

**Radny Rady Miasta
Łukasz Kasza**

Odpowiadając na Pana interpelację z dnia 12.12.2012 r., dotyczącą postępowania scaleniowo-podziałowego w rejonie ulicy Strażackiej i Pochwacie, uprzejmie informuję, że postępowanie w sprawie scalenia i podziału nieruchomości uregulowane jest w Rozdziale 2 (art. 101-108) Działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86, poz. 736).

Scalenia i podziału nieruchomości dokonuje się z urzędu na obszarach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do obowiązkowego scalenia i podziału. Analizy zasadności objęcia danego obszaru obowiązkiem scalenia i podziału dokonuje się podczas opracowania projektu planu, który podlega wyłożeniu do publicznego wglądu (ocenie społecznej), zatwierdzeniu w drodze uchwały przez Radę Miasta.

Kwestie dotyczące rozliczeń finansowych z uczestnikami postępowania zostały poruszone w art. 105 ust. 2, 106 ust. 1 i art. 107 ustawy oraz w § 12 i 13 rozporządzenia.

Z art. 105 ust. 2 wynika, że w przypadku, gdy w wyniku scalenia nie ma możliwości przydzielenia nieruchomości równoważnej (powierzchnia nieruchomości dotychczasowej pomniejszona proporcjonalnie o powierzchnię gruntu przeznaczonego pod budowę dróg), za różnicę powierzchni dokonuje się odpowiednich dopłat w gotówce.

Z art. 106 ust. 1 wynikają zasady ustalania i wypłacania odszkodowania za grunt przejęty pod budowę dróg oraz za części składowe gruntu, których nie można od niego odłączyć, w tym drzewa i krzewy.

Wysokość dopłat z art. 105 ust. 2 oraz odszkodowania **uzgadniana jest** między Prezydentem Miasta a uczestnikami postępowania. Jeśli do uzgodnienia nie dojdzie, wysokość dopłat oraz odszkodowania ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości, to jest na podstawie decyzji administracyjnej.

Art. 107 ustawy reguluje zasady ustalania opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku scalenia i podziału. Wysokość stawki procentowej opłaty ustala Rada Gminy w uchwale o scaleniu i podziale. W rozpatrywanym przypadku założono stawkę procentową w wysokości 30%. Wysokość opłaty adiacenckiej ustala Prezydent Miasta w drodze indywidualnych decyzji administracyjnych.

Z rozporządzenia wynika ponadto, że w celu dokonania wymienionych wyżej rozliczeń rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny nieruchomości przed i po scaleniu przyjmując ceny **na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale**. Wynika z tego, że wysokość odpowiednich kwot rozliczeń ustala się formalnie dopiero po uchwaleniu projektu scalenia i podziału.

Przystępując do przygotowania i realizacji postępowania dokonano założenia, że w ramach opracowania projektu scalenia i podziału zostanie wykonana wycena nieruchomości, która posłużyła do dokonania przybliżonej symulacji przyszłych rozliczeń między poszczególnymi uczestnikami postępowania a gminą. Wycena nie uwzględniła jedynie wartości części składowych nieruchomości, o których mowa w art. 106 ust. 1 ustawy. Wartość nieruchomości ustalono na luty 2012 r.

Każdemu z uczestników postępowania, który wziął udział w wyłożeniu do publicznego wglądu projektu uchwały wręczono mapę i tabelę, z której wynikało zarówno które nowe działki „przydzielono” uczestnikowi, a także przybliżony bilans rozliczeń między nim a gminą wynikający z poczy-

nionych założeń projektowych. W ten sposób, naszym zdaniem, dostarczono uczestnikom postępowania już na etapie projektu scalenia i podziału bardzo istotnych informacji, także pod kątem formułowania wniosków i uwag do projektu w okresie jego wyłożenia.

Z uwzględnieniem powyższych wyjaśnień, odpowiedzi na pytania zawarte w interpelacji są następujące:

1. Rozliczenie zawarte w tabelach, przekazywanych poszczególnym uczestnikom postępowania nie jest ostateczne, obrazuje jednak w sposób przybliżony wielkość odpowiednich kwot rozliczeń wynikających z opracowania dokonanego przez rzeczoznawcę majątkowego ;
2. Decyzje administracyjne zostaną wydane w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej (opłatę wnosi się po wybudowaniu urządzeń infrastrukturalnych, o których mowa w projekcie uchwały Rady Gminy, wpływających na założony wzrost wartości nieruchomości po scaleniu) oraz w sprawie dopłat i odszkodowania za drogi i części składowe nieruchomości, jeśli nie dojdzie do uzgodnienia wysokości odszkodowania z uczestnikami postępowania ;
3. Autorem wyceny jest rzeczoznawca majątkowy Szymon Besuch. Rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny poszczególnych nieruchomości, uwzględniając różne istotne przesłanki, w tym kształt nieruchomości, dostępność i odległość do drogi publicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. W większości znanych przypadków właściciele nieruchomości kwestionują wycenę rzeczoznawcy, w zasadzie ze zrozumiałych względów. W ewentualnym postępowaniu odszkodowawczym każdy z właścicieli będzie mógł złożyć formalne uwagi do opracowania rzeczoznawcy majątkowego ;
5. W przedmiotowym obszarze znajdują się zarówno działki zaniedbane, jak i zadbane. Jedną z podstawowych przesłanek wyznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego obszarów przeznaczonych do scalenia i podziału jest ich niezagospodarowanie zgodnie z wieloletnim przeznaczeniem budowlanym, ze względu na podstawowe braki infrastrukturalne oraz niedogodny kształt i położenie poszczególnych nieruchomości, uniemożliwiające ich racjonalną lub jakąkolwiek zabudowę.
6. Podstawą prawną przystąpienia do scalenia i podziału jest wskazanie określonego obszaru w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako przeznaczonego do obowiązkowego scalenia i podziału.

Wszystkich mieszkańców, którzy zainspirowali Pana do złożenia niniejszej interpelacji zapewniam, że w sprawach poruszanych w interpelacji można zgłosić do Wydziału Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta, w którym prowadzone jest **postępowanie administracyjne** w omawianej sprawie. Każdemu uczestnikowi postępowania przysługują uprawnienia do pełnej i rzetelnej informacji od organu prowadzącego postępowanie na temat jego przebiegu, wynikające z zasad ogólnych KPA.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA

mgr Marian Janecki