



BURMISTRZ MIASTA REDY

84-240 Reda, ul. Gdańska 33 tel 58 678-80-23, faks 58 678-31-24 e-mail burmistrz@reda.pl

Reda, dnia 19 czerwca 2026 r

OR.0003 2.22.2026

Szanowny Pan
Radosław Farion
Radny Rady Miejskiej w Redzie

dotyczy: interpelacji z dnia 05.06.2026 r. w sprawie: postępów, kosztów i harmonogramu procedury „przejęcia i wykupu” ulicy Garncarskiej

W odpowiedzi na w/w interpelację udzielam odpowiedzi na zadane pytania:

Ad. 1.

Ulica Garncarska w części stanowi własność Gminy, natomiast w części współwłasność dwóch podmiotów gospodarczych – spółek prawa handlowego: w udziale 999/1000 części MCN Projektowa Spółki z o.o. oraz 1/1000 części RG Deweloper Spółki z o.o.

Ad 2

Z uwagi na fakt, iż działka wchodząca w skład ulicy Garncarskiej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tylko w części przeznaczona jest pod ulicę lokalną, a w pozostałej części pod zabudowę mieszkaniową i usługi oraz zieleni izolacyjną, zgodnie z wcześniej poczynionymi ustaleniami, prowadzono rozmowy z właścicielem nieruchomości w sprawie dokonania podziału geodezyjnego nieruchomości w celu wydzielania części terenu przeznaczonego pod drogę, tj. działki drogowej, która w myśl obowiązujących przepisów, przejdzie z mocy prawa na własność Gminy, z chwilą gdy decyzja podziałowa stanie się ostateczna

Ad 3.

W powyższym temacie nie zostały podpisane protokoły uzgodnień ani listy intencyjne.

W wyniku prowadzonych rozmów właściciel przedłożył wstępny projekt podziału nieruchomości, który został pozytywnie zaopiniowany. Wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału zamknęło pierwszy etap procedury. Drugim etapem postępowania jest wydanie (na zgodny wniosek współwłaścicieli) decyzji podziałowej. Do dnia dzisiejszego współwłaściciele nieruchomości nie złożyli wniosku o wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 97 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, podziału nieruchomości dokonuje się, co do zasady, na wniosek i koszt właściciela lub użytkownika wieczystego. Przepisy prawa nie dają Burmistrzowi kompetencji ani instrumentów prawnych, które pozwalałyby zobowiązać prywatnego właściciela (w tym dewelopera) do złożenia wniosku celem sfinalizowania rozpoczętego procesu postępowania o podział nieruchomości. W tym względzie dalszy bieg sprawy zależy wyłącznie od aktywności właścicieli nieruchomości.

Zaznaczyć należy, iż każde inne postępowanie o przejęcie nieruchomości drogowej, prowadzone wbrew woli właściciela łączy się z wywłaszczeniem.

Niezależnie od formy przejęcia nieruchomości kluczowym problemem pozostają znajdujące się w pasie drogowym sieci uzbrojenia terenu. Infrastruktura ta została wybudowana przez dewelopera i nie została dotychczas przekazana na własność właściwym gestorom sieci, stanowiąc własność Inwestora.

Ad. 4

Na obecnym etapie nie jest możliwe wskazanie szacunkowych kosztów przejęcia pozostałej części ulicy.

Odszkodowanie za działki wydzielone pod drogi publiczne ustala się w drodze uzgodnień (negocjacji) pomiędzy Gminą a właścicielem nieruchomości.

W odniesieniu do przedmiotowego terenu Gmina nie prowadziła ze współwłaścicielami negocjacji finansowych, gdyż warunkiem koniecznym do podjęcia takich czynności jest sfinalizowanie procedury podziałowej (celem określenia przedmiotu negocjacji) i przejście prawa własności nieruchomości drogowej na rzecz Gminy

Wskazać należy, że w momencie przejęcia wydzielonej działki drogowej przez Gminę, przechodzi ona wraz ze wszystkimi nakładami.

Jako punkt odniesienia wskazuję na drugi fragment tej samej ulicy (na odcinku od ul. Rymarskiej do ul. Obwodowej), który został już wcześniej przejęty przez Gminę (w trybie decyzji ZRID). Odszkodowanie z tytułu przejęcia tej części ulicy zostało ustalone na kwotę 1.064.852,- zł, która jest kwestionowana i nie została jeszcze wypłacona.

W obowiązującej uchwale budżetowej oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej (WPF) Gminy zabezpieczone są środki finansowe na zadania związane z gospodarką nieruchomościami, w tym z wykupem gruntów pod drogi lub odszkodowaniami za grunty przejęte pod drogi. Środki te mają charakter ogólnych kwot ujętych w odpowiednich rozdziałach klasyfikacji budżetowej, bez wyszczególniania precyzyjnego obszaru i numerów działek, które na tym etapie nie są znane. Jak wspomniano wyżej, kwotę odszkodowania ustala się w drodze negocjacji z właścicielem gruntu. W prowadzonych negocjacjach dla uwiarygodnienia odszkodowania, niejednokrotnie występuje konieczność sporządzenia przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość odszkodowania. W świetle obowiązujących przepisów w przypadku, gdy nie dojdzie do ugody odszkodowawczej, na wniosek właściciela odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Oznacza to, że wysokość odszkodowania ustala Starosta decyzją administracyjną, w której nakłada na Gminę obowiązek wypłaty odszkodowania jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, gdy decyzja stanie się ostateczna.

Ad. 5.

Z uwagi na opisane uwarunkowania formalno-prawne, tut. organ nie posiada i nie ma możliwości zaplanowania harmonogramu sfinalizowania procedury pozyskania przedmiotowej ulicy do zasobu gminnego. Ostateczne załatwienie tej sprawy nie jest zależne od harmonogramu prac Urzędu, lecz od woli i działań zainteresowanych podmiotów (współwłaścicieli nieruchomości). Dalszy bieg sprawy uwarunkowany jest spełnieniem przez współwłaścicieli dwóch kluczowych kroków:

- uregulowaniem stanu prawnego sieci uzbrojenia terenu – czyli formalnym przekazaniem infrastruktury technicznej właściwym gestorom, co uwolni Gminę od ryzyka ponoszenia kosztów odszkodowania za te sieci,
- złożeniem wniosku o podział nieruchomości – co pozwoli formalnie wydzielić działkę drogową.

Do momentu podjęcia tych kroków przez współwłaścicieli gruntu, określenie daty końcowej przejęcia drogi pozostaje utrudnione.

Z wyrazami szacunku

Z up. BURMISTRZA MIASTA

mgr inż. Dominika Kudlińska
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a