



Częstochowa, 2024-09-11

BDG.0003.1.124.2024

Szanowna Pani
Karolina Stępień
Radna Miasta Częstochowy

W odpowiedzi na Pani interpelację z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie doprowadzenia do zgodności stanu prawnego ze stanem faktycznym mienia wykorzystywanego jako drogi publiczne – ul. Kucelin Łąki i ul. Kucelińska informuję, co następuje.

Urząd Miasta nie analizował możliwości nabycia działek zajętych pod ul. Kucelin Łąki – część drogi położona na działce o nieuregulowanym stanie prawnym, część na działkach prywatnych. Konieczna jest analiza możliwości nabycia działek przez zasiedzenie na rzecz gminy lub Skarbu Państwa. Dopiero po wykluczeniu możliwości zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa, należy zgłosić konieczność przeprowadzenia procedury zasiedzenia na rzecz gminy, wraz z dokumentami potwierdzającymi samoistne posiadanie przez ostatnie 30 lat, aby podjąć czynności w tym zakresie.

W zakresie ul. Kucelińskiej – obecny zarys drogi znajduje się na działkach gminy/Skarbu Państwa.

Podstawą do podjęcia czynności w celu nabycia, co do zasady, jest objęcie działek dokumentami, z których mogłoby wynikać jej przeznaczenie na cel publiczny (np. decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo decyzją zrid).

Możliwe byłoby nabycie części działek prywatnych, na których wybudowana jest infrastruktura drogowa, jednak wymaga to ścisłej współpracy z właścicielami działek, ponieważ po wyrażeniu zgody na zbycie części zajętej pod drogę, musieliby złożyć wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział działki (brak możliwości podziałów geodezyjnych z urzędem). Takie transakcje realizowane są na podstawie aktu notarialnego kupna sprzedaży (po zakończeniu postępowania podziałowego) ale wcześniej jest konieczne wykluczenie możliwości nabycia w drodze zasiedzenia i art. 73 ustawy kompetencyjnej.

Ze względu na ograniczone środki finansowe w ramach zadania dot. nabyć oraz występowanie na terenie miasta wielu dróg o nieuregulowanym stanie prawnym –

uzasadnione jest, aby MZD wskazał taką konieczność. Z uwagi na powyższe jest konieczne ustalenie zakresu pasa drogowego ww. ulic i w przypadku, gdy zakresem obejmą działki prywatne – wydanie decyzji potwierdzającej cel publiczny. Wówczas będzie możliwa kalkulacja nabycia gruntów.

Niezależnie od powyższego informuję, że można przyjąć jako szacunkową wartość 1 m² w rejonie ul. Kucelin Łąki – grunty pod drogi – ok. 100 zł lub pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – ok. 150 zł (wycena wg gruntów przyległych) – 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Ponadto informuję, że Urząd Miasta dokonał wstępnej analizy stanu prawnego i ustalono, że faktyczny stan użytkowania nieruchomości stanowiącej drogę – ul. Kucelin Łąki jest różny od przebiegu działek ewidencyjnych wydzielonych jako drogi - oznaczonych jako działki nr, obręb oraz nr,, obręb, o nieuregulowanym stanie prawnym.

Droga faktyczna przebiega przez działki, które stanowią własność Gminy Miasta Częstochowa, Skarbu Państwa bądź osób fizycznych, których większość posiada urządzone księgi wieczyste.

Przebieg przedmiotowych dróg wymaga regulacji w drodze postępowania administracyjnego.

Dotychczasowa praktyka prowadzonych przez Urząd Miasta spraw wykazuje, że rozstrzygnięcia przed sądami powszechnymi znajdują zastosowanie w przypadkach braku możliwości uregulowania stanu prawnego w trybie administracyjnym, względnie cywilnym.

Jednocześnie informuję, że regulacja stanu własności na drodze sądowej wymaga odpowiedniej dokumentacji geodezyjno-prawnej, sporządzanej przez geodetę uprawnionego, wyłanianego w drodze zamówienia publicznego.

Koszt pozyskania dokumentacji dla 1 działki wynosi ok. 3 000 zł.

Dodatkowo informuję, że w uchwalonym na rok 2024 budżecie (Uchwała nr 1135.LXXXV.2023 Rady Miasta Częstochowy z dnia 14 grudnia 2023 r. z późn. zm.) nie przewidziano środków finansowych na przebudowę ww. ulic.

z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
(-) Łukasz Kot
Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy