

**UCHWAŁA NR XXVI/214/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ W MORYNIU**

z dnia 27 maja 2022 r.

**w sprawie scalenia i podziału nieruchomości**

Na podstawie art. 103 ust. 5, art. 104 ust. 1 i 2, art. 107 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) i § 11 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości ( Dz. U. Nr 86, poz 736) Rada Miejska w Moryniu uchwala co następuje:

§ 1. 1. Dokonuje się scalenia i podziału nieruchomości gruntowych położonych w obrębie 1 miasta Moryń w oparciu o geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, który zawiera:

- a) opracowane geodezyjnie granice gruntów objętych scaleniem i podziałem,
- b) rejestr nieruchomości z wykazem ich stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu i podziale, w tym nieruchomości przyznanych uczestnikom postępowania w zamian za nieruchomości będące ich własnością przed scaleniem i podziałem, z uwzględnieniem powierzchni pod drogi,
- c) mapę z projektem scalenia i podziału nieruchomości.

2. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Scaleniem i podziałem objęte są nieruchomości położone w obrębie 1 miasta Moryń oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami działek:

- 27 o pow. 0,2505 ha,
- 28/2 o pow. 4,4686 ha,
- 29 o pow. 0,1847 ha,
- 30 o pow. 0,2674 ha,
- 31 o pow. 0,1489 ha,
- 32 o pow. 0,2776 ha,
- 33 o pow. 0,2585 ha,
- 34 o pow. 0,5964 ha,
- 35 o pow. 0,4337 ha,
- 36 o pow. 0,8258 ha.

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

- 1) działki nr 144 o pow. 4,1848 ha, nr 147 o pow. 0,1025 ha, nr 148 o pow. 0,1025 ha, nr 149 o pow. 0,1453 ha, obręb 1 miasta Moryń otrzymuje na własność właściciel działki nr 28/2,
- 2) działki nr 145 o pow. 0,1156 ha, nr 151 o pow. 0,1387 ha, nr 154 o pow. 0,1298 ha, nr 156 o pow. 0,1290 ha, nr 158 o pow. 0,1654 ha obręb 1 miasta Moryń, otrzymuje na własność właściciel działki nr 29, nr 30, nr 32,
- 3) działkę nr 162 o pow. 0,1194 ha, obręb 1 miasta Moryń otrzymuje na własność właściciel działki nr 31,
- 4) działki nr 146 o pow. 0,1025 ha, nr 152 o pow. 0,1315 ha, nr 153 o pow. 0,1208 ha, nr 155 o pow. 0,1288 ha, nr 157 o pow. 0,1278 ha, nr 160 o pow. 0,1285 ha, obręb 1 miasta Moryń, otrzymuje na własność właściciel działki nr 33 i nr 34,

- 5) działki nr 163 o pow. 0,1227 ha, nr 164 o pow. 0,1231 ha, nr 165 o pow. 0,1235 ha, nr 159 o pow. 0,1515 ha, obręb 1 miasta Moryń, otrzymuje na własność właściciel działki nr 35,
- 6) działki nr 166 o pow. 0,2444 ha, nr 167 o pow. 0,2311 ha, nr 168 o pow. 0,2287 ha, obręb 1 miasta Moryń. otrzymuje na własność właściciel działki nr 36,
- 7) działkę nr 173 o pow. 0,1272 ha otrzymuje Gmina Moryń,
- 8) działki nr 150 i nr 161 o łącznej powierzchni 0,3366 ha otrzymują w udziałach: 821/10000 otrzymuje na własność właściciel działki nr 28/2, udział 2679/10000 otrzymuje na własność właściciel działki nr 29, nr 30, nr 32, udział 389/10000 otrzymuje na własność właściciel działki nr 31, udział 2471/10000 otrzymuje na własność właściciel działki nr 33 i nr 34, udział 1253/10000 otrzymuje na własność właściciel działki nr 35, udział 2387/10000 otrzymuje na własność właściciel działki nr 36,

3. Podmiotom, którym przyznano nieruchomości mniejsze niż powierzchnia należna, przysługuje prawo do dopłaty z tego tytułu w wysokości określonej w załączniku nr 3.

**§ 3.** Koszty scalenia i podziału nieruchomości ponoszą poszczególni uczestnicy postępowania proporcjonalnie do powierzchni gruntów podlegających scaleniu.

**§ 4.** Na działkach 27 i 173 objętych scaleniem i podziałem gmina wybuduje ze środków własnych i pozyskanych z zewnątrz drogę utwardzoną oraz odcinek sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia ulicznego umożliwiające podłączenie każdej działki do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w terminie do 31-12-2031 roku.

**§ 5. 1.** Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału nieruchomości na rzecz Gminy Moryń w wysokości 0,50% wartości nieruchomości wydzielonych w wyniku scalenia i podziału, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych.

2. Dopuszcza się kompensatę opłat adiacenckich z tytułu scalenia i podziału nieruchomości płatnych jednorazowo z odszkodowaniem należnym na rzecz właściciela za działki gruntu wydzielone pod poszerzenie istniejących dróg oraz pod nowe drogi. Rozliczenie takie może nastąpić na wniosek lub za zgodą uczestnika scalenia i podziału nieruchomości.

3. Rozłożenie na raty opłaty adiacenckiej może nastąpić na indywidualny wniosek zainteresowanych osób według obowiązujących zasad.

**§ 6.** Nie uwzględnia się wniosków, uwag i zastrzeżeń złożonych na piśmie przez uczestników postępowania scaleniowego w okresie wyłożenia projektu Uchwały Rady Miejskiej w Moryniu o scaleniu i podziale nieruchomości.

**§ 7.** Traci moc Uchwała Nr XXIII/186/20221 z 27 grudnia 2021 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.

**§ 8. 1.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Informacje o podjęciu uchwały podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych urzędu gminy, a także przez ogłoszenie w prasie lokalnej.

Przewodniczący Rady

**Krzysztof Konecki**

## Uzasadnienie

W dniu 21 lutego 2013 r. Rada Miejska w Moryniu podjęła uchwałę Nr XXI/153/2013 w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w obrębie ewidencyjnym 1 miasta Moryń, która jest realizacją prawa miejscowego ustanowionego przez Radę Miejską w Moryniu uchwałą nr XII/64/2011 z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Moryń w obrębie 1. Zgodnie z ww. uchwałą opracowany został geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości, który wraz z projektem niniejszej uchwały został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Uczestników Scalenia. Projekt uchwały został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Moryniu w dniach od 30.08.2021 r. do 20.09.2021 r. O wyłożeniu projektu uchwały do wglądu, uczestnicy postępowania zostali zawiadomieni na piśmie, w prasie lokalnej a ponadto informację ogłoszono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej miasta Moryń oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Moryniu.

W okresie wyłożenia projektu uchwały do publicznej wiadomości dot. scalenia i podziału do Rady uczestników scalenia wpłynęły celem zaopiniowania wnioski, uwagi i zastrzeżenia złożone przez:

- 1) Kancelarię Adwokacką Krzysztofa Tumielewicza pełnomocnika Państwa Roksany i Tomasza Mościckich,
- 2) Starostwo Powiatowe w Gryfinie działające w imieniu Skarbu Państwa,

które Rada uczestników zaopiniowała w następujący sposób:

**"Ad. 1.** Wniesione wnioski, uwagi i zastrzeżenia przez Kancelarię Adwokacką Krzysztofa Tumielewicza pełnomocnika Państwa Roksany i Tomasza Mościckich nie mogą zostać zaopiniowane pozytywnie przez Radę uczestników scalenia. Przedstawiony teren do scalenia i podziału w projekcie uchwały jest zgodny z wyznaczonym w planie przestrzennego zagospodarowania, co dokładnie określa załączony do projektu uchwały załącznik graficzny. Nie szkodzi, że napisano w uchwale o przystąpieniu do scalenia, że obejmuje on działkę nr 28/2, a nie część działki nr 28/2, skoro był dołączony do projektu uchwały załącznik graficzny. Bezzasadna jest też uwaga co do uiszczenia opłaty celem pokrycia kosztów i scalenia działek. Koszty związane ze scaleniem i podziałem zostały naliczone proporcjonalnie do powierzchni posiadanych przez uczestników nieruchomości, objętych scaleniem i podziałem tj. zgodnie z art. 103 ust. 6 ww. ustawy.

Każda z nieruchomości objęta scaleniem i podziałem ma zapewniony dojazd poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych jak i dostęp do drogi gminnej.

Ponadto należy zauważyć, że wartość rynkowa nieruchomości po scaleniu znacznie wzrosnie, ponieważ przed uchwaleniem planu były to w większości nieużytki, a nie grunt budowlany.

**Ad.2.** Wniesione wnioski, uwagi i zastrzeżenia przez Starostwo Powiatowe w Gryfinie Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Nadzoru Właścicielskiego pismem GN.6621.42.2021.EP. z dnia 17 września 2021 r. nie mogą zostać zaopiniowane pozytywnie przez Radę uczestników scalenia. Przedstawiony teren do scalenia i podziału w projekcie uchwały jest zgodny z wyznaczonym w planie przestrzennego zagospodarowania, co dokładnie określa załączony do projektu uchwały załącznik graficzny.

Skarb Państwa w imieniu którego działa Starostwo Powiatowe w Gryfinie jako uczestnik postępowania posiadał możliwość zgłoszenia formalnych wniosków w toku uzgodnień. Na etapie prac projektowych był uprawniony do akceptowania przyjętych uzgodnień obejmujących przyznawanie poszczególnym właścicielom nowych działek jak i kwot do rekompensaty. Z możliwości tej jednak nie skorzystał. Jednocześnie Rada uczestników scalenia informuje, że obszar objęty scaleniem i podziałem wynikał z wcześniejszej procedury planistycznej, której Skarb Państwa również był uczestnikiem i miał prawo wnosić uwagi do planu przestrzennego zagospodarowania. Plan był wyłożony do publicznego wglądu. Ze strony Skarbu Państwa nie było żadnych uwag co do planu, co też potwierdziło jego akceptację.

Wyjaśnić należy, że do planu nie włączono skarpy, ponieważ nie jest ona przeznaczona pod zabudowę, nie jest to teren budowlany. Skarb Państwa na tym zyskał, gdyż mniej zapłaci za drogę. Zgodnie z art. 105 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nie ma możliwości przydzielenia nieruchomości w pełni równoważnej, a objętej scaleniem i podziałem, za różnicę powierzchni dokonuje się odpowiednich dopłat w gotówce. Skarb Państwa musi dopłacić zaledwie 690 zł za to, że zamiast kiszkowatego zagonu otrzyma piękną, foremną działkę i to przy drodze. Ponadto należy zauważyć, że wartość rynkowa nieruchomości po scaleniu znacznie wzrosnie, ponieważ przed uchwaleniem planu była to bardzo wąska

działka, w większości nieużytki, a nie grunt budowlany. Plan i scalenie bardzo korzystnie i tanio zmienia dla Skarbu Państwa jego stan posiadania, przyjmując status z działki rolnej na budowlaną.

Za pozytywnym przyjęciem projektu uchwały w sprawie scalenia i podziału głosowało 2 członków Rady uczestników scalenia. Za odrzuceniem wniesionych wniosków, skarg i zastrzeżeń głosowało również 2 członków Rady uczestników scalenia, co stanowi 100 % wybranej Rady uczestników scalenia."

Zastrzeżenia w głównej mierze dotyczyły proporcjonalności przyznania powierzchni oraz sposobu rozliczenia powierzchni przysługującej każdemu z uczestników postępowania. Ustawodawca przewidział, że w praktyce nie zawsze będzie można wydzielić takie działki, aby pomniejszenie powierzchni przysługującej poszczególnym uczestnikom zawsze odpowiadało ściśle udziałowi powierzchni działek wydzielonych pod drogi w całej powierzchni obszaru objętego scaleniem i podziałem. Podkreślenia wymaga jednak fakt, że w art. 105 ust. 2 u.g.n. przyjęto, że gdy nie ma możliwości, przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważnej, za różnicę powierzchni dokonuje się odpowiednich dopłat w gotówce, a uczestnicy w żaden sposób nie wykazali możliwości innego właściwszego rozwiązania w toczącej się sprawie.

Zgodnie z art. 103 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.), o sposobie załatwienia wniosków, uwag i zastrzeżeń rozstrzyga Rada Miejska w Moryniu w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości. Na obszarze objętym scaleniem i podziałem nieruchomości powstały pełnowartościowe działki przeznaczone pod strefę turystyczno- wypoczynkową w sąsiedztwie jeziora Morzycko. Dotychczasowy wąski i długi kształt działek wykorzystywanych rolniczo kolidował z ukształtowaniem terenu i uniemożliwiał realizację racjonalnie zaprojektowanego zespołu zabudowy wraz z drogami dojazdowymi. Scalenie nieruchomości pozwoli na poprawienie struktury przestrzennej nieruchomości, który umożliwi wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w miejscowym planie, przy jednoczesnym stworzeniu zaplecza ułatwiającego prawidłowe gospodarowanie na nowo wydzielonych działkach gruntu poprzez stworzenie regularnych kształtów nowych działek jak i podniesienie poziomu ich wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, prawidłowe kształtowanie zabudowy, ułatwienie dostępu do sieci dróg publicznych.

Dnia 27 grudnia 2021 r. została podjęta uchwała nr XXIII/186/2021 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, która została przesłana do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Gryfinie (EGiB). W trakcie prac polegających na wprowadzeniu zmian w EGiB została ujawniona omyłka w przydzieleniu numerów działek dla Geodety wykonującego scalenie i ponowny podział działek polegająca na przydzieleniu jednej z działek numeru, który został przydzielony już podczas prac geodezyjnych na przylegającym terenie (prywatnego inwestora). Wobec powyższego zaszła konieczność podjęcia ponownie uchwały w sprawie scalenia i podziału nieruchomości z prawidłowo przypisanymi numerami działek.