

Babki, 02.12.2024 r.

Zn. spr.: ZG.2261.1.2017

Rada Miasta i Gminy Kórnik

Dotyczy: zamiany gruntów

W nawiązaniu do informacji przekazanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik podczas VIII sesji Rady Miasta i Gminy Kórnik w dniu 27 listopada 2024 roku, jakoby Lasy Państwowe Nadleśnictwo Babki zmieniło decyzję w sprawie zamiany gruntów z Gminą Kórnik „po przepracowaniu procedury przez cały Urząd” wyjaśniam, co następuje.

Pierwszy wniosek Nadleśnictwa Babki w sprawie zamiany gruntów pozostających w zarządzie PGL LP Nadleśnictwa Babki, a zajętych częściowo pod drogi o charakterze dróg publicznych, został skierowany do Urzędu Miejskiego w Kórniku w lipcu 2012 roku (pismo z 12 lipca 2012 roku, znak NSP-2141-2/12). Wniosek ten pozostał bez odpowiedzi aż do 2017 roku – do czasu, aż w piśmie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 24 marca 2017 roku, znak WB1-GN.680.49.2016, w sprawie przejęcia na cele publiczne części nieleśnej działki nr 406 położonej w Borówcu w zamian za część działki nr 177/2 położonej w Borówcu, została zawarta również propozycja zamiany pozostałej części działki nr 177/2 na „działki należące do Nadleśnictwa, a zajęte pod drogi gminne.”

Na tej podstawie w dniu 30 marca 2017 roku, stosownie do przepisów ustawy o lasach¹ został złożony do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu wniosek o wyrażenie zgody na zamianę nieruchomości. Po uzupełnieniu wniosku o szereg dokumentów, z których część musiała zostać przygotowana przez Urząd Miasta i Gminy Kórnik, w dniu 20 marca 2018 roku Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu wyraził wstępną akceptację zamiaru zamiany i zezwolił na kontynuowanie prac zmierzających do jej dokonania.

Pismem z 28 marca 2018 roku Nadleśniczy Nadleśnictwa Babki poinformował Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik, że Nadleśnictwo uzyskało od Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu wstępną akceptację zawarcia umowy zamiany następujących działek lub ich części: dz. 995/2 obręb Kamionki, dz. 251/1 i 264/1, arkusz 8, oraz 373, arkusz 7, obręb Borówiec, dz. 60/4 obręb Żerniki, części

¹Zgodnie z art. 38e ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2024 roku, poz. 540 ze zm.) zamiana dokonywana przez nadleśniczego – wymaga zgody dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych

działek nr 372, arkusz 7, 394, arkusz 10, 406, arkusz 3, obręb Borówiec i 469 obręb Czmoń, na proponowaną przez Gminę działkę 177/2, arkusz 9, obr. Borówiec.

W piśmie tym Nadleśniczy wskazał, że kolejnym krokiem umożliwiającym zamianę jest ustalenie przeznaczenia każdej z ww. działek (w m.p.z.p. lub decyzji o warunkach zabudowy), wydzielenie geodezyjne ich części oraz sporządzenie wyceny, a także wskazał, że zamiana musi być ekwiwalentna pod względem finansowym, dlatego należy rozważyć czy wszystkie spośród proponowanych przez Nadleśnictwo gruntów będą mogły być objęte transakcją. W przypadku, gdyby wartość nieruchomości oferowanej przez Gminę była mniejsza niż wartość gruntów pozostających w zarządzie Nadleśnictwa, należy wybrać w pierwszej kolejności te, których uregulowane jest najpilniejsze (a równocześnie stanowią już odrębne działek lub mają ustalone przeznaczenie).

Na pismo z 28 marca 2018 roku do dnia dzisiejszego nie została udzielona żadna odpowiedź.

Jedynie z przesłanek takich jak podjęcie przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały nr XLVI/620/2018 z 25 kwietnia 2018 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla połączenia ulicy Grzybobranie z ulicą Główną w Borówcu, gmina Kórnik (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 3872) można było wnioskować, że faktycznie w Urzędzie sprawa jest „procedowana”. Jednak pismem z 10 października 2019 roku, znak WB1-GN.6823.30.2019, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik „nawiązując do postępowania mającego na celu zamianę nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Babki, na działkę będącą własnością miasta i Gminy Kórnik”, zwrócił się z prośbą o sprzedaż działki 372/2 w Borówcu. W odpowiedzi na ten wniosek Nadleśniczy niezwłocznie, tj. po zgromadzeniu niezbędnych dokumentów, w dniu 6 listopada 2019 roku zwrócił się drogą służbową z wnioskiem o zgodę na sprzedaż nieruchomości². Wniosek został oceniony negatywnie i uznany za niezasadny przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu, a w konsekwencji nie został przekazany do Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.

Wydaje się, że burmistrz, który gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami ustalonymi w stosownej uchwale rady gminy, a do czasu określenia takich zasad - wyłącznie za zgodą rady gminy (co zostało podkreślone w piśmie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 10 października 2019 roku), powinien rozumieć i akceptować fakt, że decyzje dotyczące obrotu nieruchomościami własności Skarbu Państwa, podobnie jak te dotyczące mienia komunalnego, nie są podejmowane jednoosobowo.

Odmawiając przekazania wniosku Nadleśniczego o zgodę na sprzedaż do DGLP, Dyrektor RDLP w Poznaniu wskazał, że możliwą inną formą pozyskania drogi przez

² Zgodnie z art. 38 ust. 2 w zw. z ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy o lasach sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych w przypadku stwierdzenia przez nadleśniczego nieprzydatności gruntów, budynków i budowli na potrzeby gospodarki leśnej lub zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze, wymaga zgody Dyrektora Generalnego (Lasów Państwowych).

Gminę jest przejęcie jej za odszkodowaniem w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych lub zamiana na inną nieruchomość będącą własnością gminy.

W dniu 8 maja 2019 roku wstępna akceptacja Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu zamiaru dokonania zamiany została zmieniona w ten sposób, że do puli gruntów, jakie Nadleśnictwo mogłoby zbyć na rzecz Gminy Kórnik dołączono działki 384/9, 384/10 i 384/11 w Borówcu, których nabycie przez Gminę przyczyniłoby się do rozwiązania problemu braku dostępu do drogi publicznej posesji rekreacyjnych przy ul. Kempingowej 71-83.

Ze względu na brak informacji o podejmowanych przez Gminę czynnościach zmierzających do zamiany gruntów, 17 listopada 2020 roku Nadleśniczy wystąpił do Gminy z propozycją udostępnienia do ruchu publicznego wybranych dróg leśnych na zasadach określonych w umowie dzierżawy lub porozumieniu zawartym z zarządcą drogi. W efekcie 31 sierpnia 2021 roku zostało zawarte porozumienie w sprawie udostępniania dróg leśnych m.in. położonych w ciągu ulic Polna - Uroczysko, Drapałka i Spółdzielcza w Borówcu. Jest to duży krok w kierunku regulacji zasad korzystania z gruntów leśnych wykorzystywanych na cele dojazdowe, jednak w naszej ocenie jest to rozwiązanie doraźne, a ostatecznie grunty te powinny trafić do zasobu mienia komunalnego.

Mając na uwadze dotychczasowe doświadczenia, podzielamy stanowisko Dyrektora RDLP w Poznaniu, który wskazał tzw. specustawę drogową jako właściwą ścieżkę nabywania przez gminy gruntów pod drogi. Dodatkowo szansę na rozwiązanie problemu drogowego dostrzegamy w obowiązujących od 13 września 2023 roku przepisach ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych (Dz. U. poz. 1722). Zastosowania odmiennej procedury wymagałoby jedynie nabycie dz. 384/10 w Borówcu, która nie stanowi pasa drogowego, jednak jej zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym m.p.z.p.³ wydaje się niezbędne z perspektywy właścicieli posesji przy ul. Kempingowej 71-83.

Z poważaniem,

Nadleśniczy
Nadleśnictwa Babki

Robert Okińczyc
/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości: Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

³ uchwała nr XXXIX / 433 / 2013 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 października 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Borówcu, gm. Kórnik, rejon ul. Kempingowej w Borówcu i os. Wczasowego w Mościenicy (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6951)