

Projekt

z dnia 28 grudnia 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXX/...../2020  
RADY MIEJSKIEJ W WIERUSZOWIE**

z dnia 29 grudnia 2020 r.

**w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w Wieruszowie w rejonie ulic: Warszawskiej,  
Wieluńskiej i Wiśniowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz.713 ze zm.), art. 103 ust. 5, art. 104 ust. 1 i 2, art. 107 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz.1990) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 86, poz. 736) Rada Miejska w Wieruszowie uchwala, co następuje:

**§ 1. 1. Dokonuje się scalenia i podziału nieruchomości położonych w Wieruszowie w rejonie ulic: Warszawskiej, Wieluńskiej i Wiśniowej.**

2. Scaleniem i podziałem objęte są następujące nieruchomości:

- 1) działki nr 12.549 o pow. 0,1937 ha (po pomiarze geodezyjnym w trakcie scalenia i podziału 0,1914 ha), 12.2120 o pow. 0,2701 ha (po pomiarze geodezyjnym w trakcie scalenia i podziału 0,2473 ha), 12.2125/3 o pow. 0,0719 ha (po pomiarze geodezyjnym w trakcie scalenia i podziału 0,0729 ha) oraz część działki nr 12.3388/5 o powierzchni 0,0940 ha (po pomiarze geodezyjnym w trakcie scalenia i podziału 0,0939 ha) – (powierzchnia objęta scaleniem 0,0017 ha) - wszystkie stanowiące własność Gminy Wieruszów;
- 2) część działki nr 12.548/1 o pow. 0,28 ha (po pomiarze geodezyjnym scalenia i podziału 0,2808 ha), pow. objęta scaleniem i podziałem 0,2377 ha stanowiąca własność P. .... (\*);
- 3) część działki nr 12.550 o pow. 0,2707 ha (po pomiarze geodezyjnym scalenia i podziału 0,2539 ha), pow. objęta scaleniem i podziałem 0,2180 ha stanowiąca własność P. .... (\*), P..... (\*), P. .... (\*), P. .... (\*), P..... (\*);
- 4) działkę nr 12.2117 o pow. 0,2557 ha (po pomiarze geodezyjnym w trakcie scalenia i podziału 0, 2533 ha, stanowiąca własność P. .... (\*), P. .... (\*), P. .... (\*), P. .... (\*), P. .... (\*);
- 5) działkę nr 12.2118 o pow. 0,2075 ha (po pomiarze geodezyjnym w trakcie scalenia i podziału 0,2246) stanowiąca własność P..... (\*);
- 6) działkę nr 12.2121 o pow. 0,2448 ha (po pomiarze geodezyjnym scalenia i podział 0,2376 ha), stanowiąca własność P. .... (\*);
- 7) działkę nr 12.2122 o pow. 0,1313 ha (po pomiarze geodezyjnym scalenia i podziału 0,1335 ha), stanowiąca własność P. .... (\*), P. .... (\*), P..... (\*), P. .... (\*) i P. .... (\*);
- 8) działkę nr 12.2123 o pow. 0,1293 ha (po pomiarze geodezyjnym scalenia i podziału 0,1337 ha), stanowiąca własność P. .... (\*), P. .... (\*), P. .... (\*), P. .... (\*) i P. .... (\*);
- 9) część działki o nr: 12.2125/2 o pow. 0,0329 ha (po pomiarze geodezyjnym scalenia i podziału 0,0337 ha), (powierzchnia objęta scaleniem i podziałem 0,0113 ha) stanowiąca własność P.. (\*);
- 10) część działki o nr 12.2125/1 o pow. 0,1594 ha (po pomiarze geodezyjnym scalenia i podziału 0,1523 ha), (powierzchnia objęta scaleniem 0,0043 ha) stanowiąca własność P. .... (\*)

**§ 2. 1. W wyniku scalenia i podziału opisanych w § 1 ust. 2 działek powstają nowe działki ewidencyjne, które przyznaje się dotychczasowym właścicielom w następujący sposób:**

- 1) Gminie Wieruszów przyznaje się na własność działki nr: 12.3389 o pow. 0,5400, nr 12.3397 o pow. 0,0800 ha, nr 12.3394 o pow. 0,1077 ha, nr 12.3402 o pow. 0,0832 ha, nr 12.3399 o pow. 0,0809 ha;
- 2) P. .... (\*) przyznaje się na własność działki nr: 12.3395 o pow. 0,0806 ha, nr 12.3393 o pow. 0,1099 ha;
- 3) P. .... (\*), P. .... (\*), P. .... (\*), P. .... (\*), P. .... (\*) przyznaje się na własność działki nr: 12.3403 o pow. 0,0834 ha, nr 12.3405 o pow. 0,0864 ha, nr 12.3391 o pow. 0,0942 ha, nr 12.3401 o pow. 0,0822 ha;
- 4) P. ... (\*) przyznaje się na własność działki nr: 12.3396 o pow. 0,0814 ha, nr 12.3398 o pow. 0,0820 ha;
- 5) P. .... (\*) przyznaje się na własność działki nr: 12.3404 o pow. 0,0838 ha, nr 12.3406 o pow. 0,1033 ha;
- 6) P. .... (\*), P. .... (\*) P. .... (\*), P. .... (\*), i P. .... (\*) przyznaje się na własność działki nr: 12.3400 o pow. 0,0826 ha, nr 12.3392 o pow. 0,1057 ha.

2. Geodezyjne opracowanie granic nieruchomości objętych scaleniem i podziałem stanowi **załącznik nr 1** do uchwały

3. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego scaleniem i podziałem stanowi **załącznik nr 2** do uchwały.

4. Rejestr nieruchomości, z wykazaniem stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu i podziale, w tym nieruchomości przyznanych uczestnikom postępowania w zamian za nieruchomości będące ich własnością stanowi **załącznik nr 3** do uchwały.

5. Geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości stanowi **załącznik nr 4** do uchwały.

6. Ustala się, że na obszarze objętym scaleniem i podziałem nieruchomości nie występują służebności gruntowe w zakresie wymienionym w art. 105 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990).

§ 3. 1. Na obszarze objętym scaleniem i podziałem planuje się:  
1) wybudowanie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej w terminie do **31 grudnia 2021 roku**,

2) wybudowanie drogi w terminie do **31 grudnia 2029r.**

2. Źródłem finansowania budowy infrastruktury technicznej, o której mowa w ust. 1 będą środki własne, uzyskane przede wszystkim ze sprzedaży działek budowlanych otrzymanych w scaleniu oraz z naliczonych opłata adiacenckich, a także ewentualne fundusze zewnętrzne.

§ 4. 1 Ustala się stawkę opłaty adiacenckiej, z tytułu scalenia i podziału nieruchomości, na rzecz Gminy Wieruszów w wysokości 50% wzrostu wartości nieruchomości wydzielonych w wyniku scalenia i podziału, w stosunku do wartości nieruchomości przed scaleniem i podziałem.

2. Termin i sposób wnoszenia opłat adiacenckich został ustalony przez Burmistrza Wieruszowa z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty w drodze ugody poprzez podpisanie protokołu uzgodnień.

3. Ustala się, że sposobem wnoszenia opłat adiacenckich z tytułu scalenia i podziału dla osób zobowiązanych do zapłaty opłaty adiacenckiej, które nie podpisały z Burmistrzem Wieruszowa ugody poprzez podpisanie protokołu uzgodnień będzie jednorazowa zapłata.

4. Termin zapłaty opłaty adiacenckiej dla osób, które nie podpisały z Burmistrzem Wieruszowa ugody poprzez podpisanie protokołu uzgodnień ustala się do dnia 31 grudnia 2030r.

§ 5. 1 W okresie wyłożenia projektu uchwały do wglądu uczestnicy postępowania nie złożyli wniosków, uwag i zastrzeżeń, które podlegałyby rozpatrzeniu przez Radę Miejską w Wieruszowie.

2. Protokół z posiedzenia Rady uczestników scalenia stanowi **załącznik nr 5** do uchwały.

§ 6. 1 Zestawienie różnic w przydzielonych powierzchniach oraz powierzchni wydzielonej pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących zawiera **załącznik nr 3** do uchwały.

2. Za różnicę w przydzielonej powierzchni oraz za działki gruntu wydzielone pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących oraz za drzewa i krzewy, których właściciele nie mogli odłączyć od gruntu dokonuje się odpowiednich dopłat uzgodnionych między właścicielami nieruchomości, a Burmistrzem Wieruszowa.

3. Dla osób, które nie podpisały z Burmistrzem Wieruszowa ugody za różnicę w przydzielonej powierzchni oraz za działki gruntu wydzielone pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących oraz za drzewa i krzewy których właściciele nie mogli odłączyć od gruntu ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

§ 7. Koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości ponosi Gmina Wieruszów.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wieruszowa.

§ 9. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega doręczeniu uczestnikom postępowania.

3. Informacja o podjęciu uchwały podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wieruszowie, a także ogłoszeniu w prasie lokalnej. (\*) *Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 2176 ze zm.)*



## Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Burmistrz WIERUSZÓWA  
ul. Rynek 1-7  
96-400 WIERUSZÓW



ul. Rynek 1-7, 96-400 Wieruszów

Burmistrz Wieruszowa

tel. (+48 26 82 105 600, 82 11 82 4 13), e-mail: burmistrz@wieruszow.pl

### WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Wieruszowie Nr LVIII/384/2014 z dnia 2014-07-25 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic: Warszawskiej, Wieluńskiej i Wiśniowej w Wieruszowie ogłosz. w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 2014-11-05, poz. 3849.

#### 2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

- Część dz. nr 3388/5, obręb Miasto Wieruszów
- Tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych „4KDD”
- Część dz. nr 548/1, obręb Miasto Wieruszów
- Tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych „4KDD”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „1MN”
- dz. nr 549, obręb Miasto Wieruszów
- Tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych „4KDD”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „1MN”
- dz. nr 550, obręb Miasto Wieruszów
- Tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych „4KDD”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „1MN”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „3MN”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „2MN”
- dz. nr 2117, obręb Miasto Wieruszów
- Tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych „4KDD”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „1MN”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „2MN”
- dz. nr 2118, obręb Miasto Wieruszów
- Tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych „4KDD”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „1MN”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „2MN”
- dz. nr 2120, obręb Miasto Wieruszów
- Tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych „4KDD”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „1MN”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „2MN”
- dz. nr 2121, obręb Miasto Wieruszów
- Tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych „4KDD”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „1MN”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „2MN”
- dz. nr 2122, obręb Miasto Wieruszów
- Tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych „4KDD”
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „1MN”

- Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „2MN”  
dz. nr 2123, obręb Miasto Wieruszów
- Tereny dróg publicznych - ulie dojazdowych „4KDD”
- Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej „3MN”  
dz. nr 2125/3, obręb Miasto Wieruszów
- Tereny dróg publicznych - ulie dojazdowych „4KDD”  
Część dz. nr 2125/2, obręb Miasto Wieruszów
- Tereny dróg publicznych - ulie dojazdowych „4KDD”  
Część dz. nr 2125/1, obręb Miasto Wieruszów
- Tereny dróg publicznych - ulie dojazdowych „4KDD”

### 3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „4KDD”

- § 17. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDD.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) realizacja drogi publicznej – ulicy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z poszerzeniami, wg rysunku planu;
  - 2) w granicach obszaru lokalizacji parkingu powierzchniowego – obowiązek realizacji parkingu na nie mniej niż 8 miejsce postojowych z możliwością jego wygrozdzenia;
  - 3) zasady realizacji ogrodzeń:
    - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
    - b) nakaz stosowania od strony północnej i wschodniej ogrodzenia pełnego wraz z przylegającą do niego zielenią izolacyjną w postaci zakrzewień;
  - 4) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Dla „1MN”, „2MN”, „3MN”

§ 16. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) funkcję mieszkaniową jako funkcję podstawową;
- 2) funkcję usługową w budynku mieszkalnym jako funkcję uzupełniającą;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja na działce budowlanej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,
  - c) ustala się lokalizowanie budynków, w szczególności ich budowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę, wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy,
  - d) w strefie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych:
    - ustala się lokalizację budynków gospodarczych oraz garażowych nie zestawionych w jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
    - dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym zestawionych w jedną bryłę z budynkiem garażowym,
    - dopuszcza się lokalizację w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi wyłącznie budynków gospodarczych oraz garażowych,
    - zakaz lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
  - e) poza strefą lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych:
    - zakaz lokalizowania budynków gospodarczych,
    - zakaz lokalizowania budynków garażowych nie zestawionych w jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
    - zakaz lokalizowania budynków w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN,
    - zakaz lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
  - f) obowiązek stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej, eksponowanych od strony ulic,

- g) zakaz budowy blaszanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) zasady realizacji ogrodzeń:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
  - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni przesuwitów wynoszącej co najmniej 1/4 całej powierzchni,
  - c) zakaz stosowania od strony dróg publicznych betonowych i żelbetonowych, prefabrykowanych przęseł ogrodzenia,
  - d) dopuszcza się stosowanie betonowych i żelbetonowych prefabrykowanych słupów i cokołów ogrodzenia;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN: 40%,
    - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN: 60%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN: 30%,
    - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN: 15%,
  - e) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 9 m dla budynków mieszkalnych,
    - nie mniej niż 2,5 m i nie więcej niż 4,0 m dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
    - nie więcej niż 5 m dla budynków gospodarczych i garażowych nie sytuowanych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
  - f) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - h) maksymalna wysokość posadwienia parteru: 90 cm,
  - i) rodzaj dachu budynków mieszkalnych:
    - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci 30st-45st,
  - j) rodzaj dachu budynków gospodarczych i garażowych:
    - sytuowanych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi: dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30st,
    - nie sytuowanych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi: dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci 20st - 40st.

#### 4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przepisów

##### Rozdział 1

##### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar w rejonie ulic: Warszawskiej, Wieluńskiej i Wisniowej w Wieruszowie, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznaczony jest na opracowaniu graficznym sporządzonym na mapie w skali 1:500, zwanym dalej rysunkiem planu.

§ 2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) zał. nr 1 – rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2;
- 2) zał. nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) zał. nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wieruszowie, o ile z jej treści nie wynika inaczej;

2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i litero-wymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej;

4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, względem której należy sytuować budynki w sposób, iż w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez obowiązującą linię zabudowy musi się znaleźć co najmniej 60% powierzchni ścian budynku mieszkalnego, w tym zestawionego w jedną bryłę z budynkiem garażowym, widocznych w elevacji (w rysunku architektoniczno-budowlanym) od strony drogi, bez przekraczania tej linii w kierunku linii rozgraniczającej drogi (nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego);

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

6) funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć funkcję przeważającą w danym terenie:

- na działce budowlanej obowiązuje minimalny procent powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w stosunku do powierzchni użytkowej w wysokości 60%;

7) funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć funkcję mającą na celu wzbogacenie funkcji podstawowej:

- na działce budowlanej obowiązuje maksymalny procent powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej w stosunku do powierzchni użytkowej w wysokości 40%;

8) budynku mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

9) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

10) budynku garażowym – należy przez to rozumieć budynek garażowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;

12) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów) i rzędnej terenu w najniższym położonym punkcie w obrysie zewnętrznym budynku;

14) wewnętrznych granicach działek budowlanych – należy przez to rozumieć projektowane granice działek budowlanych nie pokrywające się z linią rozgraniczającą;

15) wysokości posadowienia parteru – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej posadzki parteru budynku i rzędnej terenu w najniższym położonym punkcie w obrysie zewnętrznym budynku;

16) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

#### § 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

2) tereny dróg publicznych – ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

#### § 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

#### 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) granica strefy lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;

7) obszar wymagający scalenia i podziału nieruchomości;

8) obszar lokalizacji parkingu powierzchniowego.



3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:
- 1) jezdnia;
  - 2) przewidywana realizacja ustaleń planu - granice działek powstałych w wyniku scalenia i podziału;
  - 3) przewidywana realizacja ustaleń planu - powierzchnie działek powstałych w wyniku scalenia i podziału.

## Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

- § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody;
  - 2) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego poza:
    - a) granice nieruchomości do której inwestor ma tytuł prawny,
    - b) obszar objęty planem;
  - 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
  - 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 5) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - 6) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej - ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych norm emisji hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie.
- § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) w granicach obszaru objętego planem nie znajdują się żadne zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
  - 2) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych.
- § 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
- 1) na obszarze objętym planem nie występuje sieć drenarska, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;
  - 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;
  - 3) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;
  - 4) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie.
- § 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) przed wydaniem pozwolenia na budowę należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszystkie obiekty o wysokości 50,00 m npt i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
  - 2) zakaz sytuowania billboardów, banerów i tablic reklamowych o powierzchni przekraczającej 2 m<sup>2</sup>.
- § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się możliwość budowy, modernizacji, przebudowy oraz rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również nie związanych z przeznaczeniem terenu;
  - 2) obowiązek uwzględnienia przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych;
  - 3) zasilanie w energię elektryczną:
    - a) z sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe i linie średniego i niskiego napięcia,
    - b) przy lokalizacji stacji transformatorowej 15-0,4 kV obowiązek wydzielenia działki o wymiarach 6 m x 6 m z bezpośrednim dostępem do drogi,
    - c) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;

- 4) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) obowiązek wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w sieć hydrantową z hydrantami zewnętrznymi nadziemnymi dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą:
  - a) z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych, w tym z ciepłociągu miejskiego, nie powodujących emisji zanieczyszczeń stałych i gazowych, powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
  - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
  - a) z sieci gazociągów średniego ciśnienia,
  - b) prowadzenie gazociągów w pasach drogowych,
  - c) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje gazowe, na podstawie odrębnych opracowań technicznych:
    - lokalizacja stacji gazowej w terenach dróg,
    - dopuszcza się lokalizację stacji gazowej w terenach MN, przy czym, dla stacji gazowej należy wydzielić działkę gruntu pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, o maksymalnych wymiarach 3 m x 3 m,
  - d) obowiązują strefy kontrolowane dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) obowiązują odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu faktycznej budowy kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) tylko jako rozwiązanie tymczasowe - wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni.

Obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej oraz likwidacji zbiorników bezodpływowych w ciągu 6 miesięcy od oddania sieci do użytkowania,

  - c) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) odprowadzenie wód opadowych:
  - a) powierzchniowo, po terenie działek budowlanych,
  - b) do sieci kanalizacji deszczowej, w szczególności z wszelkich powierzchni utwardzonych w terenach dróg,
  - c) należy dążyć do zatrzymania maksymalnej ilości wody opadowej w powierzchniach biologicznie czynnych,
  - d) dopuszcza się stosowanie retencji terenowej i podziemnej w granicach działki budowlanej oraz powtórnego wykorzystania wód do celów użytkowych;
- 9) usuwanie nieczystości stałych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) na całym obszarze dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.

#### § 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się rozbudowę systemu komunikacji o drogi dojazdowe, oznaczone na planie symbolem KDD,
- 2) obsługa komunikacyjna:
  - a) z drogi publicznej – ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
  - b) z drogi publicznej – ulicy Warszawskiej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;
- 3) miejsca postojowe:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, przy czym otrzymany wynik należy zaokrąglić wwyż do liczby całkowitej,
  - c) nie ustala się lokalizacji miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### § 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu utrzymuje się ich dotychczasowy sposób użytkowania.

**§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

1) ustala się obowiązek przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału w granicach obszaru wskazanego do scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:

a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniej niż 75° i nie więcej niż 105°;

2) zasady określone w pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod tereny dróg oraz pozostałych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 15. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wymiarze 30% wzrostu wartości nieruchomości.**

**Rozdział 3**

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

**Rozdział 4**

Przepisy końcowe

**§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wieruszowa.**

**§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.**

Z up. BURMISTRZA  
*Aldona Masek-Nawicka*  
mgr Aldona Masek-Nawicka  
ul. M. Skłodowska-Curie 10  
14-100 Wieruszów  
Krajowa Izba Administracji  
Miejscowej  
Kampania Przekazowa  
Kierownik: Nieruchomości



### Legenda

dla planu zatwierdzonego Uchwałą Nr LVIII/384/2014 z dn. 25.07.2014 r.

#### OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Obrotowalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

#### PRZEZNACZENIA TERENU



Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej



Tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych

#### POZOSTAŁE OZNACZENIA



Obszar lokalizacji parkingu powierzchniowego



Obszar wymagający scalenia i podziału nieruchomości



Przewidywana realizacja ustaleń planu - granice działek powstałych w wyniku scalenia i podziału



Granica strefy lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych



Przewidywana realizacja ustaleń planu - powierzchnie działek powstałych w wyniku scalenia i podziału

Z up. BURMISTRZA

mgr. Aldona Mawicka

Załącznik 3, Wydział

Planu Miej. Przestrzennego

Planu Miej. Środowiska

(Gosp. Ark. Nieruchomości)

Rejestr nieruchomości, z wykazaniem stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu i podziale, w tym nieruchomości przyznanych uczestnikom postępowania w zamian za nieruchomości będące ich własnością.

Oznaczenie kancelaryjne pracy geodezyjnej: GN.6640.194.4.2016  
 Jednostka ewidencyjna: 101807\_4 WIERSZÓW - MIASTO  
 Obręb ewidencyjny: 1 MIASTO WIERSZÓW, ARKUSZ 12  
 Miejscowość: WIERSZÓW

Biuro Mierzczarek  
 Ulica Geos-Bis  
 98-300 Wieruszów, ul. Geos-Bis 3  
 tel. 43 843 53 40 - 603 873 27  
 NIP 525-134-841 Biuro 101584721

REJESTR NIEMUCHOMOŚCI

Wzrostki	nr działki	pow. po geodezyjnym opracowaniu (ha)	pow. wg zapisów w UGIB (ha)	różnica (ha)	nr działki / część działki w składowiu	pow. w składowiu (ha)	procentowy udział w całości (%)	udział w MN (%)	pow. w MN (%)	udział w KOD (%)	pow. w KOD (ha)	przyznane nr działki	pow. działki MN (ha)	pow. działki KOD (ha)	różnica (ha)	
Gmina Miasto Wieruszów	12.549	0,1914	0,1937	-0,0023	12.549	0,1914	8,719	2,053	0,1389	2,671	0,0625	12.3389	0,1077	0,5400	0,4323	
	12.2170	0,2473	0,2701	-0,0228	12.2170	0,2473	12,571	4,120	0,1794	3,450	0,0625	12.3394	0,1077	0,5400	0,4323	
	12.2125/3	0,0729	0,0719	0,0010	12.2125/3	0,0729	3,796	2,688	0,0528	1,017	0,0500	12.3379	0,0800	0,0800	0,0000	
	12.3388/5	0,0940	0,0940	0,0000	12.3388/6	0,0017	0,096	0,063	0,0012	0,024	0,0500	12.3401	0,0800	0,0800	0,0000	
							24,042	18,230	0,3714	7,162	0,1408	12.3395	0,2511	0,5400	0,2889	
	12.546/1	0,2808	0,2800	0,0008	12.546/4	0,2377	12,083	8,766	0,1725	3,317	0,0632	12.3393	0,2062	0,5400	0,3338	
																0,0180
	12.550	0,2359	0,2707	-0,0348	12.550/2	0,2180	11,081	8,040	0,1562	3,042	0,0538	12.3403	0,0834	0,5400	0,4566	
																-0,0117
	12.2117	0,2353	0,2357	-0,0004	12.2117	0,2339	12,075	9,341	0,1838	3,534	0,0695	12.3401	0,0821	0,5400	0,4579	
12.2118	0,2346	0,2075	0,0271	12.2118	0,2246	11,417	8,283	0,1630	3,134	0,0616	12.3398	0,0820	0,5400	0,4580		
12.2121	0,2376	0,2448	-0,0072	12.2121	0,2376	12,077	8,762	0,1724	3,315	0,0632	12.3406	0,1033	0,5400	0,4367		
12.2122	0,3335	0,1313	0,0022	12.2122	0,1335	6,706	4,923	0,0869	1,885	0,0586	12.3400	0,0828	0,5400	0,4572		
12.2123	0,1377	0,1289	0,0044	12.2123	0,1377	6,796	4,931	0,0970	1,865	0,0587	12.3392	0,1057	0,5400	0,4343		
12.2127/2	0,0319	0,0329	0,0000	12.2125/12	0,0113	0,574	0,417	0,0082	0,158	0,0031	-	0	0,0081	0,0081		
12.2137/1	0,1584	0,1584	0,0000	12.2125/14	0,0343	0,219	0,159	0,0081	0,060	0,0012	-	0	0,0081	0,0081		
					1,9673	100,000	72,551	1,4273	27,448	0,5400	0,5400		3,4273	0,5400	0,0000	

Biuro Mierzczarek  
 Ulica Geos-Bis  
 98-300 Wieruszów, ul. Geos-Bis 3  
 tel. 43 843 53 40 - 603 873 27  
 NIP 525-134-841 Biuro 101584721

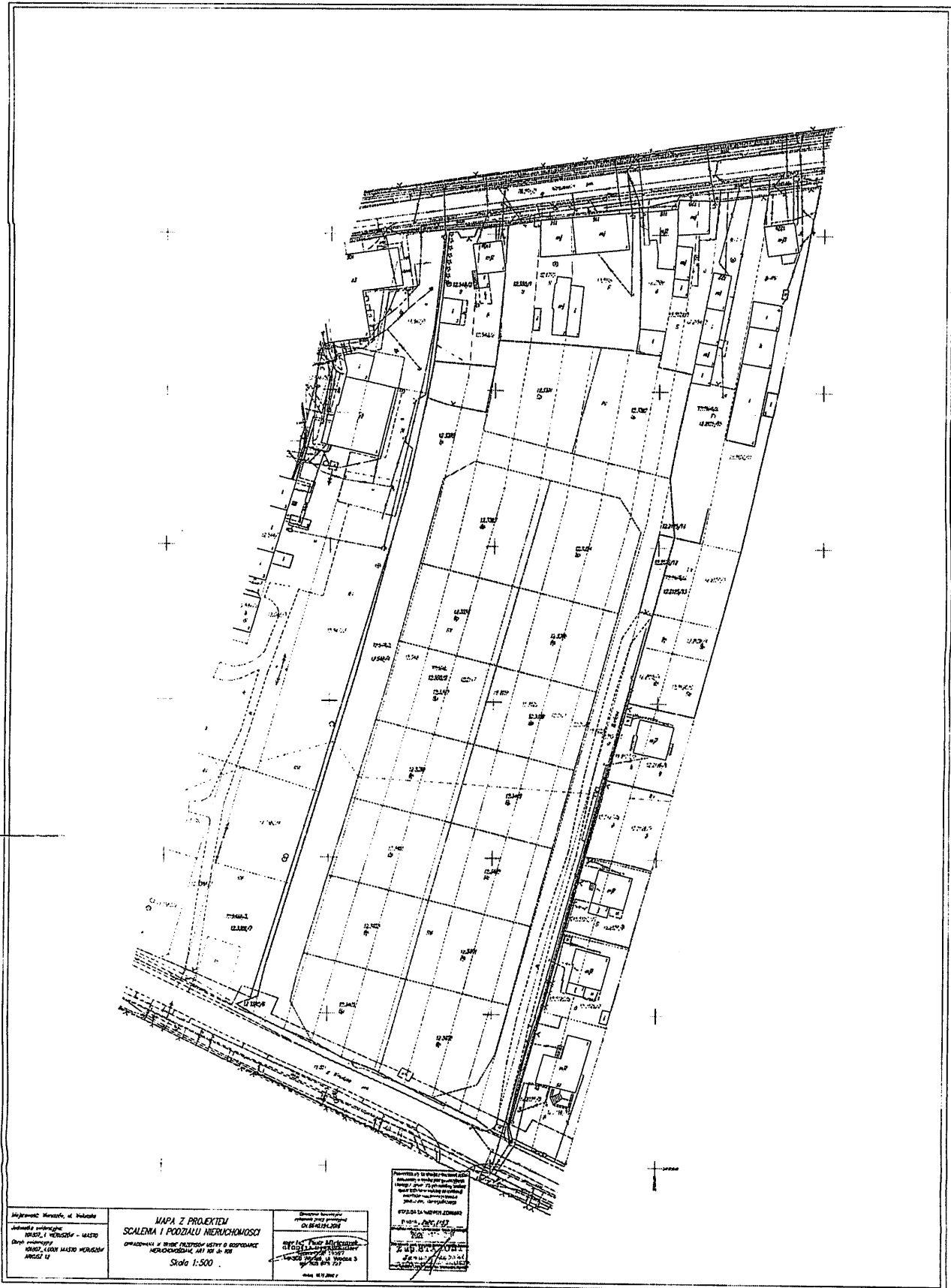
BIŁANS TERENÓW W G PRZEZNACZENIA W PLANIE

powierzchnia MN	1,4273	72,551
powierzchnia KOD	0,5400	27,448
RAZEM	1,9673	100,000

Biuro Mierzczarek  
 Ulica Geos-Bis  
 98-300 Wieruszów, ul. Geos-Bis 3  
 tel. 43 843 53 40 - 603 873 27  
 NIP 525-134-841 Biuro 101584721

(\*) Wyłączenie jawności w zakresie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 2176 ze zm.)

Geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości



**Protokół**  
**z posiedzenia Rady uczestników scalenia i podziału nieruchomości położonych**  
**w Wieruszowie w rejonie ul. Warszawskiej, Wieluńskiej i Wiśniewej**

W dniu 3 lipca 2020 roku, w Urzędzie Miejskim w Wieruszowie odbyło się posiedzenie Rady uczestników scalenia i podziału nieruchomości, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Wieruszowie w rejonie ul. Warszawskiej, Wieluńskiej i Wiśniewej poświęcone zaopiniowaniu projektu uchwały Rady Miejskiej w Wieruszowie w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w Wieruszowie w rejonie ul. Warszawskiej, Wieluńskiej i Wiśniewej.

**Skład Rady Scaleniowej :**

1. [REDACTED] Przewodniczący- nieobecny
2. [REDACTED] obecny
3. [REDACTED] obecny
4. [REDACTED] obecny
5. [REDACTED] obecny
6. [REDACTED] obecny

**Przebieg spotkania:**

Na posiedzenie rady scaleniowej nie zgłosił się Przewodniczący Rady uczestników scalenia - P. Alojzy Browarny, osobą prowadzącą spotkanie była p.Aleksandra Walaszek, która następnie poinformowała zebranych, iż celem dzisiejszego posiedzenia jest zaopiniowanie przez Radę uczestników scalenia projektu uchwały Rady Miejskiej w Wieruszowie w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w Wieruszowie w rejonie ul. Warszawskiej, Wieluńskiej i Wiśniewej.

Na podstawie art. 103 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 65 ze zm.) Rada uczestników scalenia, po zapoznaniu się z projektem uchwały Rady Miejskiej w Wieruszowie, w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w Wieruszowie w rejonie ulic: Warszawskiej, Wieluńskiej i Wiśniewej opiniuje **projekt tej uchwały pozytywnie**

Liczba osób za - 5  
Liczba osób przeciw - 0  
Liczba osób wstrzymujących się - 0

Na tym posiedzenie zakończono.

**Podpisy:**

1. ....
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED] - pełnomocnik
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]

(\*) Wylączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 2176 ze zm.)



## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 102 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 1990 ze zm.) Rada Miejska w Wieruszowie w dniu 28.05.2015r. podjęła uchwałę Nr X/68/2015 w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Wieruszowie w rejonie ulic: Warszawskiej, Wieluńskiej i Wiśniowej, zmieniona uchwałą Nr XXXV/274/2017 Rady Miejskiej w Wieruszowie z dnia 23 lutego 2017r. Postępowanie scalenia i podziału nieruchomości wymienionych w uchwale zostało wszczęte z urzędu, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Wieruszowie nr LVIII/384/2014 z dnia 25 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2014r. poz. 3849), który przewidywał obowiązkowe scalenie i podział. Po podjęciu uchwały wszyscy uczestnicy postępowania zostali pisemnie zawiadomieni o wszczęciu postępowania oraz otrzymali kopie uchwały. Następnie w oparciu o prawo zamówień publicznych został wyłoniony wykonawca opracowań geodezyjnych. W dniu 5 kwietnia 2016r. odbyło się na spotkanie informacyjno-wyborcze podczas, którego uczestnicy postępowania zostali poinformowani o przebiegu procedury scaleniowo-podziałowej oraz wybrali ze swego grona zgodnie z przepisami § 6 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4.05.2005r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości Radę uczestników scalenia.

W trakcie prowadzonej procedury scaleniowej jeden z uczestników postępowania wezwał Radę Miejską w Wieruszowie do usunięcia naruszenia prawa w ww. uchwale z 25.09.2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic: Warszawskiej, Wieluńskiej i Wiśniowej w Wieruszowie w oparciu o którą toczy się procedura scalenia i podziału. Rada Miejska uchwałą Nr XLI/322/2017 z dnia 22.06.2017r. odmówiła uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa ze względu na brak podstaw jego uwzględnienia. W dniu 12 lipca 2017r. uczestnik scalenia złożył za pośrednictwem Rady Miejskiej skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi. Rada Miejska w Wieruszowie uchwałą Nr XLIV/333/2017 z dnia 11.08.2017r. przekazała do Sądu Administracyjnego skargę wraz z odpowiedzią na skargę. Wobec powyższego do czasu wydania prawomocnego orzeczenia czynności scaleniowe zostały zawieszane. W dniu 7 grudnia 2017r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi oddalił skargę. Od powyższego wyroku w dniu 31.01.2018r. za pośrednictwem WSA w Łodzi Skarżąca wniosła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Wyrokiem z dnia 10 stycznia 2019r. NSA oddalił skargę kasacyjną. Po otrzymaniu prawomocnego orzeczenia i zwrocie akt (25.03.2019r.) organ podjął zaprzestane czynności scaleniowe.

Teren objęty scaleniem i podziałem, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Wieruszowie w rejonie ulic: Warszawskiej, Wieluńskiej i Wiśniowej obejmuje 13 działek ewidencyjnych (w tym 4 w części) o łącznej powierzchni 1,9673 ha. W oparciu o ustalenia planu miejscowego po scaleniu i ponownym podziale powstało 17 działek budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wyznaczono drogę publiczną z czego Gmina Wieruszów otrzymała 4 działki mieszkaniowe oraz 1 działkę pod tereny dróg publicznych. W związku z przeprowadzoną procedurą scalenia i podziału i kosztem jaki Gmina Wieruszów musi ponieść w wyniku tej procedury ustalono z

właścicielami w formie ugody stawkę opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału nieruchomości na rzecz Gminy Wieruszów jaką burmistrz będzie proponował Radzie Miejskiej tj. w wysokości 50% wzrostu wartości nieruchomości wydzielonych w wyniku scalenia i podziału, w stosunku do wartości nieruchomości przed scaleniem i podziałem. Przy stawce 50% łączna opłata adiacencka, która winna być uiszczona przez uczestników scalenia na konto Gminy Wieruszów wynosi 148700,0 0zł.(słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy siedemset złotych). W myśl art. 105 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielienia działek gruntu pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz do ogólnej powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi i pod poszerzenie dróg istniejących. Zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej został opracowany geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości. W projekcie tym m. in. obliczono powierzchnię gruntów objętych scaleniem i podziałem oraz powierzchnię niezbędną pod nowe drogi i poszerzenie istniejących dróg. Powierzchnia zajęta pod drogę wynosi 0,54 ha. Gmina Wieruszów negocjowała z uczestnikami scalenia wysokość odszkodowania za drogi. Rzeczoznawca majątkowy określił wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni zajętej pod drogi w wysokości 46,01 zł natomiast Gmina Wieruszów ostatecznie wynegocjowała z uczestnikami scalenia stawkę 37,27 zł za m<sup>2</sup>. Łącznie Gmina wypłaci uczestnikom scalenia i podziału za powierzchnie zajęte pod drogę publiczną kwotę 148 670,03zł.

W wyniku scalenia i podziału powstałe nowe działki ewidencyjne, które przyznaje się dotychczasowym właścicielom zgodnie z paragrafem 2 niniejszej uchwały. Zgodnie z art. 105 ust. 2 w zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem każdy z dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych otrzymuje odpowiednio na własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości składające się z takiej liczby działek gruntu wydzielonych w wyniku scalenia i podziału, których łączna powierzchnia jest równa powierzchni dotychczasowej jego nieruchomości, pomniejszone zgodnie z przepisem ust. 1. Jeżeli nie ma możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni równoważnej za różnicę powierzchni dokonuje się odpowiednio dopłat w gotówce. Wartość 1m<sup>2</sup> gruntu do rozliczenia dopłat została przez rzeczoznawcę majątkowego określona za 1m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w terenach mieszkaniowych jednorodzinnych (MN) po scaleniu i podziale wynosi 73,45 zł. Gmina ostatecznie wynegocjowała stawkę dopłat w wysokości 69,96 zł za 1m<sup>2</sup>.

Ponadto zgodnie z art. 106 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Gmina jest zobowiązana do wybudowania na gruntach objętych uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej. Zapis dot. ustalenia co do rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej planowanych do wybudowania, terminy ich budowy oraz źródła finansowania określa §3 niniejszej uchwały, który stanowi, iż planuje się wybudowanie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terminie do 31 grudnia 2021r., a wybudowanie drogi, w terminie do 31 grudnia 2029 roku. Wszyscy uczestnicy postępowania podpisali protokoły uzgodnień w sprawie wzajemnych zobowiązań finansowych wynikających ze scalenia i podziału nieruchomości. Jednak ze względu na przedłużenie postępowania min. spowodowane śmiercią jednego z uczestników postępowania i koniecznością ustalenia nowych stron postępowania oraz zawiadomienia ich o trwających czynnościach wymagane było

sporządzenie aneksów do niniejszych uzgodnień w zakresie wyznaczenia nowego terminu na wybudowanie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terminie do 31 grudnia 2021 roku. Projekt uchwały o scaleniu i podziale został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Uczestników scalenia i podziału i wyłożony do wglądu uczestnikom postępowania scaleniowego w dniach od 24 sierpnia 2020r. do 14 września 2020r. na okres ustawowy 21 dni. O wyłożeniu projektu uchwały, uczestnicy postępowania zostali zawiadomieni, zgodnie z art. 103 ust. 3 ustawy tj. na piśmie, a ponadto informacje o wyłożeniu podano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu oraz ogłoszenie w prasie lokalnej. W trakcie wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi.

W dniu 30.11.2020 r. dokumenty projektowe przygotowane przez geodetów zostały przyjęte do Państwowego Zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr P.1018.20.20.1193. Scalenie i ponowny podział nieruchomości w tym obszarze choć finansowo obciążające budżet gminy (związane przede wszystkim z koniecznością wybudowania niezbędnej infrastruktury technicznej i wypłatą odszkodowań za grunty przejęte od właścicieli pod drogę) umożliwi jego zagospodarowanie zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wywoła pozytywne skutki gospodarcze i zwiększy dochody z tytułu podatku od nieruchomości. Środki finansowe niezbędne do rozliczeń z uczestnikami scalenia i podziału zostały zabezpieczone w budżecie gminy na rok 2020 i przeniesione na rok 2021 jako wydatki niewygasające w roku 2020, które trzeba rozliczyć do końca czerwca 2021 roku. Po tym okresie uprawnienie do dysponowania wydatkami wygasa z mocy prawa.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

**BURMISTRZ**  
**Rafał Przybył**



*Sprawa: A. M. M.*

*Owca*