

**UCHWAŁA NR XLVIII/368/13**  
**RADY MIEJSKIEJ W SOKÓLCE**

z dnia 6 listopada 2013 r.

**w sprawie skargi Pani H. A. na uchwałę Rady Miejskiej w Sokółce w sprawie scalenia i podziału nieruchomości oraz na uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka**

Na podstawie art. 18 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594) oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2012 r. poz. 270; z 2012 r. poz. 1101, z 2012 r. poz. 1529) uchwała się co następująco:

§ 1. Nie uwzględnic skargi wniesionej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku przez Panią H. A. na uchwałę Rady Miejskiej w Sokółce Nr LII/399/10 z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, oraz na uchwałę Rady Miejskiej w Sokółce Nr XLVI/340/13 z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka.

§ 2. Przesłać skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, wraz z odpowiedzią na skargę, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały oraz aktami sprawy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

*Robert Rubinski*

Załącznik do uchwały Nr XLVII/368/13  
Rady Miejskiej w Sokółce z  
dnia 6 listopada 2013 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny  
w Białymstoku

Skarżący: H      A

**Skarżony organ:**  
Rada Miejska w Sokółce  
Plac Kościuszki 1  
16-100 Sokółka

## ODPOWIEDŹ NA SKARGĘ

Rada Miejska w Sokółce wnosi o:

1. oddalenie w całości skargi wniesionej przez Panią H      A      na uchwałę z 29 czerwca 2010 roku Nr LII/399/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości oraz na uchwałę Nr XLVI/340/13 z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka ;
2. obciążenie Skarżącej kosztami postępowania.

### Uzasadnienie

I. w sprawie skargi z dnia 9 października 2013r. wniesionej przez H      A      na uchwałę Nr XLVI/340/13 z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka przyjętego uchwałą z dnia 31 marca 2006r Rady Miejskiej w Sokółce nr XLII/319/06 (*Dz.U. Woj. Podl. z dnia 12 maja 2006r nr 129 poz. 1229*) uzupełnionej w dniu 23 października 2013 r.

Na sesji w dniu 29 sierpnia 2013 r. Rada Miejska w Sokółce przyjęła uchwałę Nr XLVI/340/13 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka przyjętego uchwałą z dnia 31 marca 2006r Rady Miejskiej w Sokółce nr XLII/319/06. Ustalenia zmiany planu dotyczyły m.in. przedłużenia ulicy Górnej przez działkę o nr 2155 przy ul. Konopnickiej, stanowiącą własność Pani H      A

Zgodnie z art. 101 § 1 ustawy o samorządzie gminnym każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętym przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może – po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia – zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego. Z treści skargi nie wynikają jakie zarzuty ma Skarżąca w stosunku do procedury sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przyjętego uchwałą Nr XLVI/340/13 z dnia 29 sierpnia 2013 r.

W treści skargi Pani H . A podnosi jedynie zarzut naruszenia art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 ) poprzez zastosowanie rozwiązań sprzecznych z wymogami ładu przestrzennego i przesunięcie osi ulicy Górnej, która nie pokrywa się z osią drogi oznaczonej z przewidzianą drogą szerokości 15 m oznaczoną w byłym planie z 2006 symbolem 2KDL.

Zgodnie z uchwałą XLII/319/06 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 31 marca 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka część działki o nr geod. 2155, która była położona w Sokółce przy ul. Konopnickiej przeznaczona była pod drogę oznaczoną symbolem 2KDL, część przeznaczona była pod tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolem 6MN. W treści uchwały dla terenów oznaczonych symbolem 6MN ustalono, iż należy dokonać scalenia i ponownego podziału na działki zgodnie z zasadami ustalonymi planem. Szerokość drogi 2KDL została ustalona w części graficznej uchwały oraz części tekstowej w §31 ust. 2 pkt 10, który mówił, iż dla drogi klasy technicznej L, oznaczonej symbolem 2KDL ustala się następujące parametry: dla odcinków projektowanych dróg pas drogowy szerokości 15,0m. Zarzut zaprojektowania w uchwale scaleniowej drogi o szerokości 10,0 m, nie dotyczy zasad sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Sokółce podjęła w dniu 30 sierpnia 2011 r. Uchwałę nr XV/99/11 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka.

Do uchwały została dołączona analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka. Zgodnie z tą analizą organ uznał za zasadne dostosowanie zmiany planu do istniejących podziałów na gruncie utworzonych w wyniku scalenia.

Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 8,9 ha, położony w południowo – zachodniej części miasta Sokółka w rejonie ulicy Konopnickiej. Przedmiotowy obszar znajduje się w granicach obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka uchwalonego uchwałą nr XLII/319/06 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 31 marca 2006 r.* (Dz.U. Woj. Pódl. z dnia 12 maja 2006r nr 129 poz. 1229)

Alternatywą dla przyjęcia przedmiotowego planu było pozostawienie stanu istniejącego. W obowiązującym planie miejscowym jest to teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Opracowana zmiana planu jest w dużej mierze akceptacją dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z intencją *Uchwały Nr XV/99/2011 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 30 sierpnia 2011 roku* w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu dokonana została korekta zapisów w obowiązującym planie, dostosowano jego zapisy do obowiązującego prawa. W celu optymalizacji funkcjonowania dotychczas zaprojektowanej struktury przestrzeni fragmentu miasta projektant-urbanista wprowadził zmiany dotychczas obowiązującego dokumentu planistycznego polegające na zmianę szerokości pasa drogowego drogi 2KDL z 15,0 m na drogę KDD o szerokości 10,0 m oraz dostosował zmiany planu do istniejących podziałów na gruncie utworzonych w wyniku scalenia.

Inwestycje wyznaczone w planie są niewielkimi w skali gminy faktycznymi zmianami zagospodarowania przestrzeni, wyznaczonymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sokółka*, dlatego rozwiązania alternatywne nie mogą polegać na zmianie tych zapisów w planie.

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokółka*.

Przedmiotowy teren w studium znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowo - usługowej, w której dopuszczono: zabudowę miejską budownictwa wielorodzinnego, jednorodzinnego, usługi i produkcję nieuciążliwą oraz znajduje się w strefie zabudowy usługowej, w której dopuszczono usługi nieuciążliwe.

Sporządzona zmiana planu miejscowego wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą.

W trakcie opracowania projektu zmiany planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008 Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 16.10.2012 r. pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- ▲ od dnia 31.10.2012 r. – udostępniony był do opiniowania właściwym organom i instytucjom,
- ▲ od dnia 31.10.2012 r. – udostępniony był do uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- ▲ w dniach od 11.02.2013 r. do 04.03.2013 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 28.02.2013 r. odbyła się publiczna dyskusja.

Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, z późniejszymi zmianami). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych w/w ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Stosownie do brzmienia art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647), kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy, zaś zgodnie z art. 6 ust. 1 cytowanej ustawy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

W wyroku NSA w Warszawie z dnia 3 września 2004 r. OSK 476/04 ONSA i WSA 2005/1/2 stwierdza się, iż: „Obowiązek uwzględnienia skargi na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia skarżącego jest związane z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego. Obowiązku takiego nie ma wówczas, gdy naruszony zostaje interes prawny lub uprawnienie skarżącego, ale dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie (...) tzw. władztwa planistycznego, w którego ramach rada gminy ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy.” Znamienny jest również wyrok NSA z dnia 9 czerwca 1995 r. wydany w sprawie IV SA 346/93 ONSA 1996/3/125, w którym sąd stwierdza: „Naruszenie interesu prawnego o jakim mowa w art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16 poz. 95 z późn. zm.), to takie naruszenie subiektywnie pojmowanego przez skarżącego jego interesu, które obiektywnie polega na nieprzestrzeganiu przez organ norm prawnych powszechnie obowiązujących. Mając wyłączną kompetencję do planowania miejscowego, gmina może, pod warunkiem, że działa w granicach i na podstawie prawa, samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli oczywiście władztwa tego nie nadużywa.”

W przedmiotowej sprawie Rada Miejska w Sokółce uchwalając plan nie dopuściła się naruszenia norm prawnych powszechnie obowiązujących i nie nadużyła swego władztwa planistycznego.

Rada uchwalając plan kierowała się dbałością o interes publiczny, którym zgodnie z art. 2 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”. Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o samorządzie gminnym, do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, a zadania własne obejmują w szczególności sprawy ładu przestrzennego gminnych dróg, ulic i organizacji ruchu drogowego. Burmistrz Sokółki jako organ wykonawczy gminy jest odpowiedzialny za politykę przestrzenną miasta i gminy oraz za jej układ komunikacyjny, ma więc na celu dbanie o interes społeczny mieszkańców.

## Uzasadnienie

**II.** w sprawie skargi z dnia 9 października 2013r. wniesionej przez H A na uchwałę Rady Miejskiej w Sokółce z 29 czerwca 2010 roku Nr LII/3 99/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, uzupełnionej w dniu 23 października 2013 r.

Ustosunkowując się do zarzutu naruszenia art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dniu 31 marca 2006 roku Rada Miejska w Sokółce podjęła uchwałę Nr XLII/319/06, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka, dalej zwany: „m.p.z.p”, który jest aktem prawa miejscowego i jego ustalenia wiążą zarówno Burmistrza Sokółki jak i wszystkich właścicieli nieruchomości. Zgodnie z § 7 pkt 6 ppkt 6 wyżej cytowanej uchwały, na rysunku planu zostały określone symbolem 6MN - tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i ponownych podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do brzmienia z art. 22. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) dalej oznaczona jako „u.p.z.p” wynika, że *„Jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, rada gminy, po jego uchwaleniu, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami”*.

Redakcja art. 22 u.p.z.p. daje podstawy do uznania, iż podjęcie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości w przypadku określonym w tym przepisie ma charakter obligatoryjny. Z powyższego wynika, iż, że uchwała rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości jest zależna od uchwały w sprawie m.p.z.p., określającej obszar objęty przyszłym scaleniem i podziałem oraz jego przeznaczenie i należy przyjąć, iż rada gminy, będąc zainteresowana urzeczywistnieniem swojej uchwały w sprawie m.p.z.p., podejmie niezwłocznie uchwałę inicjującą postępowanie scaleniowo-podziałowe.

W dniu 28 kwietnia 2009 roku została podjęta przez Radę Miejską w Sokółce uchwała Nr XXXVI/294/09 w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Sokółce przy ul. Konopnickiej na podstawie art. Art. 102. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Art. 102 stanowi: *„Gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 101 ust. 1. Szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy.*

*2. Scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający, z zastrzeżeniem ust. 4, ponad 50 % powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.*

*3. O przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości decyduje rada gminy w drodze uchwały, określając w niej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem.”*

Z powyższego wynika, że rada, jak to stanowi art. 102 ust. 3 może podjąć uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału i jest to upoważnienie ustawowe do wszczęcia postępowania z urzędu (Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2007 roku opracowany przez Gerarda Bieniek, Stanisława Kulas, Zenona Marnej i Eugeniusza Mzyk str. 383).

Działka oznaczona Nr 2155 z uwagi na to, że przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod scalenie i podział została ujęta w uchwale w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Sokółce przy ul. Konopnickiej.

Uchwała Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 28 kwietnia 2009 roku Nr XXXV/294/09 w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Sokółce przy ul.

Konopnickiej była podstawą do rozpoczęcie prac geodezyjnych przez wyłonionego w drodze przetargu geodetę uprawnionego oraz sporządzenia dokumentacji geodezyjno-kartograficznej. Dokumentacja geodezyjno-kartograficzna wykonana przez geodetę uprawnionego została przyjęta do Powiatowego Ośrodka Geodezyjno-Kartograficznego w dniu 15 maja 2010 roku i zarejestrowanym pod. Nr 1672.001-141/09.

Uchwała Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 28 kwietnia 2009 roku Nr XXXV/294/09 w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Sokółce przy ul. Konopnickiej została ujawniona w III dziale wszystkich ksiąg wieczystych.

Odnosząc się do zarzutu wydzielenia drogi o szerokości 10 m zamiast 15 m sprawa przedstawia się następująco (akta sprawy tom II str.550-554):

Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do scaleniu i podziału, upoważniony geodeta uprawniony, na etapie projektowania zgłosił Burmistrzowi Sokółki problem, że po zaprojektowaniu dróg i działek budowlanych zgodnie z planem nie wszystkie zaprojektowane działki będą posiadać wymaganą szerokość i nie będą spełniać wymogu działki budowlanej. Geodeta przedłożył szkic podstawowy z miarami oraz roboczy projekt scalenia i podziału (znajdują się w aktach sprawy). W przypadku kiedy szerokość drogi będzie wynosiła 15 m, działka, która powstała w wyniku scalenia oznaczona na roboczym projekcie scalenia i podziału Nr 114 nie spełni wymogu działki budowlanej, ze względu na szerokość wynoszącą tylko 14.50 m zamiast wymaganej 17 m.

Burmistrz Sokółki zorganizował zebranie, powiadomił o zaistniałym problemie Radę Uczestników Scalenia, którą stanowili wszyscy uczestnicy w liczbie 5 właścicieli. Zorganizował również, spotkanie w terenie wraz z geodetą wykonującym prace scaleniowe. Ustalono, że zawieszenie postępowania scaleniowego na okres zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w taki sposób, żeby wszystkie działki spełniały wymóg działki budowlanej jest nie zasadne, bo w żaden sposób nie można zmienić planu, tak aby otrzymać działki o wymaganej szerokości tj. 17 m (bo nie można w żadną stronę się przesunąć). Z jednej i drugiej strony znajdują się grunty zabudowane nie objęte scaleniem. Żaden z uczestników scalenia nie wyraził zgody aby działka oznaczona na szkicu roboczym Nr 114 została mu przydzielona w wyniku scalenia. Stanowisko Pani H A J było wciąż takie same, nie wyrażam zgody na scalenie i proszę moją nieruchomość odkupić po 150 zł za m<sup>2</sup>.

Sprawa wykupienia przez Gminę Sokółka nieruchomości Pani H A toczące się kilka lat przed uchwaleniem planu jak i po jego uchwaleniu nie doszła do skutku z uwagi na wysoką cenę żadaną przez Panią H A.

Natomiast Rada Uczestników scalenia w dniu 15 września 2009 roku wystąpiła do Burmistrza Sokółki z pismem w którym wniosła a tym samym wyraziła zgodę, na zmianę szerokości drogi zaprojektowanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na działce Nr 2155 z 15 m szerokości na 10 m szerokości. Uzasadniała to tym, że droga ta będzie miała długość 232 m i Rada Uczestników stoi na stanowisku, że szerokość wynosząca 10 m w zupełności jest wystarczająca (6 m jezdni i po 2 m chodnika z każdej strony), a wszystkie pozostałe działki przy projektowanej ulicy zyskają na kształcie, powierzchni i staną się bardziej atrakcyjne. Podjęta została wspólnie decyzja, że geodeta uprawniony zaprojektuje i rozliczy drogę o szerokości 10 m a Gmina Sokółka przystąpi do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego polegającego na zmianie szerokości drogi z 15 m na 10 m.

Ustosunkowując się do zarzutu naruszenia art. 105 ust.1 i ust. 2 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami i otrzymaniu przez Panią H A 2 działek zamiast 4 sprawa przedstawia się następująco: w aktach sprawy w tomie I na stronie 242 znajduje się protokół Rady uczestników scalenia spisany w dniu 23 lutego 2010 roku z zaopiniowania wniesionych wniosków, uwag i zastrzeżeń do projektu scalenia. Ale ważną rzeczą zawarta w tym protokole jest to co wniesli uczestnicy scalenia i potwierdzili to własnymi podpisami jest:

cyt., Z uwagi na to, że Pani H A wniosła do scalenia najwięcej i najkorzystniejsze grunty zaproponowano jej, aby za należy jej ekwiwalent jako pierwsza wybrała sobie działki z działek, które powstały ze scalenia. Pani H A nie wyraziła zgody na wybór i oświadczyła, że nie chce żadnych działek... „. To świadczy o tym, że Pani H A miała możliwość wybrania sobie za należy jej ekwiwalent 4 działki w miejscu w którym chciała. Z tej propozycji złożonej przez wszystkich pozostałych uczestników scalenia nie skorzystała.

Uczestnicy scalenia w okresie kiedy projekt uchwały wyłożony był do wglądu, mogli składać na piśmie wnioski, uwagi i zastrzeżenia do tego projektu. We wnioskach uczestnicy postępowania mogli wskazywać działki gruntu, które chcieliby otrzymać w zamian za dotychczas posiadane nieruchomości objęte scaleniem i podziałem. Złożone wnioski, uwagi i zastrzeżenia podległy zaopiniowaniu przez Radę uczestników scalenia, którą tworzą wszyscy uczestnicy scalenia. Pani H A w swoim wniosku nie wskazała, które działki chciałyby otrzymać na własność po scaleniu.

Zgodnie z art. 105. 1. w/w ustawy powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub pod 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. To wyliczenie wykonuje geodeta uprawniony i jest ona ściśle matematyczne.

Ponad to w postępowaniu scaleniowym Pani H A reprezentowana była przez pełnomocnika mecenas Agnieszkę Zemke-Górecką i w toku całego postępowania Pani mecenas nie wносиła, żadnych uwag, które mogłyby świadczyć, lub sygnalizować niewłaściwe postępowanie urzędu. Pani Mecenas Agnieszka Zemke-Górecka w dniu 18 stycznia 2010 wystąpiła o sporządzenie i wydanie kopii 4 operatów szacunkowych i 22 stycznia 2010 roku za zwrotnym poświadczeniem odbioru kopie tych operatów zostały przesłane. W dniu 14 stycznia 2010 roku upoważniony przez Pełnomocnika H A Panią Agnieszkę Zemke-Górecką aplikant Adrian Sylwanowicz zbadał całość akt sprawy dotyczącej scalenia i podziału. Nie wniesiono żadnych uwag ani zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 103 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w okresie kiedy projekt uchwały wyłożony był do wglądu, uczestnicy postępowania mogli składać na piśmie wnioski, uwagi i zastrzeżenia do tego projektu. We wnioskach uczestnicy postępowania mogli wskazywać działki gruntu, które chcieliby otrzymać w zamian za dotychczas posiadane nieruchomości objęte scaleniem i podziałem. Złożone wnioski, uwagi i zastrzeżenia podlegały zaopiniowaniu przez Radę uczestników scalenia a o sposobie załatwienia wniosków, uwag i zastrzeżeń, rozstrzyga rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości.

Pani H A korzystając z uprawnienia art. 103 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami złożyła dwa pisma w dniu 21 stycznia 2010 roku i 1 lutego 2010 roku, którymi wniosła swoje zastrzeżenia, uwagi i wnioski do wyłożonego w dniach od 11 stycznia 2010 roku do dnia 2 lutego 2010 roku do wglądu uczestnikom scalenia projektu uchwały Rady Miejskiej w Sokółce o scaleniu i podziale nieruchomości. Załącznik Nr 7 do Uchwały zawiera uzasadnienie do wniesionych wniosków, uwag i zastrzeżeń.

Rada uczestników scalenia w protokole Rady spisany w dniu 23 lutego 2010 roku zgodnie z art. 103 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami negatywnie zaopiniowała wszystkie uwagi i zastrzeżenia wniesione przez Panią H A. Również Rada Miejska w Sokółce uznała te uwagi za niezasadne.

Rozliczenie to oraz rozliczenie finansowe zawiera załącznik Nr 6 do uchwały z którego wszystko wynika. Jak wynika z dokumentacji scaleniowej z załącznika Nr 5, należna powierzchnia pod drogi z gruntu Pani H A wynosi 0.0944 ha, za którą Gmina powinna zapłacić odszkodowanie i Gmina odszkodowanie wypłaciła płacąc po 90 zł za m<sup>2</sup> a nie jak twierdzi Pani H A po 70 zł za m<sup>2</sup>.

Ponadto, należy się odnieść do zarzutu zawartego w skardze mówiącego, o tym, że Pani H A żadnym Aktem Notarialnym nie przekazywała Gminie swoich gruntów i pozbawiono jej bez jej zgody jej własności. W postępowaniu scaleniowym, które tu miało miejsce zgodnie z Art. 105. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami cyt. *"Powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub pod 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.... oraz*

*4. Działki gruntu wydzielone pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, niebędących drogami powiatowymi, wojewódzkimi lub krajowymi, przechodzą z mocy prawa na własność gminy..".* Uchwała Nr LII/399/10 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 29.06.2010 roku o scaleniu i podziale nieruchomości, w paragrafie 1 ust. 3 pkt. 16 potwierdza to prawo. Uchwała została wprowadzona w operacie ewidencji gruntów i budynków oraz w księdze wieczystej. Z powyższego wynika, że zawarcie Aktu Notarialnego nie tylko nie było konieczne ale wręcz nie możliwe.

Skarga na niewykupienie nieruchomości Pani H A przez Burmistrza Sokółki, jest całkowicie bezzasadna. Burmistrz Sokółki poinformował w dniu 16 marca 2009 roku w piśmie Nr GR. 7214 – 55/08 (przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału) Panią H A że jest możliwe wykupienie przez Gminę Sokółka nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym Nr 2155 o powierzchni 0.4462 ha, po cenach rynkowych, które ustali rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym. W przypadku wykupienia przez Gminę Sokółka działki Nr 2155 o powierzchni 0.4462 ha, do scalenia w miejsce Pani H A i weszłaby Gmina Sokółka. Poinformowano, również, że cena wykupu działki wynosząca 150 zł za 1 m<sup>2</sup> jest ceną za wysoką. Według ostatnich danych na rok 2009 wynikających z operatów szacunkowych opracowywanych do innych postępowań związanych ze sprzedażą nieruchomości gminnych, wartość nieruchomości w rejonie ulicy Konopnickiej i Batorego kształtuje się od 47 do 70 zł za 1m<sup>2</sup>. Poinformowano również, że w przypadku dokonania szacunku działki stanowiącej własność Pani H A wartość może być inna, niż wskazany przedział, lecz bardziej zbliżona do przedziału cen 47 do 70 zł za 1m<sup>2</sup> niż do ceny wskazanej przez Panią tj. 150 zł za 1 m<sup>2</sup>.

W związku z powyższym, proszono Panią H A o zajęcie stanowiska i udzielenie odpowiedzi, czy wyraża zgodę na sprzedaż Gminie Sokółka działki Nr 2155 po cenie kształtującej się na rynku, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, która z pewnością będzie niższa niż 150 zł za 1 za m<sup>2</sup>. Pani H A nadal podtrzymała i podtrzymuje na dzień dzisiejszy swoją cenę wynoszącą 150 zł za m<sup>2</sup>.

Pani H A wniosła że na podstawie art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami Gmina Sokółka ma obowiązek wykupienia jej działki. Artykuł ten mówi o tym, że cyt. *"Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży;"*. Artykuł, ten wymienia przypadki, kiedy gmina może skorzystać z prawa pierwokupu, ale dotyczy on tylko i wyłącznie przypadków, kiedy nieruchomość jest zbywana w drodze sprzedaży, w tym przypadku nie ma to zastosowania i jest to uprawnienie Gminy a nie obowiązek.

Sprawa wykupienia przez Gminę Sokółka nieruchomości Pani H A nie doszła do skutku z uwagi na wysoką cenę żadaną przez Panią H A. W tym miejscu należy zauważyć, że żaden przepis prawa nie obliguje Gminy Sokółka do wykupienia jakiegokolwiek nieruchomości objętej scaleniem i podziałem w trybie ustawy o gospodarce



nieruchomościami. Gmina Sokółka nigdy nie blokowała sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Pani H . A j na wolnym rynku, z tym, że po wszczęciu postępowania scaleniowego i ujawnieniu uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału w księgach wieczystych i zbiorach dokumentów Pani H . A była informowana, że swoją działkę może sprzedać, tylko że nabywca musi wstąpić w to miejsce w postępowaniu scaleniowym, w którym jest aktualnie Pani H . A

Ciągle powtarzany zarzut przez Panią H . A , że do dnia dzisiejszego nie wie gdzie leżą przyznane jej w wyniku scalenia 2 działki to sprawa wygląda tak:

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 29 czerwca 2010 roku Nr LII/399/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości zmiany zostały:

1. wprowadzone w operacie ewidencji gruntów i budynków w Starostwie Powiatowym (zawiadomienia o zmianach w aktach sprawy);
2. ujawniono prawa do nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału we wszystkich księgach wieczystych (zawiadomienia o zmianach w aktach sprawy) ;
3. wyznaczono i utrwalono na gruncie granice nieruchomości powstałe w wyniku scalenia i podziału;
4. wprowadzono uczestników postępowania na nowe nieruchomości.

Zgodnie z umową Nr U/10/2009 punkt 3 i 4 został zrealizowany przez geodetę uprawnionego Andrzeja Petelczyca, który wyznaczył nowy stan na gruncie, zastabilizował granice nowych działek słupkami betonowymi w obecności uczestników scalenia i okazał wszystkie działki i sporządził protokół wyznaczenia i okazania, który przekazał Gminie Sokółka. Jeżeli Pani H . A prawidłowo zawiadomiona przez geodetę o czynnościach wyżej opisanych nie brała w tym udziału, to nie może stawiać Gminie zarzutu, że nie wie gdzie leżą działki przyznane jej w wyniku scalenia.

Ustosunkowując się do zarzutu co do wysokości kosztów scalenia, Pani H . A podnosi, że koszty scalenia wyniosły 800 tys. zł. Koszt całości procedury scalenia tj. opłacenie geodety uprawnionego, opłacenie rzeczoznawcy majątkowego oraz założenie ksiąg wieczystych zmieścił się w granicach 30 tys. zł. W aktach sprawy znajdują się w oryginale dokumenty świadczące o tym. Wykupienie natomiast gruntów pod drogi gminne w jakiegokolwiek procedurze by one nie powstały: czy to w procedurze podziału pod budownictwo mieszkaniowe czy w procedurze scalenia, czy umowie cywilno-prawnej wiążą się z tą samą ceną za 1 m<sup>2</sup>, czyli ceną rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. W postępowaniu scaleniowym wyniosła ona 90 zł za m<sup>2</sup>. Z załącznika Nr 6 do uchwały wynika, że odszkodowanie za grunty pod drogi, które przeszły na własność Gminy ( 0.3115 ha po 90 zł za 1 m<sup>2</sup>) wyniosło 280350 zł, 38830 zł za drzewa i krzewy co stanowi całkowity koszt 319360 zł., z czego Pani H . A wyplacono 272080 zł.

Zarzut, że Pani H . A zapłacono odszkodowanie płacąc po 70 zł za m<sup>2</sup> jest nie prawdziwy, w postępowaniu scaleniowym cena 1 m<sup>2</sup> gruntu została ustalona na 90 zł. Wycenę nieruchomości objętych scaleniem i podziałem przy ul. Konopnickiej zlecono Rzeczoznawcy majątkowemu wyłonionemu w drodze przetargu publicznego Małgorzacie Stankiewicz na podstawie paragrafu 2 pkt. k umowy Nr 2/U/2009 - *"wykonanie wycen nieruchomości do odszkodowania"* (znajduje się w aktach sprawy).

Wszystkie operaty dotyczące szacunku gruntów objętych scaleniem zostają dołączone i przekazane WSA w Białymstoku wraz z niniejszą uchwałą.

Odnosząc się do zastrzeżeń co do operatów szacunkowych w aktach sprawy znajduje się wyjaśnienie rzeczoznawcy majątkowego - w dniu 16 kwietnia 2010 roku Rzeczoznawca majątkowy przekazała operat szacunkowy z korektą określenia wartości zadrzewień i zakrzaczeń na działce Nr 2155 stanowiącej własność Pani H . A

Następnie po przeprowadzeniu całej procedury wymaganej przepisami prawa przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami Rada Miejska w Sokółce podjęła

Uchwałą w dniu 29 czerwca 2010 roku Nr LII/399/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.

Uchwałą z dnia 30 sierpnia 2011 roku Nr XV/99/11 Rady Miejskiej w Sokółce przystąpiono do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana dotyczy zmiany szerokości pasa drogowego drogi 2KDL z 15.00 m na drogę KDD o szerokości 10.00 m oraz dostosowanie zmiany planu do istniejących podziałów. Rada Miejska w Sokółce dostrzegła konieczność dokonania poprawki w planie aby naprawić nieścisłości pomiędzy zapisem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego a uchwałą Rady w sprawie scalenia i podziału nieruchomości przy ul. Konopnickiej. W dniu 29 sierpnia 2013 roku została podjęta przez Radę Miejską w Sokółce Uchwała Nr XLVI/340/13 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka w której zostały wprowadzone zmiany opisane powyżej.

Od podjęcia uchwały w dniu 29 czerwca 2010 roku Nr LII/399/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości minęło już ponad trzy lata, wystąpiły nieodwracalne skutki prawne, ponieważ niektóre nieruchomości utworzone w wyniku postępowania o scalenie i podział zostały zbyte przez ich właścicieli.

Gmina Sokółka wypłaciła również uczestnikom scalenia i podziału odszkodowania za działki pod drogi, za urządzenia, których nie można było odłączyć od gruntu, za drzewa i krzewy oraz dopłaty za różnicę powierzchni. Również ci uczestnicy postępowania scaleniowego, którzy byli zobowiązani wnieść dopłaty na rzecz Gminy wpłacili wszystkie należności. W stosunku do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału został uregulowany stan prawny, poprzez ujawnienie praw w księgach wieczystych.

Reasumując powyższe należy jeszcze dodać, że sprawa scalenia przy ulicy Konopnickiej była badana między innymi przez Prokuraturę Rejonową w Sokółce, Policję w Sokółce, Prokuraturę Rejonową w Białymstoku, Regionalną Izbę Obrachunkową w Białymstoku i wszystkie postępowania zostały umorzone. Zarówno Burmistrz Sokółki, jak i kierownik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa oraz pracownik przeprowadzający procedurę scalenia i podziału podjęli pracę już kiedy obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający grunty Pani H / A do scalenia.

Mając na uwadze wszystkie przedstawione wyżej okoliczności Rada Miejska w Sokółce wnosi o oddalenie skargi Pani H A w całości.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

Robert Rubiński