

**U C H W A Ł A Nr VII/46/11  
Rady Gminy w Osiecku  
z dnia 7 lipca 2011 roku**

**w sprawie scalenia i podziału nieruchomości na terenie zabudowy mieszkaniowej  
w Osiecku**

Na podstawie art. 104, art. 105 i art.107 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.Nr 261 poz. 2603 z dnia 2004 roku – tekst jednolity z późn. zm.) oraz w następstwie uchwały Nr XXX/182/10 z dnia 29.01.2010 roku w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na obszarze oznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego gminy symbolem 1.MN i 2.MN położonym w miejscowości Osieck, Rada Gminy w Osiecku uchwała co następuje:

§ 1

Dokonać scalenia i podziału nieruchomości dla obszaru zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Osieck, oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego Gminy Osieck odpowiednio symbolami 1.MN i 2.MN, o obszarze i granicach zewnętrznych określonych przez Radę Gminy w Osiecku w Uchwale Nr XXX/182/10 z dnia 29.01.2010 roku, przywołanej w podstawie prawnej niniejszej uchwały.

Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Osieck stanowią załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Przyjąć następujące rozstrzygnięcia w sprawie wniosków złożonych przez uczestników scalenia w okresie wyłożenia projektu tj. 26.04.2011r.-16.05.2011r.

- 1) Wniosek Państwa Krystyny i Jacka Jabłońskich z dnia 18.04.2011 r. o zmianę lokalizacji projektowanych działek budowlanych, tak aby były położone po jednej stronie projektowanego do wydzielenia rowu.

Wniosek odrzucić - uzasadnienie dla odrzucenia wniosku zawiera Załącznik Nr 5 do Uchwały

- 2) Wniosek Pani Haliny Styczyńskiej z dnia 26.04.2011 r. o zmianę lokalizacji proponowanych działek Nr 3774 i 3772 na tereny jakościowo zbliżone do posiadanych przed scaleniem.

Wniosek uwzględnić częściowo poprzez zmianę proponowanej działki nr 3774 na działkę Nr 3751 - uzasadnienie dla takiego rozstrzygnięcia zawiera Załącznik Nr 5 do Uchwały

- 3) Wniosek Pani Jadwigi Śliwka z dnia 05.05.2011 r. o zmianę lokalizacji proponowanych działek

Wniosek odrzucić - uzasadnienie dla odrzucenia wniosku zawiera Załącznik Nr 5 do Uchwały

- 4) Wniosek Pana Arkadiusza Skrzypaszka z dnia 9.05.2011 r., o powiększenie projektowanej działki Nr 3585 o pow. 1,8513 ha do powierzchni równej istniejącej dz. Nr 3323 z powodu obciążenia hipoteką.

Wniosek uwzględnić - uzasadnienie jest zawarte w Załączniku Nr 5 do Uchwały

- 5) Wniosek Natury Centrum z dnia 9.05.2011 r., o wydzielenie nowej działki o powierzchni równej sumie działek istniejących o Nr 23, 73, 75, 77, 100, 102, 103, 104 w związku z zastawem hipotecznym na w/w działkach

Wniosek uwzględnić - uzasadnienie jest zawarte w Załączniku Nr 5 do Uchwały

- 6) Wniosek Natury Centrum z dnia 9.05.2011 r., o zmianę lokalizacji działek o Nr 3644, 3645, 3646 w miejsce działek Nr 3640, 3641, 3642, 3643, tak aby powstał jeden kompleks.

Wniosek odrzucić - uzasadnienie dla odrzucenia wniosku zawiera Załącznik Nr 5 do Uchwały

- 7) Wniosek Pana Grzegorza Jałochy z dnia 9.05.2011 r. o zmianę przebiegu projektowanej drogi na działce Nr 70/5 od strony rowu.

Wniosek odrzucić - uzasadnienie dla odrzucenia wniosku zawiera Załącznik Nr 5 do Uchwały

- 8) Wniosek Państwa Jana i Anny Jedynak z dnia 05.05.2011 r. o zmianę przebiegu projektowanej drogi na działce Nr 69/1 i 70/3 od strony rowu.

Wniosek odrzucić - uzasadnienie dla odrzucenia wniosku zawiera Załącznik Nr 5 do Uchwały

- 9) Wniosek Pana Henryka Olszewskiego z dnia 06.05.2011 r. o zmianę lokalizacji przydzielonych mu działek. Argumenty: działki są bezwartościowe, nie nadające się do zabudowy, na terenie zalewowym, zlokalizowane w innym miejscu niż dotychczasowe działki posiadane przez P. Olszewskiego

Wniosek odrzucić - uzasadnienie dla odrzucenia wniosku zawiera Załącznik Nr 5 do Uchwały

- 10) Wniosek Pana Marcina Parfianowicza z dnia 12.05.2011 r. o korektę przebiegu projektowanej drogi gminnej – działka Nr 3787.

Wniosek odrzucić - uzasadnienie dla odrzucenia wniosku zawiera Załącznik Nr 5 do Uchwały

- 11) Wniosek Pana Tomasza Witak z dnia 12.05.2011 r., o zmianę lokalizacji projektowanych działek Nr 3750 i 3773 o kilkadziesiąt metrów w kierunku północno – zachodnim od ich proponowanego położenia.

Wniosek odrzucić - uzasadnienie dla odrzucenia wniosku zawiera Załącznik Nr 5 do Uchwały

- 12) Wniosek Państwa: Tadeusza Wawer, Henryka Wawer, Alicji Barejko, Emilii Moleńdowskiej z dnia 12.05.2011 r., o odstąpienie od scalenia i podziału nieruchomości.

Wniosek odrzucić - uzasadnienie dla odrzucenia wniosku zawiera Załącznik Nr 5 do Uchwały

### § 3

Przyjąć geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości na działki budowlane w postaci mapy z projektem podziału w skali 1:2000 stanowiącej załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały oraz rejestr nieruchomości według stanu dotychczasowego – przed scaleniem i podziałem, rejestr nieruchomości według stanu nowego – po scaleniu i podziale oraz wykaz zmian gruntowych, stanowiący załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

### § 4

1. Pomniejszyć powierzchnie poszczególnych nieruchomości objętych scaleniem i podziałem o 1055643 m<sup>2</sup> tj. o pow. gruntów niezbędnych do wydzielenia nowych dróg dojazdowych do działek budowlanych.
2. Pomniejszenia dokonać proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz do ogólnej powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi dojazdowe.
3. Opisana w § 3 pkt. 1 powierzchnia wydzielona pod drogi, zgodnie z art. 105 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przechodzi z mocy prawa na własność Gminy Osieck.

### § 5

W zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem przyznać każdemu z dotychczasowych właścicieli na własność działki budowlane wydzielone w wyniku scalenia i podziału, zgodnie z mapą oraz rejestrem, zawartym w załączniku Nr 2 i 3 do niniejszej Uchwały.

### § 6

Nieruchomości objęte scaleniem i podziałem nie były obciążone służebnościami gruntowymi oraz nie dotyczyły ich ograniczenia wyszczególnione w art. 106 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### § 7

Ustala się stawkę opłat adiacenckich dla właścicieli nowych nieruchomości wydzielonych w wyniku scalenia i podziału w wysokości 50 % wzrostu wartości tych nieruchomości w stosunku do wartości nieruchomości posiadanych przed scaleniem.

### § 8

Przyjąć projekt uzbrojenia terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Osieck, stanowiący załącznik Nr 4 do niniejszej Uchwały.

### § 9

Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy.

### § 10

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
  
Adam Kowalski

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr VII/46/11  
Rady Gminy w Osiecku  
z dnia 7 lipca 2011 r.

Ustalenia co do rodzaju infrastruktury technicznej, planowanej do wybudowania na terenach objętych niniejszym scaleniem i podziałem w miejscowości Osieck.

1. Drogi dojazdowe

Nowo wydzielone gminne drogi dojazdowe do nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału na działki budowlane zostaną wyprofilowane w liniach rozgraniczających w terminie do końca lipca 2012 roku.

Termin wykonania przepustów oraz kolejność utwardzenia nawierzchni poszczególnych odcinków dróg zależy od lokalizacji oraz terminów zabudowy poszczególnych działek.

Gmina Osieck zapewni w miarę możliwości finansowych dojazd do placów budowy, zgodnie z uzyskiwanymi pozwoleniami na budowę i rzeczywistymi terminami rozpoczęcia prac budowlanych.

W przypadkach występowania pilnej potrzeby wybudowania utwardzonej nawierzchni na poszczególnych odcinkach wydzielonych dróg gminnych – ze względu na realizację projektów budowlanych przez poszczególnych inwestorów – Gmina Osieck zaproponuje realizację inwestycji drogowych na zasadach partnerstwa publiczno- prywatnego

2. Sieć wodociągowa

Gmina Osieck zrealizuje budowę magistrali wodociągowej, doprowadzającej wodę na teren osiedla zabudowy mieszkaniowej w trybie partnerstwa publiczno – prywatnego z inwestorami realizującymi projekty budowlane na wydzielonych nieruchomościach.

Sieć wodociągowa zostanie zlokalizowana w granicach pasa drogowego wydzielonych dróg osiedlowych. Termin wybudowania poszczególnych odcinków sieci wodociągowej jest uzależniony od terminu zgłoszenia przez inwestorów wykonania przyłączy wodociągowych do zabudowanych działek.

3. Sieć energetyczna

Zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnia Spółka „ Energetyka Kolejowa” na zasadach określonych w umowach przyłączeniowych zawieranych z inwestorami.

Gmina Osieck zapewnia zgodę na lokalizację sieci energetycznej w granicach pasa drogowego wydzielonych dróg gminnych dojazdowych.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

  
Adam Kowalski

Załącznik Nr 5  
do uchwały Nr VII/46/11  
Rady Gminy w Osiecku  
z dnia 7 lipca 2011 r.

### UZASADNIENIE

rozstrzygnięcia w sprawie wniosków do projektu scalenia i podziału nieruchomości na działki budowlane dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Osieck zgłoszonych w okresie wyłożenia projektu tj. 26.04.2011r.-16.05.2011r.

#### **Ad.1**

Wniosek Państwa Krystyny i Jacka Jabłońskich, złożony 18.04.2011 roku, dotyczy zamiany proponowanych działek Nr 3670, 3732, 3733, 3744, 3745, 3764, 3765, 3671, 3766 na działki Nr 3675, 3676, 3736, 3737, 3747, 3748, 3769, 3770, 3771.

Argumenty wnioskodawców – działki przedzielone zostały projektowanym rowem, teren najniżej położony w całym kompleksie, często zalewany, trudny do uprawy rolniczej. W/w uzasadniają wnioskowaną zmianę tym, że są rolnikami i zaprojektowany rów będzie im utrudniał użytkowanie podzielonych działek.

#### Uzasadnienie odrzucenia wniosku:

Scalenie dotyczy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przydatność działek do uprawy rolniczej jest ważna, ale jednak drugorzędna w stosunku do funkcji docelowej (osiedle mieszkaniowe). Lokalizacja działek proponowanych Państwu Jabłońskim jest realizacją ich wniosku złożonego w trakcie postępowania scaleniowego – aby otrzymać działki położone w jednym kompleksie (obok siebie) oraz na terenach dotychczas uprawianych rolniczo. Również rów wydzielony wzdłuż naturalnego obniżenia terenu został zaprojektowany na wniosek Państwa Jabłońskich. Cały obszar proponowanych działek jest użytkowany rolniczo pomimo braku rowu odwadniającego. Wykonanie rowu wzdłuż osi naturalnego spadku terenu w znacznym stopniu poprawi warunki użytkowania rolniczego działek obecnie oraz ich zabudowy w przyszłości. Płytki rów przez który będzie można przejeżdżać sprzętem rolniczym nie będzie stanowił przeszkody w rolniczym użytkowaniu działek.

Uwzględnienie wniosku Państwa Jabłońskich jest niemożliwe, gdyż działki proponowane do zamiany zostały przydzielone uczestnikom scalenia zgodnie z ich wnioskiem – tj. aby 18 działek budowlanych było w jednym kompleksie, w sąsiedztwie terenów posiadanych przez tych uczestników przed scaleniem. Uwzględnienie wniosku Państwa Jabłońskich spowodowałoby konflikt z innymi uczestnikami scalenia.

#### **Ad. 2**

Wniosek Pani Haliny Styczyńskiej z dnia 26.04.2011r. o zmiany lokalizacji proponowanych działek Nr 3772 i 3774.

#### Uzasadnienie częściowego uwzględnienia wniosku:

Wniosek uwzględniony częściowo, aby zachować bezstronność i równowagę pomiędzy uczestnikami scalenia odnośnie położenia i warunków zagospodarowania proponowanych działek budowlanych.

**Ad. 3**

Wniosek Pani Jadwigi Śliwka z dnia 5.05.2011r. o zmianę lokalizacji proponowanych działek.

Argumenty wnioskodawczyni – działki są rozdrobnione, o niskiej jakości gruntu.

**Uzasadnienie odrzucenia wniosku:**

Wniosek niezasadny. Scalenie dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Położenie proponowanych działek budowlanych jest zróżnicowane w taki sam sposób jak dla innych uczestników scalenia. Pani Jadwiga Śliwka tak jak wszyscy uczestnicy scalenia, którzy otrzymali więcej działek budowlanych – mają proponowaną (lokalizację w kompleksach położonych wyżej, na naturalnym skłonie terenu oraz nad rowem ograniczającym obszar scalenia od wschodu. Proponowane działki nie są rozdzielone (sąsiadują ze sobą), działka Nr 3760 ma długość ponad 80mb. i jedynie w ok. ¼ powierzchni sąsiadującej z rowem jest podmokła a taki stan jest spowodowany wieloletnimi zaniedbaniami rolników w utrzymaniu i konserwacji rowu. Po zakończeniu scalenia cały rów zostanie odnowiony, co zdecydowanie poprawi warunki odwodnienia terenu.

Porównanie powierzchni nieruchomości wypada również na korzyść Pani Jadwigi Śliwka – o 125 m<sup>2</sup> na plus.

**Ad. 4 i 5**

Wnioski Pana Arkadiusza Skrzypaszka oraz „Natury Centrum” zostały uwzględnione gdyż są zgodne z ustaleniem planu zagospodarowania przestrzennego, uzasadnione istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz są neutralne wobec pozostałych uczestników scalenia.

**Ad. 6**

Realizacja wniosku, aby działki o Nr 3637, 3638, 3639, 3644, 3645, 3646 stanowiły jeden ciąg, wiąże się ze zmianą usytuowania zaprojektowanych i przydzielonych innym uczestnikom działek o Nr 3640, 3641, 3642 i 3643, którzy w trakcie postępowania scaleniowego zabiegali o otrzymanie działek na wskazanym terenie. Dlatego też aby nie zaburzać dotychczasowego układu przydzielonych działek Rada Gminy Osieck nie uwzględni powyższego wniosku.

**Ad. 7 i 8**

Wniosek Pana Grzegorza Jałochy i małż. Jana i Anny Jedynek dotyczy zmiany przebiegu projektowanej drogi gminnej po południowej stronie działek o nr 69/1, 70/3 i 70/5. Przedmiotowa droga o nr 3609 została zaprojektowana po północnej stronie rowu. Droga ta ma służyć jako dojazd do działek pozostających poza obszarem scalenia i podziału, tj. 54/1, 55/3, 55/5, 56/1, 57/1, 58/1, 59/1, 60/1, 61/2, 63/1, 3328/1, 66/1, 67/1, 68/1, 69/1, 70/3 i 70/5. Teren po północnej stronie rowu jest terenem wyżej położonym niż strona południowa, a więc poprowadzenie tej drogi jest zasadne. Południowa zlewnia rowu jest większa niż północna i urządzenie drogi po południowej stronie rowu spowoduje blokadę odpływu wód opadowych i spowoduje to konieczność wykonania dodatkowego rowu i przepustów oraz utrudni dojazd do projektowanych działek budowlanych. Działki budowlane zaprojektowane po południowej stronie drogi zostaną wykupione przez uczestnika scalenia i podziału posiadającego większość gruntów objętych w/w postępowaniem, a wówczas projektowana droga może nie być potrzebna do obsługi komunikacyjnej terenu.

**Ad. 9**

Zastrzeżenie Pana Henryka Olszewskiego co do lokalizacji przydzielonych działek jest niezasadne. Pan Henryk Olszewski na terenie obecnych działek budowlanych posiadał działki o nr 196/3 i 200/3. w projekcie scalenia i podziału nieruchomości skarżący otrzymał działki nr: 3659, 3360, 3661, 3716, 3717, 3718, 3723, 3724, 3725, 3756, 3757, 3758, a więc pomiędzy dotychczas posiadanymi działkami przed scaleniem i podziałem. Kompleks działek proponowanych dla Pana Henryka Olszewskiego obejmuje zarówno tereny położone wyżej, jak i w środku kompleksu oraz nad rowem ograniczającym obszar scalenia od strony wschodniej.

**Ad. 10**

Pan Marcin Parfianowicz wniósł o zmianę przebiegu projektowanej drogi – działka nr 3787. Wniosek Pana Parfianowicza nie może być zrealizowany, ponieważ zaprojektowana działka 3635 stanowi drogę wewnętrzną i nie będzie własnością Gminy. Przeciwno temu wnioskowi przemawia fakt, że działki o numerach od 3776 do 3786 zostały przydzielone osobom, które mają zawarte przedwstępne umowy sprzedaży na rzecz uczestnika scalenia posiadającego większość gruntów. Po zrealizowaniu tych umów będą stanowiły jedną nieruchomość. Kwestionowana droga o nr 3787, po udroźnieniu rowu biegnącego wzdłuż drogi, będzie przejezdna.

**Ad. 11**

Wniosek Pana Tomasza Witak nie może być zrealizowany. Kwestionowane działki nr 3750 i 3773 mogą być zabudowane zgodnie z ich przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przydatność rolnicza nie ma wpływu na ich przydatność do zabudowy. Obniżenie terenu również nie dyskwalifikuje tych działek jako działek budowlanych.

**Ad. 12**

Wniosek państwa: Tadeusza Wawer, Henryka Wawer, Alicji Barejko, Emilii Molendowskiej nie może być uwzględniony. Wnioskodawcy wnoszą o odstąpienie od scalenia i podziału nieruchomości. Podane argumenty są ich subiektywną oceną.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

  
Adam Kowalski