RG.0006.81.2026.MS

81/26

Projekt

z dnia 16 listopada 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY KOBYLANKA

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie ustalenia zasad nieodpłatnego przejmowania na własność Gminy Kobylanka nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), w związku z art. 20 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.) Rada Gminy Kobylanka uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady nieodpłatnego przejmowania nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne na własność Gminy Kobylanka. Treść zasad zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylanka.

§ 3. Traci moc uchwała nr XX/164/25 Rady Gminy Kobylanka z dnia 30 października 2025 r. w sprawie ustalenia zasad nieodpłatnego przejmowania na własność Gminy Kobylanka nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 r.

Przewodnicząca Rady Gminy

Urszula Gierałtowska

Sprawdziłem pod względem formalno-prawnym
Sławomir Rycielski
adwokat

Załącznik do uchwały nr .....
Rady Gminy Kobylanka
z dnia .....2026 r.

Zasady przejmowania przez Gminę Kobylanka nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne

I. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. posesji – należy przez to rozumieć jedną działkę ewidencyjną, na której znajduje się budynek mieszkalny albo która jest niezabudowana, przy czym:
   1) w przypadku gdy jeden budynek mieszkalny jest usytuowany na więcej niż jednej działce ewidencyjnej – działki, na których usytuowany jest ten budynek, traktuje się łącznie jako jedną posesję;
   2) w przypadku gdy na jednej działce ewidencyjnej znajduje się więcej niż jeden odrębny budynek mieszkalny, każdy z tych budynków wraz z częścią działki, na której jest usytuowany, traktuje się jako odrębną posesję.
   3) jeżeli właściciel posiada więcej niż jedną działkę ewidencyjną, działki te traktuje się jako odrębne posesje, chyba że zachodzi przypadek, o którym mowa w ppkt 1 .
2. posesji zamieszkanej – należy przez to rozumieć posesję, na której znajduje się budynek mieszkalny faktycznie wykorzystywany do zamieszkania przez co najmniej jedną osobę.
3. dostępie komunikacyjnym – należy przez to rozumieć dostęp wynikający z tytułu prawnego do korzystania z drogi albo wynikający z prawa własności lub współwłasności nieruchomości stanowiącej drogę. Ustalenia liczby posesji obsługiwanych przez drogę dokonuje organ na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, ksiąg wieczystych oraz dokumentów potwierdzających tytuł prawny do korzystania z nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną.
4. drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć nieruchomość lub zespół nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych lub osób prawnych, niezaliczonych do kategorii dróg publicznych, przeznaczonych lub wykorzystywanych do zapewnienia dojazdu do nieruchomości lub posesji, stanowiących funkcjonalnie jeden ciąg komunikacyjny, objęty wnioskiem o przejęcie przez Gminę Kobylanka. W przypadku gdy droga wewnętrzna jest urządzona na dwóch lub więcej działkach ewidencyjnych stanowiących własność różnych osób, działki te mogą być dla potrzeb niniejszej uchwały rozpatrywane łącznie, jeżeli tworzą funkcjonalnie jeden ciąg komunikacyjny i wszystkie są objęte wnioskami o ich przejęcie przez Gminę.

§ 2.

1. Na terenie gminy mogą być przejmowane nieruchomości:
   1) stanowiące drogi wewnętrzne, jeśli ich przejęcie przyczynia się do zabezpieczenia realizacji zadań i potrzeb gminy w zakresie rozwoju sieci komunikacyjnej, a drogi te mogą służyć ogółowi mieszkańców gminy;
   2) stanowiące poszerzenie istniejących gminnych dróg, umożliwiając poprawę parametrów tych dróg.
2. Łączna długość dróg wewnętrznych przejmowanych przez gminę nie może przekroczyć 2 km w roku budżetowym. Do powyższego limitu nie wlicza się wybudowanych dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z przepisami ustawowymi i w bardzo dobrym stanie technicznym.
3. Deweloperzy, tj. podmioty w rozumieniu art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 6 maja 2024 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym mogą wnioskować o przejęcie przez gminę nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną jedynie w przypadku, gdy obsługuje ona dojazd do nieruchomości zamieszkałych, a ponadto jest wybudowana w pełnym standardzie: posiada nawierzchnię asfaltową lub z kostki brukowej, chodnik, oświetlenie i odwodnienie.
4. Przejęcie przez gminę nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną nie jest równoznaczne z niezwłocznym przystąpieniem do realizacji inwestycji wymagających dużych nakładów finansowych (np. budowa nawierzchni, chodnika, odwodnienia, oświetlenia itp.).

II. Szczegółowe warunki przejmowania nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne

§ 3.

1. Do przekazania na własność gminy kwalifikują się wyłącznie nieruchomości stanowiące drogi wewnętrzne na terenach zurbanizowanych. Gmina nie przejmuje nieruchomości będących drogami dojazdowymi do zabudowy siedliskowej, pól, łąk, pastwisk itp., jak również dróg prowadzących tylko do jednej posesji.
2. Gmina przejmuje nieruchomości stanowiące drogi wewnętrzne nieodpłatnie.

§ 4.

1. Przejęcie na mienie Gminy Kobylanka nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną może nastąpić, gdy zostaną spełnione łącznie następujące warunki:
   1) Z wnioskiem o przejęcie nieruchomości może wystąpić jej właściciel lub wszyscy współwłaściciele osobiście albo działający w ich imieniu pełnomocnik, na podstawie pisemnego pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego wymagane jest na dalszym etapie postępowania, po zakwalifikowaniu wniosku do realizacji i spełnieniu warunków określonych w niniejszej uchwale. Wszyscy właściciele lub współwłaściciele muszą złożyć odrębne wnioski i wyrazić pisemną bezwarunkową zgodę na przekazanie.
   2) Przekazywana działka musi mieć odrębny numer geodezyjny, a stan prawny być uregulowany, wolny od wad, obciążeń i zobowiązań na rzecz osób lub podmiotów trzecich.

3) Nieruchomość musi mieć bezpośrednie połączenie z drogą publiczną lub drogą gminną oraz być ogólnodostępna dla ruchu pojazdów i pieszych.

4) Szerokość pasa drogowego powinna wynosić co najmniej 6 m na całej długości drogi, przy czym dopuszcza się lokalne przewężenia, wynikające w szczególności z istniejącego zagospodarowania terenu, jeżeli przewężenia te nie uniemożliwiają prawidłowego funkcjonowania drogi i zapewniają możliwość korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem. Warunek ten nie dotyczy nieruchomości stanowiących poszerzenie istniejących gminnych dróg wewnętrznych.

5) W pasie drogowym nie mogą znajdować się urządzenia infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, teletechnicznej lub gazowej należące do osób prywatnych ani ogrodzenia lub inne trwałe urządzenia stanowiące własność osób trzecich lub posadowione przez osoby trzecie.

6) Co najmniej 80% posesji posiadających dostęp do nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną musi być zabudowanych zgodnie z przeznaczeniem i faktycznie zamieszkanych. Ponadto w przypadku co najmniej 90 % posesji spełniających powyższy warunek co najmniej jedna osoba faktycznie je zamieszkująca musi rozliczać podatek dochodowy od osób fizycznych, wskazując Gminę Kobylanka jako miejsce zamieszkania, za każdy z trzech kolejnych lat podatkowych poprzedzających rok złożenia wniosku.

   Spełnienie tego warunku wymaga przedłożenia dokumentów potwierdzających ten fakt, w szczególności:

   a) pierwszej strony zeznania podatkowego PIT za każdy wymagany rok podatkowy wraz z potwierdzeniem złożenia zeznania w Urzędzie Skarbowym w Stargardzie;

   b) w przypadku zeznań złożonych drogą elektroniczną – pierwszej strony zeznania podatkowego PIT wraz z urzędowym potwierdzeniem odbioru (UPO);

   c) zaświadczenia wydanego przez Urząd Skarbowy w Stargardzie, potwierdzającego złożenie zeznań podatkowych za wymagane lata z wykazaniem Gminy Kobylanka jako miejsca zamieszkania;

   d) innych dokumentów wydanych lub potwierdzonych przez Urząd Skarbowy w Stargardzie, pozwalających jednoznacznie potwierdzić spełnienie powyższego warunku.

2. Organ dokonuje weryfikacji spełnienia warunków, o których mowa w § 4 ust. 1. Stwierdzenie niespełnienia któregokolwiek z warunków skutkuje brakiem zakwalifikowania wniosku do dalszej realizacji i kończy proces jego weryfikacji. W takim przypadku weryfikacja pozostałych warunków nie jest wymagana.

III. Procedura przejmowania nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne

§ 5.

1. Rozpoczęcie procedury przejęcia nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną dokonuje się na podstawie pisemnego wniosku oraz oświadczenia, których wzory stanowią odpowiednio załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do niniejszych zasad.
2. Wniosek i oświadczenie należy złożyć w terminie od 1 do 31 stycznia roku budżetowego, przy czym liczy się data wpływu do urzędu gminy.
3. O kolejności rozpatrywania wniosków decyduje kolejność ich zgłaszania.
4. Za zgłoszony uznaje się wniosek, którego prawidłowość i kompletność została zweryfikowana przez organ.

5. Czas weryfikacji wniosku wynosi do 60 dni licząc od daty jego wpływu. W uzasadnionych przypadkach, ze względu na charakter sprawy, zakres wymaganych czynności wyjaśniających lub konieczność uzyskania dodatkowych dokumentów lub informacji, termin weryfikacji może zostać wydłużony. O wydłużeniu terminu wnioskodawca zostaje poinformowany, wraz ze wskazaniem przewidywanego terminu zakończenia weryfikacji. W przypadku braków formalnych wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia w terminie 7 dni licząc od dnia dostarczenia wezwania. Nieuzupełnienie braków formalnych w wyznaczonym terminie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia, z zastrzeżeniem, że w uzasadnionych przypadkach, niezależnych od wnioskodawcy, termin na uzupełnienie braków może zostać przedłużony na jego pisemny wniosek, złożony przed upływem wyznaczonego terminu.

§ 6.

1. Organ dokonuje oględzin stanu technicznego nieruchomości pod kątem możliwości dalszej eksploatacji i sporządza stosowny protokół, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do niniejszych zasad.
2. O zakwalifikowaniu wniosku do dalszej realizacji albo o braku jego zakwalifikowania organ powiadamia wnioskodawcę pisemnie. Zakwalifikowanie wniosku do dalszej realizacji nie stanowi zobowiązania Gminy do nabycia nieruchomości ani nie rodzi po stronie wnioskodawcy roszczenia o zawarcie umowy. Podstawą do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego będzie odrębny protokół uzgodnień.
3. W przypadku zakwalifikowania wniosku do realizacji wnioskodawca jest zobowiązany do dostarczenia następujących dokumentów:
   1) pełnomocnictwo – jeżeli dotyczy – udzielone w formie aktu notarialnego, upoważniające do dokonania czynności związanych z przeniesieniem własności nieruchomości
   2) w przypadku dróg wybudowanych - pełna dokumentacja formalno-prawna, projekt budowlany, decyzja o pozwoleniu na budowę, protokół odbioru, potwierdzenie ujawnienia drogi na mapie zasadniczej i w ewidencji gruntów,
   3) operat szacunkowy określający wartość nieruchomości, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dla celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby jej nabycia przez Gminę, nie wcześniej niż 6 miesięcy przed dniem jego przedłożenia Gminie,
   4) protokół wznowienia znaków granicznych – jeżeli jego przedłożenie jest niezbędne do jednoznacznego określenia granic nieruchomości objętej wnioskiem. W przypadku przeprowadzania czynności wznowienia znaków granicznych wnioskodawca jest zobowiązany do poinformowania Gminy Kobylanka o terminie ich okazania, z odpowiednim wyprzedzeniem, umożliwiającym przedstawicielowi Gminy udział w tych czynnościach.
   5) dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego, w szczególności:
      a) wypis z rejestru gruntów,
      b) wyrys z mapy ewidencyjnej,

c) zaświadczenie o objęciu/nie objęciu uproszczonym planem urządzenia lasu/inwentaryzacją stanu lasów lub decyzją z zakresu gospodarki leśnej zgodnie z ustawą o lasach.

4. Dokumenty, o których mowa w ust. 3, należy dostarczyć nie później niż do 31 sierpnia roku budżetowego z zastrzeżeniem, że w uzasadnionych przypadkach, niezależnych od wnioskodawcy, termin na uzupełnienie dokumentów może zostać przedłużony na jego pisemny wniosek, złożony przed upływem wyznaczonego terminu.

   Nieprzedłożenie dokumentów w wymaganym terminie skutkuje zakończeniem postępowania w sprawie wniosku bez zawarcia umowy.

5. W przypadku, gdy wniosek zostanie zakwalifikowany do realizacji, a wnioskodawca nie dostarczy dokumentów, o których mowa w ust. 3 w terminie wskazanym w ust. 4, ponowny wniosek w sprawie przejęcia tej samej nieruchomości może być złożony nie wcześniej niż po upływie 3 lat od daty powiadomienia, o którym mowa w ust. 2.

6. Wnioski złożone w danym roku budżetowym i niezakwalifikowane do realizacji nie podlegają rozpatrzeniu w następnym roku budżetowym, lecz muszą być złożone ponownie.

IV. Postanowienia końcowe

§ 7.

1. Zakończenie procedury przejęcia nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną następuje z chwilą podpisania aktu notarialnego.

2. W przypadku, gdy wniosek dotyczy jednego spójnego układu drogowego przekraczającego limit określony w § 2 ust. 2, dopuszcza się wstrzymanie przyjmowania kolejnych wniosków na taki czas, aby zachowany został warunek przejmowania 2 km dróg rocznie.

3. W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych istniejącymi warunkami terenowymi lub występującymi określonymi potrzebami gminy w zakresie realizacji infrastruktury technicznej na wniosek Wójta Gminy Kobylanka Rada Gminy Kobylanka może podjąć odrębną uchwałę wyrażającą zgodę na przejęcie nieruchomości niespełniającej warunków określonych w niniejszych zasadach.

Załącznik nr 1

do zasad przejmowania przez Gminę Kobylanka
nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne

Wniosek o przejęcie na mienie Gminy Kobylanka

nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną

Imię i nazwisko wnioskodawcy[1] .....

Adres .....

Telefon kontaktowy .....

Imię i nazwisko wnioskodawcy[1] .....

Adres .....

Telefon kontaktowy .....

Ja/My, niżej podpisany/i zwracam/y się z wnioskiem o przejęcie na mienie Gminy Kobylanka nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną, oznaczonej geodezyjnie numerem ..... obręb .....

.....

miejscowość i data

.....

.....

.....

podpis/y wnioskodawcy/ów (lub pełnomocnika)

[1] W przypadku współwłasności każdy ze współwłaścicieli składa odrębny wniosek.

Załącznik nr 2

do zasad przejmowania przez Gminę Kobylanka
nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne

Oświadczenie

Ja/My, niżej podpisany/a/i .....

(imię i nazwisko)

.....

(imię i nazwisko)

oświadczam/y, że wyrażam/y zgodę na nieodpłatne przekazanie na mienie gminy nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną, oznaczonej geodezyjnie nr ..... położonej w obrębie ....., której jestem właścicielem/współwłaścicielem *

.....

Załącznik nr 3

do zasad przejmowania przez Gminę Kobylanka
nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne

Protokół oględzin stanu technicznego nieruchomości drogowej

Numer działki: .....

Obręb: .....

Nazwa ulicy (jeśli dotyczy): .....

Rodzaj nawierzchni:

.....

.....

.....

Stan nawierzchni:

.....

.....

.....

Przejezdność pasa drogowego:

.....

.....

.....

Inne uwagi:

.....

.....

.....

Osoby przeprowadzające oględziny ze strony urzędu gminy:

1) ....
podpis

2) ....
podpis

3) ....
podpis

Miejscowość i data sporządzenia protokołu: .....

UZASADNIENIE

Zmiana uchwały nr XX/164/25 Rady Gminy Kobylanka z dnia 30 października 2025 r. w sprawie określenia zasad przejmowania przez Gminę Kobylanka nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne wynika z potrzeby doprecyzowania obowiązujących zasad i warunków przejmowania nieruchomości, a także usprawnienia procedury rozpatrywania składanych wniosków.

Dotychczasowe doświadczenia związane ze stosowaniem przyjętych regulacji wskazują na konieczność bardziej szczegółowego określenia niektórych kryteriów kwalifikujących nieruchomości do przejęcia, zasad składania wniosków przez właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości oraz dokumentów wymaganych na poszczególnych etapach.

Wprowadzane zmiany mają na celu przede wszystkim zapewnienie przejrzystości i jednolitości stosowania kryteriów oceny wniosków, a także dostosowanie procedury do rzeczywistych uwarunkowań związanych z przebiegiem dróg wewnętrznych, stanem prawnym i geodezyjnym nieruchomości oraz sposobem ich zagospodarowania.

Doprecyzowaniu podlegają w szczególności zasady ustalania liczby posesji obsługiwanych przez drogę wewnętrzną oraz warunki dotyczące ich zabudowania. Wprowadzono również kryterium związane z rozliczaniem podatku dochodowego od osób fizycznych z wykazaniem Gminy Kobylanka jako miejsca zamieszkania, co ma na celu promowanie związku mieszkańców z Gminą oraz zachęcanie do wskazywania jej jako miejsca zamieszkania w rozliczeniach podatkowych.

Zmiany obejmują również doprecyzowanie wymagań dotyczących dokumentacji składanej przez wnioskodawców, w tym dokumentów geodezyjnych, dokumentacji dotyczącej wybudowanych dróg oraz dokumentów niezbędnych do przygotowania czynności związanych z przeniesieniem własności nieruchomości. Uregulowano także zasady reprezentowania właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości przez pełnomocników.

Celem wprowadzanych zmian jest usprawnienie i uporządkowanie procedury przejmowania nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne, zapewnienie możliwości właściwej oceny zasadności ich przejęcia oraz zabezpieczenie interesu Gminy Kobylanka przy podejmowaniu czynności związanych z nabywaniem nieruchomości.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

WÓJT
Julita Pilecka

Sporządził: inspektor Magdalena Zawadzka
Sprawdził: Zastępca Wójta Gminy Irena Rybarczyk
Zatwierdził: Sekretarz Gminy Joanna Bajsarowicz