

Uzasadnienie

Podaniem z dnia 04.08.2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu 22.08.2025 r.), uzupełnionym następnie pismem, które wpłynęło do tut. Urzędu 14.10.2025 r., p. na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – zwróciła się o nabycie nieruchomości oznaczonej jako działka nr o pow. ha, o nieregularnym kształcie, położonej w gminie Konopiska, obręb Rększowice. Nieruchomość oznaczona jako działka nr powstała w wyniku zatwierdzenia podziału decyzją Wojewody Śląskiego nr 14/2025/ZRID z dnia 17.06.2025 r. (znak IFXIII.7820.6.2024) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej polegająca na budowie chodnika wzdłuż DW 908 w miejscowości Rększowice i Hutki”, podziału nieruchomości oznaczonej jako działka nr z której wydzielona została również działka nr z przeznaczeniem na realizację wyżej wymienionej inwestycji drogowej, stając się z mocy prawa własnością Województwa Śląskiego. Wskazana decyzja Wojewody Śląskiego stała się ostateczna z dniem 06.08.2025 r. W tej sytuacji nieruchomość oznaczona jako działka powstając z podziału nieruchomości oznaczonej jako działka nr – dokonanego decyzją administracyjną wydaną na podstawie przywołanych w niej przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – stanowi jej pozostałą część w rozumieniu art. 13 ust. 3 tej ustawy.

Zgodnie z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych *W przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4, jeżeli przejęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, właściwy zarządca drogi jest obowiązany do nabycia, na wniosek właściciela (...)* w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego tej części nieruchomości.

Koniecznym zatem stało się zbadanie przez zarządcę drogi wojewódzkiej nr 908 tj. Zarząd Województwa Śląskiego czy w przedmiotowej sprawie ziściła się przesłanka z art. 13 ust. 3 wyżej przywołanej ustawy, zobowiązująca tegoż zarządcę do nabycia rzeczowej nieruchomości na rzecz Województwa Śląskiego. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na uczynienie poniższych ustaleń.

Zgodnie z pisemną informacją przekazaną przez wnioskującą działka o numerze do momentu jej podziału na działki i była działką budowlaną przeznaczoną do sprzedaży, po podziale straciła przeznaczenie budowlane. Wnioskująca nie przedstawiła żadnych dokumentów potwierdzających przeznaczenie budowlane działki. Wnioskująca ponownie dopytana o to, w jaki sposób odbywało się faktyczne użytkowanie działki pierwotnej nr od momentu jej nabycia do momentu jej podziału decyzją Wojewody Śląskiego nr 14/2025/ZRID z dnia 17.06.2025r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, podtrzymała swoje stanowisko, że działka straciła przeznaczenie budowlane oraz wyjaśniła, że działka przed podziałem nie była użytkowana i w dalszym ciągu nie jest użytkowana. Z przekazanych przez wnioskującą map historycznych wynika, że dostępność komunikacyjna działki pierwotnej nr była zapewniona. Działka pierwotna przylegała bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 908.

Dodatkowo przeprowadzona została przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Katowicach – analiza dostępności komunikacyjnej ww. nieruchomości. Z przedmiotowej analizy wynika, że działka pierwotna nr o pow. ha miała kształt zbliżony do trapezu prostokątnego a długość działki jest ponad 10-krotnie większa od jej szerokości. Resztówka dz. nr o pow. ha ma kształt jak działka pierwotna, a jej powierzchnia stanowi ponad 80% powierzchni działki pierwotnej. Działka pierwotna miała zapewniony dostęp do drogi publicznej (DW 908) natomiast działka nie posiadała zjazdu w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Po rozbudowie drogi dostęp do drogi publicznej dla działki nr (resztówki) został zapewniony poprzez zjazd oraz plac do zawracania, stanowiące jednocześnie dojazd do zbiornika retencyjnego. Budowa zjazdu do działki

..... (resztówki) wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi zgodnie z art. 29 ust. 1 ww. ustawy o drogach publicznych. Inwestycja spowodowała wydłużenie dojazdu z około 4 m do 68 m (czyli o 1700%).

Według ZDW w Katowicach brak jest informacji o uciążliwości i ograniczeniach spowodowanych inwestycją drogową, brak wyznaczonych stref ograniczonego użytkowania obejmujących resztówkę. Inwestycja drogowa nie zmienia stosunków wodnych na resztówce. Działka pierwotna posiadała rodzaj gruntu sklasyfikowany jako rolny (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków) o następujących użytkach - łąki trwałe oraz gruntu orne oznaczone jako ŁIV; RIVb; RV i ŁV. W związku powyższym dla działki nr nie nastąpiły zmiany w tym zakresie.

ZDW w Katowicach ocenił, że działka wnioskowana jako resztówka może być wykorzystywana przez właścicielkę na dotychczasowe cele. Brak jest zasadności i potrzeb wykorzystania działki na cele drogowe, gdyż działka nie znajduje się w pasie drogowym.

Należy zaznaczyć, że podział nieruchomości pierwotnej oznaczonej jako działka nr, w celu realizacji wskazanej we wstępie inwestycji drogowej, nie spowodował zmiany sytuacji właścicielki oraz braku możliwości wykorzystania przez nią pozostałej części nieruchomości zgodnie z jej faktycznym dotychczasowym przeznaczeniem, a powstała z niej działka nr (tzw. resztówka) w dalszym ciągu nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele.

W związku powyższym, Zarząd Województwa Śląskiego, wobec nie ziszczenia się przesłanki z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nie jest zobowiązany do nabycia działki nr (tzw. resztówki), objętej wnioskiem p. i odmawia nabycia ww. nieruchomości.