



Fundusze Europejskie  
na Infrastrukturę,  
Klimat, Środowisko



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

Łódź, 18 września 2024 r.

GN-I.7570.219.2024.MA

## **D E C Y Z J A**

Na podstawie art. 104, art. 127a i art. 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1286) oraz art. 124 ust. 4, art. 128 ust. 4, art. 130 ust. 2 oraz art. 132 ust. 1a, 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145),

### **o r z e k a m**

**I.** o ustaleniu wysokości odszkodowania z tytułu szkód powstałych w związku z wynikającym z decyzji Wojewody Łódzkiego Nr 2/2020 z dnia 21 lipca 2020 r. znak: GPB-I.747.4.2020 MK/MSz ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości położonej w obrębie 1 Żychlin, gm. Żychlin, pow. kutnowskim, województwie łódzkim, oznaczonej jako działka nr **43**, w łącznej kwocie **565,00 zł** (słownie złotych: pięćset sześćdziesiąt pięć 00/100), która obejmuje :

**1.** wartość szkód o charakterze trwałym, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, tj.:

- szkody z tytułu posiadania na przedmiotowej nieruchomości gazociągu oraz obowiązku udostępniania części nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii elementów infrastruktury technicznej w kwocie 86,00 zł (słownie złotych: osiemdziesiąt sześć 00/100);

**2.** wartość szkód o charakterze czasowym na nieruchomości, tj.:

- wartość szkody rolniczej z tytułu zniszczonych i/lub utraconych upraw w kwocie 145,00 zł (słownie złotych: sto czterdzieści pięć 00/100);

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

- wartość szkody rolniczej z tytułu rekultywacji biologicznej gruntu w kwocie 283,00 zł (słownie złotych: dwieście osiemdziesiąt trzy 00/100);

- wartość szkody rolniczej z tytułu obniżenia plonowania w kwocie 51,00 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt jeden 00/100);

**II.** o przyznaniu opisanego w pkt I niniejszej decyzji odszkodowania na rzecz Gminy Żychlin.

**III.** o zobowiązaniu Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A., do wypłaty ustalonego w pkt I i przyznanego w pkt II decyzji odszkodowania w łącznej kwocie **565,00 zł** (słownie złotych: pięćset sześćdziesiąt pięć 00/100), jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Wskazane wyżej odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

## U Z A S A D N I E N I E

Decyzją Wojewody Łódzkiego Nr 2/2020 z dnia 21 lipca 2020 r. znak: GPB-I.747.4.2020 MK/MSz o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla inwestycji pn.: „Budowa gazociągu DN 1000 Gustorzyn – Wronów, ETAP II Leśniewice – Rawa Mazowiecka, stanowiącego część gazociągu Gustorzyn – Tworóg wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa kujawsko-pomorskiego, mazowieckiego, łódzkiego i śląskiego” ograniczono sposób korzystania m. in. z nieruchomości położonej w obrębie 1 Żychlin, gm. Żychlin, pow. kutnowskim, województwie łódzkim, oznaczonej jako działka nr 43. Powyższa decyzja stała się ostateczna w dniu 14 października 2020 r.

Ograniczenie w sposobie korzystania nastąpiło na czas nieokreślony (bezterminowo), w odniesieniu do części nieruchomości - na powierzchni 40 m<sup>2</sup>, a także na czas określony, tj. do dnia, w którym upłyną trzy miesiące od daty ostateczności decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie przedmiotowej inwestycji - na powierzchni 121 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (tzw. specustawa terminalowa) w odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie terminalu, wojewoda, w decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji, ograniczy, za odszkodowaniem, sposób korzystania z nieruchomości. Przepisy art. 124 ust. 4-7 ustawy z dnia

21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ugn) stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem przepisów ww. ustawy.

Stosownie do treści art. 124 ust. 4 ugn, na podmiocie występującym o zezwolenie na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości m.in. przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. Jeżeli zaś przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ugn, który stanowi, że odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli skutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości, o czym stanowi art. 130 ust. 2 ugn.

Zgodnie z art. 24 ust. 2 specustawy terminalowej decyzje w zakresie odszkodowań wydaje wojewoda, a obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża inwestora.

W związku z powyższym, Wojewoda Łódzki wszczął, na wniosek inwestora – GAZ-SYSTEM S.A., postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, o czym poinformował strony pismem z dnia 3 kwietnia 2024 r., znak: GN-I.7570.219.2024.MA

Zgodnie z księgą wieczystą nr LD1K/00043778/9 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kutnie V Wydziale Ksiąg Wieczystych przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Gminy Żychlin.

W dziale III ww. księgi wieczystej ujawnionych było pięć ograniczonych praw rzeczowych – cztery służebności gruntowe i jedna służebność osobista. Jak wynika ze sporządzonej przez biegłego wyceny wprowadzone decyzją Wojewody Łódzkiego nr 2/2020 z dnia 21 lipca 2020 r. ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości nie wpływa na możliwość wykonywania ww. ograniczonych praw rzeczowych.

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2024 r., znak: GN-I.7570.219.2024.MA, Wojewoda Łódzki powołał biegłego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 5840 do sporządzenia, w formie operatu szacunkowego, opinii o wartości poniesionych szkód oraz w zakresie ewentualnego zmniejszenia wartości nieruchomości.

Na podstawie oględzin nieruchomości oraz protokołów opisujących stan nieruchomości przed rozpoczęciem prac budowlanych oraz po ich zakończeniu, sporządzonych na zlecenie

inwestora - GAZ-SYSTEM S. A., biegły stwierdził, że przedmiot oszacowania składał się z działki gruntu użytkowanej rolniczo, stanowiącej grunt rolny.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin, zatwierdzonego uchwałą nr 214/XXXIX/2001 Rady Gminy i Miasta Żychlin z dnia 30 lipca 2001 r. oraz Uchwałą Nr XXXVII/199/13 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 czerwca 2013 r., przedmiotowa działka przeznaczona była pod rolniczą przestrzeń produkcyjną grunty orne wysokiej bonitacji.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ugn).

Zgodnie z § 52 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ugn, uwzględnia się w szczególności: zmianę warunków korzystania z nieruchomości, zmianę przydatności użytkowej nieruchomości, trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości oraz skutki spowodowane obowiązkiem udostępniania nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii, a także remontów i demontażu, ciągów, przewodów i urządzeń.

Przy określaniu wartości poniesionych szkód czasowych uwzględnia się w szczególności stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań podjętych na podstawie tej decyzji, a także utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań podjętych na podstawie tej decyzji, o czym stanowi § 75 ww. rozporządzenia. Szkodami o charakterze czasowym są szkody z tytułu utraconych upraw i zasiewów, szkody wynikające z czasowego zajęcia nieruchomości w okresie prowadzenia prac budowlanych, szkody z tytułu konieczności rekultywacji gruntu po zakończonych pracach budowlanych oraz z tytułu zmniejszenia zdolności produkcyjnej gruntu w okresie porekultywacyjnym.

W opinii sporządzonej w formie operatu szacunkowego z dnia 15 czerwca 2024 r. biegły rzeczoznawca majątkowy określił łączną wartość szkód powstałych wskutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na kwotę 565,00 zł (słownie złotych: pięćset sześćdziesiąt pięć 00/100), na którą składają się wartości poszczególnych rodzajów szkód, które wystąpiły w związku z przedmiotową inwestycją szczegółowo opisane w sentencji niniejszej decyzji (pkt. I ppkt 1-2).

W toku weryfikacji pod względem formalnym sporządzonego operatu szacunkowego Wojewoda Łódzki stwierdził, że opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego zawiera elementy wymagane przepisami prawa, jest rzeczowa, logiczna i spójna, a poczynione wyliczenia są poprawne.

Postanowieniem z dnia 22 lipca 2024 r., znak: GN-I.7570.219.2024.MA Wojewoda Łódzki dopuścił dowód z opinii biegłego powołanego w przedmiotowej sprawie, tj. operat szacunkowy z dnia 15 czerwca 2024 r. uznając, że określona w nim wartość szkód może stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania. Do przedmiotowego pisma załączono kserokopię wyciągu z operatu szacunkowego.

Stosownie do treści art. 10 Kpa, powiadomiono strony niniejszego postępowania o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją oraz wypowiedzenia się w sprawie przed jej rozstrzygnięciem.

Do dnia wydania przedmiotowej decyzji nie zgłoszono uwag.

Po rozpatrzeniu zebranego w sprawie materiału dowodowego, orzeczono jak w sentencji decyzji.

W niniejszym postępowaniu, ze względu na charakter sprawy, nie mają zastosowania przepisy art. 96a-96n ustawy Kpa. Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju i Technologii za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Stronom przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez stronę postępowania powinno być wniesione do Wojewody Łódzkiego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania. 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.

**Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO**

***Piotr Klimczak***  
**Dyrektor Wydziału Gospodarki**  
**Nieruchomościami**  
(podpisano elektronicznie)

**Otrzymują:**

1. Burmistrz Gminy Żychlin
2. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A.