

STAROSTA BIAŁOGARDZKI

Plac Wolności 16-17

78-200 Białogard

GN.6821.25.2025/2026.ESz

Białogard, dnia 25 czerwca 2026 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 125 ust. 1 i 2 oraz art. 124 ust. 1 w związku z art. 124a, art. 113 ust. 6 i 7, art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 r. poz. 399), zwaną dalej u.g.n. oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11 grudnia 2025 r. (wpływ do urzędu 15.12.2025 r.) ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku (09-411) przy ul. Chemików 7, uzupełnionego pismem z dnia 20 marca 2026 r. (wpływ do urzędu 24.03.2026 r.), reprezentowaną przez pełnomocnika radcę prawnego Pana Łukasza Miller,

Starosta Białogardzki
wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej
orzeka:

1) Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości gruntowych o nieuregulowanym stanie prawnym, objętych księgą wieczystą **nr KO1B/00006374/9** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Białogardzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, oznaczonych geodezyjnie **jako działki 104/1 i 104/2 o pow. 0.44 ha, położonych w jednostce ewidencyjnej nr 0018 Lulewice gmina Białogard**, stanowiące własność nieżyjącej **Pani Józefy Wróbel** poprzez udzielenie zezwolenia firmie ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku na wydobywanie kopalin *objętych własnością górnictwem tj. gazu ziemnego ze zlokalizowanego na przedmiotowych nieruchomościach odwiertu – „Białogard -7”* do dnia 31 grudnia 2029 r. na podstawie koncesji Ministra Klimatu i Środowiska, znak DGL-WW.761.24.2024-14.KA z dnia 19 maja 2025 r. **oraz zapewnienia dojazdu, który będzie zapewniać prowadzenie wydobywania, eksploatację urządzeń (odwiertu), wykonywanie czynności i prac związanych z utrzymaniem urządzeń we właściwym stanie technicznym, tj. ich konserwacją, modernizacją, remontem i usuwaniem awarii oraz przeprowadzaniem czynności mających na celu zapobieżenia skutkom mogącym mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację urządzeń na części przedmiotowych nieruchomości, wyznaczonej jako pas gruntu na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, jako teren trwałego zajęcia, o łącznej powierzchni 364,00 m² (w tym: 164,00 m² na działce nr 104/1 i 200,00 m² na działce nr 104/2), który obejmuje również drogę dojazdową.**

2) Nałożyć na ORLEN S.A. obowiązek przywrócenia nieruchomości opisanej w pkt 1 do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu czynności opisanych w pkt 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3) Decyzja ostateczna, ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, stanowi podstaw do dokonania wpisu do ksiąg wieczystych. Uprawnienia przedsiębiorcy przesyłowego uzyskane na podstawie niniejszej decyzji są skuteczne wobec każdorazowego właściciela nieruchomości.

4) Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art. 126 ust. 6 u.g.n.).

5) Ogłosić niniejszą decyzję zgodnie z art. 118a ust. 2 u.g.n., w sposób określony w art. 49 k.p.a. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Białogardzie tj. „BIP” oraz na łamach internetowego dziennika „monitorurzedowy.pl”, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Białogard.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 11 grudnia 2025 r. (wpływ do urzędu 15.12.2025 r.) ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku (09-411) przy ul. Chemików 7, uzupełnionego pismem z dnia 20 marca 2026 r. (wpływ do urzędu 24.03.2026 r.), w imieniu której działa pełnomocnik radca prawny Pan Łukasz Miller, na podstawie art.

125 ust. 1 i 2 oraz art. 124 ust. 1 w związku z art. 124a, art. 113 ust. 6 i 7, art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 r. poz. 399), zwróciła się o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z części nieruchomości stanowiących działki gruntu nr 104/1 i 104/2, o powierzchni 0.44 ha położonych w obr. ewidencyjnym nr **0018 Lulewice** gmina Białogard, dla której Sąd Rejonowy w Białogardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KO1B/00006374/9**, stanowiącą własność nieżyjącej Pani Józefy Wróbel, przez udzielenie zezwolenia na zajęcie części ww. nieruchomości przez ORLEN S.A. w celu wydobywania kopalin *objętych własnością górnictwem tj. gazu ziemnego ze zlokalizowanego na przedmiotowych nieruchomościach odwiertu – „Białogard -7”* do dnia 31 grudnia 2029 r. na podstawie koncesji Ministra Klimatu i Środowiska, znak DGL-WW.761.24.2024-14.KA z dnia 19 maja 2025 r. **oraz zapewnienia dojazdu, który będzie zapewniać prowadzenie wydobywania, eksploatację urządzeń (odwiertu), wykonywanie czynności i prac związanych z utrzymaniem urządzeń we właściwym stanie technicznym, tj. ich konserwacją, modernizacją, remontem i usuwaniem awarii.**

W uzasadnieniu wniosku Wnioskodawca tj. obecnie ORLEN S.A. wcześniej PGNiG na podstawie koncesji nr 75/94 z dnia 27.05.1994 r. posiada uprawnienia do wydobywania gazu ziemnego ze złoża „Białogard-7”, położonego na terenie gminy Białogard i prowadzi na tym terenie działalność górnictwem w zakresie wydobywania kopalin otworami wiertniczym, przy czym beneficjentem rzeczywistym Spółki w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz.U. z 2025 r. poz. 644) jest Skarb Państwa. Ponadto na nieruchomości objętej wnioskiem posadowiony jest odwiert nr 51215801 stanowiący własność Wnioskodawcy wraz z drogą dojazdową do odwiertu i strefą przy odwiertową.

Do wniosku dołączono również mapę z wrysowanym odwiertem „Białogard-7” oraz zaznaczoną drogą dojazdową.

Wnioskodawca tj. ORLEN S.A. składając wniosek o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości posługując się danymi z ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Białogardzie zwróciła się o ograniczenie nieruchomości, której właścicielką jest Pani Józefa Wróbel.

Organ podczas sprawdzania dokumentów załączonych do wniosku ustalił:

- a) po pierwsze, że w ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Białogardzie jako właściciel przedmiotowych nieruchomości jest wpisana Pani Józefa Wróbel;
- b) po drugie w księdze wieczystej niniejszych nieruchomości jako właściciel wpisany jest Pan Walenty Wróbel.

Starosta Białogardzki podjął wszelkie czynności w celu ustalenia prawidłowego właściciela przedmiotowych nieruchomości występując do Sądu Rejonowego w Białogardzie I Wydział Cywilny z wnioskiem o udzielenie informacji czy przed tutejszym sądem prowadzonej jest lub było postępowanie spadkowe po zmarłym Walentym Wróbel i zmarłej Józefie Wróbel.

W odpowiedzi na wniosek Starosty Białogardzkiego Sąd Rejonowy w Białogardzie pismami z dnia 23.01.2026 r. i 04.02.2026 r. poinformował, że po zmarłym Walentym Wróbel zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe sygn. akt INs 119/71 z dnia 7 września 1971 r., gdzie stwierdzono, że spadek po zmarłym nabyli wdowa Józefa Wróbel oraz dzieci i wnuki, zaś po zmarłej Józefie Wróbel nie zostało przeprowadzone jak do tej pory żadne postępowanie spadkowe. Spadkobiercy po Panu Walentym Wróbel nie uregulowani staniu faktycznego ze stanem prawnym w zapisach księgi wieczystej przedmiotowych nieruchomości.

Jednakże Organ na podstawie danych, do których ma dostęp ustalił, iż Pani Józefa Wróbel aktem własności ziemi nr 11/76 z dnia 7 grudnia 1976 r. z mocy prawa stała się właścicielką nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów pod nr rejestru 39 tj. m.in. działki nr 104 na podstawie art. 1, 5 i 12 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

Jednocześnie do wniosku o ograniczenie Wnioskodawca załączył notatkę służbową z wizyty na nieruchomości w 2021 i 2022 r. gdzie ustalono, że Walenty Wróbel zmarł 31.07.1969 r., a spadkobiercą po nim została Józefa Wróbel – żona, która zmarła 25.01.1979 r., zaś na dzień dzisiejszy użytkownikiem przedmiotowych nieruchomości jest wnuczka zmarłych Pani Halina Galwieło.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie, Starosta Białogardzki ustalił co następuje:

Stosownie do treści art. 124 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej.

W myśl zaś art. 113 ust. 6 u.g.n. przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe (art. 113 ust. 7 u.g.n.). Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym nieruchomości stosuje się natomiast art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3 cytowanej ustawy materialnej.

Analiza powyższych przepisów w kontekście przedmiotowej sprawy prowadzi do uznania, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości zostało przez ustawodawcę uzależnione od łącznego spełnienia dwóch zasadniczych przesłanek:

- po pierwsze, wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 125 w związku z 124 ust. 2-4 u.g.n. powinno zostać poprzedzone przez inwestora, który zamierza realizować cel publiczny przeprowadzeniem z właścicielem nieruchomości lub użytkownikiem wieczystym rokowań, mających na celu udostępnienie nieruchomości w sposób dobrowolny;
- po drugie kontynuacja zadania celu publicznego.

Odnosząc się do pierwszej przesłanki, ustalono, że w rozpatrywanym przypadku nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny. Właścicielką przedmiotowych nieruchomości jest Pani Józefa Wróbel, która stała się właścicielką niniejszych nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Ponadto po zmarłej Józefie Wróbel nie zostało przeprowadzone do tej pory postępowanie spadkowe i nie można ustalić prawowitych spadkobierców.

Ponadto ze zgromadzonej dokumentacji wynika, że działki gruntu nr 104/1 i 104/2 obr. 0018 Lulewice, gmina Białogard (pismo z Urzędu Gminy Białogard z dnia 22 czerwca 2026 r., znak: FBP.3127.92.2026.AS) są użytkowane przez samoistnego posiadacza [REDAKTURA], która opłaca podatek za nieruchomości. Taką samą informację przedstawił Wnioskodawca tj. ORLEN S.A.

W związku z powyższym Starosta Białogardzki uznał, że na przedmiotowej nieruchomości mamy do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym.

Odnosząc się do drugiej z przesłanek gaz ziemny w złożu „Białogard-7” stanowi własność Skarbu Państwa, jest dobrem społecznym, który spółka eksploatuje na podstawie koncesji nr 75/94 z dnia 27.05.1994 r. oraz umowy użytkowania górniczego. Brak możliwości eksploatacji złoża byłoby sprzeczne z interesem społecznym, którego konkretyzacja jest racjonalna gospodarka złożami kopalin, w tym złożami gazu ziemnego oraz bezpieczeństwa państwa, w tym bezpieczeństwo energetyczne. W interesie społecznym jest zaspokojenie jak największej części krajowego zużycia gazu ziemnego z polskich złóż.

Ponadto odwiert nr 51215801 posadowiony na nieruchomości stanowi własność Wnioskodawcy wraz z drogą dojazdową do odwiertu i strefą przy odwiertową.

Należy też wspomnieć, że zapisów planu miejscowego Gminy Białogard działki nr 104/1 i 104/2 są objęte planem i posiadają oznaczenie R – tereny rolne z zakazem zabudowy – granica obszaru - terenu górniczego.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, tut. Organ uznał, że analiza zgromadzonego w toku prowadzonego postępowania materiału dowodowego pozwala jednoznacznie stwierdzić, że obie wskazane powyżej przesłanki wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości zostały spełnione, a tym samym wniosek ORLEN S.A. jest uzasadniony i zasługuje na uwzględnienie.

W związku z powyższym, mając na uwadze treść art. 114 ust. 3 i 4 w związku z art. 124a u.g.n., Starosta Białogardzki podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym poprzez zamieszczenie w dniu 30 marca 2026 r. na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Białogardzie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Białogardzkiego – (<https://bip.powiat-bialogard.pl/attachments/15938/download/>) oraz w „Monitorze Urzędowym” woj. zachodnio-pomorskiego pod nr 89/2026 z dnia 30 marca 2026 r., jak również przesłano celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Białogard (31.03.2026 - 01.06.2026). W terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do wyżej wymienionej nieruchomości.

O wszczęciu w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym postępowania oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy, Starosta Białogardzki zawiadomił w ogłoszeniu z dnia 2 czerwca 2026 r., które wywieszone zostało na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Białogardzie, stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Białogardzkiego - <https://bip.powiat-bialogard.pl/attachments/15980/download/> oraz w „Monitorze Urzędowym” woj. zachodnio-pomorskiego pod nr 153/2026 z dnia 02.06.2026 r., jak również przesłano celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Białogard. Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wpłynęły żadne wnioski.

Wobec powyższego Starosta Białogardzki, uznał, że w przedmiotowej sprawie istnieją przesłanki do wydania decyzji w trybie art. 125, w związku z art. 124 i 124a u.g.n. ograniczającej sposób korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonych geodezyjnie jako działki gruntu 104/1 i 104/2 o pow. 0.44 ha, położone w jednostce ewidencyjnej nr 0018 w miejscowości Lulewice, gmina Białogard przez udzielenie zezwolenia na wydobywanie kopalin *objętych własnością górnictwem tj. gazu ziemnego ze zlokalizowanego na przedmiotowych nieruchomościach odwiertu – „Białogard -7”* do dnia 31 grudnia 2029 r. na podstawie koncesji Ministra Klimatu i Środowiska, znak DGL-WW.761.24.2024-14.KA z dnia 19 maja 2025 r. **oraz zapewnienia dojazdu, który będzie zapewniać prowadzenie wydobywania, eksploatację urządzeń (odwiertu), wykonywanie czynności i prac związanych z utrzymaniem urządzeń we właściwym stanie technicznym, tj. ich konserwacją, modernizacją, remontem i usuwaniem awarii oraz przeprowadzaniem czynności mających na celu zapobieżenia skutkom mogącym mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację urządzeń na części przedmiotowej nieruchomości, wyznaczonej jako pas gruntu na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, jako teren trwałego zajęcia, o łącznej powierzchni 364,00 m² (w tym: 164,00 m² na działce nr 104/1 i 200,00 m² na działce nr 104/2), który obejmuje również drogę dojazdową.**

Mając na uwadze powyższe okoliczności, należało orzec jak w sentencji decyzji.

Stosownie do art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, decyzja podlega obwieszczeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym *„zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej (...) Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej”.*

Pouczenie

Od niniejszej decyzji stronie przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wojewody Zachodniopomorskiego za pośrednictwem Starosty Białogardzkiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia albo zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.

Załącznik nr 1 – mapa pogładowa w skali 1:2000

STAROSTA
mgr Paweł Wisniewski

Otrzymują:

1. Pan Łukasz Miller
Orlen S.A. w Płocku
Oddział Upstream Polska w Zielonej Górze
ul. Boh. Westerplatte 15
67-034 Zielona Góra,
2. a/a.

Do wiadomości:

Urząd Gminy Białogard
ul. Wileńska 8

78-200 Białogard – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej .

Ostateczną decyzję otrzymuje:

Sąd Rejonowy w Białogardzie
V Wydział Ksiąg Wieczystych
ul. Wileńska 2
78-200 Białogard.

teren do czasowego zajęcia

