

Pabianice, dnia 28.08.2026 r.

GG.6820.5.2026

DECYZJA

Na podstawie art. 4 ust. 1 i 2, w związku z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 2003 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1722), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) oraz w związku z wnioskiem Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk znak: RRGZ.6822.5.2025 z dnia 22.01.2026 r.

o d m a w i a m

nabycia przez Gminę Lutomiersk nieruchomości gruntowej położonej w gminie Lutomiersk, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie 0006 Charbice Dolne jako działka nr 22 o pow. 0,4162 ha użytkowanej jako droga bez nazwy.

Uzasadnienie

Na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk znak: RRGZ.6822.5.2025 z dnia 22.01.2026 r. przed Starostą Pabianickim wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie nabycia przez Gminę Lutomiersk własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w gminie Lutomiersk, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie 0006 Charbice Dolne jako działka nr 22 o pow. 0,4162 ha.

Art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 13 lipca 2003 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych zawiera odrębną definicję nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym. Zgodnie z powyższym przepisem, stanowiącym *lex specialis* w stosunku do art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.), nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym to nieruchomość, dla której, ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów, nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, lub nieruchomość, której dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje, a spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku. Oznacza to, że pojęcie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym obowiązujące w postępowaniach prowadzonych w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 13 lipca 2003 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych obejmuje stan odpowiadający dyspozycji zarówno art. 113 ust. 6 u.g.n., jak i art. 113 ust. 7 u.g.n.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż w Sądzie Rejonowym w Lasku V Wydziale Ksiąg Wieczystych nie odnaleziono księgi wieczystej ani zbioru dokumentów dla działki nr 22, Charbice Dolne (pismo Sądu Rejonowego w Lasku V Wydział Ksiąg Wieczystych

z dnia 02.12.2025 r. Dz. Ko 173/25 załączone do wniosku). W ewidencji gruntów i budynków ujawniona jest Gmina Lutomiersk - władanie samoistne, a działka posiada użytek dr - drogi, potwierdzeniem czego jest uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 19.12.2025 r.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 2003 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1722), nieruchomości gruntowe pozostające w dniu wejścia w życie ustawy od co najmniej 20 lat we władaniu gminy, użytkowane jako drogi ogólnodostępne, niezaliczone do kategorii dróg publicznych, mogą zostać nabyte na własność gminy. Zgodnie natomiast z ust. 2 przez nieruchomość, o której mowa w ust. 1, należy rozumieć nieruchomość niezabudowaną, utwardzoną, użytkowaną jako drogę ogólnodostępną o znaczeniu lokalnym, po której odbywa się ruch pojazdów i pieszych, wykorzystywaną przez nieokreśloną liczbę użytkowników, stanowiącą uzupełnienie sieci dróg służących miejscowym potrzebom, funkcjonalnie zbliżoną do dróg publicznych i połączoną z drogami publicznymi.

W art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 2003 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych wyjaśniono ponadto, że nieruchomość drogowa powinna być nieruchomością niezabudowaną, utwardzoną, użytkowaną jako droga ogólnodostępna o znaczeniu lokalnym, po której odbywa się ruch pojazdów i pieszych, wykorzystywaną przez nieokreśloną liczbę użytkowników, stanowiącą uzupełnienie sieci dróg służących miejscowym potrzebom, funkcjonalnie zbliżoną do dróg publicznych i połączoną z drogami publicznymi.

Starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wydaje, na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), decyzję o nabyciu nieruchomości gruntowej, pozostającej w dniu wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 13 lipca 2003 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych od co najmniej 20 lat w faktycznym władaniu gminy, użytkowanej jako droga ogólnodostępna, niezaliczona do kategorii dróg publicznych.

Zgodnie z art. 4 ust. 5 ww. ustawy wniosek, o którym mowa w ust. 2, zawiera w szczególności:

- 1) mapę w skali 1:5000 albo większej przedstawiającą przebieg drogi ogólnodostępnej według stanu na dzień wejścia w życie ustawy;
- 2) mapy z projektami podziału nieruchomości, w przypadku konieczności zatwierdzenia podziału nieruchomości, sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506 i 1688) oraz ustawą z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) analizę powiązania drogi ogólnodostępnej z drogami publicznymi;
- 4) wskazanie nieruchomości lub ich części stanowiących przyszły pas drogowy, które są planowane do nabycia na rzecz gminy;
- 5) analizę powiązania drogi ogólnodostępnej z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 6) uproszczone wypisy z rejestru gruntów w postaci papierowej lub elektronicznej lub inne dokumenty w postaci papierowej lub pliku komputerowego sformatowanego zgodnie z obowiązującym standardem wymiany danych ewidencyjnych - wydane z katastru nieruchomości przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków, zawierające oznaczenie działki ewidencyjnej oraz, o ile zostały ujawnione, numer jej księgi wieczystej, imię i nazwisko albo nazwę oraz adres jej właściciela lub użytkownika wieczystego;
- 7) wskazanie ujawnionych ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomości lub ich części wskazane zgodnie z pkt 4;

8) dokumenty potwierdzające władanie przez gminę nieruchomościami objętymi wnioskiem od co najmniej 20 lat do dnia wejścia w życie ustawy.

Zgodnie natomiast z art. 4 ust. 6 ww. ustawy dokumentami, o których mowa w ust. 5 pkt 8, są w szczególności:

- 1) umowy dotyczące robót budowlanych lub utrzymania drogi ogólnodostępnej;
- 2) rachunki lub faktury za wykonanie robót budowlanych oraz protokoły odbioru robót budowlanych dotyczących drogi ogólnodostępnej;
- 3) umowy ubezpieczenia drogi ogólnodostępnej;
- 4) metryki, plany liniowe, rejestry wykonanych robót i protokoły przeglądu drogi ogólnodostępnej;
- 5) dowody z zeznań właścicieli nieruchomości użytkowanych jako drogi ogólnodostępne, właścicieli nieruchomości sąsiednich, pracowników właściwych urzędów oraz innych świadków;
- 6) dokumenty potwierdzające przeznaczenie środków z budżetu gminy na inwestycje drogowe;
- 7) dokumentacja z prac geodezyjnych wykonanych w celu uregulowania stanu prawnego istniejącej drogi ogólnodostępnej;
- 8) dokumentacja projektowa przebudowy drogi ogólnodostępnej sporządzona przed wejściem w życie ustawy;
- 9) wypis z ewidencji gruntów i budynków.

Mając na uwadze brzmienie ww. przepisów, organ orzekający pismem znak: GG.6820.5.2026 z dnia 10.04.2026 r. wezwał wnioskodawcę do dostarczenia:

- mapy w skali 1:5000 albo większej przedstawiającej przebieg drogi ogólnodostępnej według stanu na dzień wejścia w życie ustawy;
- dokumentów potwierdzających władanie przez Gminę Lutomiersk nieruchomością objętą wnioskiem od co najmniej 20 lat do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych.

W odpowiedzi na ww. wezwanie, Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk pismem znak: RRGZ.6822.5.2025 z dnia 29.04.2026 r. poinformował, iż nie jest możliwe dostarczenie mapy ewidencyjnej z datą na dzień wejścia w życie przedmiotowej ustawy. Jednocześnie wnioskodawca wskazał, że granice nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 22, obręb Charbice Dolne, gm. Lutomiersk zostały ustalone w ramach przeprowadzonej modernizacji ewidencji gruntów i budynków dla obrębu Charbice Dolne (operat techniczny P.1008.2017.3455 z dnia 07.12.2017 r.) i do dnia 20.04.2026 r. nie uległy zmianie. Ponadto, wnioskodawca poinformował, że stan z dnia 19.12.2025 r. (data wykonania kopii mapy ewidencyjnej) był tożsamy ze stanem na dzień wejścia w życie ustawy oraz, że nie dysponuje innymi dokumentami w tym zakresie, co wynika z faktu, iż bieżące prace utrzymaniowe realizowane są przez etatowych pracowników urzędu. W okresie od 27.05.1990 r. do 20.01.2026 r. wykonywano prace obejmujące koszenie poboczy, przycinanie drzewostanu, mechaniczne równanie nawierzchni oraz odcinkowe utwardzenie nawierzchni kruszywem drogowym.

Według załączonych do wniosku z dnia 22.01.2026 r. oświadczeń świadków wynika, iż działka nr 22, obręb Charbice Dolne, gm. Lutomiersk umożliwia dojazd do drogi publicznej, tj. drogi powiatowej nr 3709E. Wykorzystywana jest przez okolicznych mieszkańców jako dojazd do drogi publicznej, umożliwia komunikację lokalną, a prace naprawcze na ww. działce są przeprowadzane przez Gminę Lutomiersk.

W załączonych do wniosku dokumentach organ orzekający stwierdził brak oświadczenia Burmistrza dot. władania przedmiotową nieruchomością w zakresie wymaganym przez ustawę.

W ocenie organu orzekającego, w przedmiotowej sprawie nie została spełniona przesłanka z art. 3 ust. 1 ww. ustawy odnosząca się do pozostawania we władaniu gminy od co najmniej 20 lat. Wnioskodawca nie przedstawił wystarczających dowodów, wymaganych przez ustawę, że władę przedmiotową drogą od co najmniej 20 lat.

Do wniosku z dnia 22.01.2026 r. wnioskodawca załączył umowę z dnia 02.12.1996 r. zawartą pomiędzy Zarządem Gminy w Lutomiersku a osobą fizyczną, w której przyjmujący zlecenie zobowiązał się do dostarczenia szlaki na naprawę i ulepszenie dróg na terenie gminy Lutomiersk w ilości 2 zestawów: 1 zestaw na drogę w miejscowości Charbice Dolne i 1 zestaw na drogę w miejscowości Lutomiersk. Do wniosku załączono również drugą umowę – zlecenie z dnia 04.03.1994 r. zawartą pomiędzy Zarządem Gminy w Lutomiersku a osobą fizyczną, w której przyjmujący zlecenie zobowiązał się do przywozu szlaki na naprawę drogi w Charbicach Dolnych na odcinku ok. 0,2 km oraz 2 rachunki. Z ww. dokumentów nie wynika, iż obejmują one swoim zakresem działkę nr 22, obręb Charbice Dolne, a wnioskodawca nie dysponuje innymi dokumentami w tym zakresie.

W załączonych do wniosku dokumentach jest mowa o odcinkowym utwardzeniu nawierzchni kruszywem (pismo znak: RIIR.6830.13.1.2025.MC z dnia 20.01.2026 r.), a w umowie zlecenie nr 9/D/94 z dnia 04.03.1994 r. jest wzmianka o przywiezieniu szlaki na naprawę drogi w Charbicach Dolnych jedynie na odcinku ok. 0,2 km.

Zakres dat w przedłożonych dokumentach powinien obejmować okres pozostawania nieruchomości we władaniu gminy na przestrzeni co najmniej 20 lat na dzień wejścia w życie przedmiotowej ustawy, tj. 13 września 2023 r., a także pozwalać na dokładną identyfikację dróg, które miały być utwardzane.

Wnioskodawca nie przedłożył załączników do wniosku wymaganych w art. 4 ust. 6 ww. ustawy tj:

- umowy dotyczącej robót budowlanych lub utrzymania drogi ogólnodostępnej;
- rachunków lub faktur za wykonanie robót budowlanych oraz protokołów odbioru robót budowlanych dotyczących drogi ogólnodostępnej;
- umowy ubezpieczenia drogi ogólnodostępnej;
- metryki, planów liniowych, rejestrów wykonanych robót i protokołu przeglądu drogi ogólnodostępnej;
- dokumentów potwierdzających przeznaczenie środków z budżetu gminy na inwestycje drogowe;
- dokumentacji z prac geodezyjnych wykonanych w celu uregulowania stanu prawnego istniejącej drogi ogólnodostępnej;
- dokumentacji projektowej przebudowy drogi ogólnodostępnej sporządzonej przed wejściem w życie ustawy.

Z uwagi na charakter sprawy zastosowania w niniejszym postępowaniu nie znajdują przepisy art. 96a – 96n Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące mediacji.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Pabianickiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Staroście Pabianickiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż nie służy od niej odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek

o ponowne rozpatrzenie sprawy i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Z up. STAROSTY
Justyna Wiśniak
ZASTĘPCA NACZELNIKA
W WYDZIALE
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk
2. a/a.

