



Cieszyn, dnia 7 października 2024 r.

Sz. P.
Janusz Kołder
Przewodniczący Rady Miejskiej
Cieszyna

GN.6822.3.7.2024

Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Cieszynie w związku z otrzymanym wnioskiem mieszkańców w sprawie przejęcia przez Gminę Cieszyn drogi wewnętrznej stanowiącej ul. Żniwną w Cieszynie w trybie art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych, poniżej przedstawia swoje stanowisko w przedmiotowej sprawie.

W dniu 19 lutego 2024 r. do Wydziału GN wpłynął wniosek w sprawie wystąpienia do Starosty Cieszyńskiego z wnioskiem o wydanie decyzji o nabyciu na rzecz Gminy Cieszyn części ul. Żniwnej biegnącej po gruncie stanowiącym własność osób fizycznych, tj. części działek nr [redacted] oraz [redacted]. Po dogłębnej analizie przedmiotowego wniosku, Wydział GN przygotował kartę informacyjną nr 119/2024 i przedstawił stan faktyczny przedmiotowej sprawy wraz z propozycją jej rozstrzygnięcia. W powyższej karcie informacyjnej, Wydział GN poinformował, że nie zostały spełnione przesłanki do pozytywnego rozpatrzenia przedmiotowego wniosku wraz z ich uzasadnieniem. W odpowiedzi na ww. wniosek wskazano przyczyny, z uwagi na które wniosek do Starosty nie mógł zostać złożony, tj:

- 1) niespełnienie przesłanki zawartej w art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych polegającej na złożeniu podpisów przez 2/3 właścicieli nieruchomości, tj. pod przedmiotowym wnioskiem złożono łącznie 36 podpisów, natomiast przedłożone podpisy zostały nie tylko złożone przez właścicieli, ale również przez osoby zamieszkujące przyległe posesje,
- 2) niespełnienie przesłanki zawartej w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych polegającej na tym, iż nieruchomości objęte regulacją mają mieć połączenie z drogami publicznymi. W tym miejscu wyjaśnić należy, że ul. Żniwna ma połączenie z drogą publiczną tylko z jednej strony – ul. Pikiety, natomiast od strony Gminy Hażlach nie ma połączenia z drogą publiczną. Na tę okoliczność, Wydział Gospodarki Nieruchomościami nawiązał kontakt z Gminą Hażlach, która potwierdziła, iż ul. Żniwna poza granicami miasta Cieszyna, na terenie Hażłacha, biegnie po działkach stanowiących własność osób fizycznych, zatem nie ma połączenia z drogą publiczną.
- 3) w budżecie miasta Cieszyn ani w wieloletniej prognozie finansowej nie ma zabezpieczonych środków finansowych na ten cel.

Ponadto poinformowano Wnioskodawców, iż Gmina Cieszyn nie planuje przeznaczać części ul. Żniwnej biegnącej po gruncie stanowiącym własność osób fizycznych, tj. części działek nr [redacted] pod tereny dróg publicznych. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru C miasta Cieszyna, obejmującego częściowo tereny: Bobrka, Liburnii i Pastwisk, przyjętym uchwałą nr IV/8/14 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 18 grudnia 2014 r., droga publiczna została wyznaczona na odcinku od ul. Pikiety aż do południowej granicy z działką nr [redacted] a następnie w kierunku zachodnim do połączenia z ul. Północną (droga w miejscowym planie została oznaczona symbolem 46 KD-D). Tak wyznaczona droga ma na celu obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych po obu jej stronach. Pozostała część działki nr [redacted] jak również inne w/w działki położone są na terenach rolnych (oznaczone jako 21R), zatem Gmina Cieszyn nie ma uzasadnienia do przeznaczania części przedmiotowych działek pod drogę publiczną, gdyż wiązałoby się to z komunikowaniem terenów rolnych, które po stronie zachodniej od drogi są wręcz wykluczone z zabudowy, zaś po jej stronie wschodniej możliwa jest wyłącznie zabudowa zagrodowa związana z prowadzoną gospodarką rolną.

Z uwagi na powyższe, w piśmie z dnia 8 lipca 2024 r. odmówiono nieodpłatnego nabycia części działek stanowiących własność osób fizycznych, zajętych pod drogę wewnętrzną ul. Żniwną w Cieszynie w oparciu o art. 3 ust. 1 oraz art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych oraz odmówiono wystąpienia do Starosty Cieszyńskiego z wnioskiem o wydanie decyzji nabycia na rzecz Gminy Cieszyn przedmiotowych części działek, zajętych pod ul. Żniwną.

W dniu 23 sierpnia 2024 r. wpłynął kolejny wniosek mieszkańców o ponowne rozpatrzenie sprawy, tj. wystąpienie do Starosty Cieszyńskiego z wnioskiem o wydanie decyzji o nabyciu na rzecz Gminy Cieszyn części ul. Żniwnej biegnącej po gruncie stanowiącym własność osób fizycznych. Wydział Gospodarki Nieruchomościami ponownie rozpatrzył przedmiotowy wniosek i podtrzymał stanowisko, które zostało zawarte w piśmie z dnia 8 lipca 2024 r.

Zdaniem Wydziału GN zarzut dotyczący pozorności wskazanych przyczyn niewystąpienia z wnioskiem do Starosty Cieszyńskiego o wydanie decyzji o nabyciu na rzecz Gminy Cieszyn części ul. Żniwnej nie został w istocie w żaden sposób umotywowany ani uzasadniony przez Wnioskodawców, poza lakonicznym stwierdzeniem, że „wskazane przyczyny niewystąpienia z wnioskiem do Starosty Cieszyńskiego mają charakter pozorny (...)”. W ocenie Wydziału GN samo takie stwierdzenie bez podania wyjaśnienia jest bezzasadne.

W odniesieniu do kolejnego zarzutu, iż „przedstawiona argumentacja jest błędna”, dotyczącego niespełnienia przesłanki zawartej w art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych, Wydział GN nie podziela powyższego stanowiska. Zdaniem Wydziału GN zgodnie z art. 4 ust. 4 powołanej wyżej ustawy, „w przypadku gdy co

najmniej 2/3 właścicieli nieruchomości, o których mowa w art. 3 ust. 1, stanowiących dojazd do co najmniej 10 nieruchomości zabudowanych, wystąpi do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) o złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, wójt (burmistrz, prezydent miasta) składa wniosek o wydanie decyzji o nabyciu nieruchomości w terminie 6 miesięcy od dnia wystąpienia z wnioskiem przez właścicieli nieruchomości, o których mowa w art. 3 ust. 1, albo wskazuje przyczyny, z uwagi na które wniosek nie może być złożony". Przedmiotem wniosku było 6 nieruchomości oznaczonych jako działki nr [redacted] po których przebiega droga – ul. Żniwna. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków oraz wpisami w księgach wieczystych, łączna liczba właścicieli w/w nieruchomości wynosi 19, tj.:

- 1) [redacted] 2 właścicieli,
- 2) [redacted] - 1 właściciel,
- 3) [redacted] 1 – 2 właścicieli,
- 4) [redacted] 1 – 1 właściciel,
- 5) [redacted] 1 – zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów i budynków działka posiada 12 spadkobierców (w księdze wieczystej figuruje 1 właściciel, co oznacza, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, dot. nieujawnionego spadku),
- 6) działka nr [redacted] – w księdze wieczystej nr [redacted] figuruje 4 właścicieli, natomiast zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków – 1 właściciel. W tym przypadku, istnieje niezgodność pomiędzy ewidencją gruntów i budynków a księgą wieczystą. Zgodnie z powyższymi ustaleniami, w księdze wieczystej widnieją poprzednicy prawni, a ich spadkobierca figuruje w ewidencji gruntów i budynków. Zatem, w opinii Wydziału GN, w myśl najaktualniejszej informacji przyjąć należy, że istnieje 1 właściciel nieruchomości.

Ponadto, powyższe dane przyjęte zostały na podstawie posiadanych przez tut. Urząd dokumentów oraz zapisów dostępnych w ewidencji gruntów i budynków i ksiąg wieczystych. Wobec tego, wskazano, iż we wniosku z dnia 19 lutego 2024 r. złożono łącznie 36 podpisów z czego wyłącznie 5 podpisów (na 19 ustalonych właścicieli) należy do właścicieli nieruchomości objętych regulacją. Natomiast, we wniosku z dnia 23 sierpnia 2024 r. złożono łącznie 36 podpisów z czego 4 podpisy (na 19 ustalonych właścicieli) należą do właścicieli nieruchomości. Zatem, Wydział GN stoi na stanowisku, że przesłanka wynikająca z powyższego artykułu nie została spełniona oraz niewłaściwie zinterpretowana przez Wnioskodawców. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że uregulowanie stanu prawnego nieruchomości i dokonanie prawidłowych wpisów w aktach ksiąg wieczystych leży w gestii właściciela nieruchomości.

W odniesieniu do zarzutu dot. niewłaściwej interpretacji art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych, czyli połączenia ulicy Żniwnej z drogami publicznymi, użycie w treści ustawy określenia „drogami publicznymi”, zdaniem Wydziału GN należy rozumieć jako obustronne połączenie gruntu z drogami publicznymi. Brak jest orzecznictwa w zakresie przedmiotowej kwestii, w związku z czym Wydział GN przyjął powyższe twierdzenie.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 wyżej powołanej ustawy, nieruchomość objęta regulacją jest

wykorzystywana przez nieokreśloną liczbę użytkowników. Po przeprowadzonej analizie, Wydział GN informuje, że droga ul. Żniwna jest zakończona bramą wjazdową na teren prywatnej posesji, co jednoznacznie potwierdza, że nieruchomość objęta regulacją, po której odbywa się ruch samochodowy wykorzystywana jest wyłącznie przez mieszkańców i właścicieli kilku posesji, czyli do nieruchomości zabudowanych, oznaczonych jako działki nr [redacted] a nie przez nieokreśloną liczbę użytkowników. Zdaniem Wydziału GN pomimo, iż na drodze wewnętrznej – ul. Żniwnej nie znajduje się szlaban drogowy oraz w żaden inny sposób nie jest oznakowana uniemożliwiająca wjazd na teren tej drogi, nie oznacza to, iż jest wykorzystywana przez nieokreśloną liczbę użytkowników. Mając na uwadze powyższe ustalenia zdaniem Wydziału GN ul. Żniwna nie ma charakteru drogi przejazdowej oraz nie cechuje się możliwością korzystania z niej przez nieokreśloną liczbę użytkowników.

Odnosząc się do rzekomego błędnego twierdzenia, iż ul. Żniwna nie łączy się z drugiej strony z drogą publiczną, albowiem połączona jest z ul. Kamienną, Wydział GN informuje, iż fragment ul. Żniwnej, który został objęty wnioskiem nie łączy się bezpośrednio z ul. Kamienną. Ulica Żniwna do momentu połączenia z ul. Kamienną przebiega przez kilka posesji prywatnych. Ponadto, droga ta po stronie Gminy Cieszyn zakończona jest w miejscu posesji prywatnej.

W odniesieniu do kolejnego zarzutu, iż „(...) niezabezpieczenie środków w budżecie miasta nie zwalnia burmistrza z obowiązku wykonywania swych ustawowych kompetencji”, Wydział GN informuje, że Burmistrz Miasta Cieszyna wykonuje swoje obowiązki związane z ustawowymi kompetencjami, m.in. poprzez realizowanie zadań mających na celu regulację stanów prawnych nieruchomości, utrzymywanie i zarządzanie wieloma drogami publicznymi na terenie Miasta Cieszyna. W opinii Wydziału GN nie oznacza to, że Gmina Cieszyn zobowiązana jest zarządzać każdą prywatną drogą wewnętrzną położoną na terenie miasta.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, obejmującego częściowo tereny: Bobrka, Liburnii i Pastwisk, przyjętym uchwałą nr IV/8/14 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 18 grudnia 2014 r., zaprojektowana do urządzenia droga publiczna została wyznaczona na odcinku od ul. Pikiety aż do południowej granicy z działką nr [redacted] a następnie w kierunku zachodnim do połączenia z ul. Północną. Zdaniem Wydziału GN, tak wyznaczona droga w sposób strategiczny kształtuje sieć dróg publicznych w tym rejonie Miasta Cieszyna. Ponadto, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie zaplanowano urządzenia drogi publicznej na przedłużeniu ul. Żniwnej w kierunku północnym, gdyż działki znajdujące się po stronie zachodniej od drogi są wykluczone z zabudowy, zaś po jej stronie wschodniej możliwa jest wyłącznie zabudowa zagrodowa związana z gospodarką rolną. Zgodnie z powołanym wyżej planem, w opinii Wydziału GN droga publiczna została zaplanowana w sposób konsekwentny celem połączenia jej z ul. Północną, biegnącą po zachodniej stronie od ul. Żniwnej.

Wydziału GN informuje, że Miasto Cieszyn prowadzi wiele regulacji związanych z nabywaniem dróg publicznych na terenie miasta Cieszyna. Ponadto, na terenie Gminy Cieszyn występuje wiele dróg o charakterze wewnętrznym, które to stanowią własność

osób prywatnych i służą właścicielom jako dojazd do ich prywatnych posesji, a także zapewniają im dostęp do drogi publicznej.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami stoi na stanowisku, iż niezależnie od spełnienia przesłanki zawartej w art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych, w myśl powyższego przepisu, Burmistrz Miasta Cieszyna nie ma obowiązku wystąpienia z wnioskiem do Starosty Cieszyńskiego o wydanie decyzji o nabyciu na rzecz Gminy Cieszyn części ul. Żniwnej, gdyż zgodnie z powołanym wyżej przepisem, w piśmie z dnia 8 lipca 2024 r. wskazał przyczyny, z uwagi na które wniosek nie mógł zostać złożony wraz z uzasadnieniem, które także ponownie wyjaśniono w piśmie z dnia 9 września 2024 r.

Burmistrz Miasta

Gstaszkievicz
Gabriela Gstaszkievicz

Załączniki:

1. kopia wniosku mieszkańców z dnia 19 lutego 2024 r.
2. kopia pisma z dnia 8 lipca 2024 r.
3. kopia wniosku mieszkańców z dnia 23 sierpnia 2024 r.
4. kopia pisma z dnia 9 września 2024 r.

Otrzymują:

- 1 x Adresat,
- 1 x a/a Wydział GN.



