

Mosina, dnia 09.02.2026 r.

Weronika Hoffa-Król
Radna Rady Miejskiej w Mosinie

Burmistrz Gminy Mosina
Dominik Michalak

INTERPELACJA RADNEJ

w sprawie ustalenia przesłanek uznania, że działka nr 577 w ciągu ul. Słonecznej w Rogalinku nie jest wykorzystywana na cele publiczne

Szanowny Panie Burmistrzu,

Na podstawie art. 24 ust. 3–6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2025.1153 t.j. z dnia 2025.08.22), w nawiązaniu do odpowiedzi udzielonej na moją interpelację z dnia 19 maja 2025 r., dotyczącej uregulowania stanu prawnego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 577, położonej w ciągu ul. Słonecznej w Rogalinku, uprzejmie wnoszę o udzielenie dodatkowych wyjaśnień.

Z przedłożonej odpowiedzi wynika, że Gmina nie wystąpiła do Wojewody Wielkopolskiego z wnioskiem w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r., ponieważ – według stanowiska organu – przedmiotowa nieruchomość na dzień 31 grudnia 1998 r. nie była zajęta pod drogę publiczną. Przypomnieć należy, że działka ta stanowi fragment istniejącej i użytkowanej ulicy Słonecznej w Rogalinku, z której korzystają mieszkańcy, a jej dalszy odcinek ma status drogi gminnej. W ocenie Radnej, ul. Słoneczna na całym odcinku ma charakter ogólnodostępny i jest faktycznie użytkowana przez nieoznaczony krąg osób.

Należy przy tym podkreślić, że właściciele nieruchomości położonych przy tym odcinku ul. Słonecznej **nie posiadają formalnego dostępu do drogi publicznej**, gdyż ich działki przylegają wyłącznie do drogi prywatnej, a na działce nr 577 nie ustanowiono żadnej służebności gruntowej. Powoduje to:

- **Ograniczenia w procesach budowlanych:** brak dostępu do drogi publicznej może uniemożliwiać uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę lub legalizację istniejących obiektów.
- **Utrudnienia w obrocie nieruchomościami:** nieruchomości pozbawione dostępu do drogi publicznej mają istotnie obniżoną wartość rynkową, a ich sprzedaż lub obciążenie kredytem hipotecznym może być utrudnione lub niemożliwe.
- **Ryzyko sporów cywilnych:** mieszkańcy mogą być zmuszeni do wszczynania postępowań o ustanowienie drogi koniecznej, co generuje koszty i wieloletnie spory sądowe.

- **Problemy z obsługą komunalną i bezpieczeństwem:** brak formalnego statusu drogi publicznej może powodować wątpliwości co do obowiązków gminy w zakresie utrzymania drogi, oświetlenia, odbioru odpadów czy zapewnienia dojazdu służb ratunkowych.

W związku z powyższym proszę o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

1. Dlaczego uznano, że działka nr 577 nie była zajęta pod drogę publiczną w rozumieniu art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r.?
2. Jakie konkretne ustalenia faktyczne poczyniono w zakresie sposobu korzystania z tej działki na dzień 31 grudnia 1998 r.? Kto je poczynił?
3. Czy przeprowadzono analizę materiałów geodezyjnych, map ewidencyjnych, dokumentów archiwalnych lub innych dowodów potwierdzających sposób korzystania z nieruchomości w tym okresie? Jeśli tak – jakie były ich ustalenia?
4. Czym – w ocenie Gminy – różnił się sposób korzystania z działki nr 577 od sposobu korzystania z dalszego odcinka ul. Słonecznej, który posiada status drogi gminnej?
5. Czy działka nr 577 stanowi funkcjonalnie i komunikacyjnie ciąg tej samej ulicy, umożliwiając dojazd do nieruchomości oraz połączenie z drogą publiczną?
6. Czy na tej działce były lub są realizowane czynności typowe dla drogi publicznej, takie jak:
 - przejazd i przechód ogólnodostępny,
 - utrzymanie nawierzchni przez Gminę,
 - odbiór odpadów,
 - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej?
7. Czy Gmina rozważa podjęcie innych działań prawnych w celu uregulowania stanu prawnego tej nieruchomości, mając na względzie interes mieszkańców i faktyczny sposób jej użytkowania?
8. Z uwagi na to, że działka ta stanowi fizyczną i funkcjonalną część ulicy, której dalszy odcinek ma status drogi gminnej, a mieszkańcy korzystają z niej w sposób tożsamy z pozostałą częścią ulicy, powstaje istotna wątpliwość co do zasadności przyjęcia, że nie była ona zajęta pod drogę publiczną.

Propozycja rozwiązania

W celu kompleksowego uregulowania stanu prawnego działki nr 577 oraz zapewnienia mieszkańcom faktycznego dostępu do drogi publicznej, wnoszę o rozważenie następujących działań:

1. Dokonanie ponownej analizy przesłanek z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – w szczególności w oparciu o archiwalne mapy ewidencyjne, dokumentację drogową oraz zeznania mieszkańców potwierdzające publiczny charakter drogi na dzień 31 grudnia 1998 r.

2. Wystąpienie do Wojewody Wielkopolskiego z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 73 ustawy, jeżeli zebrany materiał dowodowy potwierdzi, że nieruchomość była faktycznie zajęta pod drogę publiczną.
3. Alternatywnie – podjęcie działań w trybie cywilnoprawnym, skutkujących nabyciem nieruchomości do gminnego zasobu w drodze postępowania cywilnego.
4. Do czasu ostatecznego uregulowania stanu prawnego – rozważenie podjęcia działań planistycznych lub uchwałodawczych zmierzających do formalnego włączenia drogi do sieci dróg gminnych po uregulowaniu stanu prawnego.

Podjęcie powyższych działań pozwoliłoby na rozwiązanie wieloletniego problemu mieszkańców oraz doprowadzenie do zgodności stanu prawnego z faktycznym sposobem korzystania z drogi.

Proszę o udzielenie odpowiedzi w ustawowym terminie.

Z poważaniem,

Weronika Hoffa-Król
Radna Rady Miejskiej w Mosinie

