

BUDOWA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 400 KV GDAŃSK BŁONIA – OLSZTYN MĄTKI

POZYSKANIE PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI
NA TRASIE LINII: SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU
LUB DECYZJA ADMINISTRACYJNA



Linia elektroenergetyczna 400 kV Gdańsk Błonia – Olsztyn Mątki

Budowa dwutorowej linii 400 kV Gdańsk Błonia – Olsztyn Mątki, o długości ok. 138 km zlokalizowana będzie na terenie 15 gmin, w województwie pomorskim (miasto Gdańsk, Pruszcz Gdański, Cedry Wielkie, Ostaszewo, Nowy Dwór Gdański, Nowy Staw, Stare Pole) i warmińsko-mazurskim (Gronowo Elbląskie, Markusy, Rychliki, Pasłek, Morąg, Miłakowo, Świątki, Jonkowo). Jest to inwestycja celu publicznego, która ma kluczowe znaczenie dla zwiększenia pewności zasilania północno-wschodniej Polski, oraz będzie służyć do wyprowadzenia mocy z morskich farm wiatrowych na Bałtyku w głąb kraju. Budowa linii poprawi bezpieczeństwo pracy sieci elektroenergetycznej w całym regionie i otworzy tym samym nowe możliwości inwestycyjne.

Trasa projektowanej linii została skonsultowana z właścicielami nieruchomości, mieszkańcami i władzami samorządowymi w latach 2021-2024. Oceniono także oddziaływanie jej na środowisko. Aktualnie inwestor pozyskuje prawa do nieruchomości, na których będzie budowana linia.

Przedstawiciele PSE dokładają wszelkich starań, aby zawrzeć z właścicielami nieruchomości porozumienia pozwalające ustanowić służebność przesyłu. Jeśli nie jest to możliwe (np. z powodu krótkiego harmonogramu realizacji inwestycji, nieuregulowanej kwestii własności, braku wyznaczonych granic działki), stosowane jest rozwiązanie administracyjne – PSE występują do wojewody o wydanie decyzji lokalizacyjnej ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości. W każdym przypadku właścicielowi przysługuje stosowne wynagrodzenie za lokalizację infrastruktury przesyłowej PSE na jego nieruchomości.



Etapy rozmów przedstawicieli PSE z właścicielami nieruchomości

- 1 Pisemne powiadomienie od inwestora**

1 Inwestor pisemnie powiadamia właściciela nieruchomości o planowanym rozpoczęciu rozmów na temat służebności przesyłu.
- 2 Pierwsze spotkanie z pełnomocnikiem**

2 Pełnomocnik PSE przedstawia inwestycję (w tym mapę obrazującą położenie linii na działce) oraz ofertę wynagrodzenia (wynikającą z operatu szacunkowego). Sporządza protokół. Jeśli właściciel/użytkownik wieczysty nieruchomości zdecyduje się ustanowić służebność w terminie nie dłuższym niż 30 dni od pierwszego spotkania z przedstawicielami PSE, inwestor oferuje dodatkowo **bonus w wysokości 20%** wartości wskazanej w operacie.
- 3 Czas na zapoznanie się z dokumentacją**

3 Właściciel nieruchomości ma czas na zapoznanie się z przekazanymi materiałami.
- 4 Drugie spotkanie z pełnomocnikiem**

4 Drugie spotkanie odbywa się w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty pierwszego spotkania. Poświęcone jest wyjaśnieniu wątpliwości oraz sporządzeniu protokołu, będącego jednocześnie potwierdzeniem woli zawarcia porozumienia w formie aktu notarialnego.
- 5 Porozumienie**

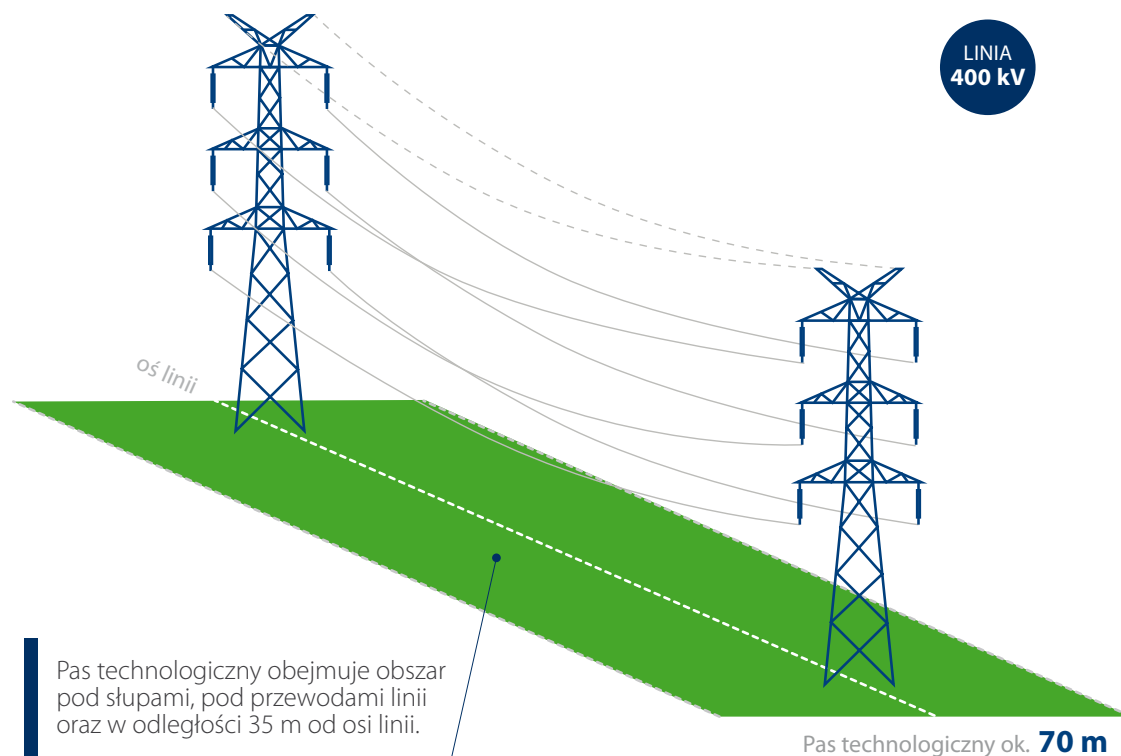
5 Zawarcie aktu notarialnego.
- 5 Brak porozumienia**

5 PSE – w oparciu o przepisy specustawy przesyłowej* – wnioskuje do wojewody o wydanie decyzji lokalizacyjnej, która umożliwi korzystanie z nieruchomości na potrzeby budowy i eksploatacji linii bez zgody właściciela.

* Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych – tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 273, 1846



Wynagrodzenie otrzymają wszyscy właściciele działek położonych w pasie technologicznym



Na czym polega służebność przesyłu?

Służebność przesyłu to prawo, które określa zakres, w jakim przedsiębiorca przesyłowy – czyli w tym wypadku PSE – może korzystać z cudzej nieruchomości, na której zamierza wybudować, a w przyszłości eksploatować swoje urządzenia przesyłowe (wszelkie konstrukcje i instalacje tworzące linie elektroenergetyczne).

Ustanowienie służebności przesyłu jest równoznaczne z tym, że właściciel zgadza się na posadowienie na jego nieruchomości określonych instalacji PSE i umożliwi w przyszłości dostęp do nich w celu wykonania prac konserwacyjnych, napraw i modernizacji.

W zamian właścicielowi nieruchomości **przysługuje określone wynagrodzenie** – ustalone na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego i wypłacane przed rozpoczęciem budowy.

Co się wydarzy, jeśli nie dojdzie do porozumienia między właścicielem gruntu a PSE?

Budowa inwestycji powiązanych z wyprowadzeniem mocy z morskich farm wiatrowych to przedsięwzięcie strategiczne i kluczowe dla transformacji całej polskiej energetyki. Dlatego też system prawny zapewnia narzędzia wspierające realizację tych projektów (poprzez tzw. specustawę przesyłową).

PSE dążą do polubownego (umownego) pozyskiwania tytułów prawnych. Jeśli właściciel nie zgadza się na warunki zaproponowane przez PSE i nie wyraża zgody na zawarcie umowy w formie aktu notarialnego lub też zawarcie umowy służebności nie jest możliwe z innych powodów np. z uwagi na harmonogram projektu czy nieuregulowany stan prawny nieruchomości, PSE stosują rozwiązanie administracyjne – występują do wojewody o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, za które właścicielowi przysługuje **stosowne odszkodowanie**.

Takie ograniczenie ustanawiane jest w celu zapewnienia PSE prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia budowy strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, a także prac związanych m.in. z rozbiórką linii, jej przebudową, utrzymaniem, eksploatacją, remontami oraz usuwaniem awarii.

Kto otrzymuje wynagrodzenie za służebność przesyłu/odszkodowanie za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości?

Każdy z właścicieli nieruchomości położonych w pasie technologicznym linii, który wyraża wolę porozumienia z PSE, potwierdzoną podpisaniem umowy służebności przesyłu w formie aktu notarialnego, otrzymuje stosowne wynagrodzenie przed rozpoczęciem

budowy linii. Jeśli właścicieli jest kilku – wynagrodzenie wypłacane jest proporcjonalnie do udziałów wynikających z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Odszkodowanie za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości wydane w drodze decyzji administracyjnej, szacowane będzie na podobnych zasadach. Jego wypłata jest jednak możliwa dopiero po zakończeniu inwestycji.

Wpis do księgi wieczystej

Zarówno służebność przesyłu, jak i ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości wynikające z decyzji administracyjnej, zostają wpisane do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Jak wyliczana jest wysokość wynagrodzenia/odszkodowania?

Zarówno wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, jak i odszkodowania za administracyjne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szacowane są przez rzeczoznawców majątkowych, posiadających niezbędne uprawnienia.

Operat uwzględni m.in. obniżenie wartości nieruchomości oraz potrzebę korzystania z niej przez inwestora w przyszłości. Wysokość kwoty zależna jest od lokalizacji nieruchomości, powierzchni działki objętej tym pasem, przeznaczenia nieruchomości, klasy gruntu itd.

Jak rozliczane są straty powstałe podczas prac budowlanych?

W przypadku ustanowienia służebności przesyłu, odszkodowania za szkody powstałe w trakcie budowy będą wypłacane po zakończeniu prac na podstawie protokołu sporządzonego przy udziale właściciela i przedstawiciela wykonawcy. W przypadku braku porozumienia z PSE, gdy to wojewoda zdecydował o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, o odszkodowaniach za szkody na etapie budowy orzeka wojewoda.

Kto będzie właścicielem gruntu w pasie technologicznym?

Właściciel gruntu się nie zmienia. Nie dochodzi również do zmian w zakresie użytkownika wieczystego. Dzięki służebności przesyłu (lub poprzez administracyjne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości), PSE uzyskują jedynie ograniczone prawo do korzystania z gruntu w związku z budową linii i jej późniejszą eksploatacją.



Kto prowadzi rozmowy z właścicielami nieruchomości?

Rozmowy prowadzą wyłącznie osoby upoważnione przez inwestora. Każdy z przedstawicieli PSE jest zobowiązany do posiadania przy sobie stosownego pełnomocnictwa oraz pozostawienia swoich danych kontaktowych.

Jeśli mają Państwo wątpliwość, czy rozmawiająca z Państwem osoba działa na zlecenie PSE lub mają Państwo zastrzeżenia do jej metod pracy – prosimy o skorzystanie z infolinii +48 669 880 645, która działa od poniedziałku do piątku, w godzinach 10:00 -15:00 lub adresu liniagdanskolsztyn@pse.pl

20%

PSE proponują 20% bonus za szybką decyzję.
Wynagrodzenie wypłacone zostanie w ciągu 30 dni od dnia podpisania aktu notarialnego.

	Służebność przesyłu	Decyzja administracyjna
Porozumienie z PSE	✓	✗
Brak porozumienia z PSE	✗	✓
Wypłata przed rozpoczęciem budowy (wynagrodzenie)	✓	✗
Bonus 20% (za podjęcie decyzji w ciągu 30 dni od pierwszego spotkania)	✓	✗
Wypłata po zakończeniu inwestycji (odszkodowanie)	✗	✓
Podstawa wyceny wynagrodzenia/odszkodowania – operat szacunkowy	✓	✓

Kontakt w sprawie inwestycji:

liniagdanskolsztyn@pse.pl

+48 669 880 645, pon.-pt., godz.: 10:00 - 15:00

<https://inwestycje.pse.pl/liniagdanskolsztyn>