

UCHWAŁA Nr XXIV / 214 / 16
Rady Miasta Sanoka
z dnia 6 września 2016 r.

**w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w Sanoku w rejonie
ulicy Robotniczej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 104 ust. 1 i 2 i art. 107 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.), w związku z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86, poz. 736)

Rada Miasta Sanoka
uchwala, co następuje:

§ 1

1. Dokonuje się scalenia i podziału nieruchomości położonych w Sanoku, obręb geodezyjny Posada, w rejonie ulicy Robotniczej.
2. Granice gruntów objętych scaleniem i podziałem określone zostały w operacie pomiarowym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, który zawiera:
 - mapę obszaru scalenia,
 - rejestr nieruchomości z wykazaniem ich stanu przed scaleniem oraz stanu nowego po scaleniu i podziale,
 - mapę z projektem scalenia i podziału nieruchomości
3. Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego p.n. „Robotnicza - I” stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Akceptuje się geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości, oraz rejestr nieruchomości z wykazaniem ich stanu przed scaleniem i stanu po scaleniu i podziale nieruchomości - zawarte w operacie pomiarowym.
2. Rejestr nieruchomości zawiera informacje w sprawie powierzchni nieruchomości nie w pełni równoważnych i za które nie ma możliwości przydzielenia nieruchomości zamiennej, oraz w sprawie powierzchni gruntów przeznaczonych pod nowe drogi.

§ 3

1. Na obszarze objętym scaleniem i podziałem Gmina wybuduje: sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz drogę w stanie przejezdnosci - w terminie do 31 października 2025r.

2. Źródłem finansowania budowy infrastruktury technicznej będą środki własne Gminy Miasta Sanoka, uzyskane przede wszystkim ze sprzedaży działki budowlanej otrzymanej w scaleniu, oraz z naliczonych opłat adiacenckich, a także ewentualne fundusze zewnętrzne.

§ 4

1. Ustala się wysokość opłaty adiacenckiej należnej od osób o których mowa w art. 107 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości 40% .
2. Terminy i sposób wnoszenia opłat ustala Burmistrz Miasta w drodze ugody z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty.
3. W razie nie dojścia do ugody opłaty należy wniesć w terminie do 31 sierpnia 2025r.
4. Sposobem wnoszenia opłat adiacenckich będzie jednorazowa zapłata, z możliwością kompensaty opłaty z odszkodowaniem za powierzchnie gruntów wydzielone pod nowe drogi.

§ 5

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

§ 6

Na obszarze objętym scaleniem znosi się ustanowione służebności gruntowe.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 8

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Informacja o podjęciu przedmiotowej uchwały podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Sanoku, umieszczeniu na stronie internetowej Urzędu, oraz ogłoszeniu w prasie lokalnej.
3. Uchwała podlega doręczeniu uczestnikom postępowania.

**Przewodniczący
Rady Miasta**

Zbigniew Daszyk

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 29 maja 2014 r. Rada Miasta Sanoka podjęła uchwałę Nr LIX/471/14 w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Sanoku przy ulicy Robotniczej, znajdujących się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka terenu położonego w dzielnicy Posada pn. „ROBOTNICZA - I” uchwalonym w dniu 29 lipca 2008 r. Uchwałą Rady Miasta Sanoka Nr XXX/228/08.

Zgodnie z art. 102 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gmina może przystąpić do scalenia i podziału nieruchomości, gdy wystąpią o to właściciele, lub użytkownicy wieczysti gruntów o powierzchni przekraczającej 50% terenu przewidzianego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do scalenia i ponownego podziału.

Do Burmistrza Miasta Sanoka wpłynęły wnioski w sprawie przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na działki budowlane od właścicieli 7 nieruchomości położonych w obszarze mpzp oznaczonym 5MN.

Wnioskowane do scalenia grunty zajmowały obszar 1,7253 ha i stanowiły 83% powierzchni zwartego obszaru - o łącznej powierzchni 2,0885 ha – przeznaczonego w planie na działki budowlane. Tym samym można było rozpocząć prace związane ze scaleniem.

Na podstawie wymienionej wyżej uchwały, uprawniony geodeta przygotował geodezyjną dokumentację projektową scalenia i podziału nieruchomości.

Projekt uchwały Rady Miasta Sanoka w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w Sanoku przy ulicy Robotniczej, wraz z dokumentacją geodezyjną został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sanoku w dniach od 28 września do 19 października 2015 r. W czasie trwania wyłożenia trzech uczestników scalenia wniosło uwagi co do układu oraz przydzielenia poszczególnych działek. Pierwszą uwagę Pani Anny Mielnikiewicz rozpatrzono pozytywnie, zamieniając przypisaną jej działkę nr 3423 na działkę przypisaną Gminie Miasta Sanoka działkę nr 3422.

Drugą uwagę, Państwa Aliny i Jana Kłodowskich również rozpatrzono pozytywnie przypisując im za dopłatą działkę nr 3423. Państwo Kłodowscy weszli do scalenia z powierzchnią 338 m². Po oddaniu proporcjonalnej powierzchni pod projektowane drogi, należna powierzchnia wyniosła 284 m², czyli działka, która zgodnie z ustaleniami planu miejscowego nie jest budowlana. Państwo Kłodowscy nie chcieli odszkodowania pieniężnego tylko działkę budowlaną. Jest to, wynikające z przepisu art. 105 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uprawnienie uczestnika postępowania scaleniowego do uzyskania w naturze ekwiwalentu scaleniowego.

Trzecią uwagę rozpatrzono negatywnie, ponieważ współwłaściciele działki nr 3411 wnioskowali, by otrzymać dwie działki budowlane za dopłatą. W wyniku scalenia i podziału Gmina Miasta Sanoka nie otrzymała kolejnych działek budowlanych, które mogłaby rozdysponować. Państwo: Olearczyk Magdalena, Wilk Jan i Liwacz Adolf otrzymując po scaleniu działkę nr 3411 przekroczyli należną im powierzchnię o 83 m².

W związku z powyższym ich wniosek nie może być rozpatrzony pozytywnie.

Podjęcie uchwały w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w Sanoku przy ulicy Robotniczej umożliwi racjonalne i zgodne z zapisami obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowanie działek. Zgodnie z miejscowym planem przedmiotowy teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z podziałem działek o ustalonej minimalnej powierzchni 0,06 ha.

Dotychczasowy wąski i długi kształt działek, pochodzący z okresu rolniczego przeznaczenia gruntów, kolidował z ukształtowaniem terenu i uniemożliwiał realizację racjonalnie zaprojektowanego zespołu zabudowy wraz z drogami dojazdowymi. Scalenie nieruchomości pozwoli na poprawienie struktury przestrzennej poprzez stworzenie regularnych kształtów nowych działek.

Na obszarze objętym scaleniem zaprojektowano 22 działki budowlane. Działki stanowiące drogi wewnętrzne oraz działki wydzielone na poszerzenie dróg istniejących przechodzą na własność gminy.

Powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi i poszerzenie istniejących. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz do ogólnej powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi i w przypadku scalenia przy ulicy Robotniczej wynosi 16,0912% powierzchni gruntu przed scaleniem każdego uczestnika. Za powierzchnię przeznaczoną pod nowe drogi, które z mocy prawa stały się własnością gminy, gmina jest zobowiązana do wypłaty odszkodowania, co w tym przypadku będzie wynosić około **161 861,00 zł**.

Zgodnie z art. 103 ust. 6 ustawy, koszty związane ze scalaniem i podziałem ponoszą uczestnicy postępowania proporcjonalnie do powierzchni posiadanych przez nich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem. Koszty poniesione przez gminę, które zostaną rozliczone między uczestników (geodezyjne opracowanie scalenia i podziału nieruchomości, operat rzeczoznawcy majątkowego i wpis w księdze wieczystej) wynoszą **21 703,00 zł**.

Zgodnie z art. 107 ustawy o gospodarce nieruchomościami osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału są zobowiązane do wniesienia na rzecz Gminy opłaty adiacenckiej w wysokości do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych.

Opłata adiacencka z tytułu scalenia i podziału nieruchomości zostanie ustalona w drodze decyzji Burmistrza Miasta Sanoka, na podstawie stawki określonej w uchwale.

W przedmiotowym postępowaniu zaproponowano stawkę procentową opłaty z tytułu scalenia i podziału nieruchomości w wysokości **40 %** różnicy wartości działek posiadanych przed scaleniem i wartości działek otrzymanych w wyniku scalenia, co stanowi łączną kwotę **173 196,00 zł**, która powinna zostać wpłacona na rachunek gminy.

Przy zastosowaniu kompensaty odszkodowania z dopłatą za zmniejszoną (ok. 7 850,00 zł) lub zwiększoną powierzchnię gruntów (ok. 40 100,00 zł), kosztami scalenia oraz opłatą adiacencką ustaloną decyzją Burmistrza Miasta Sanoka, gmina otrzyma od uczestników scalenia kwotę około **64 458,00 zł**.

Gmina w wyniku scalenia stanie się właścicielem 4 działek o łącznej wartości **168 000,00 zł**.

Nieruchomości objęte scaleniem będą wymagać w przyszłości (w okresie do 31 grudnia 2025 roku) poniesienia przez gminę nakładów związanych z wybudowaniem dróg dojazdowych – o nawierzchni twardej, o łącznej długości ok. 380 m i szerokości 5 m oraz ok. 300m sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej, co szacunkowo będzie kosztować około 667 tys. zł.

Scalenie i ponowny podział nieruchomości stworzy korzystniejsze warunki zagospodarowania i wykorzystania terenów, poprawi strukturę obszarową terenów objętych scaleniem i ponownym podziałem, a w konsekwencji umożliwi realizację zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.