

Uzasadnienie

Podaniem z dnia 23.04.2020 r. p. i 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 – zwrócili się o nabycie nieruchomości oznaczonej jako działka nr o pow. ha położonej w gminie Łękawica, obręb Kocierz Moszczanicki. Nieruchomość oznaczona jako działka nr powstała w wyniku zatwierdzenia decyzją Wojewody Śląskiego nr 2/2020 z dnia 13.02.2020 r. (znak IFXIII.7820.72.2019) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: *Projekt budowy chodnika w ciągu drogi wojewódzkiej nr 781 w miejscowości Kocierz Moszczanicki - Etap I*, 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. W tej sytuacji nieruchomość oznaczona jako działka powstając z podziału nieruchomości oznaczonej jako działka nr – dokonanej 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 781 tj. Zarząd Województwa Śląskiego czy w przedmiotowej sprawie ziszcila się przesłanka z art. 13 ust. 3 wyżej przywołanej ustawy, zobowiązująca tegoż zarządcę do nabycia rzeczonyj nieruchomości na rzecz Województwa Śląskiego. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na uczynienie poniższych ustaleń.

Zgodnie z pisemną informacją przekazaną przez wnioskujących nieruchomość pierwotna oznaczona numerem działki, do momentu jej podziału na działki (pod drogę) i, wykorzystywana była rolniczo. Jak wyjaśnili działka ta była wykaszana i utrzymywana w należyтым stanie jako użytek rolny. Wnioskujący przekazali zaświadczenie wydane przez Urząd Gminy w Łękawicy z którego wynika, że działka pierwotna nr o pow. ha (z której powstała działka resztująca nr wg. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest na tereny dróg i ulic publicznych klasy Z (28%) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (72%). Na tej podstawie wnioskujący poinformowali, że parametry działki pierwotnej nr spełniały oczekiwania planu zagospodarowania przestrzennego. Poinformowali również, że na działce pierwotnej córka jednego z właścicieli planowała budować w przyszłości budynek jednorodzinny, a po podziale działka ta straciła charakter działki budowlanej, stąd też - zdaniem wnioskujących - tzw. resztówka nie spełnia parametrów do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Z powyższych wyjaśnień wynika jednak, że dotychczasowym przeznaczeniem działki pierwotnej było przede wszystkim jej rolne użytkowanie, które polegało na jej wykaszaniu. Sami wnioskujący określają bowiem nieruchomość pierwotną jako „użytek rolny”. Zatem podział działki pierwotnej w celu realizacji ww. inwestycji drogowej w żaden sposób nie spowodował braku możliwości wykorzystania resztującej nieruchomości zgodnie z jej faktycznym dotychczasowym rolnym przeznaczeniem. W odniesieniu do argumentu wnioskujących dotyczącego niemożności realizacji planów budowy w przyszłości budynku jednorodzinnej przez córkę jednego z właścicieli należy zauważyć, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 28% (tj. w przeliczeniu na powierzchnię ok. ha) działki pierwotnej przeznaczone było na tereny dróg i ulic publicznych. W tej sytuacji nieuprawnionym jest argument, że córka jednego z właścicieli planowała budować na nieruchomości pierwotnej w przyszłości budynek jednorodzinny, a po podziale działka ta straciła charakter działki budowlanej. Wnioskujący użytkując nieruchomość pierwotną powinni bowiem uwzględniać w swoich zamierzeniach dotyczących tej działki, że mogą utracić nawet do 0,..... ha. Co więcej, spełnieniem przesłanki, o której mowa w art. 13 ust. 3 ww. ustawy, nie jest wskazywanie przez właścicieli na niemożność realizacji hipotetycznych planów osoby trzeciej, nie będącej nawet współwłaścicielką resztującego gruntu, lecz wykazanie braku przydatności resztującej nieruchomości dla prawidłowej realizacji dotychczasowego celu - osiąganego przez jej

obecnych właścicieli przed powstaniem tejże resztówki. A niwelacji realizacji tego celu, którym było wykaszanie ww. użytku rolnego, wnioskujący bynajmniej nie wykazali.

Dodatkowo przeprowadzona została przez podległą specjalistyczną jednostkę – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Katowicach – analiza dostępności komunikacyjnej ww. nieruchomości resztującej. Wynika z tej analizy, że przed dokonaniem podziałem nieruchomość pierwotna oznaczona jako działka nr przylegała do działki o użytku „dr” i nie posiadała bezpośredniego zjazdu do drogi wojewódzkiej nr 781, a sam dostęp do drogi publicznej zapewniony był poprzez drogi gminne, niepubliczne o nawierzchni bitumicznej tj. ul. Krętą oraz ul. Kamieńcową. Natomiast po dokonaniu podziału skomunikowanie działki resztującej z drogą publiczną (tj. drogą wojewódzką nr 781) nie ulegnie zmianie. Działka resztująca będzie niezmiennie posiadała bezpośredni dostęp do ul. Krętej oraz ul. Kamieńcowej. Tym samym ww. inwestycja drogowa nie spowoduje wydłużenia dojazdu do powstałej nieruchomości resztującej. Z informacji udzielonej przez ww. Zarząd wynika również, że brak jest uciążliwości i ograniczeń spowodowanych inwestycją drogową, jak również brak jest wyznaczonych stref ograniczonego użytkowania obejmujących nieruchomość resztującą. Dodatkowo Zarząd Dróg Wojewódzkich w Katowicach zauważył, że skoro zgodnie z projektem podziału działka użytkowana jest jako łąka (RIVb oraz PsIV) to brak jest przeszkód, aby mogła być wykorzystywana przez właścicieli w dotychczasowy sposób.

W związku z powyższym w opinii Zarządu Województwa Śląskiego podział działki pierwotnej nie miał wpływu na jej rolnicze użytkowanie i skoro go w żaden sposób nie ograniczył, to powstała w wyniku tego podziału działka resztująca nr (tzw. resztówka) nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowy cel, który wnioskujący określili jako wykaszanie użytku rolnego i jego utrzymanie w należytym stanie.

Wobec wykazanego powyżej nie ziszczenia się przesłanki z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – zarządca drogi wojewódzkiej nr 781 tj. Zarząd Województwa Śląskiego nie jest zobowiązany do nabycia działki nr (tzw. resztówki) która jest przedmiotem wniosku (podania) p. i p. o jej nabycie na rzecz Województwa Śląskiego i odmawia nabycia tej nieruchomości.

Dokonano wyłączenia jawności następujących danych: imię i nazwisko, numer i powierzchnia działki, numer Księgi Wieczystej.. Zanonimizowano na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych, przepisów związanych z ochroną tajemnicy przedsiębiorcy, przepisów o ochronie informacji niejawnych oraz o ochronie innych tajemnic prawnie chronionych lub z uwagi na brak formatu danych zapewniającego dostęp do zasobów informacji udostępnianych za pomocą systemów teleinformatycznych używanych do realizacji zadań publicznych.

Opracował: Maciej Banaś