

**STAROSTA SIERADZKI**

**GK.II.6821.55.2020**

**OPINA w sprawie GK.II.6821.55.2020**

- I. **Podstawa prawna opracowania –**  
Postanowienie Starosty Sieradzkiego nr GK.II.6821.55.2020 z dnia 10.08.2023r.
- II. **Opis wykorzystanej dokumentacji**
  1. **Wykaz operatów geodezyjnych znajdujących się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Sieradzu (obejmujących obszar działki nr 5184/1)**
    - 1.) Podział działki nr 5184 na dz. 5184/1, 5184/2 - Operat P.1014.1983.20
    - 2.) Podział działki nr 5184/1 na dz. 5184/3, 5184/4 - Operat P.1014.1985.14 (ul. Graniczna)
    - 3.) Podział działki nr 5184/2 na dz. 5184/3 do 5184/8 - Operat P.1014.1987.19 (poza zakresem)
    - 4.) Wydzielenie działek 5184/9 do 5184/15 - Operat P.1014.1987.18
    - 5.) Podział działki nr 5184/9 na dz. 5184/16, 5184/17 - Operat P.1014.1989.34 (poza zakresem)
    - 6.) Podział dz. 5184/11, 5184/12 na dz. 5184/30 do 5184/43 – op. P.1014.1993.62
    - 7.) Podział dz. 5184/20 i 5184/48 na dz. 184/49 do 5184/64 o- Operat. P.1014.1997.1105
    - 8.) Podział dz. 5184/44 na dz. 5184/65 i 5184/66 - Operat P.1014.1998.1188
    - 9.) dane opisowe - informacja o działce (zgłoszenie pracy geodezyjnej nr GKII.6640.916.2024)
    - 10.) Podział dz. 5184/46 na dz. 5184/71 i 5184/72 - Operat P.1014.2020.2748
    - 11.) Podział działki nr 5757 - Operat. P.1014.2019.3039
    - 12.) op. P.1014.2017.2640 – operat modernizacji (dz. 5373/35)
    - 13.) op. P.1014.2007.1881 - podział działki 5373/5 na 5373/148, 5373/150, 5373/152, podział dz. 5373/6 na dz. dz.5373/146, 5373/145, 5373/147, 5373/155, 5373/156
  2. **Dokumentacja znajdująca się w aktach sprawy**
    - 1.) **Akt notarialny z 28.03.1984r. Rep A n 700/84 SP** nabył nieruchomość oznaczone wg rejestru gruntów jako dz. 5184/1 o P=1.7952ha  
Z aktu wynika, iż działka 5184 została podzielona na działki nr 5184/1 i 5284/2
    - 2.) **Decyzja w sprawie oddania w użytkownię wieczyste SSM działki nr 518G.i.8240/15/854/1 z 18.10.1985r.**
    - 3.) **Decyzja Kierownika Wydz. Geodezji i GG z dnia 07.09.1987 nr G.8414/14/87- dz. 5184/1** podzielona została na dz. 5184/9 do 5184/15.

5184/9	0,1077 ha
5184/10	0.1352 ha
5184/11	0.0481 ha

5184/12	0.1105 ha	
5184/13	0.0146 ha	(droga publiczna SR1S/00020323/0)
5184/14	0.0052 ha	(zbycie na rzecz osoby trzeciej SR1S/00045502/0)
5184/15	1.3739 ha	

#### 4.) mapy z projektem podziałów nieruchomości:

- dz. 5184/10 → 5184/47 o P=0.0041ha, 5184/48 o P=0.1380ha. (Operat + wykaz powierzchni nr 1770/96)
- dz. 5184/11 → 5184/36, 5184/37, 5184/38, 5184/39, 5184/40, 5184/41, 5184/42, 5184/43
- dz. 5184/12 → 5184/29, 5184/30, 5184/31, 5184/32, 5184/33, 5184/34, 5184/35
- dz. 5184/17 → 5184/20 o P=0.0659ha, 5184/21 o P=0.0003ha, 5284/22 o P=0.0001ha) (mapa uzup z proj podz 1410/93)
- dz. 5184/18 → 5184/23 o P=0.0063ha, 5184/24 o P=0.0086ha, 5284/25 o P=0.0060ha) (mapa uzup z proj podz 1410/93)
- dz. 5184/19 → 5184/26 o P=0.0011ha, 5184/27 o P=0.0005ha, 5284/28 o P=0.0189ha) (mapa uzup z proj podz 1410/93)
- dz. 5184/26 → 5184/52 o P=0.0073ha, 5184/53 o P=0.0039ha, 5184/54 o P=0.0014ha, 5184/65 o P=0.0023ha, 5184/66 o P=0.0073ha (Decyzja GROŚ.6011/7/99 z dnia 05.03.1999r.
- dz. 5184/28 → 5184/44 o P=0.0081ha, 5184/45 o P=0.0024ha, 5184/46 o P=0.0083ha, (Operat + wykaz powierzchni nr 1770/96)
- dz. 5184/44 → 5184/65 o P=0.0023 ha, 5184/72 o P=0.0042ha, (wykaz zmian danych ewidencyjnych w aktach sprawy z 20.11.2020r)
- dz. 5184/46 → 5184/71 o P=0.0041 ha, 5184/66 o P=0.0058ha, (wykaz powierzchni w aktach sprawy)
- dz. 5184/49 → 5184/69 o P=0.0004ha, 5184/70 o P=0.0529ha (mapa dc prawnych P.1014.2019.3039)

#### 5.) Dokumentacja związana z opracowaniem planów zagospodarowania + decyzje zatwierdzające projekty podziałów + decyzja o oddaniu terenu w użytkowanie wieczyste

- Decyzja WU-A.6831.52.2019.2020.AJ z dnia 02.01.2020r. – podział dz. 5184/49 na dz. 5184/69, 5184/70; podział dz. 5557 na dz. ...
- Decyzja GROŚ.6011/15/98/2000 z dnia 07.02.2020r. – podział dz. 5184/20, 5184/48 na dz. 5184/49 do 5184/64
- Decyzja GROŚ.6011/7/99 z dnia 05.03.1999r. – podział dz. 5184/44 na dz. 5184/65 do 5184/66
- Decyzja GROŚ.6011/29/99 z dnia 24.05.1999r. – podział dz. 5184/28 na dz. 5184/44 do 5184/48
- Decyzja OG.I.6011/41/93 z dnia 28.05.1993r. – podział dz. 5184/18, 5184/17, 5184/19 na dz. 5184/23 do 5184/25, 5184/20 do 5184/28.
- Decyzja G.8414/14/87 z dnia 07.09.1987r. – podział dz. 5184/1 na dz. 5184/9 do 5184/15.
- Szczegółowy plan zagospodarowania terenu Osiedle Klonowe z 1983r. – brak w aktach wymienionych załączników: Plan szczegółowy zagospodarowania 1:500.
- Plan zagospodarowania zieleni-Park KLONOWE SIERADZ (maj 2020r)
- PROJEKT BUDOWLANY PARKU na osiedlu KLONOWYM (czerwiec 2005r)

- DOKUMENTACJA PROJEKTOWA – budowa obiektów małej architektury, zespołu torów rowerowych (dz. 5557 – oprac. Lipiec 2019r)
- PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – budowa obiektów małej architektury, modernizacja skateparku (grudzień 2018r.)
- PROJEKT PARKU OSIEDLOWEGO (październik 1997r.)
- DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI Wojewody Łódzkiego UAN-8331-98/86 z dnia 22.12.1986r.
- UCHWAŁA Nr V/23/76 Wojewódzkiej i Miejskiej Rady Narodowej w Sieradzu z 26.11.1976r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego
- DECYZJA w sprawie oddania terenu w użytkowanie wieczyste Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 30.03.1984r.

### III. Sposób wyznaczenia granic działki nr 5184/1

- wyniki opracowania geodezyjnego zawiera załącznik nr 1 i załącznik nr 1\_3 wykonany na podstawie analizy dokumentacji geodezyjnej.

- 1.) [1983] Podział działki nr 5184 na dz. 5184/1, 5184/2 - Operat P.1014.1983.20  
Dane geodezyjne pokazano w załączniku nr 1\_2, metodą transformacji (System obliczeniowy GEONET-UNITRANS") współrzędne geodezyjne w układzie "1965" przeliczono na obowiązujący układ odniesień przestrzennych zwany „układem 2000” – pozyskane współrzędne geodezyjne wniesiono na mapę ewidencyjną pozyskaną z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Sieradzu, w dalszej kolejności opracowano załącznik nr 1 i załącznik nr 1\_3 przedstawiający przebieg granic działki nr 5184/1 pokazany na aktualnej mapie ewidencji gruntów.
- 2.) [1985] Podział działki nr 5184/1 na dz. 5184/3, 5184/4 - Operat P.1014.1985.14 (Os. Klonowe „droga Klonowa – w zakresie ul. Granicznej)  
W operacie tym znajduje się kopia projektu dla obiektu „ul. Klonowa, ul. Reymonta w Sieradzu” – wykaz powierzchni dla działek 5184/3 i 5184/2 pokazano w załączniku nr 2.
- 3.) [1987] Podział działki nr 5184/2 na dz. 5184/3, 5184/4 do 5184/8 - Operat P.1014.1987.19 (poza zakresem) – wykaz powierzchni pokazano w załączniku nr 3.
- 4.) [1987] Wdzielenie działek 5184/9 do 5184/15 - Operat P.1014.1987.18  
(załącznik nr 4)  
W operacie tym znajduje się kopia fragmentu planu realizacyjnego obejmującego działkę nr 5184/1 z naniesionym projektem podziału pod budynki SP. ZRZESZENIA ZSM PROJ. INDYWID. + zaświadczenie Urzędu Miasta w Sieradzu o zezwoleniu na podział nieruchomości o ogólnej powierzchni 10.5682 ha położonej w Sieradzu – osiedle Klonowe ... polegający na wydzieleniu działek dla zespołów jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego ... zgodnie z decyzją o zatwierdzeniu zamiennego planu realizacyjnego ... z dnia 08.03.1987 nr UAN..8380/I/99-I/87.
- 5.) Podział działki nr 5184/9 na dz. 5184/16, 5184/17 - Operat P.1014.1989.34 (poza zakresem – obszar działki 5184/2)
- 6.) [1989] Podział dz. 5184/11, 5184/12 na dz. 5184/30 do 5184/43 – op. P.1014.1993.62

Projekt podziału pokazano w załączniku nr 6 – w operacie tym znajduje się POSTANOWIENIE OG.I.6011/124/93 pozytywnie opiniujące między innymi podział działki nr 5184/11, 5184/12 jako zgodny z planem miejscowym.

7.) [1998] Podział dz. 5184/20 i 5184/48 na dz. 184/49 do 5184/64 - Operat. P.1014.1997.1105

W operacie tym znajduje się mapa podziału pokazana załączniku nr 7 + DECYZJA w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nr GROŚ.6011/15/98/2000

8.) [1998] Podział dz. 5184/44 na dz. 5184/65 i 5184/66 - Operat P.1014.1998.1188

W operacie tym znajduje się mapa podziału pokazana załączniku nr 8 + DECYZJA w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nr GROŚ.6011/7/99 z dnia 05.03.1999r.

9.) dane opisowe - Informacja o działce (zgłoszenie pracy geodezyjnej nr GKII.6640.916.2024)

W załączniku nr 9 załączono „informacje o działce” w celu identyfikacji aktualnych zapisów znajdujących się w rejestrze gruntów.

10.) [2020] Podział dz. 5184/46 na dz. 5184/71 i 5184/72 - Operat P.1014.2020.2748

W operacie tym znajduje się mapa podziału pokazana załączniku nr 10.

11.) [2019] Podział działki nr 5757 - Operat. P.1014.2019.3039

W operacie tym znajduje się decyzja o zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości WU-A.6831.52.2019.2020.AJ: podział dz. 5184/49 na dz. 5184/69, 5184/70; podział dz. 5557 na dz. 5557/1 do 5557/24;

12.) [2017] op. P.1014.2017.2640 – operat modernizacji (dz. 5373/35)

13.) [2007] op. P.1014.2007.1881 - podział działki 5373/5 na 5373/148,5373/150,5373/152, podział dz. 5373/6 na dz. dz.5373/146, 5373/145, 5373/147, 5373/155, 5373/156

#### IV. **Identyfikacja działek ewidencyjnych w obszarze działki nr 5184/1**

Identyfikację działek ewidencyjnych wchodzących w obszar działki nr 5184/1 wykonano w po opracowaniu załącznika nr 1 i nr 1\_3.

W załącznikach tych opisano:

- usytuowanie granic działki nr 5184/1 (kolor czerwony) oraz numerację działek ewidencyjnych znajdujących się w obszarze działki nr 5184/1,
- powierzchnie (kolor czerwony) części działek ewidencyjnych które znajdują się w obszarze działki nr 5184/1.

#### V. **Odpowiedź na PISMO PEŁNOMOCNIKA WNIOSKODAWCZYNI**

1. Z punktu 7 pisma PEŁNOMOCNIKA WNIOSKODAWCZYNI:

... 7. W dalszej kolejności po uzyskaniu pełnej dokumentacji, o której mowa powyżej wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety posiadającego uprawnienia urbanisty w celu:

a. ustalenia w oparciu o zgromadzoną dokumentację sprawy w tym mapy, decyzje lokalizacyjne, podziałowe, ewidencje, decyzje o oddaniu użytkowanie wieczyste przeznaczenia wywłaszczonej działki o pierwotnym numerze 5184/1 o pow. 1,7952 ha zmian w zagospodarowaniu działki lub jej części (z uwzględnieniem dalszych podziałów tej działki) od momentu wywłaszczenia do chwili obecnej, z rozbiem na poszczególne terminy zrealizowania zagospodarowania, ze szczególnym uwzględnieniem czy i w jakim zakresie dokumentacja zgromadzona w sprawie w tym projektowo-wykonawcza dotyczy tej działki, a jeżeli tak to w jakim zakresie, a także czy zgromadzona dokumentacja pozwala na ustalenie czy cała działka nr 5184/1 została w całości (lub części - w jakiej części) zagospodarowana zgodnie z wynikającymi z decyzji pozwoleniami w tym zakresie, a także czy te realizacje były wykonywane w ramach pierwszego przedsięwzięcia realizacji osiedla „Klonowego” zgodnie z decyzją z dnia 29 października 1983 r znak AB 880/1/72/8 Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego i zgodnie z zatwierdzonym tą decyzją planem realizacyjnym tego etapu; ...

b. ustalenia jak przebiegały zmiany w zakresie podziału działki 5184/1, jakie działki z tej działki były wyodrębnione, w oparciu o jakie dokumenty, jakie zaszły również wtórne podziały tej działki, w związku z jakimi zdarzeniami oraz czy i jakie oraz kiedy na tym terenie i poszczególnych wydzielonych działkach powstały obiekty budowlane w oparciu o jakie decyzje, a także czy przekazanie terenu lub części tego terenu różnym podmiotom mieściło się realizacji pierwszego przedsięwzięcia osiedla

c. wskazania czy budowa osiedla pierwszego przedsięwzięcia osiedla klonowe dotyczyła budownictwa wielomieszkaniowego tzw. OST 75 pięciokondygnacyjnego czy też również zabudowy jednorodzinnej i jakie dokumenty o tym świadczą;

d. wskazania czy należy pozyskać dokumentację uzupełniającą celem poczynienia powyższych ustaleń. ...

**ad a) Odpowiadając na:**

[a. ustalenia w oparciu o zgromadzoną dokumentację sprawy w tym mapy, decyzje lokalizacyjne, podziałowe, ewidencje, decyzje o oddaniu użytkowanie wieczyste przeznaczenia wywłaszczonej działki o pierwotnym numerze 5184/1 o pow. 1,7952 ha zmian w zagospodarowaniu działki lub jej części (z uwzględnieniem dalszych podziałów tej działki) od momentu wywłaszczenia do chwili obecnej, z rozbiem na poszczególne terminy zrealizowania zagospodarowania, ze szczególnym uwzględnieniem czy i w jakim zakresie dokumentacja zgromadzona w sprawie w tym projektowo-wykonawcza dotyczy tej działki, a jeżeli tak to w jakim zakresie, a także czy zgromadzona dokumentacja pozwala na ustalenie czy cała działka nr 5184/1 została w całości (lub części - w jakiej części) zagospodarowana zgodnie z wynikającymi z decyzji pozwoleniami w tym zakresie, a także czy te realizacje były wykonywane w ramach pierwszego przedsięwzięcia realizacji osiedla „Klonowego” zgodnie z decyzją z dnia 29 października 1983 r znak AB 880/1/72/8 Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego i zgodnie z zatwierdzonym tą decyzją planem realizacyjnym tego etapu; ...]

1) Odpowiedź dotycząca ustalenia zmian w zagospodarowaniu z uwzględnieniem „dalszych podziałów” znajduje się w części opisowej punktu III. niniejszego opracowania oraz w opracowanych załącznikach graficznych nr 1 i nr 1\_3.

Brak jest w aktach sprawy informacji o „terminach zrealizowania zagospodarowania” oraz dokumentacji „projektowo-wykonawczej” z wyjątkiem dokumentacji dotyczącej opracowania planu zagospodarowania „Parku osiedla KLONOWE” co opisano jak niżej:

- Plan zagospodarowania zieleni-Park KLONOWE SIERADZ (maj 2020r)
- PROJEKT BUDOWLANY PARKU na osiedlu KLONOWYM (czerwiec 2005r)
- DOKUMENTACJA PROJEKTOWA – budowa obiektów małej architektury, zespołu torów rowerowych (dz. 5557 – oprac. Lipiec 2019r)
- PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – budowa obiektów małej architektury, modernizacja skateparku (grudzień 2018r.)
- PROJEKT PARKU OSIEDLOWEGO (październik 1997r.)

Z analizy porównawczej usytuowania „granic działki ewidencyjnej nr 5184/1” wg załącznika nr 1 i nr 1\_3 wynika, iż dokumentacja projektowa obejmująca „PARK osiedla KLONOWE” obejmuje obszarowo część działki 5184/1 która to część jest opisana w załącznikach 1 i 1\_3 numerami 5184/15, 5184/4 oraz w dalszej kolejności po zmianie numeracji działek ewidencyjnych dokumentacja ta obejmuje obszar działek ewidencyjnych – numerami działek nr 5557/13, 5373/35.

Z zapisów w rejestrze gruntów (załącznik nr 9) wynikają następujące zapisy:

- działka nr 5557/13 - podmiot ewidencyjny (własność) GMINA MIASTO SIERADZ PLAC WOJEWÓDZKI 1; - oznaczenie B – powierzchnia 1.1011ha - SR1S/00020323/0

- działka nr 5373/35 - podmiot ewidencyjny (własność) GMINA MIASTO SIERADZ PLAC WOJEWÓDZKI 1; - oznaczenie Bp – powierzchnia 0.1628ha - SR1S/00044570/

2) Odpowiadając ... czy cała działka nr 5184/1 została w całości (lub części ...) zagospodarowana zgodnie z wynikającymi z decyzji pozwoleniami ... należy zwrócić tu uwagę na zapisy w następujących dokumentach:

- Z DECYZJI AB.831/I/83 z dnia 28.06.1983r. (przy realizacji inwestycji (wykonywaniu robót budowlanych) należy zachować następujące warunki ... zgodnie ze studium programowo przestrzennym i bieżącymi uzgodnieniami opracowania planu realizacyjnego i wystąpienia o jego zatwierdzenie ...

- Z DECYZJI AB. 83.././83(nieczytelne) z dnia 12.10.1983r. ... punkt 2) zatwierdza się pod względem urbanistycznym i architektonicznym plan realizacyjny I etapu przedsięwzięcia osiedle KLONOWE w Sieradzu (w aktach sprawy – brak jest planu)

- z uzasadnienia DECYZJI ZGT.III-8241/10/84 (przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej – opisano, iż: ... zgodnie z zatwierdzonym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy teren jest przeznaczony pod spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe oraz budownictwo towarzyszące. ...

- Z DECYZJI Wojewody Łódzkiego UAN-8331-98/86 O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI z dnia 22.12.1986 wynika, iż ... ustalam lokalizację inwestycji polegającą na budowie domów jednorodzinnych w systemie szeregowym na terenie osiedla KLONOWE w Sieradzu dla Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów jednorodzinnych „Nadzieja” w Sieradzu ...

Należy stwierdzić, iż (bez uwzględniania terminów realizacji) działka nr 5184/1 została w całości ... zagospodarowana zgodnie z wynikającymi z decyzji pozwoleniami ... ponieważ obszar działki nr 5184/1 wchodzi w skład „PARKU

osiedlowego KLONOWE" również został zajęty na podstawie stosownych opracowań i decyzji.

3) Odpowiadając na ... .. a także czy te realizacje były wykonywane w ramach pierwszego przedsięwzięcia realizacji osiedla „Klonowego” zgodnie z decyzją z dnia 29 października 1983 r znak AB 880/1/72/8 Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego i zgodnie z zatwierdzonym tą decyzją planem realizacyjnym tego etapu; ...

• należy stwierdzić, iż w aktach sprawy brak jest szczegółowego planu zagospodarowania w skali 1:500 który jest wymieniony w punkcie 2.18 Zestawienie rysunków – „Szczegółowy plan zagospodarowania terenu – Osiedle „Klonowe” z 1983r. a tym samym brak jest możliwości wypowiedzenia się w niniejszej opinii jaki był faktyczny zakres opracowania rysunkowego „Szczegółowy plan zagospodarowania terenu – Osiedle „Klonowe” (I etap) z 1983r. jak również nie można się tu jednoznacznie wypowiedzieć się czy ...realizacje były wykonywane w ramach pierwszego przedsięwzięcia realizacji osiedla „Klonowego” zgodnie z decyzją z dnia 29 października 1983 r znak AB 880/1/72/8 Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego i zgodnie z zatwierdzonym tą decyzją planem realizacyjnym tego etapu ...

Analizując zapisy w załączonych do akt sprawy dokumentach należy stwierdzić, (jak wspomniano wyżej) iż z DECYZJI AB.831/1/83 z dnia 28.06.1983r. wynika że przy realizacji inwestycji (wykonywaniu robót budowlanych) należy zachować następujące warunki ... zgodnie ze studium programowo przestrzennym i bieżącymi uzgodnieniami opracowania planu realizacyjnego i wystąpienia o jego zatwierdzenie ...

4) Odpowiadając na ... rozbiecie na poszczególne terminy zrealizowania zagospodarowania ... należy stwierdzić, iż:

• w aktach sprawy brak jest informacji dotyczącej „terminów zrealizowania zagospodarowania” – na podstawie załączonych informacji dotyczących wykonywania projektów podziałów można wnioskować, iż początek realizacji „zamierzenia budowlanego” jest związany w wytyczeniu obiektu a tym samym można tu przyjąć, iż terminy rozpoczęcia inwestycji są związane z wydaniem decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości co jest opisane wyżej w niniejszej opinii.

**ad b) Odpowiadając na:**

[b. ustalenia jak przebiegały zmiany w zakresie podziału działki 5184/1, jakie działki z tej działki były wyodrębnione, w oparciu o jakie dokumenty, jakie zaszyły również wtórne podziały tej działki, w związku z jakimi zdarzeniami oraz czy i jakie oraz kiedy na tym terenie i poszczególnych wydzielonych działkach powstały obiekty budowlane w oparciu o jakie decyzje, a także czy przekazanie terenu lub części tego terenu różnym podmiotom mieściło się realizacji pierwszego przedsięwzięcia osiedla]

1) odpowiadając na ... jak przebiegały zmiany w zakresie podziału działki nr 5184/1

...

• zmiany w zakresie podziału działki nr 5184/1 zostały opisane wyżej w niniejszej opinii i są przedstawione opisowo w załącznikach nr 1, 1\_1, 1\_2, 1\_3, 4, 6, 7, 8, 10.

Treść rysunkowa usytuowania działek ewidencyjnych w obszarze działki nr 5184/1 została pokazana w załączniku nr 1 i nr 1\_3.

• z uzasadnienia DECYZJI Nr G.8414/14/87 z dnia 07.09.1987 zatwierdzającej podział nieruchomości (dz. 5184/1 na dz. 5184/10 do 5184/15) wynika, iż ... przedmiotowy podział został wykonany zgodnie z decyzją o zatwierdzeniu zamiennego planu realizacyjnego ... z dnia 08.03.1987r., nr UA/8380/I/99-1/87 jako teren przeznaczony pod zespolone budownictwo jednorodzinne. ...

2) Brak jest w aktach sprawy informacji ... jakie oraz kiedy na tym terenie i poszczególnych wydzielonych działkach powstały obiekty budowlane w oparciu o jakie decyzje ...

Należy tu zwrócić uwagę na zmianę numeracji działek ewidencyjnych co prawdopodobnie nastąpiło po ujawnieniu się okoliczności, iż w trakcie wykonywania pierwszych podziałów między innymi działki nr 5184 nastąpiły błędy w numeracji nowych działek – przykładem jest działka nr 5184/3, 5184/4 która powstała z działki 5184/1 oraz takie same numery pokazano przy podziale działki 5184/2 znajdującej się poza zakresem niniejszego postępowania co jest udokumentowane w załącznikach (załącznik nr 1\_1, nr 3\_1).

Okoliczność ta w dalszej kolejności mogła skutkować zmianą numeracji działek ewidencyjnych w obszarze osiedla KLONOWE. Dlatego też w obszarze działek nr 5184/15, 5184/4 (załącznik nr 1) wprowadzono nową numerację nr 5557... i 5373...

• Odpowiedź na pytanie ... czy przekazanie terenu lub części tego terenu różnym podmiotom mieściło się realizacji pierwszego przedsięwzięcia osiedla ... wiąże się z zapisami dokumentów znajdujących się w aktach sprawy i kolejnymi zmianami przepisów związanych z „użytkowaniem wieczystym” jak również z zapisami z rejestru gruntów - załącznik nr 9 (Informacja o działce).

W aktach sprawy znajdują się następujące dokumenty:

- 1) Rep A 2107/87 z dnia 27.10.1987r., - Umowa użytkowania wieczystego – dz. 5184/12
- 2) Rep A 2106/87 z dnia 27.10.1987r., - Umowa użytkowania wieczystego – dz. 5184/14
- 3) Decyzja GR.II-8224/2/40-43/90 z dnia 18.05.1990 w sprawie oddania terenu w użytkowanie wieczyste pod budowę pawilonu handlowo-usługowego (dz. 5184/18 (nt nieczytelne) -z przeznaczeniem pod budowę pawilonów handlowo-usługowych).
- 4) Rep A 2631/93 z 08.07.1993r. – Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego – dz. 5183/23, 5183/24...
- 5) Rep A 1179/92 z dnia 14.09.1992r., - Umowa użytkowania wieczystego – dz. 5184/18
- 6) Rep A 2079/93 z dnia 04.06.1993r., - Umowa sprzedaży – dz.51884/23. Z opisu w tym akcie wynika, iż: dz.5184/18 została podzielona na dz.5184/23, 5184/24.
- 7) Rep A 2896/87 z dnia 24.09.1987r. – Umowa użytkowania wieczystego dla Zrzeszenia Budowy Domków jednorodzinnych przy Z.M.Z.S.M.P. w Sieradzu – działki nr 5184/10



Należy tu zauważyć, iż zgodnie z aktem notarialnym Rep Nr 700/84 z dnia 28.03.1984. nieruchomość opisaną w rejestrze gruntów jako działka nr 5184/1 nabył SKARB PAŃSTWA, DECYZJĄ ZGT.III-8241/10/84 nieruchomość opisaną w rejestrze gruntów jako działka nr 5184/1 przekazano w użytkowanie wieczyste Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej – w uzasadnieniu tej decyzji opisano, iż: zgodnie z zatwierdzonym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy teren jest przeznaczony pod spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe oraz budownictwo towarzyszące. ...

Jak wspomniano w wyżej w punkcie [ad 1a] [w aktach sprawy brak jest szczegółowego planu zagospodarowania w skali 1:500 który jest wymieniony w punkcie 2.18 Zestawienie rysunków – „Szczegółowy plan zagospodarowania terenu – Osiedle „Klonowe” z 1983r. a tym samym brak jest możliwości wypowiedzenia się w niniejszej opinii jaki był faktyczny zakres opracowania rysunkowego „Szczegółowy plan zagospodarowania terenu – Osiedle „Klonowe” z 1983r. jak również nie można się tu jednoznacznie wypowiedzieć się czy ...realizacje były wykonywane w ramach pierwszego przedsięwzięcia realizacji osiedla „Klonowego” zgodnie z decyzją z dnia 29 października 1983 r znak AB 880/1/72/8 Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego i zgodnie z zatwierdzonym tą decyzją planem realizacyjnym tego etapu ...]

Z dokumentacji znajdującej się w operacie geodezyjnego (wydzielenie działek 5184/9 do 5184/15) - P.1014.1987.18 (załącznik nr 4) ... znajduje się kopia fragmentu planu realizacyjnego obejmującego działkę nr 5184/1 z naniesionym projektem podziału pod budynki między innymi: SP. ZRZESZENIA ZSM PROJ. INDYWID. + zaświadczenie Urzędu Miasta w Sieradzu o zezwoleniu na podział nieruchomości o ogólnej powierzchni 10.5682 ha położonej w Sieradzu – osiedle Klonowe ... polegający na wydzieleniu działek dla zespołów jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego ... zgodnie z decyzją o zatwierdzeniu zamiennego planu realizacyjnego ... z dnia 08.03.1987 nr UAN..8380/1/99-1/87. (dokument ten jest załączony do akt prowadzonej sprawy).

Z DECYZJI AB.831/1/83 z dnia 28.06.1983r. (przy realizacji inwestycji (wykonywaniu robót budowlanych) należy zachować następujące warunki ... zgodnie ze studium programowo przestrzennym i bieżącymi uzgodnieniami opracowania planu realizacyjnego i wystąpienia o jego zatwierdzenie ...

Mając na uwadze powyższe oraz zapisy uzasadnienia DECYZJI ZGT.III-8241/10/84 (przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste Sieradzkiej spółdzielni Mieszkaniowej – ... zgodnie z zatwierdzonym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy teren jest przeznaczony pod spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe oraz budownictwo towarzyszące. ...

należy stwierdzić (bez uwzględnienia terminów realizacji inwestycji) iż ... przekazanie terenu lub części tego terenu różnym podmiotom mieściło się realizacji pierwszego przedsięwzięcia osiedla ... z zastrzeżeniem, iż interpretacja pojęcia „spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe oraz budownictwo towarzyszące” należy do bieżącego urbanisty.

Powyższy wniosek jest związany z okolicznością, iż ... wydzielenie działek dla zespołów jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego ... dotyczyło w tamtym okresie terenu stanowiącego własność Skarbu Państwa (opis na mapie w załączniku nr 4) które to nieruchomości były w dalszej kolejności przekazane w

**użytkowanie wieczyste spółdzielniom mieszkaniowym Budowy Domków Jednorodzinnych.**

**ad c) Odpowiadając na:**

[c. wskazania czy budowa osiedla pierwszego przedsięwzięcia osiedla klonowe dotyczyła budownictwa wielomieszkaniowego tzw. OST 75 pięciokondygnacyjnego czy też również zabudowy jednorodzinnej i jakie dokumenty o tym świadczą;]

Odpowiedź znajduje się w następujących dokumentach:

- Z zapisów „Studium projektu – Szczegółowy plan zagospodarowania – 1983r.’ wynika, iż ... punkt 1.9 Budownictwo mieszkaniowe zrealizowane będzie w technologii OWT-75. ...
- Z pisma Głównego Architekta Województwa Sieradzkiego z dnia 09.09.1983r. (pismo dołączone do szczegółowego planu zagospodarowania terenu Osiedle Klonowe zad.1) wynika, iż ... budynki mieszkalne realizowane w systemie OWT-75 oraz OWT967 o wysokości do 7m należy wyposażyć w trzony kominowe.
  
- Z DECYZJI AB.831/I/83 z dnia 28.06.1983r. (przy realizacji inwestycji (wykonywaniu robót budowlanych) należy zachować następujące warunki ... zgodnie ze studium programowo przestrzennym i bieżącymi uzgodnieniami opracowania planu realizacyjnego i wystąpienia o jego zatwierdzenie ...
  
- Z DECYZJI AB.83.././83 z dnia 12.10.1983r. ... punkt 2) zatwierdza się pod względem urbanistycznym i architektonicznym plan realizacyjny I etapu przedsięwzięcia osiedle KLONOWE w Sieradzu (w aktach sprawy – brak jest planu)
  
- Z Repertorium A 700/84 z dnia 28.03.1984r. ...Przy tym akcie strony okazały ... §2. Decyzję Prezydenta Miasta Sieradza z dnia 28.06.1983 roku AB.8331/1/13/83 o ustaleniu miejsca i warunków realizacji budowy pierwszego etapu osiedla KLONOWE ...
- z uzasadnienia DECYZJI ZGT.III-8241/10/84 (przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej – opisano, iż:  
... zgodnie z zatwierdzonym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy teren jest przeznaczony pod spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe oraz budownictwo towarzyszące. ...
  
- Z DECYZJI Wojewody Łódzkiego UAN-8331-98/86 O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI z dnia 22.12.1986 wynika, iż ... ustalą lokalizację inwestycji polegającą na budowie domów jednorodzinnych w systemie szeregowym na terenie osiedla KLONOWE w Sieradzu dla Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów jednorodzinnych „Nadzieja” w Sieradzu ...
  
- z uzasadnienia DECYZJI Nr G.8414/14/87 z dnia 07.09.1987 zatwierdzającej podział nieruchomości (dz. 5184/1 na dz. 5184/10 do 5184/15) wynika, iż ... przedmiotowy podział został wykonany zgodnie z decyzją o zatwierdzeniu zamiennego planu realizacyjnego ... z dnia 08.03.1987r., nr UA/8380/I/99-1/87 jako teren przeznaczony pod zespolone budownictwo jednorodzinne. ...

**ad d) Odpowiadając na:**

[d. wskazania czy należy pozyskać dokumentację uzupełniającą celem poczynienia powyższych ustaleń. ...]

• jak wspomniano wyżej (punkt ad a) ... **brak jest szczegółowego planu zagospodarowania w skali 1:500** który jest wymieniony w punkcie 2.18 Zestawienie rysunków – „Szczegółowy plan zagospodarowania terenu – Osiedle „Klonowe” z 1983r co nie pozwala na wypowiedzenie się czy ...realizacje były wykonywane w ramach pierwszego przedsięwzięcia realizacji osiedla „Klonowego” zgodnie z decyzją z dnia 29 października 1983 r znak AB 880/1/72/8 Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego i zgodnie z zatwierdzonym tą decyzją planem realizacyjnym tego etapu ...

• w opisie dokumentacji geodezyjnej dotyczącej wydzielenia działek 5184/9 do 5184/15 - Operat P.1014.1987.18 (załącznik nr 4) opisano, iż w operacie tym znajduje się kopia fragmentu planu realizacyjnego obejmującego działkę nr 5184/1 z naniesionym projektem podziału pod budynki spółdzielni Mieszkaniowych Budowy Domków Jednorodzinnych w zabudowie szeregowej + zaświadczenie Urzędu Miasta w Sieradzu o zezwoleniu na podział nieruchomości o ogólnej powierzchni 10.5682 ha położonej w Sieradzu – osiedle Klonowe ... polegający na wydzieleniu działek dla zespołów jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego ... zgodnie z decyzją o zatwierdzeniu zamiennego planu realizacyjnego ... z dnia 08.03.1987 nr UAN.8380/1/99-1/87.

W aktach sprawy brak jest ... planu realizacyjnego w skali 1:500 oraz dokumentacji dotyczącej opracowania projektów wykonawczych dla spółdzielni mieszkaniowych BUDOWY DOMKÓW JEDNORODZINNYCH pozwalających na wypowiedzenie się w zakresie „terminów zrealizowania zagospodarowania”

**W załączeniu:**

1. **załącznik nr 1** – szkic usytuowania granic działki nr 5184/1 + zestawienie operatów geodezyjnych + zestawienie obliczonych powierzchni stanowiących część działki 5184/1.
2. **Załącznik nr 1\_1, 1\_2** – wykaz współrzędnych opisujących granice działki nr 5184/1 + wykaz powierzchni.
3. **Załącznik nr 1\_3** - opracowanie obejmujące teren „PARKU os. KLONOWE”
4. **Załącznik nr 2** – wykaz powierzchni - Podział działki nr 5184/1 na dz. 5184/3, 5184/4 - Operat P.1014.1985.14 (Os. Klonowe „droga Klonowa – w zakresie ul. Granicznej)
5. **Załącznik nr 3** – wykaz powierzchni - podział działki nr 5184/2 na dz. 5184/3, 5184/4 do 5184/8 - Operat P.1014.1987.19 (poza zakresem)
6. **Załącznik nr 4** – mapa z projektem podziału - Wydzielenie działek 5184/9 do 5184/15 - Operat P.1014.1987.18
7. (załącznik nr 5 wyłączono - podział działki nr 5184/9 na dz. 5184/16, 5184/17 - Operat P.1014.1989.34 (poza zakresem – obszar działki 5184/2)
8. **Załącznik nr 6** - podział dz. 5184/11, 5184/12 na dz. 5184/30 do 5184/43 – op. P.1014.1993.62

9. **Załącznik nr 7** – mapa podziału dz. 5184/20 i 5184/48 na dz. 184/49 do 5184/64 - Operat. P.1014.1997.1105
10. **Załącznik nr 8** – mapa podziału dz. 5184/44 na dz. 5184/65 i 5184/66 - Operat P.1014.1998.1188 - w operacie tym znajduje się mapa podziału pokazana załączniku nr 8 + DECYZJA w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nr GROŚ.6011/7/99 z dnia 05.03.1999r.
11. **Załącznik nr 9** – informacje o działkach wchodzących w skład działki nr 5184/1.
12. **Załącznik nr 10** – mapa podziału Podział dz. 5184/46 na dz. 5184/71 i 5184/72  
- Operat P.1014.2020.2748

**GEODETA UPRAWNIONY**  
mgr inż. Zdzisław Berliński  
upr. nr 8918

