

Uzasadnienie

Podaniem z dnia 04.06.2020 r. p. A. S. i p. M. S. 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 Pszczyna, obręb Brzeźce. Nieruchomość oznaczona jako działka nr powstała w wyniku zatwierdzenia decyzją Wojewody Śląskiego nr 8/2018 z dnia 18.05.2018 r. (znak IFXIII.7820.106.2017) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: *Przebudowa drogi Wojewódzkiej nr 933 wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego na odcinku od km 33+130,00 do km 49+238,95*, 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 933 tj. Zarząd Województwa Śląskiego czy w przedmiotowej sprawie ziściła się przesłanka z art. 13 ust. 3 wyżej przywołanej ustawy, zobowiązująca tegoż zarządcę do nabycia rzeczzonej 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 została zakupiona w 2007 r. w celu budowy poradni lekarza rodzinnego, jako że w tym czasie poradnia lekarza rodzinnego nie spełniała ówczesnych wymogów sanitarnych i była zagrożona zamknięciem. Zdaniem wnioskujących tzw. resztówka (działka nr) pozostała po przejęciu części ww. działki pierwotnej pod budowę drogi, jest zbyt mała na budowę przychodni z zaplanowanymi miejscami parkingowymi dla personelu i pacjentów. A skoro - jak uważają - utraciła swoje walory użytkowe i funkcjonalne i nie można wybudować na niej założonej inwestycji, to tym samym nie może zostać wykorzystana na dotychczasowy cel. Ze złożonych wyjaśnień oraz przedłożonych dokumentów wynika, jednak że pozwolenie na budowę wnioskujący uzyskali dopiero w 2011 r., a przekazany dziennik budowy przychodni zawiera tylko dwa wpisy. Wynika z nich, że pierwsze i jedyne w ciągu trzyletniego okresu ważności pozwolenia na budowę roboty budowlane, wnioskujący wykonali w ostatnim roku ważności tegoż okresu tj. w 2014 r. Roboty te polegały na wytyczeniu osi głównych budynku przychodni przez geodetę. Wykonanie ww. pomiarów spowodowało przedłużenie ważności pozwolenia na budowę na kolejne 3 lata. W tym okresie, kolejne i jak do tej pory ostatnie roboty budowlane wnioskujący wykonali w ostatnim roku ważności tegoż okresu tj. w 2017 r. Polegały one na wykarczowaniu krzewów i zdjęciu wierzchniej warstwy gleby (humusu). Na tym roboty budowlane zakończyły się. Tym samym w ciągu 13 lat od zakupu działki pierwotnej wnioskujący dokonali tylko pomiaru geodezyjnego, wykarczowania krzaków porastających działkę oraz zdjęcia wierzchniej warstwy gleby (humusu). Oznacza to, że deklarowany przez wnioskujących budowlany cel wykorzystania działki pierwotnej był tylko teoretyczny, natomiast faktycznie działka ta stanowiła po prostu nieużytek. Trudno bowiem uznać, że wykonanie pomiarów geodezyjnych oraz karczowanie krzaków, które w międzyczasie porosły tą działkę, stanowi o jej wykorzystaniu w celu budowlany, skoro przez 13 lat od zakupu tejże działki nie wybudowano na niej rzeczzonej przychodni i to w sytuacji, w której wnioskujący twierdzą przecież, że inna istniejąca ówczesnie poradnia lekarza rodzinnego nie spełniała wymogów sanitarnych i mogła zostać zamknięta. Pozostałe argumenty wnioskujących, jakoby podział działki pierwotnej spowodował zmniejszenie powierzchni nieruchomości przeznaczonej na parking dla pacjentów i personelu i tym samym uniemożliwił realizację zamierzonej budowy przychodni - są również nieuprawnione. Z przedstawionej mapy z planem przychodni wynika, że na resztującej

działce wciąż pozostaje powierzchnia, którą można zagospodarować w celu zapewnienia miejsc postojowych, a sami wnioskujący nie przedstawili dokumentu, z którego wynikałoby, że w ogóle zwrócili się o zmianę projektu budowlanego w tym zakresie po zmniejszeniu powierzchni działki i że zmiana taka jest niemożliwa. Z powyższego wynika, że nieruchomość pierwotna była *de facto* nieużytkiem od 2007 r., a więc od 13 lat sprzed dokonania jej podziału.

Dodatkowo przeprowadzona została przez podległą specjalistyczną jednostkę – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Katowicach – analiza dostępności komunikacyjnej ww. nieruchomości. Wynika z tej analizy, że działka pierwotna przed podziałem nie posiadała bezpośredniego zjazdu z drogi wojewódzkiej, ewentualny dojazd odbywał się poprzez zjazd z drogi publicznej na sąsiedniej nieruchomości oznaczonej nr Projekt przebudowy drogi wojewódzkiej zgodnie z przepisami obejmuje odtworzenie wyłącznie istniejących zjazdów w tym ww. na działce Projekt budowlany przedłożony przez właścicieli dla działki pierwotnej nr posiadał uzgodnienia na połączenie z drogą publiczną poprzez istniejący zjazd na sąsiedniej nieruchomości. W związku z czym połączenie z drogą publiczną nieruchomości resztującej nie uległo zmianie. Z informacji udzielonej przez ww. Zarząd wynika również, że nie przewiduje on wystąpienia uciążliwości utrudniających dotychczasowe korzystanie z nieruchomości. Nadto Zarząd Dróg Wojewódzkich w Katowicach stwierdził, że nieruchomość pierwotna dotychczas użytkowana była jako nieogrodzony teren zielony przyległy do drogi wojewódzkiej traktowany przez mieszkańców jako rodzaj skweru, stanowiącego dojście do sklepu i dalej do kościoła. Po przebudowie drogi – w opinii tegoż Zarządu – charakter nieruchomości nie ulegnie zmianie, co oznacza, że może być ona wykorzystywana przez wnioskujących w dotychczasowy sposób.

W związku z powyższym w opinii Zarządu Województwa Śląskiego podział nieruchomości pierwotnej, nie wpłynął na brak możliwości wykorzystania resztującej nieruchomości zgodnie z jej faktycznym dotychczasowym przeznaczeniem, a skoro tak, to powstała z niej nieruchomość resztująca nr (tzw. resztówka) nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowy cel, którym od 13 lat było i jest bycie przez nią nieużytkiem, traktowanym przez mieszkańców jako rodzaj skweru, stanowiącego dojście do sklepu i dalej do kościoła

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 933 tj. Zarząd Województwa Śląskiego nie jest zobowiązany do nabycia działki nr (tzw. resztówki) która jest przedmiotem wniosku (podania) p. A. S. i p. M.S. o jej nabycie na rzecz Województwa Śląskiego i odmawia nabycia tej nieruchomości.

Dokonano wyłączenia jawności następujących danych: imię i nazwisko, numer i powierzchnia działki.

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