

WGN. 6823.5.2025-1

Mieszkańcy ul. Hebanowej etapu IV i V
62-020 Zalasewo

W dniu 01 kwietnia 2025r. wpłynęła petycja mieszkańców IV i V etapu inwestycji przy ul. Hebanowej do: Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, Radnych Rady Miejskiej w Swarzędzu oraz do Pana Adriana Senyka, jako Sołtysa wsi Zalasewo.

Wnioskodawcy wnieśli o:

- *podjęcie niezwłocznych działań w celu przejęcia zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład IV i V etapu Osiedla Kwiatowego (nazwa własna) – ul. Hebanowej w Zalasewie (działki nr 864/1, 80/55, 80/52) i włączenie ich do systemu dróg publicznych zarządzanych przez Urząd Miasta i Gminy Swarzędz;*
- *wpisanie do Wieloletniej Prognozy Finansowej Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz następujących pozycji:*
 1. *pozyskanie dróg wchodzących w skład IV i V etapu Osiedla Kwiatowego (nazwa własna) – ul. Hebanowej w Zalasewie (działki o numerach ewidencyjnych 864/1, 80/55, 80/52);*
 2. *zabezpieczenie w Budżecie Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz na rok 2025 środków finansowych na działania inwestycyjne w sprawie przejęcia w/w dróg wskazanych w pkt.1;*
 3. *interwencje oraz pomoc Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz w rozwiązywaniu problemów mieszkańców etapu IV i V Osiedla Kwiatowego (nazwa własna), które pojawiają się na naszym Osiedlu w związku ze wzrastającym brakiem poczucie bezpieczeństwa mieszkańców etapu IV i V, którzy od momentu samoistnej rezygnacji podmiotu MG Partner powołanego przez Dewelopera Planetbud – Development do sprawowania funkcji zarządczych na tym obszarze Osiedla Kwiatowego, borykają się z brakiem oświetlenia ulicznego w obrębie ich nieruchomości co potęguje realny wzrost wszelkiego rodzaju zagrożeń od komunikacyjnych spowodowany ograniczoną widocznością dla poruszających się pojazdów jak również o charakterze przestępczym (włamania, kradzieże, rozboje, itp.);*

Na wstępie odpowiedzi na w/w petycję Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz wskazuje, że Gmina Swarzędz, jako jednostka samorządu terytorialnego podlega obowiązkom i ograniczeniom wynikającym z szeregu regulacji prawnych określającym zakres zadań Gminy, jak np. ustawie z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, ustawie z 21 marca 1985r. o drogach publicznych, ustawie

z 14 czerwca 1960r. *kodeks postępowania administracyjnego*. W szczególności należy wskazać ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2024r. poz. 1145 ze zm.) art. 25 ust. 1, zgodnie z którym **gminnym zasobem** nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a gospodarowanie to polega na wykonywaniu czynności określonych w art. 23 ust. 1 tj.

- 1) ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewniają wycenę tych nieruchomości;
- 3) (uchylony)
- 4) zabezpieczają nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonują czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności;
- 6) współpracują z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- 7) zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu, z zastrzeżeniem art. 17;
- 7a) wydierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 8) podejmują czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 9) składają wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej.

Odnosząc się zatem do pierwszego wniosku z petycji w zakresie podjęcia niezwłocznych działań w celu przejęcia w zarządzanie terenu działek o numerach geodezyjnych: 864/1, 80/55 i 80/52 obręb Zalasewo, stanowiących układ komunikacyjny dróg wewnętrznych we współwłasności osób fizycznych, Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz posiłkując się wyżej zacytowanym przepisem oraz przepisem art. 2 a ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U z 2024 poz. 320 ze zm.) informuje, że **nie przejmuje** zarządu nad drogami zlokalizowanymi na terenie nieruchomości, które nie są własnością Gminy Swarzędz.

Nadto należy wskazać, że Gmina, jako jednostka samorządu terytorialnego jest podmiotem publicznym w procesie kształtowania relacji we wspólnocie samorządowej i jako taki **nie świadczy** usług o charakterze komercyjnym, a taką usługą byłoby zarządzanie nieruchomością stanowiącą własność prywatną.

W dalszej kolejności odpowiadając na kolejny postulat w zakresie nabycia działek gruntu o numerach: 846/1, 80/52 i 80/55 obręb Zalasewo, stanowiących urządzone drogi wewnętrzne oraz zabezpieczenia w budżecie Miasta i Gminy Swarzędz na rok 2025 środków finansowych w sprawie przejęcia tych działek, Burmistrz informuje, że dla terenu, na którym pobudowano tzw osiedle kwiatowe z układem dróg wewnętrznych obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Rady Miejskiej nr VI/109/2019 z dnia 26 marca 2019r .

Na podstawie ww. mpzp i ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały wydzielone działki nr **80/52 i 80/55** na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami 21KDW, 22KDW i 23KDW (drogi wewnętrzne dojazdowe), oraz działka nr 864/1 z przeznaczeniem pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wykorzystywana jako ciąg pieszo-jezdny dla dojścia i dojazdu. Taki też charakter przeznaczenia planistycznego posiadały wszystkie trzy działki w chwili ich zbycia na rzecz poszczególnych właścicieli domów jednorodzinnych. Status tych nieruchomości na dzień ich zbywania był zatem jednoznaczny i nie uległ zmianie w kolejnych latach.

Zgodnie z przyjętym od lat kierunkiem gospodarowania gruntami stanowiącymi drogi o charakterze publicznym Gmina Swarzędz **nie przejmuję na własność terenów dróg wewnętrznych.**

Takie stanowisko Gminy podyktowane jest przede wszystkim koniecznością zadbania w pierwszej kolejności o stan dróg publicznych, służących całej społeczności Gminy Swarzędz. Powyższe należy rozumieć zarówno jako bieżące utrzymanie tych dróg, jak również projektowanie i budowę od dawna istniejących publicznych układów komunikacyjnych. Na przyjęte zasady mają również istotny wpływ ograniczenia budżetowe, jak i treść obowiązujących przepisów zawartych w ustawie z 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* (Dz. U z 2021 poz. 1376 ze zm.), zgodnie z którymi drogi wewnętrzne mogą stanowić odrębny od publicznego przedmiot własności.

Należy zauważyć, że Gmina Swarzędz odnotowuje na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat istotny rozwój w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez deweloperów. Większość z tych inwestycji powstaje z układem dróg wewnętrznych obsługujących w głównej mierze zespoły zabudowy jednorodzinnej, tak jak w przypadku osiedla będącego przedmiotem petycji.

Odpowiednie akty prawa jednoznacznie stanowią, w jaki sposób ma przebiegać dojazd do powstających posesji, szczególnie gdy dla terenu - tak jak w przypadku Zalasewa - obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które jasno i czytelnie wskazują charakter poszczególnych dróg.

Odstąpienie od przyjętej polityki w tym zakresie i pozytywne rozpatrzenie jednego z wielu wniosków o przejęcie prawa własności drogi wewnętrznej na rzecz gminy spowodowałoby uzasadnione żądania i oczekiwania innych współwłaścicieli dróg wewnętrznych położonych we wszystkich sołectwach gminy. Prowadziłoby to do całkowitego paraliżu budżetu Gminy i spowodowałoby niemożność zaplanowania i przeprowadzenia inwestycji, które służą całej

społeczności lokalnej i mają bezpośredni wpływ na rozwój naszej gminy.

Prowadzenie racjonalnej i odpowiedzialnej polityki budżetowej mającej na celu wykluczenie takiego ryzyka stanowi podstawę utrzymania ugruntowanego stanowiska Gminy Swarzędz w tej materii.

Odpowiadając na ostatni postulat petycji ujęty w punkcie 3 - w zakresie interwencji oraz pomocy Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz w rozwiązywaniu problemów mieszkańców osiedla związanych z brakiem poczucia bezpieczeństwa, ryzykiem rozbojów i kradzieży, Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz wskazuje, iż właściwą jednostką do przyjmowania zgłoszeń o przeprowadzenie interwencji związanych ze zdarzeniami w zakresie bezpieczeństwa i jego bezpośredniego zagrożenia jest Policja.

Konkludując, opisana w uzasadnieniu petycji sytuacja, wskazuje na istniejący spór pomiędzy współwłaścicielami, a deweloperem, w którym Gmina nie ma miejsca. Ten zespół działań kształtujących stosunek cywilno-prawny pomiędzy Stronami winien być rozstrzygnięty pomiędzy nimi, a Gmina z racji swojej pozycji prawnej (podmiotu publiczno-prawnego) nie może pełnić roli mediatora. Nie należy też oczekiwać obciążenia wspólnoty samorządowej kosztami, które jednoznacznie wiązałyby się z podjęciem przez samorząd działań oczekiwanych przez mieszkańców osiedla kwiatowego wskazanych w treści petycji.

Nadmieniam, że Burmistrz w podejmowanych decyzjach i działaniach musi kierować się zasadą sprawiedliwości społecznej, a katalog zadań własnych gminy wynikający z ustawy o samorządzie gminnym traktować nadrzędnie.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz jednocześnie rozumiejąc intencje wynikające z postulatów petycji z 01.04.2025r. Burmistrz informuje, że z przyczyn opisanych powyżej Gmina nie może sprostać oczekiwaniom stawianym przez mieszkańców tzw osiedla kwiatowego w zakresie przejęcia w zarządzanie dróg wewnętrznych oraz przejęcia prawa własności dróg obsługujących osiedle.

Wyrażam nadzieję, iż stanowisko Gminy zostało przedstawione w sposób wyczerpujący i spotka się z Państwa zrozumieniem.

Z poważaniem

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz
Grzegorz Taterka

Otrzymują:

- adresat – Mieszkańcy ul Hebanowej etapu IV i V (wg adresów osób wskazanych do kontaktu w aktach sprawy);
- a/a..