

## Uzasadnienie

Podaniem z dnia 14.07.2022 r., uzupełnionym następnie pismem z dnia 07.04.2023 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. 0,0181 ha, o nieregularnym kształcie,  
położonej w gminie Ślemień obręb Las. Nieruchomość oznaczona jako działka nr ..... powstała  
w wyniku zatwierdzenia decyzją Wojewody Śląskiego nr 1/2021 z dnia 04.01.2021 r. (znak  
IFXIII.7820.41.2020) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: *Budowa chodnika w ciągu drogi  
wojewódzkiej nr 946 w gminie Ślemień, sołectwa Las i Kocoń (do granicy województwa)* podziału  
nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1952/2, 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 03.01.2022 r. W tej sytuacji nieruchomość oznaczona jako działka ..... powstając z podziału  
nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1952/2 – 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 946 tj. Zarząd Województwa  
Śląskiego czy w przedmiotowej sprawie ziściła 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 sposób wydzielenia działki ewidencyjnej  
o numerze ..... (pod inwestycję drogową) z działki pierwotnej nr 1952/2 powoduje nie tylko istotny  
spadek wartości rynkowej pozostałości z działki pierwotnej nr 1952/2, czyli tzw. resztówki ale skutkuje  
również niemożnością jej efektywnego zagospodarowania. Jak zauważyli sposób podziału działki  
pierwotnej powoduje proporcjonalny spadek wartości rynkowej działki nr 1952/2 zarówno w kontekście  
zmniejszenia powierzchni tej działki, jak również jej ukształtowania w postaci wąskiego pasa gruntu  
uniemożliwiającego racjonalne zagospodarowanie. Nadto wnioskujący twierdzą, że pozostała po podziale  
część nieruchomości nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania i podnoszą, że wynika to nie tylko  
z ukształtowania terenu, ale również z położenia działki względem innych. Składając wyjaśnienia mające  
na celu ustalenie w jaki sposób wykorzystywali działkę pierwotną nr 1952/2 na dotychczasowe cele,  
wnioskujący stwierdzili natomiast, że działka pierwotna do momentu jej podziału na działkę nr .....  
i działkę nr ..... (tzw. resztówkę) była działką budowlaną. Według wnioskujących aktualnie stanowi  
natomiast nieużytek. Ponownie dopytani o to, w jaki sposób odbywało się faktyczne użytkowanie działki  
pierwotnej nr 1952/2 w okresie od 2001 r. do 03.01.2022 r. tj. od momentu jej nabycia do momentu jej  
podziału, wnioskujący zmienili wyjaśnienia twierdząc, że faktyczne użytkowanie działki pierwotnej  
w ww. okresie polegało na sezonowym uzyskiwaniu trawy i siana oraz że na ww. działce wypasano  
również bydło. Tym samym zaprzeczyli swojemu wcześniejszemu wyjaśnieniu, zgodnie z którym działka  
pierwotna do momentu jej podziału miała być działką budowlaną. Jednocześnie zmieniając swoje  
wyjaśnienia wnioskujący nie wskazali jakie konkretnie zwierzęta hodowlane wypasano na działce  
pierwotnej oraz ich liczby. Nie przekazali także informacji dlaczego podział działki pierwotnej uniemożliwił  
im sezonowe uzyskiwanie, trawy i siana z działki resztującej, tudzież dalsze wypasanie na niej zwierząt  
hodowlanych. Należy zauważyć, że tak diametralną zmianę udzielanych przez wnioskujących  
wyjaśnień odnośnie dotychczasowego sposobu użytkowania działki pierwotnej – najpierw jako działka  
budowlana, a obecnie wskazując na jej rolnicze wykorzystywanie – można by uznać za próbę działania

zmierzającego do przedstawienia finalnie okoliczności pozwalających uzasadnić spełnienie się przywołanej powyżej przesłanki z art. 13 ust. 3 tzw. specustawy drogowej i w konsekwencji powstanie po stronie Województwa Śląskiego obowiązku nabycia od nich działki resztującej. Jednak wnioskujący, powołując się pierwotnie na obawy związane z hipotetyczną utratą wartości resztującego gruntu, czy też później na ograniczenia w użytkowaniu działki wynikające ze zmniejszenia jej powierzchni oraz ukształtowania, nie wykazali, że nieruchomość ta nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. W związku z powyższym, należy uznać, że działka nr ..... (tzw. resztówka) w dalszym ciągu może być wykorzystywana zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, którym jak finalnie stwierdzili wnioskujący było sezonowe uzyskiwanie trawy i siana oraz wypasanie bydła.

Dodatkowo przeprowadzona została przez podległą specjalistyczną jednostkę – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Katowicach – analiza dostępności komunikacyjnej ww. nieruchomości. Z przedmiotowej analizy wynika, że w stanie istniejącym przed wykonaniem inwestycji drogowej brak było zjazdu na działkę pierwotną nr 1952/2 z drogi publicznej tj. z drogi wojewódzkiej nr 946. Z informacji udzielonej przez ZDW wynika również, że w oparciu o zapisy art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm) w ramach inwestycji drogowej nie przewiduje się wykonania zjazdu na działkę nr ..... Zgodnie z wskazanym przepisem " Budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi" Ponadto ZDW wskazał, że w ramach inwestycji drogowej wykonano chodnik przylegający do działki nr ..... w ciągu drogi wojewódzkiej nr 946 i nieruchomość ta nie znajduje się strefie ograniczonego użytkowania. Ponadto brak trwałych zniszczeń na ww. działce, a odwodnienie pasa drogowego jest realizowane przez kanalizację deszczową. W opinii Zarządu Dróg Wojewódzkich w Katowicach działka nr ..... może być wykorzystana przez jej właściciela w sposób dotychczasowy.

Należy zaznaczyć, że podział nieruchomości pierwotnej oznaczonej jako działka nr 1952/2, w celu realizacji wskazanej we wstępie inwestycji drogowej, nie spowodował zmiany sytuacji właścicieli oraz braku możliwości wykorzystania przez nich pozostałej części nieruchomości zgodnie z jej faktycznym dotychczasowym przeznaczeniem, a powstała z niej działka resztująca 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. Renaty Spychały oraz p. Mariusza Spychały i odmawia nabycia ww. nieruchomości.