – GZWP nr 102.

2. Na terenach wymienionych w ustępie 1. niezależnie od ustaleń planu obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 15.

1. Teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru sieci Natura 2000 – Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk – "Wolin i Uznam" (PLH320019), zatwierdzonego decyzją Komisji Europejskiej (decyzja Komisji Europejskiej z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmująca na mocy Dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeologiczny).

2. Część terenu objętego planem położona jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (PLB320002) "Delta Świny" wyznaczonym Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 198, poz. 1226).

3. Część terenu objętego planem położona jest na terenie Wolińskiego Parku Narodowego (WPN) oraz jego otuliny.

4. Na terenach wymienionych w ust. od 1 do 3, zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpływać na gatunki, dla których ochrony wyznaczone zostały wymienione obszary ochrony. W razie lokalizacji inwestycji o potencjalnie negatywnym wpływie na siedliska lub gatunki chronione w obrębie wskazanych obszarów, podjęcie inwestycji, niezależnie od ustaleń niniejszego planu, dopuszczalne jest po spełnieniu dodatkowych warunków w trybie i zakresie określonym na podstawie przepisów odrębnych.

5. W części wskazanej na rysunku planu teren położony w granicach Zbiornika wyspy Wolin – GZWP nr 102, obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, na terenie tym niezależnie od ustaleń niniejszego planu obowiązują ograniczenia użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 16.

Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, to jest na terenach pomiędzy linią brzegu a wałami przeciwpowodziowymi lub naturalnymi wysokimi brzegami oraz w obszarze pasa nadbrzeżnego (technicznego i ochronnego), niezależnie od ustaleń planu obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się:

- 1) zakaz podpiwniczania oraz minimalny poziom posadowienia parterów budynków 1,80 m n.p.m.;
- 2) minimalny poziom posadowienia nawierzchni dróg i placów 1,50 m n.p.m.
- 3) Ustala się wymóg utrzymania wałów i zabezpieczeń przeciwpowodziowych, obiektów i urządzeń melioracyjnych oraz ich odtworzenia w przypadku ich przerwania w trakcie robót budowlanych.

§ 17.

1. Część terenu objętego planem położona jest w granicach pasa nadbrzeżnego (technicznego i ochronnego) brzegu wód morskich, na terenie tym, niezależnie od ustaleń planu, obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w trybie i zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.

2. Wszelkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne z przyległych akwenów, o ile nie są oznakowaniem nawigacyjnym, nie mogą go przypominać swoją formą, kolorystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen, w sposób powodujący utrudnienie we właściwej identyfikacji świateł znaków nawigacyjnych.

§ 18.

1. Na terenie objętym planem występują obiekty objęte ochroną wartości kulturowych oznaczone odpowiednio na rysunku planu: nr 10 – Trzciągowo 2 20-05/1 W.III, nr 11 – Trzciągowo , 20-05/2 W.III, nr 15 – 20-04/5 W.III, nr 16 – Wicko 2 20-04/8 W.III, nr 17 – Wicko 3 20-04/9 W.III, nr 18 – Wicko 5 20-04/7 W.III.

2. Dla terenów objętych strefą ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III niezależnie od ustaleń niniejszego planu obowiązują:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym – powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 3

USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII PRZEZNACZENIA TERENÓW

§ 19.

1. Tereny techniczne TT służą lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenach technicznych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) gazociągów i urządzeń niezbędnych do ich obsługi i eksploatacji;
- 2) sieci elektroenergetycznych i urządzeń niezbędnych do ich obsługi i eksploatacji;
- 3) sieci telekomunikacyjnych i urządzeń niezbędnych do ich obsługi i eksploatacji;
- 4) innych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej;
- 5) dojazdów i dojazdów;
- 6) zagospodarowania terenu niewykorzystywanego dla potrzeb technicznych zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem lub zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

3. Na terenach technicznych nie dopuszcza się koncentrowania obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania jeśli ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także w przypadku zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

4. Inne użytkowanie terenu niż ustalone dla terenów technicznych jest na tych terenach dopuszczalne jedynie pod warunkiem nieograniczania możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej określonych w ust. 2.

5. Na terenie opracowania wyznaczono następujące tereny techniczne: TT.G.01, TT.G.02, TT.G.04, TT.G.05, TT.G.08, TT.G.09, TT.G.10, TT.G.11, TT.G.12, TT.G.13, TT.G.14, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 20.

W granicach planu znajduje się teren wód powierzchniowych WS.G.03, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej, ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio

do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji oraz tereny morskich wód wewnętrznych oznaczone symbolami WM.G.06 i WM.G.07, których granice wskazano w planie nie obejmując tych terenów ustaleniami planu.

§ 21.

1. Tereny komunikacji drogowej KD służą przede wszystkim lokalizacji dróg i ulic oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu.

2. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników;
- 2) przyulicznych pasów postojowych i zatok parkingowych dla samochodów;
- 3) zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek;
- 4) wiat przystankowych;
- 5) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;
- 6) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) urządzeń organizacji ruchu;
- 8) oświetlenia ulic;
- 9) elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu ulicznego.

4. Przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni.

5. W liniach rozgraniczających ulic ustala się zachowanie rezerw terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, sieci ciepłownicze, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne).

6. Na terenie planu wyznacza się następujące tereny komunikacji drogowej:

- tereny dróg ekspresowych: 01.G.KD.S i 02.G.KD.S,
- tereny dróg zbiorczych: 03.G.KD.Z, 04.G.KD.Z i 06.G.KD.Z,
- tereny dróg lokalnych: 07.G.KD.L, 10.G.KD.L,
- tereny dróg dojazdowych: 05.G.KD.D, 08.G.KD.D i 09.G.KD.D, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 22.

Dla terenów: TT.G.01 o powierzchni 13,3465 ha i TT.G.02 o powierzchni 1,9194 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych określonymi w § 19,

b) lokalizacja korytarza technicznego dla potrzeb:

- gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,
- gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,
- linii elektroenergetycznych 110 kV,
- innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych,

c) teren, w części nie wykorzystanej dla celów sieci infrastruktury technicznej przeznaczają się na cele zgodne z dotychczasowym użytkowaniem,

d) teren w granicach pasa montażowego czasowo wykorzystany dla celów inwestycji, po zakończeniu budowy przeznaczają się do rekultywacji i dalszego wykorzystania zgodne z dotychczasowym użytkowaniem;

2) zasady i warunki parcelacji terenu: dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia pasa terenu dla lokalizacji poszczególnych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępności do pozostałych sieci oraz dla użytkowników terenów sąsiednich;

3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej stałej i tymczasowej zabudowy,

b) ponad gazociągiem dopuszcza się zakładanie dróg leśnych oraz prowadzenie tras pieszych i rowerowych,

c) należy zachować odległość poziomą pomiędzy ścianką gazociągu a rzutem fundamentu słupa napowietrznej linii elektroenergetycznej minimum 10,0 m, minimum 2,0 m, od uziemienia słupa linii elektroenergetycznej oraz 20,0 m od słupa, w przypadku konieczności krzyżowania gazociągu z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;

4) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO PLH320019 oraz OSO PLB320002), obowiązują ustalenia określone w § 15,
- b) część terenu oznaczonego symbolem G.02/1 i G.02/2 położona w granicach WPN, w pozostałej części teren położony w otulinie WPN, obowiązują ustalenia określone w § 15,
- c) na części terenu oznaczonej symbolami G.02/1 i G.02/2 ustala się zakaz naruszania stosunków wodnych i powodowania odwadniania terenu, zakaz wykonywania otwartych wykopów, prowadzenie sieci dopuszczalne wyłącznie metodą bezwykopową,
- d) w części terenu, na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, obowiązują ustalenia określone w § 16.

§ 23.

Dla terenu WS.G.03 o powierzchni 0,0639 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren wód powierzchniowych,
- b) lokalizacja korytarza technicznego dla lokalizacji:
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,
 - linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych;

2) zasady i warunki parcelacji terenu: ustala się zakaz dokonywania podziałów terenu;

3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej stałej i tymczasowej zabudowy,
- b) należy zachować odległość poziomą pomiędzy ścianką gazociągu a rzutem fundamentu słupa napowietrznej linii elektroenergetycznej minimum 10,0 m, minimum 2,0 m, od uziemienia słupa linii elektroenergetycznej oraz 20,0 m od słupa, w przypadku konieczności krzyżowania gazociągu z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- c) ustala się zakaz naruszania stosunków wodnych i powodowania odwadniania terenu, zakaz wykonywania otwartych wykopów, prowadzenie sieci dopuszczalne wyłącznie metodą bezwykopową poniżej poziomu dna cieku,

4) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO PLH320019 oraz OSO PLB320002), obowiązują ustalenia określone w § 15,
- b) teren położony w otulinie WPN, obowiązują ustalenia określone w § 15,
- c) w miejscu przekroczenia kanału Starego Zdroju stanowiącego element układu melioracji podstawowej wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego w zakresie i zgodnie z trybem określonym przepisami odrębnymi.

§ 24.

Dla terenów: TT.G.04 o powierzchni 1,2585 ha, TT.G.05 o powierzchni 7,6452 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych określonymi w § 19,
- b) lokalizacja korytarza technicznego dla lokalizacji:
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,
 - linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych;
- c) teren, w części nie wykorzystanej dla celów lokalizacji sieci infrastruktury technicznej przeznacza się na cele zgodne z dotychczasowym użytkowaniem,
- d) teren w granicach pasa montażowego czasowo wykorzystany dla celów inwestycji, po zakończeniu budowy przeznacza się do rekultywacji i dalszego wykorzystania zgodne z dotychczasowym użytkowaniem;

2) zasady i warunki parcelacji terenu: dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia pasa terenu dla lokalizacji poszczególnych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępności do pozostałych sieci oraz dla użytkowników terenów sąsiednich;

3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej stałej i tymczasowej zabudowy,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie części terenu oznaczonej symbolem G.05/1, G.05/2 i G.05/3 jako parkingu turystycznego oraz lokalizacji plenerowych urządzeń rekreacyjnych,

- c) ponad gazociągiem oraz w strefie kontrolowanej dopuszcza się zakładanie dróg leśnych i dojazdów do użytków rolnych i akwenu jeziora Wicko oraz prowadzenie tras pieszych i rowerowych,
- d) należy zachować odległość poziomą pomiędzy ścianką gazociągu a rzutem fundamentu słupa napowietrznej linii elektroenergetycznej minimum 10,0 m, minimum 2,0 m, od uziemienia słupa linii elektroenergetycznej oraz 20,0 m od słupa, w przypadku konieczności krzyżowania gazociągu z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;

4) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO PLH320019 oraz OSO PLB320002), obowiązują ustalenia określone w § 15,
- b) teren położony w otulinie WPN, obowiązują ustalenia określone w § 15,
- c) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, obowiązują ustalenia określone w § 16,
- d) teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego (technicznego i ochronnego), obowiązują ustalenia określone w § 17,
- e) w części wskazanej na rysunku planu teren położony w granicach Zbiornika wyspy Wolin – GZWP nr 102, obowiązują ustalenia określone w § 15.

§ 25.

Tereny: WM.G.06 o powierzchni 0,4826 ha, i WM.G.07 o powierzchni 1,4670 ha, stanowią tereny morskich wód wewnętrznych, dla których nie wprowadza się ustaleń planu.

§ 26.

Dla terenu TT.G.08 o powierzchni 1,3561 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych określonymi w § 19,
- b) lokalizacja korytarza technicznego dla lokalizacji:
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,
 - linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych;

- c) teren, w części nie wykorzystanej dla celów lokalizacji gazociągu, przeznaczają się na cele gospodarki rolnej,
 - d) teren w granicach pasa montażowego czasowo zajęty dla potrzeb inwestycji, po zakończeniu budowy przeznaczają się do rekultywacji i dalszego wykorzystania na cele rolnicze;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu: dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia pasa terenu dla lokalizacji poszczególnych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępności do pozostałych sieci oraz dla użytkowników terenów sąsiednich;
- 3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej stałej i tymczasowej zabudowy,
 - b) ponad gazociągiem oraz w strefie kontrolowanej dopuszcza się zakładanie przejazdów,
 - c) należy zachować odległość poziomą pomiędzy ścianką gazociągu a rzutem fundamentu słupa napowietrznej linii elektroenergetycznej minimum 10,0 m, minimum 2,0 m, od uziemienia słupa linii elektroenergetycznej oraz 20,0 m od słupa, w przypadku konieczności krzyżowania gazociągu z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
- 4) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO PLH320019), obowiązują ustalenia określone w § 15;
 - b) w części teren położony w granicach pasa ochronnego wybrzeża, obowiązują ustalenia określone w § 17;
 - c) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, obowiązują ustalenia określone w § 16.

§ 27.

Dla terenu TT.G.09 o powierzchni 5,8526 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych określonymi w § 19;
 - b) lokalizacja korytarza technicznego dla lokalizacji:
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,
 - stacji redukcyjno-pomiarowej IO, zespołu upustowo-zaporowego,
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,
 - linii elektroenergetycznych 110 kV,

– innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych;

c) teren, w części niewykorzystanej dla celów lokalizacji gazociągu, przeznaczony na cele gospodarki rolnej;

d) teren czasowo wyłączony z produkcji rolnej w granicach pasa montażowego, po zakończeniu budowy przeznaczony do rekultywacji i dalszego wykorzystania na cele rolnicze.

2) zasady i warunki parcelacji terenu: dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia pasa terenu dla lokalizacji poszczególnych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępności do pozostałych sieci oraz dla użytkowników terenów sąsiednich;

3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizowania wszelkiej stałej i tymczasowej zabudowy,

b) ponad gazociągiem oraz w strefie kontrolowanej dopuszcza się zakładanie przejazdów, na części terenu oznaczonej symbolem G.09/3 wymóg zachowania przejazdu,

c) na części terenu oznaczonej symbolem G.09/1 dopuszcza się zagospodarowanie terenu ogrodów przydomowych, bez prawa lokalizowania zabudowy,

d) należy zachować odległość poziomą pomiędzy ścianką gazociągu a rzutem fundamentu słupa napowietrznej linii elektroenergetycznej minimum 10,0 m, minimum 2,0 m, od uziemienia słupa linii elektroenergetycznej oraz 20,0 m od słupa, w przypadku konieczności krzyżowania gazociągu z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

4) warunki ochrony:

a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO PLH320019), obowiązują ustalenia określone w § 15,

b) teren położony w otulinie WPN, obowiązują ustalenia określone w § 15,

c) część terenu wskazana na rysunku planu objęta jest strefami ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III, dla których obowiązują ustalenia określone w § 18,

d) na części terenu oznaczonej symbolem G.09/2 wymóg zachowania cennego siedliska, wymóg transplantacji płatów roślinności wraz warstwą urodzajną gleby, prace dopuszczalne wyłącznie poza okresem wegetacyjnym (X-III).

§ 28.

Dla terenów: TT.G.10 o powierzchni 1,5095 ha, TT.G.11 o powierzchni 1,9486 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych określonymi w § 19,

b) lokalizacja korytarza technicznego dla lokalizacji:

– gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,

– gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,

– linii elektroenergetycznych 110 kV,

– innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych;

c) teren, w części niewykorzystanej dla celów lokalizacji sieci infrastruktury technicznej przeznacza się na cele zgodne z dotychczasowym użytkowaniem;

d) teren w granicach pasa montażowego czasowo wykorzystany dla celów inwestycji, po zakończeniu budowy przeznacza się do rekultywacji i dalszego wykorzystania zgodne z dotychczasowym użytkowaniem;

2) zasady i warunki parcelacji terenu: dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia pasa terenu dla lokalizacji poszczególnych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępności do pozostałych sieci oraz dla użytkowników terenów sąsiednich;

3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej stałej i tymczasowej zabudowy,

b) na części terenu oznaczonej symbolem G.10/1 ustala się wymóg zapewnienia możliwości przejazdu,

c) na części terenu oznaczonej symbolem G.10/2 i G.11/3 dopuszcza się zagospodarowanie terenu ogrodów przydomowych, bez prawa lokalizowania zabudowy,

d) ponad gazociągiem oraz w strefie kontrolowanej dopuszcza się zakładanie przejazdów;

4) warunki ochrony:

a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO-PLH 320019), obowiązują ustalenia określone w § 15,

b) część terenu oznaczona symbolem G.11/1 i G.11/4 położona w granicach WPN, obowiązują ustalenia określone w § 15,

c) część terenu oznaczona symbolem G.11/2 i G.11/5 położona w granicach cennego siedliska, ustala się wymóg transplantacji płatów roślinności wraz warstwą urodzajną gleby, prace dopuszczalne wyłącznie poza okresem wegetacyjnym (X-III),

d) w części wskazanej na rysunku planu teren TT.G.11 położony jest w granicach Zbiornika wyspy Wolin – GZWP nr 102, obowiązują ustalenia określone w § 15.

§ 29.

Dla terenów: TT.G.12 o powierzchni 4,2110 ha, TT.G.13 o powierzchni 0,2355 ha, TT.G.14 o powierzchni 12,9200 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych określonymi w § 19,

b) lokalizacja korytarza technicznego dla lokalizacji:

– gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,

– gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,

– linii elektroenergetycznych 110 kV,

– innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych;

c) teren, w części niewykorzystanej dla celów lokalizacji sieci infrastruktury technicznej przeznacza się na cele zgodne z dotychczasowym użytkowaniem,

d) teren w granicach pasa montażowego czasowo wykorzystany dla celów inwestycji, po zakończeniu budowy przeznacza się do rekultywacji i dalszego wykorzystania zgodne z dotychczasowym użytkowaniem;

2) zasady i warunki parcelacji terenu: dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia pasa terenu dla lokalizacji poszczególnych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępności do pozostałych sieci oraz dla użytkowników terenów sąsiednich;

3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej stałej i tymczasowej zabudowy,

b) na części terenu oznaczonej symbolem G.12/2, niewykorzystanej dla celów lokalizacji gazociągu dopuszcza się zagospodarowanie dla potrzeb funkcji mieszkaniowej, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy,

c) ponad gazociągami i w strefie kontrolowanej dopuszcza się zakładanie przejazdów,

d) na części terenu oznaczonej symbolem G.12/3 ustala się wymóg zapewnienia możliwości przejazdu;

4) warunki ochrony:

a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO-PLH 320019), obowiązują ustalenia określone w § 15,

b) teren, w części oznaczonej symbolem TT.G.14 położony jest w granicach WPN, obowiązują ustalenia określone w § 15,

c) część terenu oznaczona symbolem G.12/1 i G.13/1 położona w granicach cennego siedliska, ustala się wymóg transplantacji płatów roślinności wraz warstwą urodzajną gleby, prace dopuszczalne wyłącznie poza okresem wegetacyjnym (X-III),

d) część terenu oznaczona symbolem G.14/1 obejmuje siedlisko kwaśne buczyny, ustala się zakaz naruszania powierzchni siedliska podczas prac ziemnych,

e) na terenie TT.G.14, w obrębie suchego wrzosowiska, wymóg zebrania i ponownego rozłożenia warstwy urodzajnej zawierającej formy przetrwalnikowe roślin budujących siedlisko, w miejscach koniecznych wycinek krzewów jałowca wymóg wprowadzenia nasadzeń rekompensujących w stosunku 1:2,

f) część terenu oznaczonego symbolem TT.G.12 wskazana na rysunku planu objęta jest strefami ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III, dla których obowiązują ustalenia określone w § 18,

g) teren TT.G.14 położony jest w granicach Zbiornika wyspy Wolin – GZWP nr 102, obowiązują ustalenia określone w § 15.

§ 30.

Dla terenów: 01.G.KD.S o powierzchni 0,6904 ha i 02.G.KD.S o powierzchni 0,2559 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 21,

b) droga ekspresowa kategorii krajowej, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 35,0 do 60,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) droga ekspresowa kategorii krajowej, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 35,0 do 60,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

– gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,

– gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,

– linii elektroenergetycznych 110 kV,

– innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych;

d) przekroczenie drogi przez sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii elektroenergetycznych 110 kV, dopuszczalne jest wyłącznie metodą bezwykopową;

2) warunki ochrony:

a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO PLH320019 oraz OSO PLB320002), obowiązują ustalenia określone w § 15.

b) w części wskazanej na rysunku planu teren 02.G.KD.S położony jest w granicach Zbiornika wyspy Wolin – GZWP nr 102, obowiązują ustalenia określone w § 15.

§ 31.

Dla terenów: 03.G.KD.Z o powierzchni 1,2272 ha, 04.G.KD.Z o powierzchni 0,8631 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 21,

b) ulica zbiorcza kategorii powiatowej (ul. Nadbrzeżna), szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 15,0 do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) wymóg zachowania i uzupełnień alejowego zadrzewienia przyulicznego,

d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej dla potrzeb obsługi miejscowości Zalesie, Wicko, Wapnica, Lubin i Trzciągowo,

e) wzdłuż drogi lokalizacja korytarza technicznego dla potrzeb:

– gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,

– gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,

– linii elektroenergetycznych 110 kV,

– innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych;

2) warunki ochrony:

a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO PLH320019 oraz OSO PLB320002), obowiązują ustalenia określone w § 15,

- b) teren położony w otulinie WPN, obowiązują ustalenia określone w § 15,
- c) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, obowiązują ustalenia określone w § 16,
- d) teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego (technicznego i ochronnego), obowiązują ustalenia określone w § 17,
- e) w części wskazanej na rysunku planu teren położony jest w granicach Zbiornika wyspy Wolin – GZWP nr 102, obowiązują ustalenia określone w § 15.

§ 32.

Dla terenu 05.G.KD.D o powierzchni 0,0971 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 21,
- b) ulica dojazdowa kategorii gminnej, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10,0 do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem manewrowym z miejscami postojowymi,
- c) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej dla potrzeb obsługi miejscowości Wicko,
- d) przekroczenie drogi przez korytarz techniczny dla potrzeb:
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,
 - linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych;

2) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO PLH320019), obowiązują ustalenia określone w § 15,
- b) w części teren położony w granicach pasa ochronnego wybrzeża, obowiązują ustalenia określone w § 17,
- c) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, obowiązują ustalenia określone w § 16.

§ 33.

Dla terenu 06.G.KD.Z o powierzchni 0,0905 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 21,
- b) ulica zbiorcza kategorii powiatowej (ul. Nadbrzeżna), szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 15,0 do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej dla potrzeb obsługi miejscowości Zalesie, Wicko, Wapnica, Lubin i Trzciągowo,
- d) przekroczenie drogi przez korytarz techniczny dla potrzeb:
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,
 - linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych;

2) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO PLH320019), obowiązują ustalenia określone w § 15,
- b) teren położony w otulinie WPN, obowiązują ustalenia określone w § 15,
- c) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, obowiązują ustalenia określone w § 16.

§ 34.

Dla terenu 07.G.KD.L o powierzchni 0,1607 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 21,
- b) ulica lokalna kategorii gminnej, szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
- c) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej dla potrzeb obsługi miejscowości Zalesie, Wicko, Wapnica, Lubin i Trzciągowo,
- d) przekroczenie drogi przez korytarz techniczny dla potrzeb:
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,

- gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,
- linii elektroenergetycznych 110 kV,
- innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych;

2) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO PLH320019), obowiązują ustalenia określone w § 15,
- b) teren położony w otulinie WPN, obowiązują ustalenia określone w § 15.

§ 35.

Dla terenów: 08.G.KD.D o powierzchni 0,1090 ha i 09.G.KD.D (ul. Okrągła) o powierzchni 0,3390 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 21,
- b) ulica dojazdowa kategorii gminnej, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- c) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej dla potrzeb obsługi miejscowości Zalesie, Wicko, Wapnica, Lubin i Trzciągowo,
- d) przekroczenie drogi przez korytarz techniczny dla potrzeb:
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,
 - linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych;

2) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO PLH320019), obowiązują ustalenia określone w § 15,
- b) teren położony w otulinie WPN, obowiązują ustalenia określone w § 15.

§ 36.

Dla terenu 10.G.KD.L (ul. Turkusowa) o powierzchni 0,1207 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 21,
- b) ulica lokalna kategorii powiatowej, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 15,0 do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej Zalesie, Wicko, Wapnica, Lubin i Trzciągowo,
- d) przekroczenie drogi przez korytarz techniczny dla potrzeb:
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 mm,
 - gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN 1000 mm i ciśnieniu PN do 10,0 MPa, wraz z kablem światłowodowym dla obsługi gazociągu,
 - linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności magistralnej sieci wodociągowej, pod warunkiem nieograniczania możliwości lokalizacji gazociągów i linii elektroenergetycznych;

2) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Natura 2000 (SOO PLH320019), obowiązują ustalenia określone w § 15,
- b) teren położony w otulinie WPN, obowiązują ustalenia określone w § 15.

DZIAŁ VI

OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

§ 37.

Na cele nieleśne, w granicach niniejszego planu przeznacza się: do trwałego wyłączenia 0,3247 ha i do nietrwałego wyłączenia 2,4562 ha, gruntów leśnych Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych na cele nierolnicze i nieleśne za zgodą Ministra Środowiska z dnia 19 maja 2011 r. znak: ZS-W-2120-65-2/2011 oraz do trwałego wyłączenia 1,0488 ha i do okresowego wyłączenia 5,3477 ha, gruntów leśnych Skarbu Państwa pozostających w trwałym zarządzie Wolińskiego Parku Narodowego na cele nierolnicze i nieleśne za zgodą Ministra Środowiska z dnia 16 czerwca 2011 r. znak: DOPpn-4102-520/27467/11/wb.

DZIAŁ V
SKUTKI PRAWNE UCHWALENIA PLANU

§ 38.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 39.

W części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozanowice na terenie miejscowości Wicko, uchwała Nr XXXI/302/05 Rady Miejskiej w Kozanowicach z dnia 21 kwietnia 2005 r.

DZIAŁ VI
USTALENIA KOŃCOWE

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Kozanowice.

§ 41.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kozanowice.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1-6

1 MAPA

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 7

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KOZANOWICE."

Grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 8

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i NM41, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z roku 2011 Nr 32, poz. 159), Rada Miejska w Kozanowicach rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozanowice dla lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia, wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 października do 30 listopada 2010 r., w wyznaczonym do dnia 30 grudnia 2010 r. terminie nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ZAŁĄCZNIK Nr 9

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z roku 2011 Nr 32, poz. 159), Rada Gminy w Kozanowicach rozstrzyga się, co następuje:

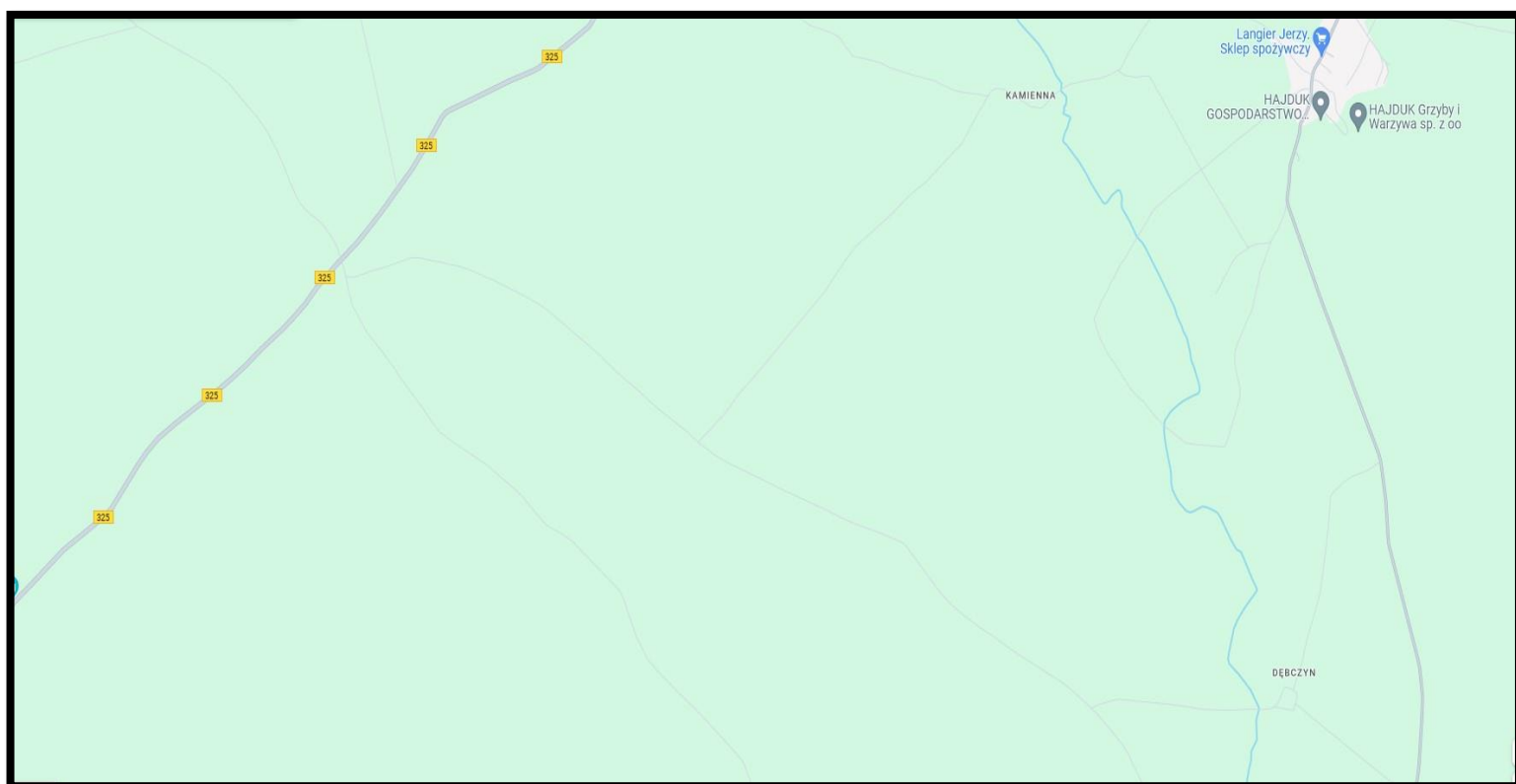
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kozanowice dla lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia, nie powoduje obowiązku realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i finansowanych ze środków publicznych. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

*Z dniem 25 lutego 2020 r. plan zatwierdzony niniejszą uchwałą utracił moc w zakresie uregulowanym uchwałą nr XVII/195/20 z dnia 14 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozanowice na terenie miejscowości Wicko (Zacho.20.806), zgodnie z § 70 pkt 2 przywołanej uchwały.

Z dniem 25 lutego 2020 r. rysunek planu utracił moc w zakresie uregulowanym uchwałą nr XVII/195/20 z dnia 14 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozanowice na terenie miejscowości Wicko (Zacho.20.806), zgodnie z § 70 pkt 2 przywołanej uchwały – zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu.

OPERAT SZACUNKOWY
dla nieruchomości składającej się działek o nr 158/10 (ul. Św. Marcina)
i 34/6 (ul. Św. Tomasza) w miejscowości Kozanowice
/WYCIĄG/

Opis przedmiotu wyceny: Przedmiotem wyceny jest nieruchomość, która składa się z dwóch działek o nr 158/10 (ul. Św. Marcina) i 34/6 (ul. Św. Tomasza) w miejscowości Kozanowice, które zostały sklasyfikowane jako grunty orne. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Wieczystoksięgowy w Kozanowicach nie prowadzi księgi wieczystej. Ponadto dana nieruchomość znajduje się na terenie na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty na podstawie uchwały. Na podstawie wypisu i wyrys z rejestru gruntów stwierdzono, że przeznaczenie podanych działek dotyczy tylko i wyłącznie produkcji rolniczej. Ponadto dokonano wizji lokalnej podanych powyżej działek i stwierdzono, że znajdują się na nim jedynie urządzenia budowlane związane z produkcją rolniczą (z wyłączeniem budynków w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682).



Cel wyceny: Określenie wartości rynkowej podanych działek nr 158/10 i 34/6 na potrzeby postępowania wywłaszczeniowego. Dokładnie zastosowano metodę porównywania parami.

Sposób przeprowadzonej analizy: Analiza porównawcza.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości: 3 220 000 zł (słownie: trzy miliony dwieście dwadzieścia tysięcy).

Wykonawca operatu: Karolina Koźbiał – rzeczoznawca majątkowy.

Podstawy prawne operatu:

- 1) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344),
- 2) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2007 r., poz. 2109),
- 3) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 610).

Źródło danych merytorycznych:

- 1) wspomniany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 2) wypis i wyrys z rejestru gruntów,
- 3) dane rynkowe dotyczące cen nieruchomości uzyskane ze Starostwa Powiatowego,
- 4) informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie działek nr 158/10 i 34/6.

Opis zastosowanej metody:

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Pominięto przy tym informacje o cenach transakcyjnych oraz informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Ponadto na działkach, które stanowią przedmiot analizy brak jest m.in. obiektów zabytkowych oraz obiektów kościelnych. Brak jest również budynków w wyodrębnionych lokalach mieszkalnymi.

W przypadku rzeczowej analizy została odrzucona metoda korygowania ceny średniej. Wynika to z tego, że przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości

podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Z kolei przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

W ocenie sporządzającej operat szacunkowy podane metody nie przyniosą pożądaných efektów w przypadku wyceny działek nr 158/10 i 34/6, jak też problematycznym będzie ich zastosowanie.

Ponadto przy ocenie uwzględniono:

- 1) 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 tej decyzji;
- 2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.

Natomiast przy wycenie podanych nieruchomości brano pod uwagę (jako materiał porównawczy) transakcje dokonywane w czasie bardziej lub mniej odległym od dnia wyceny, ale nie może przy tym pominąć umów zawartych w okresie najbardziej zbliżonym do daty sporządzenia operatu (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 7 grudnia 2011 r., sygn. akt II SA/GI 560/11). Wyłączono również tzw. podejście mieszane, które nakazuje uwzględniać cechy przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów, gdyż przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się następujące poszczególne cechy: 1) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne – położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę; 2) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne – stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne. dokonana analiza działek nr 158/10 (ul. Św. Marcina) i 34/6 (ul. Św. Tomasza) w miejscowości Kozanowice, wykazała, iż podane powyżej walory nie występują na podanych działkach.

Podczas analizy wykorzystano podejście kosztowe, polegające, na tym, że przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym

mowa w art. 153 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach. Z kolei za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 cytowanej ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Uszczegółowiając podana informację należy dodać, że techniki wskaźnikowej koszty określono jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Dodać należy, że technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

W przypadku dokonywanej analizy zostały pominięte kwestie dotyczące ewentualnego przekazania nieruchomości zamiennej. Wynika to z tego, że Gmina Kozanowice podała iż takimi nieruchomościami nie dysponuje.

Odnosnie rzeczzonego operatu szacunkowego należy dodać, że w myśl § 85 ust.1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) do operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, które w dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia są nadal wykorzystywane do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe, czyli rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

Starosta Śliński

ul. Fiołkowa 113
87-137 Ślińsk

DECYZJA Nr 1/W/2024

Działając na podstawie art. 112, art. 113 ust. 1 i 2, art. 119 ust. 1, art. 121 ust. 1 i art. 123 ust. 1 w zw. z art. 6 pkt 1, art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 1, art. 130, art. 132 ust. 1-3 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 1899) oraz art. 104, art. 017 ustawy z dnia 14 czerwca 1997 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.),

na wniosek Wójta Gminy Kozanowice,

Starosta Śliński orzeka o:

1. wywłaszczeniu poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej, opisanej jako działek nr 158/10 i 34/6, obręb Kozanowice o powierzchni 0,6592 ha, położonej w Kozanowicach, gm. Kozanowice. Wywłaszczenie następuje na rzecz Gminy Kozanowice i przeznaczone jest pod realizację celu publicznego w postaci budowy wodociągu wraz ze stacją uzdatniania wody pitnej, kanalizacji deszczowej oraz gazociągu,
2. przejściu prawa własności opisanej w pkt 1 nieruchomości na rzecz Gminy Kozanowice z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna,
3. ustaleniu odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość w wysokości 3 220 000 zł (słownie: trzy miliony dwieście dwadzieścia tysięcy),
4. zobowiązaniu Gminy Kozanowice do złożenia ustalonej kwoty do depozytu sądowego na okres 10 lat (słownie: dziesięć lat).

UZASADNIENIE

Wójt Gminy Kozanowice wnioskiem z dnia 15 października 2023 r. wystąpił o wywłaszczenie nieruchomości poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 158/10 i 34/6, obręb Kozanowice o powierzchni 0,6592 ha.

Zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów i budynków, właściciel działki ewidencyjnej nie jest ustalony. Starosta Śliński wyjaśnia przy tym, że w ewidencji figuruje jako właściciel Spółka Moglewski-Hurt sp. z o.o. Jednakże z Krajowego Rejestru Sądowego wynika, że owa Spółka zaprzestał swej działalności i została zlikwidowana. Ponadto podana nieruchomość (tj. działki nr 158/10 i 34/5) nie mają założonych ksiąg wieczystych (lub wspólnej księgi wieczystej). Z związku z powyższym, na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy stwierdzić iż przedmiotowe działki mają nieuregulowany stan prawny.

Wnioskodawca przedłożył wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego na podstawie uchwały Rady Gminy Kozanowice z którego wynika, że na terenie obu działek dopuszczona jest realizacja inwestycji celu publicznego w postaci budowy wodociągu wraz ze stacją uzdatniania wody pitnej, kanalizacji deszczowej oraz gazociągu. Według Starosty Ślińskiego rzeczona inwestycja winna być uznana za inwestycję celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozpatrując rzeczony wniosek Starosta Śliński pismem z dnia 14 listopada 2023 r., działając na podstawie art. 114 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami podał do wiadomości publicznej ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego oraz wyznaczył dwutygodniowy termin na zgłoszenie się osób, którym przysługują prawa do przedmiotowych działek.

W związku z faktem, iż w wyznaczonym terminie nie zgłosiły się osoby legitymujące się tytułem prawnym do podanych działek, Starosta Śliński pismem z dnia 4 grudnia 2023 r. podał do publicznej wiadomości, na podstawie art. 115 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło informacje podane we wniosku o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego. Ponadto Gmina Kozanowice zapewniła w budżecie środki na realizację tegoż celu publicznego. Niewątpliwie nie ma możliwości zrealizowania tego celu publicznego bez pozyskania tychże nieruchomości. Ponadto we wniosku Gmina podała, że realizacja owej inwestycji możliwa jest jedynie poprzez przejęcie obu działek.

Następnie Starosta Śliński postanowieniem z dnia 12 grudnia 2023 r., Nr 102/2023 powołał rzeczoznawcę majątkowego mgr. inż. Karolinę Koźbiał (nr uprawnień 7818),

celem sporządzenia opinii określającej wartość nieruchomości gruntowej wyżej opisanej. Stosowny operat szacunkowy dla podanych nieruchomości wpłynęła do Starostwa Powiatowego w dniu 27 grudnia 2023 r.

Zgodnie z art. 134 ust. 1 i art. 155 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, podstawą ustalenia odszkodowania za nieruchomości przeznaczone podbudowę dróg stanowi przede wszystkim wartość rynkowa nieruchomości. Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 151 ust. 1 przewiduje, że wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy; 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Starosta Śliński wskazuje, że uszczegółowienia powyższych założeń dokonują przepisy wykonawcze o jakich mowa w art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie Starosty, zasadnicza wskazówka zawarta w § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) nakazuje rzeczoznawcy majątkowemu uwzględnienie przy wycenie jedynie transakcji gruntami wykupionymi pod budowę dróg publicznych. Informacje o takim rynku nieruchomości powinny dotyczyć cen transakcyjnych i cech rynkowych opisujących nieruchomość i obejmować okres nie dłuższy niż dwa lata. Odszkodowanie za wywłaszczenie prawa własności przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie jej wartości rynkowej, w oparciu o wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Podany rzeczoznawca majątkowy ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 3 220 000 zł (słownie: trzy miliony dwieście dwadzieścia tysięcy złotych).

Po wnikliwej analizie przedmiotowego operatu szacunkowego, Starosta Śliński nie znalazł podstaw do zakwestionowania wyżej wymienionego operatu szacunkowego i zgadza się z wyrażoną w nim opinią na temat wartości przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 75 Kodeksu postępowania administracyjnego operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb przedmiotowego postępowania jest jednym z dowodów w sprawie i tak jak każdy dowód podlega ocenie przez organ administracji publicznej, stosownie do art. 77 cytowanej ustawy. W szczególności na podstawie art. 80 Kodeksu postępowania administracyjnego rozpoznając sprawę organ administracji ma prawo i obowiązek ocenić dowodową wartość operatu szacunkowego, zbadać czy przedłożona opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna. Złożony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy winien spełniać nie tylko wymogi formalne takiego dokumentu, określone w rozporządzeniu, ale musi opierać się na prawidłowych danych

dotyczących szacowanej nieruchomości (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 grudnia 2007r., sygn. akt I SA/Wa 1484/07).

Ocena opinii biegłego (rzecznawcy majątkowego) została dokonana tylko pod względem formalno-prawnym ponieważ organ nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, bowiem nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły, co potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 września 2009 r., sygn. akt I OSK 1246/08. Ponadto Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 27 kwietnia 2010 r., sygn. akt II SA/Lu 85/10 stwierdził także, iż ocena operatu szacunkowego przez organ administracji publicznej nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych (...). Organ powinien natomiast dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać na przykład czy został sporządzony przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione.

W związku z powyższym Starosta Śliński stwierdził, że treść przedmiotowego operatu szacunkowego jest zgodna z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także zgodnie z art. 134 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rzeczoznawca majątkowy, przedstawił sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym określił prawidłowo przedmiot, zakres, cel wyceny oraz daty istotne dla określenia wartości nieruchomości, podstawy formalne wyceny oraz źródła danych o nieruchomości, opisał stan nieruchomości, wskazał przeznaczenie wycenianej nieruchomości, dokonał szczegółowej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, uzasadniła wybór podejścia, metody i techniki, przedstawiła obliczenia wartości nieruchomości oraz wynik wyceny z uzasadnieniem.

Zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, Starosta Śliński pismem z dnia 25 kwietnia 2022 r. zawiadomił, poprzez ogłoszenie, o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia żądań (w tym z operatem szacunkowym sporządzonym w sprawie). Do dnia wydania niniejszej decyzji Strony nie wniosły uwag ani oświadczeń. Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Strachocińskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Starosty Ślińskiego. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia do Starosty Ślińskiego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna.

Otrzymują:

– Gmina Kozanowice,

Starosta Śliński

Genowefa Piwonia

Kozanowice, dnia 20 stycznia 2024 r.

Spółka Moglewski-Hurt sp. k.
ul. Arbusowa 34
08-215 Kozanowice

Wojewoda Strachociński

ul. Malinowa 113
01-134 Strachocice

**Odwołanie od decyzji Starosty Silęcińskiego z dnia 2 stycznia 2024 r.
nr Nr 1/W/2024.**

Działając na podstawie art. 127 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 7765 ze zm.) działając w imieniu Spółki Moglewski-Hurt sp. k. wnoszę odwołanie od decyzji Starosty Silęcińskiego z Spółka Moglewski-Hurt sp. z o. o.

W swej decyzji Starosta Silęciński podał, że działki nr 158/10 oraz 34/6 mają nieuregulowany stan prawny. W szczególności występujący w katastrze właścicielem działki jest Spółka. Informuję, że Spółka Moglewski-Hurt sp. z o.o. uległa przekształceniu na Spółkę Moglewski-Hurt sp. k. W ocenie Skarżącej Spółki Starosta nie dołożył należytej staranności jeśli chodzi o ustalenie podmiotu do którego należą rzeczony działki.

W konsekwencji doszło do naruszenia art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Ponadto Skarżąca Spółka informuje, że w 2021 r., tj. w okresie pandemii COVID-19, działając na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752) zgłosiła w Starostwie Powiatowym w Silęcinie konieczność zmian w ewidencji gruntów, w związku z przekształceniem Spółki. Z dokumentacji znajdującej się w aktach dotyczących wywłaszczenia nie wynika aby owa zmian została dokonana. Niemniej, Starosta dysponował dokumentacją potwierdzającą, że przekształceniu uległa Spółka do której należą wywłaszczanie działki. Kolejna kwestia dotyczy wydruku z Krajowego Rejestru

Sądowego.

Z akt sprawy nie wynika, aby Starosta Silęciński, prowadząc postępowanie wywłaszczeniowe dokonał stosownego wydruku w celu potwierdzenia np. aktualnego adresu Spółki. Ponadto mając na uwadze art. 107 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego wnoszę o ocenienie przez organ odwoławczy prawidłowości i zasadności podjętych podczas postępowania wywłaszczeniowego.

Z poważaniem

Marian Motyl

Prezes Spółki

Moglewski-Hurt sp. k.



WOJEWODA STRACHOCIŃSKI

WZN.6740.2.2024

DECYZJA Nr WZN-2/2024

Na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) w związku z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) w zw. z art. 9a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) po rozpatrzeniu odwołania Spółki Moglewski-Hurt sp. k. z siedzibą Kozanowicach od decyzji Starosty Ślińskiego z dnia 2 stycznia 2024 r. Nr 1/W/2024, którą orzeczono o:

1. wywłaszczeniu poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej, opisanej jako działek nr 158/10 i 34/6, obręb Kozanowice o powierzchni 0,6592 ha, położonej w Kozanowicach, gm. Kozanowice. Wywłaszczenie następuje na rzecz Gminy Kozanowice i przeznaczone jest pod realizację celu publicznego w postaci budowy wodociągu wraz ze stacją uzdatniania wody pitnej, kanalizacji deszczowej oraz gazociągu,
2. przejściu prawa własności opisanej w pkt 1 nieruchomości na rzecz Gminy Kozanowice z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna,
3. ustaleniu odszkodowania za wywłączoną nieruchomość w wysokości 3 220 000 zł (słownie: trzy miliony dwieście dwadzieścia tysięcy),
4. zobowiązaniu Gminy Kozanowice do złożenia ustalonej kwoty do depozytu sądowego na okres 10 lat (słownie: dziesięć lat).

**Uchylam zaskarżoną decyzję w całości
i przekazuję sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.**

UZASADNIENIE

Odwołanie od decyzji Starosty Silęcińskiego wniosła Spółka Moglewski-Hurt sp.k. z siedzibą Kozanowicach. Podała w im, że doszło do naruszenia art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Ponadto Skarżąca Spółka poinformowała, że w 2021 r., tj. w okresie pandemii COVID-19, działając na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752) zgłosiła w Starostwie Powiatowym w Silęcinie konieczność zmian w ewidencji gruntów, w związku z przekształceniem Spółki. Z dokumentacji znajdującej się w aktach dotyczących wywłaszczenia nie wynika aby owa zmian została dokonana. W jej ocenie Starosta dysponował dokumentacją potwierdzającą, że przekształceniu uległa Spółka do której należą wywłaszczenie działki. Kolejna kwestia dotyczy wydruku z Krajowego Rejestru Sądowego. Z akt sprawy nie wynika, aby Starosta Silęciński, prowadząc postępowanie wywłaszczeniowe dokonał stosownego wydruku w celu potwierdzenia np. aktualnego adresu Spółki. Ponadto mając na uwadze art. 107 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego wniosła o ocenienie przez organ odwoławczy prawidłowości i zasadności podjętych podczas postępowania wywłaszczeniowego.

W wyniku analizy akt sprawy Wojewoda Strachociński stwierdził, co następuje:

Zgodnie z art. 127 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego od decyzji wydanej w pierwszej instancji służy stronie odwołanie tylko do jednej instancji. Odwołanie winno zostać wniesione do właściwego organu odwoławczego za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie (art. 129 § 1 i 2 cytowanej ustawy).

Jak wynika z przedstawionego stanu faktycznego Spółka nie została uznana za stronę postępowania. W świetle powyższego oznacza to, że odwołanie wniosła podmiot nie będący stroną postępowania. W tym punkcie organ odwoławczy wyjaśnia, że z analizy argumentacji pisma rzeczony Spółki, że mamy do czynienia z odwołaniem, o którym jest mowa w rozdziale 10 Kodeksu postępowania administracyjnego a nie innym środkiem prawnym kwestionującym zasadność podanej decyzji Starosty Silęcińskiego.

W myśl art. 129 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, odwołanie wnosi się w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie, a gdy decyzja została

ogłoszona ustnie – od dnia jej ogłoszenia stronie. Z kolei zgodnie z art. 129 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, odwołanie wnosi się w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie, a gdy decyzja została ogłoszona ustnie – od dnia jej ogłoszenia stronie.

Mając na uwadze ustalenia dotyczące katalogu stron postępowania przyjętego w postępowaniu zakończonym podaną decyzją Starosty Silęcińskiego jak też termin przewidziany do wniesienia odwołania – o czym była mowa w poprzednim akapicie, należy przywołać ustalenia wykształcone z praktyki sądów administracyjnych. Prawo do wniesienia odwołania od decyzji przysługuje nie tylko adresatowi decyzji (stronie, której doręczono decyzję), ale również osobie, która nie została uznana przez organ za stronę, oczywiście pod warunkiem, że spełnia ustawowe kryterium nabycia statusu strony postępowania (powyżej omówione). Ponieważ ustawa wiąże początek biegu terminu do wniesienia odwołania z doręczeniem (ewentualnie ogłoszeniem) decyzji organu pierwszej instancji (art. 129 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego), kłopotliwe jest ustalenie początku biegu tego terminu dla strony, której w ogóle nie została doręczona decyzja. Termin do wniesienia odwołania dla strony, która została pozbawiona udziału w postępowaniu w pierwszej instancji, liczy się od dnia doręczenia (ogłoszenia) decyzji stronie, która brała udział w postępowaniu (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 sierpnia 2020 r., sygn. akt II OSK 1004/20). Precyzując powyższą tezę należy dodać, że termin do wniesienia odwołania dla pominiętej strony biegnie od dnia doręczenia decyzji stronie, której najpóźniej decyzję doręczono (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 28 maja 2020 r., sygn. akt II SA/Kr 425/20).

Z przedstawionego materiału dowodowego wynika, że Starosta Silęciński uznał, iż działki nr 158/10 i 34/6 mają nieuregulowany stan prawny. Jednakże przedstawionego materiału nie wynika aby organ pierwszej instancji dokonał wszelkich starań aby jednoznacznie ustalić do kogo owe działki należą. W tym przypadku doszło do naruszenia art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, w myśl którego organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W konsekwencji doszło do sytuacji kiedy to rzeczona Spółka nie mogła podjąć jakichkolwiek działań w postępowaniu dotyczącym wywłaszczenia. W tym punkcie należy powołać się na stanowisko sądów administracyjnych. Przykładowo jak uznał dla skuteczności zarzutu pozbawienia strony możliwości czynnego udziału w toczącym się postępowaniu administracyjnym (w tym poprzez uniemożliwienie dostępu do części dokumentacji) koniecznym jest wykazanie, że zarzucane uchybienie uniemożliwiło stronie przeprowadzenie konkretnych czynności procesowych,

a w następstwie realizację przysługujących jej praw i nie mogło być konwalidowane na późniejszych etapach tego postępowania, jak również, że naruszenie to miało istotny wpływ na wynik sprawy (zob. wyroki Wojewódzkich Sądów Administracyjnych w: Gliwicach z dnia 13 lipca 2023 r., sygn. akt II SA/GI 691/23 lub w Lublinie z dnia 19 października 2023 r., sygn. akt II SA/Lu 570/23). Z kolei Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2023 r., sygn. akt I OSK 870/22, każdorazowo naruszenie zasady czynnego udziału strony w postępowaniu, wyrażonej w art. 10 § 1 oraz w art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, może skutkować uchyleniem decyzji jedynie wówczas, gdy strona wykaże, że uchybienie to uniemożliwiło jej dokonanie konkretnej czynności dowodowej.

W ocenie organu odwoławczego należy uznać, że doszło do naruszenia zasady czynnego udziału strony postępowania. Brak możliwości wypowiedzenia się na temat materiału dowodowego niewątpliwie stanowi naruszenie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Należy przy tym dodać, że Skarżąca Spółka wniosła o ocenienie przez organ odwoławczy prawidłowości i zasadności podjętych podczas postępowania wyłączeniowego. Według organu odwoławczego, należy mieć na uwadze art. 15 Kodeksu postępowania administracyjnego w myśl którego postępowanie administracyjne jest dwuinstancyjne. Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 24 stycznia 2024 r., sygn. akt II SA/Gd 436/23, do uznania, że zasada dwuinstancyjności postępowania administracyjnego została zrealizowana, nie wystarcza stwierdzenie, że w sprawie zapadły dwa rozstrzygnięcia dwóch organów różnych stopni. Konieczne jest też, aby rozstrzygnięcia te zostały poprzedzone przeprowadzeniem przez każdy z organów, który wydał decyzje, postępowania umożliwiające osiągnięcie celów, dla których postępowanie to jest prowadzone.

Mając na uwadze przedstawioną argumentację należy uchylić decyzję Starosty Silęcińskiego i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

Decyzja niniejsza jest decyzją ostateczną.

Stosownie do art. 64a ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 2023 r. poz. 1634 ze zm.), od niniejszej decyzji, jako wydanej na podstawie art. 138 § 2 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, skarga nie przysługuje. Strona niezadowolona z decyzji może jednak wnieść od niej sprzeciw do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kraszewie. Zgodnie z art. 64c § 1 i § 2 wyżej powołanej ustawy, sprzeciw od decyzji wnosi się w terminie 14 dni od dnia doręczenia skarżącemu decyzji, za pośrednictwem Wojewody Strachocińskiego. W myśl art. 64b § 2 tej samej ustawy, sprzeciw powinien czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać wskazanie zaskarżonej decyzji, żądanie jej uchylenia oraz oznaczenie organu, który wydał zaskarżoną decyzję. Wpis stały od sprzeciwu wynosi 100 zł. Stronie, na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania sądowo-administracyjnego lub w toku tego postępowania może być przyznane prawo pomocy. Wniosek tej wolny jest, od opłat sądowych. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

Wojewoda Strachociński

Marzena Bratek

KLAUZULA INFORMACYJNA

Na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE zwanego dalej Rozporządzeniem uprzejmie informuję, że:

- Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wojewoda Strachociński, wykonujący swoje zadania przy pomocy Urzędu Wojewódzkiego w Strachocinie.
- Inspektor Ochrony Danych (IOD) wykonuje swoje obowiązki w siedzibie podanego Urzędu Wojewódzkiego.
- Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze tj. rejestracji, analizy i załatwienia wpływających odwołań, zażaleń, ponagleń, skarg i wniosków oraz innych dokumentów lub przekazania ich zgodnie z właściwością.
- Podstawą prawną przetwarzania dotyczących Pani/Pana danych osobowych są Kodeks postępowania administracyjnego, ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.
- Pani/Pana dane nie będą przekazywane innym odbiorcom.
- Pani/Pana dane nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
- Pani/Pana dane osobowe i dokumentacja mogą być przechowywane przez okres określony w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych.
- Zgodnie z Rozporządzeniem przysługuje Pani/Panu:
 1. prawo dostępu do swoich danych;
 2. prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, a także prawo do ich usunięcia, w sytuacji, gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa lub w ramach sprawowania władzy publicznej;
 3. prawo do ograniczenia przetwarzania danych;
 4. prawo do wniesienia skargi do Prezesa UODO (na adres: Urząd Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa).
- Podanie Wojewodzie Strachocińskiemu danych osobowych umożliwiających Pani/Pana identyfikację jest dobrowolne, w przypadku niepodania danych nie będzie możliwe rozpatrzenie wpływających odwołań, zażaleń, ponagleń, skarg i wniosków oraz innych dokumentów lub przekazania ich zgodnie z właściwością.
- Pani/Pana dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

Spółka Moglewski-Hurt sp. k.
ul. Arbusowa 34
08-215 Kozanowice

**Wojewódzki Sąd
Administracyjny**
ul. Słonecznikowa 34/56
90-854 Kraszew

Strona przeciwna:
Wojewoda Strachociński
ul. Malinowa 113
01-134 Strachocice

**Skarga na decyzję Wojewody Strachocińskiego z dnia 19 lutego 2024 r.,
Nr WZN-2/2024**

Wskazaną decyzją Wojewoda Strachociński uchylił decyzję Starosty Ślińskiego z dnia 2 stycznia 2024 r. Nr 1/W/2024, którą orzeczono o:

1. wywłaszczeniu poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej, opisanej jako działek nr 158/10 i 34/6, obręb Kozanowice o powierzchni 0,6592 ha, położonej w Kozanowicach, gm. Kozanowice. Wywłaszczenie następuje na rzecz Gminy Kozanowice i przeznaczone jest pod realizację celu publicznego w postaci budowy wodociągu wraz ze stacją uzdatniania wody pitnej, kanalizacji deszczowej oraz gazociągu,
2. przejściu prawa własności opisanej w pkt 1 nieruchomości na rzecz Gminy Kozanowice z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna,
3. ustaleniu odszkodowania za wywłączoną nieruchomość w wysokości 3 220 000 zł (słownie: trzy miliony dwieście dwadzieścia tysięcy),
4. zobowiązaniu Gminy Kozanowice do złożenia ustalonej kwoty do depozytu sądowego na okres 10 lat (słownie: dziesięć lat).

W uzasadnieniu decyzji wskazano, że Starosta Śliński wydając swą decyzję naruszył art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775) poprzez wadliwe stwierdzenie, że Spółka

Moglewski-Hurt sp. z o.o. uległa likwidacji i nie jest właścicielem działek nr 158/10 i 34/9 w Kozanowicach. Starosta nie zweryfikował należycie posiadanych informacji i nie uwzględnił faktu, że Spółka uległa przekształceniu na Spółkę Moglewski-Hurt sp.k. Ponadto w odwołaniu Spółka wniosła o ocenienie przez organ odwoławczy prawidłowości i zasadności podjętych podczas postępowania wywłaszczeniowego. Organ odwoławczy tę kwestię przemilczał mimo że art. 107 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego zobowiązuje go do wyjaśnienia wszelkich kwestii i dowodów w uzasadnieniu decyzji.

Warto dodać, że z uwagi na niedbalstwo ze strony Starosty i pominięciu Spółki Moglewski-Hurt sp. k. doszło do naruszenia ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344). W szczególności doszło do naruszenia art. 114 i nie zostały przeprowadzone rokowania dotyczące zbycia podanych działek. Również nie można zgodzić się z faktem, że Gmina Kozanowice nie posiada działek, które mogłyby zostać przekazane jako nieruchomości zamienne, o czym jest mowa w art. 131 cytowanej ustawy. W tym punkcie Skarżąca Spółka posiłkuje się informacjami zawartymi w Biuletynie Informacji Publicznej, w którym przedstawiono szereg nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż lub dzierżawę. Z uwagi na pominięcie Spółki w prowadzonym postępowaniu jak też wadliwe przedstawienie jej aktualnej sytuacji prawnej nie została przeprowadzona rozprawa administracyjna podczas której zostałyby wyjaśnione kwestie związane z przejęciem podanych działek przez Gminę Kozanowice. Godzi się przypomnieć, że w myśl art. 89 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, organ administracji publicznej powinien przeprowadzić rozprawę, gdy zachodzi potrzeba uzgodnienia interesów stron oraz gdy jest to potrzebne dla wyjaśnienia sprawy przy udziale świadków. Przykładowo, jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 5 stycznia 2022 r., sygn. akt II SA/Po 277/21, funkcją rozprawy w postępowaniu administracyjnym jest jak najpełniejszego ustalenia stanu faktycznego sprawy, zwłaszcza gdy wymaga tego udział świadków, biegłych lub przeprowadzenie oględzin. Jej celem nie jest więc wyjaśnianie stronom postępowania przesłanek, którymi kieruje się organ, ani polemika z jego stanowiskiem.

Kolejna kwestia na którą należy zwrócić uwagę dotyczy faktu wywłaszczenia obu działek. Mając na uwadze planowane zamierzenie budowlane, w ocenie Skarżącej Spółki zachodzi okoliczność o której mówi art. 113 § 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tzn. wywłaszczona może być również część nieruchomości.

W ocenie Skarżącej Spółki, organ pierwszej instancji nie zachował art. 114 § 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tzn. nie powiadomił w sposób zwyczajowo przyjęty o wniosku Gminy Kozanowice i prowadzonym postępowaniu dotyczącym wywłaszczenia działek nr 158/10 i 34/6 w Kozanowicach. Z akt organu pierwszej instancji

wynika, że ograniczył się do informacji wywieszanej na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. Według Skarżącej Spółki zasięg owej informacji był znikomy. Organ pierwszej instancji nie wykazał, że poinformował o prowadzonym postępowaniu np. W środkach masowego przekazu (telewizja, radio, prasa lub Internet). Warto jeszcze wskazać na błędy jakie zostały zawarte w operacie szacunkowym. Obie działki zostały przedstawione jako grunty orne co jest nieprawda. Pominięto fakt, że zostały na nich zlokalizowane urządzenia budowlane wykorzystywane do obsługi produkcji rolnej jak parkingi na maszyny rolnicze, miejsca do mycia maszyn rolniczych oraz płyty do składowania obornika. W konsekwencji wartość obu działek jest znacznie wyższa. W tym punkcie należy przywołać wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 marca 2019 r., sygn. akt I ACa 57/18, że operaty wykonane dla potrzeb odszkodowania za grunty przejęte pod drogi powinny także uwzględniać całe przeznaczenie gruntu wynikające z przeprowadzanej inwestycji.

Ponadto strona wskazała, że w przedmiotowej sprawie nastąpiło niewłaściwe doręczanie. Z uwagi na fakt, że organ nie dołączył należytej staranności w ustaleniu adresu, przesyłka listowa zawierająca dane rozstrzygnięcie została skierowana na niewłaściwy adres. W konsekwencji został naruszony art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. Ponadto doręczanie zastępcze, o którym mowa w art. 43 cytowanej ustawy również nie zostało spełnione. Zgodnie z tym przepisem, w przypadku nieobecności adresata pismo doręcza się, za pokwitowaniem, dorosłemu domownikowi, sąsiadowi lub dozorczy domu, jeżeli osoby te podjęły się oddania pisma adresatowi. O doręczeniu pisma sąsiadowi lub dozorczy zawiadamia się adresata, umieszczając zawiadomienie w oddawczej skrzynce pocztowej lub, gdy to nie jest możliwe, w drzwiach mieszkania. Dodano przy tym, że w myśl tezy zawartej w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 20 grudnia 2023 r., sygn. akt II SA/Sz 811/23, że zastosowanie instytucji doręczenia zastępczego – na podstawie art. 43 cytowanej ustawy – polegające na doręczeniu pisma dorosłemu domownikowi, wymaga łącznego spełnienia trzech przesłanek. Istotne jest przy tym, że niespełnienie choćby jednej z nich dyskwalifikuje tę formę doręczenia, co oznacza, że jest ono nieskuteczne. Przede wszystkim po pierwsze podmiot doręczający pismo musi zweryfikować fakt nieobecności adresata pisma w miejscu jego zamieszkania, a nieobecność taka ma być przy tym przejściowa i spowodowana faktem, że adresat jest w momencie doręczenia nieobecny, jednak generalnie zamieszkuje pod tym adresem. Drugą przesłankę stanowi zastanie w miejscu zamieszkania adresata dorosłego domownika, a za domownika przyjmuje się osobę, która pozostaje z adresatem pisma we wspólnym gospodarstwie domowym. Będzie tu chodzić zatem o takie osoby, dla których mieszkanie adresata będzie ich aktualnym centrum życiowej działalności, ośrodkiem osobistych i majątkowych interesów. Trzecią zaś przesłanką

skutecznego doręczenia zastępczego w rozumieniu tego przepisu jest to, aby osoba odbierająca pismo w sposób zastępczy pokwitowała jego odbiór zgodnie z regułami wynikającymi z art. 46 Kodeksu postępowania administracyjnego. W przypadku doręczenia dorosłemu domownikowi dodatkowo w treści pokwitowania należy wskazać, kim jest osoba, która odebrała pismo zamiast adresata. Ponadto operat pocztowy korzystał z tzw. żółtej zwrotki. W tym przypadku posiłkowano się tezą zawartą w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 7 grudnia 2022 r. sygn. akt II SA/Wr 808/12.

Podsumowując w ocenie Skarżącej Spółki, ograniczając się do stwierdzenia naruszenia art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, organ odwoławczy w lakoniczny sposób ocenił postępowanie prowadzone przez organ pierwszej instancji. Błąd jakichkolwiek uwag dotyczących decyzji wywłaszczeniowej oraz nieukierunkowanie organu pierwszej instancji może skutkować powtórzeniem wymienionych błędów jak też negatywnie wpłynie na pozycję Spółki, której działki są objęte postępowaniem dotyczącym wywłaszczenia.

Z poważaniem

Marian Motyl

Prezes Spółki
Moglewski-Hurt sp. k.



WOJEWODA STRACHOCIŃSKI

Wojewódzki Sąd Administracyjny

ul. Słonecznikowa 34/56
90-854 Kraszew

Strona przeciwna:

Spółka Moglewski-Hurt sp. k.

ul. Arbuzowa 34
08-215 Kozanowice

ODPOWIEDŹ NA SKARGĘ

Stosownie do art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2023 r. poz. 1634) przekazuję skargę Spółki Moglewski-Hurt sp. k. na decyzję Wojewody Strachocińskiego decyzją z dnia 19 lutego 2024 r., Nr WZN-2/2024, uchylił decyzję Starosty Ślińskiego z dnia 2 stycznia 2024 r. Nr 1/W/2024, orzekającą o: 1) wywłaszczeniu poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej, opisanej jako działek nr 158/10 i 34/6, obręb Kozanowice o powierzchni 0,6592 ha, położonej w Kozanowicach, gm. Kozanowice. Wywłaszczenie następuje na rzecz Gminy Kozanowice i przeznaczone jest pod realizację celu publicznego w postaci budowy wodociągu wraz ze stacją uzdatniania wody pitnej, kanalizacji deszczowej oraz gazociągu, 2) przejściu prawa własności opisanej w pkt 1 nieruchomości na rzecz Gminy Kozanowice z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, 3) ustaleniu odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość w wysokości 3 220 000 zł (słownie: trzy miliony dwieście dwadzieścia tysięcy) oraz 4) zobowiązaniu Gminy Kozanowice do złożenia ustalonej kwoty do depozytu sądowego na okres 10 lat (słownie: dziesięć lat).

Z wnioskiem o oddalenie skargi.

Starosta Śliński decyzją z dnia 2 stycznia 2024 r. Nr 1/W/2024, orzekł o: 1) wywłaszczeniu poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej, opisanej jako działek nr 158/10 i 34/6, obręb Kozanowice o powierzchni 0,6592 ha, położonej w Kozanowicach, gm. Kozanowice. Wywłaszczenie następuje na rzecz Gminy Kozanowice i przeznaczone jest pod realizację celu publicznego w postaci budowy wodociągu wraz ze stacją uzdatniania wody pitnej, kanalizacji deszczowej oraz gazociągu, 2) przejściu prawa własności opisanej w pkt 1 nieruchomości na rzecz Gminy Kozanowice z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, 3) ustaleniu odszkodowania za wywłączoną nieruchomość w wysokości 3 220 000 zł (słownie: trzy miliony dwieście dwadzieścia tysięcy) oraz 4) zobowiązaniu Gminy Kozanowice do złożenia ustalonej kwoty do depozytu sądowego na okres 10 lat (słownie: dziesięć lat).

Odwołanie od tej decyzji, w ustawowym terminie, wniosła Spółka Moglewski -Hurt sp. k. Wojewoda Strachociński decyzją z dnia 19 lutego 2024 r., Nr WZN-2/2024, uchylił decyzję Starosty Ślińskiego z dnia 2 stycznia 2024 r. Nr 1/W/2024. Wskazał przy tym, że organ pierwszej instancji naruszył art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775), który dotyczy czynnego udziału strony w postępowaniu administracyjnym.

Skarżąca Spółka wniosła o ocenienie przez organ odwoławczy prawidłowości i zasadności podjętych podczas postępowania wywłaszczeniowego.

W ocenie Wojewody Strachocińskiego, już sam fakt naruszenia art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. Dodać należy, że Dla skuteczności zarzutu pozbawienia strony możliwości czynnego udziału w toczącym się postępowaniu administracyjnym (w tym poprzez uniemożliwienie dostępu do części dokumentacji) koniecznym jest wykazanie, że zarzucane uchybienie uniemożliwiło stronie przeprowadzenie konkretnych czynności procesowych, a w następstwie realizację przysługujących jej praw i nie mogło być konwalidowane na późniejszych etapach tego postępowania, jak również, że naruszenie to miało istotny wpływ na wynik sprawy (zob. wyroki Wojewódzkich Sądów Administracyjnych w: Gliwicach z dnia 13 lipca 2023 r., sygn. akt II SA/Gl 691/23 lub Lublinie z dnia z dnia 19 października 2023 r., sygn. akt II SA/Lu 570/23). Ponadto należy dodać, że w myśl art. 15 cytowanej ustawy. Do uznania, że zasada dwuinstancyjności postępowania została zrealizowana, nie wystarcza stwierdzenie, że w sprawie zapadły dwa rozstrzygnięcia dwóch organów różnych stopni. Konieczne jest też, by rozstrzygnięcia te zostały poprzedzone przeprowadzeniem przez każdy z organów, który wydał decyzję, postępowania umożliwiającego osiągnięcie celów, dla których postępowanie to jest prowadzone (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 17 października 2023 r., sygn. akt I SA/Kr 735/23).

Odpowiadając na powyższą skargę informuję, że Wojewoda Strachociński podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w kwestionowanej decyzji w tym ustalenia i towarzyszącą im argumentację. Merytorycznie do uwag zawartych w skardze odniesiono się w kwestionowanej decyzji.

Z kolei przedstawiciel organu, powołał się na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 listopada 2023 r., sygn. akt II SA/Wr 513/23, twierdząc, że poza stwierdzeniem, iż umożliwiono wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów. Tak więc skarżący nie został pozbawiony prawa do czynnego udziału w postępowaniu. Mimo wadliwego doręczenia zaskarżonej decyzji skarżący nie wykazano, że to naruszenie mogło mieć jakikolwiek, a tym bardziej istotny, wpływ na wynik sprawy.

W związku z powyższym, tutejszy organ nie znalazł podstaw do uchylenia swojego rozstrzygnięcia.

Wobec powyższego wnoszę o oddalenie skargi.

Wojewoda Strachociński

Marzena Bratek

Załączniki:

- skarga Spółki Moglewski-Hurst sp. k.
- 1 odpis odpowiedzi na skargę,
- akta Wojewody Starochocińskiego + akta Starosty Ślińskiego – 1 plik.