



Starosta Wołowski

Wołów, dnia 12 maja 2026 r.

**Decyzja Nr WGN.683.21.2025
Starosty Wołowskiego**

Na podstawie art. 113 ust. 6 i 7, art. 128 ust. 4, art. 129 ust. 5 pkt 1, art. 130 ust. 1 i 2, art. 132 ust. 1a, 2, 6, art. 133 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399; zwanej dalej „u.g.n.”) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1691) oraz w związku z wydaną przez Starostę Wołowskiego decyzją z dnia 29 października 2021 r., znak GN.6821.4.2019, po przeprowadzeniu postępowania z urzędu,

**Starosta Wołowski
orzeka**

1. **Ustalić odszkodowanie na rzecz** właściciela lub użytkownika wieczystego, tytułem powstania szkody trwałej polegającej na zmniejszeniu wartości nieruchomości, w związku ustaleniem stałej strefy kontrolowanej dla gazociągu DN 150 mm (tzw. strefy ograniczeń stałych), w wyniku wydania przez Starostę Wołowskiego ostatecznej decyzji w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie 0002 Godzięcin, gmina Brzeg Dolny, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu nr 229, o pow. 1,32 ha, poprzez zezwolenie Polskiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, na zajęcie części ww. nieruchomości w celu budowy urządzeń do dystrybucji gazu, tj. gazociągu stalowego o średnicy DN 150 mm podwyższonego średniego ciśnienia o ciśnieniu 1,6 MPa relacji Godzięcin – Siemianice oraz Godzięcin – Wołów o długości 102,36 m;
2. **Ustalić ww. odszkodowanie w kwocie 5.600,00 zł** (słownie: pięć tysięcy sześćset złotych 00/100 gr), tytułem powstania ww. szkody zmniejszającej wartości ww. nieruchomości;
3. **Zobowiązać Polską Spółkę Gazownictwa Sp z o.o. z siedzibą w Tarnowie** na rzecz, której to nastąpiło ww. ograniczenie prawa własności, do złożenia w depozycie sądowym wskazanego w pkt 1 odszkodowania, we wskazanej w pkt 2 kwocie.

UZASADNIENIE

W dniu 29 października 2021 r. została wydana decyzja Starosty Wołowskiego znak GN.6821.4.2019 w trybie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ograniczająca sposób korzystania z części ww. nieruchomości poprzez zezwolenie Polskiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, na zajęcie części ww. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w celu budowy urządzeń do dystrybucji gazu, tj. gazociągu stalowego o średnicy DN 150 mm podwyższonego średniego ciśnienia o ciśnieniu 1,6 MPa relacji Godzięcin – Siemianice oraz Godzięcin – Wołów o długości 102,36 m oraz określająca stałą strefę kontrolowaną ww. gazociągu DN 150 mm (tzw. strefa

ograniczeń stałych) w granicach przedmiotowej nieruchomości o szerokości 2 m (1m po obu stronach gazociągu DN 150 mm). Powierzchnia przedmiotowej strefy kontrolowanej obejmuje teren o łącznej pow. 204,73 m², w którym to zgodnie z § 10 Rozporządzeniem 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), należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej. Należy pamiętać również, że każdorazowy właściciel przedmiotowej nieruchomości zobowiązany jest do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń i obowiązek ten podlega egzekucji administracyjnej (patrz art. 124 ust. 6 u.g.n.).

Zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów jako właściciel przedmiotowej działki gruntu wpisana jest osoba fizyczna - (osoba nie żyje).

Mając powyższe na uwadze oraz wydłużający się okres przystąpienia inwestora do realizacji ww. zamierzenia inwestycyjnego (brak zawiadomienia o rozpoczęciu prac), Starosta Wołowski wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu powyżej opisanego ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie 0002 Godzięcin, gmina Brzeg Dolny, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu nr 229, o pow. 1,32 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wołowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą. Jednocześnie organ poprzez publiczne obwieszczenie zawiadomienia o wszczęciu postępowania wezwał osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. nieruchomości o zgłoszenie się do Starostwa Powiatowego w Wołowie, Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, pl. Piastowski 2, 56-100 Wołów, oraz poinformował, iż w przypadku niezgłoszenia się ww. osób ustalone odszkodowanie zostanie przekazane do depozytu sądowego.

Z uwagi, iż w przedmiotowym postępowaniu zaistniała potrzeba uzyskania wiadomości specjalnych, bowiem w przedmiotowym postępowaniu niezbędne było sporządzenie stosownego operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego określającego wysokość odszkodowania należnego ww. podmiotowi, Starosta Wołowski postanowieniem z dnia 20 października 2025 r. powołał w charakterze biegłego rzeczoznawcę majątkowego Pana Tomasza Pajorskiego (nr uprawnień: 4736) w celu wykonania i dostarczenia tutejszemu organowi operatu szacunkowego określającego wartość odszkodowania należnego ww. podmiotowi z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z części ww. nieruchomości gruntowej, tj. pow. 204,73 m².

Zgodnie z opracowanym przez ww. biegłego operatem szacunkowym, ustalona kwota odszkodowania wynosi 5.600,00 zł. W toku prowadzonego postępowania Starosta Wołowski poprzez publiczne obwieszczenie poinformował strony postępowania, iż został opracowany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy określający wartość odszkodowania należnego ww. podmiotowi z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie 0002 Godzięcin, gmina Brzeg Dolny, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu nr 229, o pow. 1,32 ha, dając stronom możliwość zapoznania się z operatem oraz z wszelkim zgromadzonym materiałem dowodowym w postępowaniu, w wyznaczonym terminie, jak również umożliwiając złożenie dodatkowych wyjaśnień i dokumentów (dowodów) – zawiadomienie Starosty Wołowskiego o zakończeniu postępowania dowodowego z dnia 27 lutego 2026 r. Strony w wyznaczonym terminie nie skorzystały z przysługującego im prawa.

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

Do przedmiotowej sprawy zastosowanie znajdują przepisy art. 113 ust. 6 i 7, art. 128 ust. 4, art. 129 ust. 5, art. 130 ust. 1 i 2, art. 132 ust. 1a, 2, 6, art. 133 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej „u.g.n”).

Zgodnie z art. 129 ust. 5 pkt 1 w związku z art. 124. ust. 1 u.g.n. starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu w przypadku ograniczenia w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Natomiast art. 128 ust. 4 ww. ustawy stanowi, iż odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa ww. 124 ust. 1 u.g.n., a odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód.

W myśl art. 130 ust. 1 u.g.n. wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw, w przypadku, gdy starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości (patrz art. 130 ust. 2 u.g.n.). Natomiast zapłata ustalonego w postępowaniu odszkodowania zakończonego wydaniem stosownej decyzji winna nastąpić jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna (patrz art. 132 ust. 1a u.g.n.). Zaś obowiązek zapłaty odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych między innymi w art. 124 u.g.n. oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie odpowiednio na założenie lub przeprowadzenie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, o którym mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n. (patrz art. 132 ust. 6). W przypadku gdy odszkodowanie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, podmiot zobowiązany przepisami prawa do zapłaty odszkodowania należną kwotę wpłaca do depozytu sądowego (patrz art. 133 pkt 2).

Artykuł 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, że jeżeli przy załatwianiu spraw, o których mowa w przepisach działu III, nie istnieje możliwość zawiadomienia stron o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej ze względu na nieustalone adresy stron, stosuje się art. 49 K.p.a. Natomiast art. 113 ust. 6 i 7 u.g.n. wskazuje, iż przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe lub jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Przechodząc na grunt przedmiotowej sprawy powołany biegły mający na celu sporządzenie w formie operatu opinii wskazującej wysokość należnego odszkodowania, na skutek oceny czynników mogących wpływać na zmniejszenie wartości nieruchomości w przedmiotowym postępowaniu w oparciu o obowiązujące przepisy prawa wykazał, iż w przedmiotowym postępowaniu mamy do czynienia ze szkodą trwałą, spowodowaną trwałym ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości przez jej właściciela w pasie strefy kontrolowanej.

Z uwagi na powyższe biegły dokonał określenia wartości szkód na przedmiotowej nieruchomości w wysokości 5.600,00 zł w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, w zakresie wynikającym z ww. decyzji Starosty Wołowskiego z dnia 29 października 2021 r. znak GN.6821.4.2019. Jednocześnie należy wskazać, iż do dnia sporządzenia niniejszej decyzji stan prawny ujawniony w ewidencji gruntów jak i w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej działki gruntu nie został uregulowany - jako jej właściciel

widnieje osoba fizyczna, która nie żyje, pomimo podawania do publicznej wiadomości wszystkich czynności prawnych podejmowanych przez organ prowadzący przedmiotowe postępowanie.

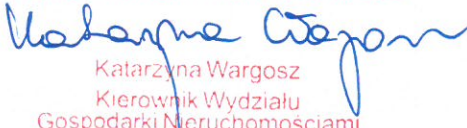
Mając powyższe na uwadze podmiot, na rzecz którego dokonano powyższego ograniczenia prawa własność, tj. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, zobowiązany jest do złożenia do depozytu sądowego ustalonej kwoty odszkodowania w wysokości 6.500,00 zł, na rzecz następców prawnych.

Z uwagi, iż przedmiotowa nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu przepisów prawa, tj. art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przedmiotowa decyzja podlega obwieszczeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym *„jeżeli przepis szczególny tak stanowi zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. (...)Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej”*.

W związku z powyższym przedmiotowa decyzja podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w budynku Starostwa Powiatowego w Wołowie przy pl. Piastowskim 2, 56-100 Wołów w oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej [www. powiatwoловski.pl](http://www.powiatwoловski.pl). **od dnia 18 maja 2026 r.**

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

z up. STAROSTY WOŁOWSKIEGO


Katarzyna Wargosz
Kierownik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

POUCZENIE

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego we Wrocławiu, za pośrednictwem Starosty Wołowskiego, w terminie 14 od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego).

Art. 49 § 2. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Otrzymują:

1. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.
2. a/a.

Sporządził: Bogumił Siepka tel. 71 380 59 46.