

**UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 28 lutego 2017 r.**

w sprawie skargi na nieuwzględnienie przez Prezydenta Miasta Piły wniosku o wytyczenie drogi koniecznej, stanowiącej dojazd do działki nr 72/2, złożonego w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Wałęckiej i Zalewu Koszyckiego

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016r. poz. 23 z późn. zm.) Rada Miasta Piły uchwała, co następuje:

§1. Po rozpatrzeniu skargi złożonej przez Panią ██████████, Pana ██████████ i Panią ██████████, w sprawie nieuwzględnienia przez Prezydenta Miasta Piły wniosku o wytyczenie drogi koniecznej, stanowiącej dojazd do działki nr 72/2, złożonego w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Wałęckiej i Zalewu Koszyckiego, oddala skargę jako nieuzasadnioną.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§3. Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.

Uzasadnienie
do UCHWAŁY Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 28 lutego 2017 r.

w sprawie skargi na nieuwzględnienie przez Prezydenta Miasta Piły wniosku o wytyczenie drogi koniecznej, stanowiącej dojazd do działki nr 72/2, złożonego w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Wałęckiej i Zalewu Koszyckiego

W dniu 18.01.2017 r., na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, do Biura Rady Miasta Piły wpłynęła skarga na działalność Prezydenta Miasta Piły.

Przedmiotem skargi jest nieuwzględnienie przez Prezydenta Miasta Piły wniosku Pani ██████████, Pana ██████████ i Pani ██████████, o wytyczenie drogi koniecznej dla obsługi działki nr 72/2, poprzez ustanowienie służebności drogowej na działkach nr ewid. 56/4 i 56/2, stanowiących własność gminy Piła.

Wniosek został złożony przez Skarżących w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Wałęckiej i Zalewu Koszyckiego, jednakże wskazane przez skarżących działki 56/4 i 56/2 nie zostały objęte ww. planem zagospodarowania przestrzennego. W konsekwencji w projektowanym planie nie mogły znaleźć się zapisy dotyczące tych działek.

Propozycja projektu planu zagospodarowania przestrzennego zakłada dojazd do działki nr ewid. 72/2 przez działkę mieszkaniową nr ewid. 72/1, od strony ul. Wałęckiej. Działka nr 72/2 stanowiła przed podziałem jedność z działką nr ewid. 72/1.

Instytucja służebności drogi koniecznej została uregulowana w art. 145 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.). Zgodnie z treścią ww. przepisu właściciel nieruchomości nieposiadającej dostępu do drogi publicznej może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia służebności drogowej za wynagrodzeniem. Wyznaczenie drogi koniecznej powinno nastąpić w porozumieniu z właścicielem nieruchomości obciążonej, gdyż ma on wyłączne prawo do rozporządzania swoją własnością (ograniczać mogą go wyłącznie przepisy ustawy, zasady współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie własności).

Ustalenie sposobu wykonywania służebności drogowej, tj. określenie jej przebiegu na nieruchomości, w ramach którego osoba uprawniona będzie przez tę nieruchomość przechodzić i przejeżdżać do drogi publicznej musi uwzględniać potrzeby nieruchomości władnącej (sposób korzystania i zagospodarowania nieruchomości władnącej oraz interes społeczno-gospodarczy), a jednocześnie jak najmniej obciążać nieruchomość (lub nieruchomości), przez które służebność ma być poprowadzona. Służebność gruntowa powinna być jednocześnie wykonywana w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej, skoro jej ustanowienie może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości

władnącej lub jej oznaczonej części.

W przedmiotowej sprawie Gmina Piła, będąca właścicielem nieruchomości oznaczonych geodezyjnie numerami 56/2 i 56/4 (obręb 4) ma prawo decydować w jaki sposób wykorzystywany będzie przedmiot jej własności. Jednocześnie, nie może godzić się na dowolne ograniczenie uprawnień właścicielskich w sposób wskazany przez skarżących, gdyż propozycja przebiegu drogi koniecznej przedstawiona w piśmie z dnia 7 listopada 2016 r. oraz wcześniejszych zakłada zagospodarowanie pod drogę znaczącej części działki 56/2. Należy nadmienić, że działki o numerach geodezyjnych 56/2 i 56/4 objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Pogodnej i Wałeckiej (uchwała Nr XVI/171/07 Rady Miasta Piły z dnia 27 listopada 2007 r.), zgodnie z którym ich przeznaczenie określono jako *tereny użytków rolnych tworzące system przyrodniczy, w tym stanowiące integralne części nieruchomości mieszkaniowych* (działka 56/2 i część działki 56/4) oraz *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* (część działki 56/4). Za nieracjonalnością zaproponowanego przebiegu drogi koniecznej przemawia zatem zarówno obecne przeznaczenie ww. działek w planie miejscowym, ich położenie, jak również długość i szerokość planowanej drogi, o czym poniżej.

Przebieg drogi koniecznej przedstawiony przez skarżących narusza w znacznym stopniu władanie Gminy Piła i stanowi zaprzeczenie zasadzie jak najmniejszej uciążliwości drogi koniecznej dla nieruchomości obciążonej, wyrażonej w art. 145 Kodeksu cywilnego. Co więcej, skarżący domagają się ustanowienia służebności drogowej poprzez działkę 56/4 (obręb 4), której szerokość wynosi ok. 4,0 m. Powyższe sprawia, że wskazana droga nie spełnia minimalnych wymagań techniki budowlanej, a przede wszystkim nie może zapewnić faktycznego dojazdu do działki nr 72/2 (obręb 4). Dodatkowo, wytyczenie drogi koniecznej poprzez działki 56/2 i 56/4 byłoby, co najmniej, bardzo utrudnione ze względu na istniejące ukształtowanie terenu.

Nie można zgodzić się z argumentacją skarżących, w której własność przysługująca osobom prywatnym stawiana jest ponad własność publiczną (skarżący wskazują, że przedstawiona przez nich propozycja dojazdu nie naruszałaby prawa własności osób prywatnych). Zgodnie z art. 140 Kodeksu cywilnego ochrona prawa własności przysługuje każdemu w równym stopniu, a ograniczenie w rozporządzaniu przedmiotem własności dotyczy rzeczy wyłączonych z obrotu prawnego (*res extra commercium*), do których ww. działki gminne nie należą. Skarżący podnoszą ponadto, że proponowana przez Prezydenta Miasta Piły droga konieczna przebiega przez działkę nr 72/1 (obręb 4) tuż przy budynku mieszkalnym osoby prywatnej. Niejako na marginesie, warto zaznaczyć, że również zgodnie z przebiegiem wskazywanym przez skarżących, droga konieczna wytyczona została przy granicy budynku mieszkalnego położonego na działce nr 56/3 (obręb 4), stanowiącej własność prywatną.

Biorąc pod uwagę powyższe, uznaje się skargę za nieuzasadnioną.

z up. PREZYDENTA MIASTA
/-/ Beata Dudzińska
Zastępca Prezydenta