



Płock, 22 lipca 2025 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

SPN-P.7570.22.102.2024.JS

### DECYZJA Nr 451/P/2025

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) – dalej Kpa, w związku art. 24 i art. 30 ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1286) – dalej specustawa gazowa oraz art. 124 ust. 4, art. 128 ust. 4 i art. 132 ust. 1a i ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145) – dalej ugn

orzekam o:

1. Ustaleniu odszkodowania w kwocie 368,00 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt osiem złotych) za szkody powstałe wskutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości położonej w obrębie 00026 PGR Trębki, gmina Szczawin Kościelny, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 2 wynikające z decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 80/SPEC/2020 z dnia 21 lipca 2020 r. znak: WI-I.747.3.14.2020.JK o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w zakresie terminalu na rzecz Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., obejmującą: „Budowę gazociągu DN 1000 Gustorzyn - Wronów, Etap II Leśniewice – Rawa Mazowiecka stanowiącego część gazociągu Gustorzyn - Tworóg wraz z infrastrukturą niezbędną do ich obsługi na terenie województwa kujawsko-pomorskiego, mazowieckiego, łódzkiego i śląskiego”.
2. Zobowiązaniu do wypłaty odszkodowania ustalonego w punkcie 1 Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie – jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna, przy czym do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania odpowiednie zastosowanie będą mieć przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Kwota odszkodowania ustalona w pkt 1 podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 6 lat.



**Kontakt:**  
telefon: (+48) 24 235 11 23  
adres e-mail: [spw@mazowieckie.pl](mailto:spw@mazowieckie.pl)  
strona www: [www.gov.pl/web/uw-mazowiecki](http://www.gov.pl/web/uw-mazowiecki)

**Adresy do doręczeń:**  
Ul. Kolejalna 15, 09-402 Płock  
ePUAP: /t6j4ljd68r/skrytka  
e-doręczenia: AE:PL-96129-72086-CJUVW-29

## Uzasadnienie

Decyzją Wojewody Mazowieckiego nr 80/SPEC/2020 z dnia 21 lipca 2020 r. znak: WI-I.747.3.14.2020.JK o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w zakresie terminalu na rzecz Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., obejmującą: „Budowę gazociągu DN 1000 Gustorzyn - Wronów, Etap II Leśniewice – Rawa Mazowiecka stanowiącego część gazociągu Gustorzyn - Tworóg wraz z infrastrukturą niezbędną do ich obsługi na terenie województwa kujawsko-pomorskiego, mazowieckiego, łódzkiego i śląskiego”, została objęta m.in. nieruchomość położona w obrębie 0026 PGR Trębki, gmina Szczawin Kościelny w powiecie gostyńskim, oznaczona jako działka nr 2.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie ma założonej księgi wieczystej. W toku postępowania ustalono, że przedmiotowa nieruchomość pozostaje we władaniu samoistnym Urzędu Gminy w Szczawinie Kościelnym i stanowi drogę wewnętrzną. W związku z powyższym organ orzekający uznał, iż na dzień wydania ww. decyzji lokalizacyjnej Wojewody Mazowieckiego nr 80/SPEC/2020 z dnia 21 lipca 2020 r., ww. nieruchomość posiadała nieuregulowany stan prawny.

Rozpatrując przedmiotową sprawę organ zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 specustawy gazowej, w odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu, oznaczonych zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8, w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia na nich budowy inwestycji w zakresie terminalu, a także prac związanych z rozbiórką, przebudową, zmianą sposobu użytkowania, utrzymaniem, eksploatacją, użytkowaniem, remontami oraz usuwaniem awarii, wojewoda w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu ogranicza, za odszkodowaniem, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia w szczególności na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do założenia, przeprowadzenia oraz korzystania z tych przewodów i urządzeń, przy czym przepisy art. 124 ust. 4-7 ugn stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem przepisów specustawy gazowej.

W myśl art. 24 ust. 2 specustawy gazowej, organem właściwym do wydania decyzji w zakresie odszkodowania jest wojewoda.

Z kolei z treści art. 124 ust. 4 ugn wynika, że na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości m.in. urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji gazów ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu

ciągów, przewodów i urządzeń, zaś jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ugn. Natomiast w myśl art. 128 ust. ugn, odszkodowanie przysługuje za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i art. 124-126 i powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód, a jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Zgodnie z art. 130 ust. 2 ugn, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości, zaś rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 ugn).

Zasady ustalania wartości szkody powstałej na nieruchomości wskutek udzielenia przez zezwolenia, o którym mowa powyżej, reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U z 2023 r., poz. 1832) – dalej RozpWyc. W myśl § 52 RozpWyc, 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; skutki spowodowane obowiązkiem udostępniania nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii, a także remontów i demontażu, ciągów, przewodów i urządzeń wymienionych w art. 124 ust. 1 ugn. Zgodnie natomiast z § 75 ust. 1 RozpWyc, przy określaniu wartości poniesionych szkód, powstałych wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i art. 124-126 ugn, uwzględnia się w szczególności stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wyłączeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie decyzji, a także uwzględnia się utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań podjętych na podstawie tej decyzji, przy czym zgodnie z § 75 ust. 2 RozpWyc, wartość poniesionych szkód określa się po wystąpieniu szkody.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ugn 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. Przepis art. 151 ust. 1 ugn mówi, że wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Z treści art. 134 ust. 1 i ust. 2 ugn wynika, że podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu wartości

rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. W myśl art. 154 ust. 2 i ust. 3 ugn, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a jeżeli brak zarówno planu miejscowego, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zawiadomieniem z dnia 6 marca 2025 r., znak SPN-P.7570.22.102.2024.JS Wojewoda Mazowiecki poinformował o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za szkody powstałe wskutek ograniczenia sposobu korzystania – w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości.

Fakt ten został podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie informacji o prowadzonym postępowaniu na tablicach ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, Starostwa Powiatowego w Gostyninie oraz Urzędu Gminy w Szczawinie Kościelnym.

W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie nie zostały zgłoszone przez zainteresowane strony prawa do ww. udziału w prawie własności przedmiotowej działki, ani inne wyjaśnienia mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie.

Do akt sprawy został włączony operat szacunkowy z dnia 2 stycznia 2025 r., sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania przez rzeczoznawcę majątkowego Patryka Leszczyńskiego, w którym biegły dokonał wyceny szkód dla działki nr 2 na kwotę 368,00 zł, strony otrzymały kopię przedmiotowego operatu szacunkowego.

Opinia o wartości nieruchomości podlega takiej samej ocenie przez organ orzekający w sprawie, jak każdy inny dowód w sprawie i ocenia on na podstawie art. 80 Kpa, czy okoliczność wartości nieruchomości została w wystarczający sposób udowodniona. Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest dostarczenie organowi orzekającemu wiadomości specjalnych w celu ułatwienia należytej oceny zebranego w sprawie materiału, nie służy zaś rozstrzygnięciu sprawy za organ I instancji. Stosownie do art. 75 Kpa opinia biegłego jest jednym z dowodów w sprawie i jako dowód podlega swobodnej nieznaczącej ocenie organu prowadzącego postępowanie. W szczególności ocena ta musi dotyczyć prawidłowości – pod względem formalnym – ustalonej przez biegłego wysokości odszkodowania w powiązaniu z przepisami ugn i RozpWyc.

Po analizie ww. operatu szacunkowego, Wojewoda Mazowiecki uznał, iż został on wykonany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i przyjął go jako właściwy do określenia wysokości odszkodowania za szkody na nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej decyzji.

Wyceniana nieruchomość obejmująca działkę nr 2 położona jest w miejscowości PGR Trębki w gminie Szczawin Kościelny w powiecie gostyńskim, województwie mazowieckim.

Nieruchomość ma powierzchnię 8800 m<sup>2</sup>, ma kształt wydłużonego, wąskiego prostokąta, typowego dla działki drogowej i leży na terenie płaskim. Położona jest poza centralną częścią obszaru wiejskiego na terenie gminy, na terenach średnio zurbanizowanych, pośród rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Nieruchomość w zasięgu sieci wodociągowej i energetycznej. Dostęp do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość w obszarze ograniczenia stanowiła teren rolny, faktycznie zagospodarowana na drogę wewnętrzną o nawierzchni szutrowej.

Wyceniana nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą nr 92/XV/2000 rady Gminy w Szczawinie Kościelnym z dnia 28 stycznia 2000r., przedmiotowa nieruchomość znajdowała się na terenie rolnym.

W oparciu o dokumentację uzyskaną od inwestora rzeczoznawca majątkowy ustalił, że na przedmiotowej działce - w związku z pobudowaniem gazociągu wysokiego ciśnienia o długości 13,1 m, strefa kontrolowana miała powierzchnię 157 m<sup>2</sup>, a powierzchnia strefy inwestycji wyniosła 471 m<sup>2</sup>.

Dla określenia wartości ww. szkód na nieruchomości rzeczoznawca przyjął opis nieruchomości przedstawiający stan zagospodarowania działki przed rozpoczęciem prac dnia 7 września 2021 r. oraz protokół kontroli opisujący stan nieruchomości po zakończeniu prac budowlanych dnia 17 listopada 2023 r., dokumentację fotograficzną, protokół z wizji w terenie.

Biegły ustalił, że w przypadku wycenianej działki zmniejszenie wartości z tytułu zmiany warunków korzystania z nieruchomości nie nastąpiło – teren został uporządkowany i wyrównany (przywrócony do stanu pierwotnego), zaś właściciel nie zgłaszał uwag w tym zakresie. Przeprowadzone roboty budowlane nie spowodowały istotnych zmian warunków korzystania z nieruchomości.

Na nieruchomości doszło do ograniczenia, polegającego na pozostawieniu na gruncie infrastruktury ze strefą kontrolowaną oraz obowiązkiem udostępniania nieruchomości w przyszłości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń. Ograniczenie dotyczy powierzchni 157 m<sup>2</sup>.

Rzeczoznawca majątkowy do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej dokonał analizy rynku nieruchomości o przeznaczeniu rolnym w okresie od 1 stycznia 2023 do 2 stycznia 2025 na terenie powiatu gostyńskiego, gminy Szczawin Kościelny oraz gminy Gostynin – obszar wiejski. Transakcje ocenił pod względem warunków ich zawarcia i przedmiotu sprzedaży, eliminując te, które nie spełniały warunków transakcji rynkowych. Na podstawie 16 transakcji biegły ustalił, że ceny kształtują się w przedziale od

3,61 zł do 7,82 zł za 1 m<sup>2</sup> , przy cenie średniej 5,20 zł/m<sup>2</sup>. Analizę trendu czasowego biegły przeprowadził na podstawie cen transakcyjnych na badanym rynku oraz na rynkach równoległych i stwierdził, że w badanym okresie ceny gruntów mimo okresowych wahań utrzymują się na podobnym poziomie – stwierdził występowanie trendu czasowego, jednak ze względu na jego wielkość poniżej poziomu istotności przyjął, że zróżnicowanie cen spowodowane jest innymi cechami niż trend czasowy i przyjął nominalne ceny transakcyjne z aktów notarialnych. Następnie wytypował cechy, które mogą mieć istotny wpływ na różnicowanie się cen: lokalizacja (waga 40 %), dostęp do drogi (waga 35 %), oraz potencjał pozarolniczych możliwości inwestycyjnych (waga 25 %). Po opisaniu nieruchomości o cenie maksymalnej i cenie minimalnej, rzeczoznawca majątkowy określił wartość działki nr 2 w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej na kwotę 7,82 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości, polegające na pozostawieniu na gruncie infrastruktury ze strefą kontrolowaną oraz obowiązku udostępniania nieruchomości w przyszłości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, tj. łączna wartość poniesionych szkód na działce nr 2, spowodowanych ograniczeniem w korzystaniu z ww. nieruchomości wyniosła 368,00 zł.

Organ orzekający w sprawie uznał, że wartość poniesionych szkód na nieruchomości wskutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w opisanym operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 2 stycznia 2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Patryka Leszczyńskiego ustalona została w sposób wymagany przez prawo materialne, tj. wcześniej przywołane przepisy specustawy gazowej, ugn i RozpWyc. Zgodnie z § 78 ust. 2 RozpWyc, operat szacunkowy sporządzony na potrzeby niniejszej sprawy zawiera informacje niezbędne do dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności oraz rozwiązań merytorycznych, a także przedstawienie toku obliczeń oraz wyniku końcowego, a ponadto w operacie szacunkowym zawarte zostały wszystkie elementy wymagane przez § 79 RozpWyc.

Z uwagi na wyżej opisane okoliczności, Wojewoda Mazowiecki uznał, że ww. operat szacunkowy może służyć za przydatny dowód ustalający wartość nieruchomości w niniejszym postępowaniu, przyjął opinie biegłego jako dowody w sprawie i na ich podstawie ustalił odszkodowanie.

Zgodnie z art. 24 ust. 2 specustawy gazowej, obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża inwestora tj. Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie.

Mając na uwadze ustalony w sprawie stan faktyczny i stan prawny, orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

## Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju i Technologii, które w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji można złożyć za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego na adres: Mazowiecki Urząd Wojewódzki, Delegatura w Płocku, ul. Kolegialna 15, 09-402 Płock. W złożonym odwołaniu strony mogą zawrzeć wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do odwołania, co skutkuje brakiem możliwości późniejszego zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią z tych stron.

z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego

Ewa Śliwińska  
Kierownik Oddziału

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Szczawin Kościelny  
z prośbą o umieszczenie decyzji  
na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej  
Urzędu na okres 14 dni;
2. Starosta Gostyniński  
z prośbą o umieszczenie decyzji  
na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej  
Urzędu na okres 14 dni;
3. Mazowiecki Urząd Wojewódzki  
Delegatura w Płocku - tablica ogłoszeń, BIP;
4. Operator Gazociągów Przesyłowych  
GAZ-SYSTEM SA
5. aa.

