



Jelenia Góra, 25 listopada 2022 r.

PA.0003.43.2022

Szanowna Pani
Anna Korneć - Bartkiewicz
Radna Rady Miejskiej Miasta Jelenia Góra

Szanowno Pani Radno

Odpowiadając na Pani zapytanie z dnia 14.11.2022 r. w sprawie zagospodarowania terenu zewnętrznego wokół budynków nr 8, 10, 12 i 14 przy ul. Książęcej w Jeleniej Górze informuję, jak niżej.

Wspólnoty Mieszkaniowe przy ul. Książęcej nr 12 i 14 w Jeleniej Górze nie mają zawartych umów dzierżaw z przeznaczeniem na teren drogi dojazdowej do posiadanych nieruchomości. Wyjaśniam, że powyższe realizowane jest na podstawie ustanowionej nieodpłatnej służebności gruntu wpisanej do księgi wieczystej nr JG1J/00061716/5 prowadzonej dla nieruchomości przy ul. Książęcej nr 12 w Jeleniej Górze polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 9/13, na rzecz każdorazowego właściciela bądź użytkownika wieczystego działki nr 9/14 objętej księgą wieczystą nr JG1J/00061717/2 prowadzoną dla nieruchomości zabudowanej przy ul. Książęcej nr 14 do momentu realizacji dojazdu przez działkę nr 9/11 usytuowaną pomiędzy budynkami nr 8 i nr 10. Sprawa wyżej wymienionej służebności została uregulowana w *Uchwale nr 1220/2002 Zarządu Miasta Jeleniej Góry z dnia 19 września 2002 r.* (zwana dalej: Uchwałą) z uwagi na brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej dla mieszkańców budynku nr 14.

Zapewnienie dostępu do drogi publicznej wynika między innymi z przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2022 r. poz. 2351 z późn. zm.).

Podkreślenia wymaga fakt, że zaplanowany w Uchwale dojazd pomiędzy budynkami nr 8 i nr 10 przy ul. Książęcej odbywałby się w granicach działki nr 9/11 stanowiącej *własność Gminy Jelenia Góra*, z której obecnie korzystają również mieszkańcy tych budynków.

Możliwość zniesienia służebności przechodu i przejazdu ustanowionej na działce nr 9/13 to skomplikowany proces na który wpływ ma wiele czynników między innymi konieczność zabezpieczenia w budżecie Gminy środków finansowych umożliwiających przygotowanie w części działki nr 9/11 terenu pod drogę dojazdową dla współwłaścicieli nieruchomości przy ul. Książęcej nr 14 w Jeleniej Górze oraz obowiązujące umowy dzierżaw na działce nr 9/11 z przeznaczeniem na przydomowe ogrody na której miałyby zostać ustanowiona służebność przechodu i przejazdu.

Z korespondencji jaka ostatnio wpłynęła do Urzędu Miasta od wspólnot mieszkaniowych z Książęcej nr 8 i 10 oraz 12 można wnioskować, że całość sprawy ma podłoże konfliktu sąsiedzkiego. W dniu 05.08.2022 r. do Urzędu Miasta Jeleniej Góry wpłynęła petycja od mieszkańców budynku nr 12 odnośnie zniesienia służebności gruntowej, o której mowa



w Uchwale, ustanowionej na działce nr 9/13. Pismem z dnia 07.10.2022 r. znak: GS.152.6.2022 zainteresowanym została udzielona odpowiedź.

W kwestii wystąpienia z wnioskami o sprzedaż gruntu na poprawę stanu zagospodarowania nieruchomości przyległej informuję, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Książęcej nr 8 w dniu 19.02.2020 r. złożyła taki wniosek w przedmiocie nieruchomości w granicach działki nr 9/7 AM – 2 obręb 0001, CIEPLICE – I. Ostatecznie z uwagi na powyższe kwestie związane ze sposobem zagospodarowania otaczającego terenu, mogące nastąpić zmiany w tym zakresie, takie jak ewentualne podziały działek, nie została podjęta ostateczna decyzja o sprzedaży gruntu w trybie przepisów Uchwały nr 304/XLI/2008 Rady Miasta Jeleniej Góry z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie określenia zasad zbywania nieruchomości stanowiących własność Miasta Jelenia Góra w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Niemniej jednak działka nr 9/7 objęta jest umową dzierżawy na czas określony od dnia 1 kwietnia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. Natomiast Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Książęcej nr 10 posiada umowę dzierżawy na działkę nr 9/16 zawartą na czas nieokreślony.

Pismem z dnia 31.08.2022 r. członkowie tychże wspólnot, za pośrednictwem zarządcy, wyrazili sprzeciw na budowę drogi pomiędzy budynkami nr 8 i 10 przy ul. Książęcej w Jeleniej Górze, na które pismem z dnia 30.09.2022 r. znak: GNM.6840.10.37.2022.MM zainteresowanym została udzielona odpowiedź.

Z pozdrowieniem

up. PREZYDENTA MIASTA
JELENIEJ GÓRY
Janusz Łyczko
Zastępca Prezydenta Miasta

W załączeniu:

- Kopia pisma WM Książęca nr 8 i 10 w Jeleniej Górze z dnia 31.08.2022 r.;
- Kopia pisma z dnia 30.09.2022 r. znak: GNM.6840.10.37.2022.MM;
- Kopia Uchwały nr 1220/2002 Zarządu Miasta Jeleniej Góry z dnia 19.09.2002 r. wraz z załącznikiem graficznym;
- Kopia pisma z dnia 07.10.2022 r. znak: GS.152.6.2022.

Otrzymuje:

Pan Wojciech Chadży – Przewodniczący Rady Miejskiej Jeleniej Góry
Biuro Rady Miejskiej Jeleniej Góry

Sprawę prowadzi:

Monika Momot
75-75-46-277, pok.104
mmomot@jeleniagora.pl

Wspólnoty budynków
Książęca 8 i 10

58-560 Jelenia Góra

p.p. Ciżmowski
Dyrektor MZD
01.08.2022
MK

Jelenia Góra, dnia 2022-08-31



00011386879
Numer: 0.43791.2022
Data: 2022-09-01
Wydział: DK

MZDiM Jelenia Góra

2022-09-02

L.dz.

6324 P. Fajman

Prezydent Miasta
Jelenia Góra
Jerzy Łuźniak

01-09-2022

Jednostka: 001

SPRZECIW PRZECIW BUDOWIE DROGI KONIECZNEJ

My, Wspólnoty budynków Książęca 8 i 10 stanowczo protestujemy przeciwko budowie drogi do budynku Książęca 14 przez nasze podwórka oraz ogródki rekreacyjne.

Mieszkańcy budynku Książęca 14 od zawsze posiadają drogę dojazdową, z której korzystają od strony budynku Książęca 12, dlatego nie widzimy powodu by zrujnować owoce naszej wielopokoleniowej pracy w postaci ogrodów, które są częścią naszych domów.

Dlaczego droga do budynku Książęca 14 ma być wybudowana kosztem naszego terenu jak istnieje już wybudowana i ciągle użytkowana droga kosztem terenu Książęca 12?

Budowa drogi obok nas spowoduje znaczne obniżenie naszego bezpieczeństwa, ponieważ rozebraniu ulegnie nasza kilkuletnia brama wjazdowa na podwórko. Brama ta skutecznie chroni nasz teren m. in. przed złodziejami jak i nie proszonymi pojazdami, które szczególnie w niedziele w czasie giełdy często zajmowały nam nasze miejsca parkingowe.

Droga ta bardzo obniży nasz komfort i poczucie prywatności w wypoczynku w naszych ogródkach. Nie wyobrażamy by koło naszych ogródków spacerowali obcy ludzie tym samym jeździły głośne kopcące samochody. Wypoczynek w naszych domach już nigdy nie będzie taki sam, który w dobie kryzysu jest bezcenny.

Z podwórka często korzystają dzieci, są one tu mile widziane. Nie chcemy by trafiły na ulicę.

Prosimy o zaproponowanie mieszkańcom budynku Książęca 14 innego rozwiązania np. poszerzenia dotychczasowej drogi lub wytyczenie nowej drogi wokół budynków nr 12 i 14.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Książęca 8 w 2020 roku wystąpiła do Urzędu Miasta o wykup nieruchomości poza budynkiem w celu poprawy stanu zagospodarowania nieruchomości przyległej i do dnia dzisiejszego oczekuje na decyzję Miasta.

Adres dla korespondencji:

Zarządzanie Nieruchomościami „popdoM”
mgr inż. Zenon Poprawski
ul. Jana Kiepury 67/26
58-506 Jelenia Góra



Jelenia Góra, 30 września 2022 r.
GNM.6840.10.37.2022.MM

Szanowny Pan
Zenon Poprawski

Zarządzanie Nieruchomościami „popdoM”
ul. Jana Kiepur 67/26
58-506 Jelenia Góra

Odpowiadając na pismo z dnia 02.09.2022 r. stanowiące sprzeciw budowy drogi koniecznej pomiędzy budynkami przy ul. Książęcej nr 8 i 10 w Jeleniej Górze informuję, że Uchwałą nr 1220/2002 Zarządu Miasta Jeleniej Góry z dnia 19 września 2002 r. ustanowiono nieodpłatną i czasową służebność gruntową przejazdu i przechodu na działkach nr 9/12 i 9/13 na rzecz każdorazowego właściciela, bądź użytkownika wieczystego działki nr 9/14 (budynek przy ul. Książęcej nr 14) do czasu realizacji dojazdu pomiędzy budynkami nr 8 i 10 przy ul. Książęcej w Jeleniej Górze.

Nieruchomość przy ul. Książęcej nr 14 usytuowana w granicach działki nr 9/14 AM – 2 obręb 0001, CIEPLICE – I *nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej* wynikającego m. in. z przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2022 r. poz. 2351 z późn. zm.).

Podkreślenia wymaga fakt, że dojazd pomiędzy budynkami nr 8 i 10 przy ul. Książęcej odbywałby się w granicach działki nr 9/11 stanowiącej *własność Gminy Jelenia Góra*, z której obecnie korzystają również mieszkańcy ww. budynków.

Działka nr 9/11 o łącznej powierzchni 1.910 m² objęta jest w większości umowami dzierżaw zawartych pomiędzy Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą przy ul. Podgórznej nr 9 w Jeleniej Górze a poszczególnymi osobami fizycznymi z przeznaczeniem na przydomowe ogrody.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze przyjętego uchwałą nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. nr 308 poz. 3635) działka nr 9/11 AM – 2 obręb 0001, CIEPLICE – I usytuowana jest na terenie oznaczonym symbolami ZP 17 dla którego plan ustala przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.

Obecnie prowadzona jest analiza możliwości zagospodarowania działki nr 9/11 uwzględniając zapewnienie dostępu do drogi publicznej współwłaścicielom nieruchomości położonej w granicach działki nr 9/14.

Biorąc pod uwagę wieloaspektowość sprawy, w tym konieczność pozyskania opinii od właściwych merytorycznie jednostek oraz zaangażowanie środków finansowych



w budżecie Gminy Jelenia Góra na ewentualne podziały geodezyjne i wybudowanie drogi, do czasu podjęcia decyzji w ww. kwestiach grunty usytuowane w najbliższym otoczeniu istniejących Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. Książęcej nr 8, 10, 12 i 14 w Jeleniej Górze, należy użytkować na dotychczasowych zasadach.

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

Agata Zmijewska

Sprawę prowadzi:
Monika Momot
75-75-46-277, pok.104
mmomot@jeleniagora.pl

30.09.2022r.

Momot



ZARZĄD MIASTA
Jeleniej Góry

Uchwała nr 1220/2002
Zarządu Miasta
Jeleniej Góry
z 19 września 2002 roku

w sprawie ustanowienia służebności gruntowej

Na podstawie art. 18 ust.1 pkt. 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r Dz. U. Nr 142, poz. 1591) i Uchwały Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 27 lutego 2001 roku w sprawie określenia zasad obciążania i ustanawiania służebności na nieruchomościach stanowiących własność miasta (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego nr 87 poz. 1139) uchwała się co następuje :

§ 1

Ustanawia się nieodpłatną służebność gruntową przejazdu i przechodu :

1. na działce nr 9/11 o powierzchni 1.910m² będącej własnością Gminy na rzecz każdego właściciela , bądź użytkownika wieczystego działki nr 9/14 o powierzchni 1.140m²
2. na działce nr 9/12 o powierzchni 2.166m² będącej własnością Gminy na rzecz każdego właściciela , bądź użytkownika wieczystego działki nr 9/13 o powierzchni 1.287m² i działki nr 9/15 o powierzchni 922 m².
3. na działce nr 9/13 o powierzchni 1.287m² będącej własnością Gminy na rzecz każdego właściciela , bądź użytkownika wieczystego działki nr 9/15 o powierzchni 922m².

§ 2

Ustanawia się nieodpłatną , czasową służebność dojazdu na działkach nr 9/13 i nr 9/12 na rzecz każdego właściciela , bądź użytkownika wieczystego działki nr 9/14 do czasu realizacji dojazdu pomiędzy budynkami nr 8 i 10 przy ul. Książęcej

§ 3

Sposób korzystania ze służebności określa załącznik do uchwały .

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY
mgr Roman Słomski

PRZEWODNICZĄCY
Zarządu Miasta

Józef Kusiak

Załącznik
do Uchwały Nr 1220/2002
z dnia 19 września 2002 roku





Jelenia Góra, 7 października 2022 r.
GS.152.6.2022

Szanowny Pan
Daniel Biela

ul. Książęca 12/6
58-560 Jelenia Góra

Odpowiadając na petycję z dnia 26.07.2022 r. dotyczącą zniesienia ustanowionej nieodpłatnej służebności gruntu wpisanej do księgi wieczystej nr JG1J/00061716/5 prowadzonej dla nieruchomości przy ul. Książęcej nr 12 w Jeleniej Górze polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 9/13, do momentu realizacji dojazdu przez działkę nr 9/11 usytuowaną pomiędzy budynkami nr 8 i nr 10, na rzecz każdorazowego właściciela bądź użytkownika wieczystego działki nr 9/14 objętej księgą wieczystą nr JG1J/00061717/2 prowadzoną dla nieruchomości zabudowanej przy ul. Książęcej nr 14 informuję, że powyższe zostało uregulowane w Uchwale nr 1220/2002 Zarządu Miasta Jeleniej Góry z dnia 19 września 2002 r.

Nieruchomość przy ul. Książęcej nr 14 usytuowana w granicach działki nr 9/14 AM – 2 obręb 0001, CIEPLICE – I *nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej* wynikającego m. in. z przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2022 r. poz. 2351 z późn. zm.).

Podkreślenia wymaga fakt, że zaplanowany w ww. Uchwale dojazd pomiędzy budynkami nr 8 i nr 10 przy ul. Książęcej odbywałby się w granicach działki nr 9/11 stanowiącej *własność Gminy Jelenia Góra*.

Działka nr 9/11 o łącznej powierzchni 1.910 m² objęta jest w większości umowami dzierżaw zawartymi pomiędzy Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą przy ul. Podgórznej nr 9 w Jeleniej Górze a poszczególnymi osobami fizycznymi z przeznaczeniem na przydomowe ogrody.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze przyjętego uchwałą nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. nr 308 poz. 3635) działka nr 9/11 oraz sąsiadująca działka nr 9/12 AM – 2 obręb 0001, CIEPLICE – I usytuowane są na terenie oznaczonym symbolami ZP 17 dla którego plan ustala przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.

Wyjaśniam, że ustanowienie służebności przechodu i przejazdu jest następstwem braku dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości zabudowanej, w tej sytuacji dla nieruchomości przy ul. Książęcej nr 14, z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić oraz przy uwzględnieniu interesu społeczno – gospodarczego.



Mając na uwadze przeprowadzoną analizę w sprawie informuję, że na możliwość zniesienia służebności przechodu i przejazdu ustanowionej na działce nr 9/13 ma wpływ wiele czynników, w tym zawarte umowy dzierżaw na działce nr 9/11 na przydomowe ogrody na której miałyby być ustanowiona służebność przechodu i przejazdu oraz konieczność zabezpieczenia w budżecie Gminy środków finansowych umożliwiających przygotowanie w części działki nr 9/11 terenu pod drogę dojazdową dla współwłaścicieli nieruchomości przy ul. Książęcej nr 14 w Jeleniej Górze.

W związku z powyższym, w obecnej sytuacji ustanowienie służebności przechodu i przejazdu na działce 9/13 nie może zostać zniesiona.

Dodatkowo informuję, że wszelkie incydenty związane z niewłaściwym parkowaniem samochodów należy zgłaszać do służb porządkowych.

Z up. PRYZYDENTA MIASTA
JELENIAGORY
Janusz Grako
Zastępca Przydenta Miasta

DYREKTOR BIURO TU
GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCIAMI
Beata Bieba

07 PAŹ. 2022

Sprawę prowadzi:
Monika Momot
75-75-46-277, pok.104
mmomot@jeleniagora.pl

Naczelnik Wydziału
Gospodarka Nieruchomościami
Agata Zmijewska