

UCHWAŁA NR X/60/2015
RADY GMINY BIAŁA PODLASKA

z dnia 23 października 2015 r.

o scaleniu i podziale nieruchomości położonych w Rakowiskach, gmina Biała Podlaska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 103 ust. 5, art. 104 ust. 1 i 2 i art. 107 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, ze zm.) Rada Gminy Biała Podlaska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Dokonuje się scalenia i podziału nieruchomości położonych w Rakowiskach, gmina Biała Podlaska, dla obszaru obejmującego działki: 388/4, 389/4, 390/6, 391/4, 392/4, 392/3, 393/2, 394/4, 395/2, w oparciu o:

- 1) Opracowane geodezyjnie granice gruntów objętych scaleniem i podziałem, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) Wypis i wyrys z planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) Geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały,
- 4) Rejestr nieruchomości, z wykazaniem ich stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu i podziale, w tym nieruchomości przyznanych uczestnikom postępowania scaleniowego w zamian za nieruchomości będące ich własnością przed scaleniem i podziałem, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały,
- 5) Rozliczenie różnic powierzchni nieruchomości wynikających z braku możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważonej, dokonuje się w formie odpowiednich dopłat w gotówce, wyliczonych w rejestrze nieruchomości (załącznik nr 4 do uchwały),

2. Ustala się, że w planowanym do wybudowania na obszarze określonym w § 1, rodzajem infrastruktury technicznej będzie: sieć wodociągowa oraz drogi:

- 1) Termin budowy infrastruktury ustala się do 2025 r.,
- 2) Źródłem finansowania będzie budżet gminy.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału nieruchomości na rzecz Gminy Biała Podlaska, w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości wydzielonych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do nieruchomości dotychczas posiadanych przez uczestników scalenia i podziału.

4. Termin i sposób wnoszenia opłat adiacenckich ustala Wójt Gminy w drodze ugody z osobami zobowiązanymi poprzez podpisanie protokołu uzgodnień i wydanie stosownej decyzji.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie załatwienia wniosków, uwag i zastrzeżeń złożone w okresie wyłożenia projektu niniejszej uchwały do wglądu uczestnikom postępowania w sprawie scalenia i podziału, stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Informację o podjęciu uchwały zamieszcza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Biała Podlaska, Biuletynie Informacji Publicznej oraz w prasie lokalnej.

3. Uchwała podlega doręczeniu uczestnikom postępowania.

Przewodniczący Rady Gminy
Biała Podlaska

Dariusz Plażuk

**Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Rakowiska.**

Załącznik nr 1b do uchwały z dnia 9 listopada 2011r. Nr XIII/84/11 Rady Gminy Biała Podlaska
ogłoszonej w dniu 1 marca 2012r. w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 1076 .



Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska, zatwierdzonego uchwałą NR XIII/84/11 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 9 listopada 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska, opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2012r, poz.1076 - **dotyczący działek nr 395/2, 394/4, 393/2, 392/3, 392/4, 391/4, 390/6, 389/4, 388/4 w Rakowiskach.**

Przedmiotowe działka znajduje się na terenie posiadającym symbole miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **1 MNU**, symbole dróg: **1 KDD, 1 KDL**.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

1. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się lokalizowanie obiektów nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz usług komercyjnych w budynkach mieszkalnych lub na działkach zabudowy mieszkaniowej.
2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, garaże i inne oraz zieleń o różnym charakterze.
3. Dla terenów o wysokim poziomie wód gruntowych wprowadza się zakaz lokalizacji budynków z podpiwniczeniem.
4. Dla zabudowy na terenie 1 MNU ustala się następujące warunki realizacji:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wysokość budynków nie większą niż 10 m nad poziomem terenu,
 - b) dla zabudowy usługowej ustala się wysokość budynków nie większą niż 12 m nad poziomem terenu,
 - c) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 6, 0 m nad poziom terenu,
 - d) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi,
 - e) minimalna powierzchnia działki 600 m²,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
 - g) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 1, 2 m nad poziom terenu,
 - h) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 8 - 45°,
 - i) współczynnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, nie większy niż 0,4 dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - j) współczynnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, nie większy niż 0,6 dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej połączonej z usługami lub działalnością gospodarczą,
 - k) nieprzekraczalna linia zabudowy w minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogi: 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD oraz minimum 4, 0 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszo-jezdny 1 KX,
 - l) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD oraz 1 KX,
 - m) parkingi i garaże dla wszystkich budynków powinny być lokalizowane na terenie własnej posesji,
 - n) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości na określonych warunkach.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się wydzielanie działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów;

- 3) zezwala się na podział inny niż postulowany w planie, wyznaczony na rysunku planu linią przerywaną, pod warunkiem zachowania wyznaczonego rysunkiem planu układu komunikacyjnego;
- 4) powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, powstałej w wyniku podziału nie może być mniejsza niż 600 m²;
- 5) minimalna szerokość frontów działek 20, 0 m;
- 6) najbardziej optymalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynosi 90°.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach terenów 1 MNU oraz 1 ZP/U nie zezwala się na lokalizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej, drogowej i technicznej;

1. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dla wszystkich projektowanych układów sieciowych rezerwuje się miejsce pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi oraz w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do układów komunalnych, ustala się realizację przyłączy wodnych i przyłączy kanalizacyjnych do wszystkich obiektów; do czasu realizacji sieci wodno-kanalizacyjnej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę we własnym zakresie oraz odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo oczyszczanych;
- 3) ustala się realizację stacji transformatorowych, sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych do wszystkich obiektów zgodnie z warunkami zarządzającego siecią, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) przewiduje się budowę wewnętrznych stacji transformatorowych w miarę zaistnienia potrzeb;
- 5) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej lub zwiększenie mocy po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
- 6) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu na koszt inwestora;
- 7) dla istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV ustala się zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20, 0 m od osi linii elektroenergetycznej;
- 8) dla istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 7, 5 m od osi linii elektroenergetycznej;
- 9) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 ustala się zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 15, 0 m od osi gazociągu;
- 10) gazyfikacja obszaru po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych budowy odcinków sieci gazowych;
- 11) w przypadku braku możliwości budowy sieci gazowych, gazyfikacja gminy będzie realizowana na warunkach określonych odrębnymi umowami zawartymi pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym a odbiorcą;
- 12) zaopatrzenie w ciepło we własnym zakresie;
 - 13) wprowadza się obowiązek lokalizacji na sieciach wodociągowych hydrantów umożliwiających czerpanie wody do celów przeciwpożarowych;
 - 14) wprowadza się możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci oraz przyłączy telekomunikacyjnych wraz z infrastrukturą techniczną na zasadach określonych przez uprawnionych operatorów sieci telekomunikacyjnych;
 - 15) przebudowa sieci telekomunikacyjnych na koszt inwestora na zasadach określonych przez zarządcę sieci;
 - 16) gromadzenie i usuwanie odpadów w oparciu o istniejący system oczyszczania gminy;
 - 17) wprowadza się obowiązek segregacji i gromadzenia odpadów stałych oraz wywozu w systemie zorganizowanym;
- 18) podstawę realizacji sieci uzbrojenia technicznego stanowią będą techniczne projekty branżowe;
- 19) zezwala się na lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 20) ustala się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

- a) budowy zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w: wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową zrealizowanych na terenach dróg oznaczonych jako 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD,
 - b) budowy i urządzania dróg publicznych oznaczonych w rysunku planu symbolem 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD,
 - c) rozwoju sieci uzbrojenia technicznego oraz dróg oznaczonych symbolem 1 KDL, 1 KDD i 2 KDD, który podyktowany będzie intensywnością obrotu cywilno-prawnego w nabywaniu działek budowlanych.
2. W zakresie obsługi komunikacyjnej dla terenu objętego planem ustala się:
- 1) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 **KDD**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m,
 - b) szerokość jezdni minimum 6,0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi.
 - 2) dla drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 **KDL**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15, 0 m,
 - b) szerokość jezdni minimum 6, 0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogi;

Załącznik nr 3 do Uchwały nr X/60/2015 z dnia 23.10.2015r.

1241	1242	1243	1244	1245	1246	1278
Tymoszuik Renata 29-1516 1175 m ²	Kazanecki Mariusz 1190 m ² 29-1517	Rostalski Henryk Rostalska Matgorzata 1337 m ² 29-1518	Ceniuk Stanisław 1212 m ² 29-1519	Moś Zbigniew Moś Matgorzata 1228 m ² 29-1520	Filipiuk Beata 1519 m ² 29-1521	
2103 m ² 29-1522						
Kazanecki Mariusz 1233 m ² 29-1523	Tymoszuik Renata 1152 m ² 29-1524	Kuter Katarzyna 1262 m ² 29-1525	Kuter Katarzyna 1299 m ² 29-1526	Borysewicz Jan Borysewicz Grażyna 1152 m ² 29-1527	Filipiuk Beata 1317 m ² 29-1528	
Kazanecki Mariusz 1233 m ² 29-1529	Rostalski Henryk Rostalska Matgorzata 1152 m ² 29-1530	Rostalski Henryk Rostalska Matgorzata 1262 m ² 29-1531	Ceniuk Stanisław 1298 m ² 29-1532	Ceniuk Stanisław 1152 m ² 29-1533	Pawlik Eugeniusz 1317 m ² 29-1534	
2622 m ² 29-1535						
Kazanecki Mariusz 1147 m ² 29-1536	Rostalski Henryk Rostalska Matgorzata 1323 m ² 29-1537	Rostalski Henryk Rostalska Matgorzata 1163 m ² 29-1538	Ceniuk Stanisław 1164 m ² 29-1539	Ceniuk Stanisław 1297 m ² 29-1540	Pawlik Eugeniusz 1320 m ² 29-1541	
Tymoszuik Renata 1146 m ² 29-1542	Rostalski Henryk Rostalska Matgorzata 1323 m ² 29-1543	Szyc Konrad 1161 m ² 29-1544	Szyc Konrad 1167 m ² 29-1545	Filipiuk Beata 1297 m ² 29-1546	Pawlik Eugeniusz 1319 m ² 29-1547	
2099 m ² 29-1548						
Tymoszuik Renata 1118 m ² 29-1549	Rostalski Henryk Rostalska Matgorzata 996 m ² 29-1550	Kuter Katarzyna 1733 m ² 29-1551	Szyc Konrad 1071 m ² 29-1552	Borysewicz Jan Borysewicz Grażyna 1166 m ² 29-1553	Pawlik Eugeniusz 1421 m ² 29-1554	
Tymoszuik Renata 1117 m ² 29-1555	Rostalski Henryk Rostalska Matgorzata 1364 m ² 29-1556	Rostalski Henryk Rostalska Matgorzata 1364 m ² 29-1557	Szyc Konrad 1071 m ² 29-1558	Moś Zbigniew Moś Matgorzata 1166 m ² 29-1559	Filipiuk Beata 1421 m ² 29-1560	
2620 m ² 29-1561						
Tymoszuik Renata 820 m ² 29-1562	Szyc Konrad 852 m ² 29-1563	Szyc Konrad 856 m ² 29-1564	Borysewicz Jan Borysewicz Grażyna 840 m ² 29-1565	Moś Zbigniew Moś Matgorzata 801 m ² 29-1566	Ceniuk Stanisław 866 m ² 29-1567	
Ceniuk Stanisław 823 m ² 29-1568	Kazanecki Mariusz 860 m ² 29-1569	Szyc Konrad 866 m ² 29-1570	Borysewicz Jan Borysewicz Grażyna 858 m ² 29-1571	Moś Zbigniew Moś Matgorzata 822 m ² 29-1572	Ceniuk Stanisław 894 m ² 29-1573	
1568 m ² 29-1574						

**ROZLICZENIE KOSZTÓW SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W RAKOWISKACH
GMINA BIAŁA PODLASKA STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR X/60/2015 z dnia 23.10.2015r.**

Lp	Nazwisko i imię	Nr działki	Stan przed scaleniem i podziałem		Pomniejszenia na drogi m ²	Pow. do zaprojektowania kol.4 – kol.6 m ²	Stan po scaleniu i podziale		Różnica wartości (kol.10-5)	Różnica w pow. w m ²	Rozliczenie kosztów			Wynik końcowy - dopłata + zwrot w zł	
			Pow. objęta scaleniem m ²	Wartość zł.			Nr działek	Powierzchnia w m ²			Wartość w zł	Odkalkowanie za drogi w zł	Dopłata + lub zwrot – za różnicę powierz- chni w zł		Oplaty adiacen- ckie w zł
1.	Kazanecki Mariusz	395/2	7252	215 500	1581	5671	8 1517, 1523, 1529, 1536, 1569	9 5663	10 380 600	11 165 100	12 - 8	13 46 987	14 - 528	15 49 530	16 - 2015
2.	Tymoszyk Renata	394/4	8456	251 300	1843	6613	1516, 1524, 1542, 1549, 1555, 1562	6528	422 400	171 100	- 85	54 774	- 5 606	51 330	+ 9050
3.	Rostalski Henryk i Małgorzata	393/2	14304	425 100	3118	11186	1518, 1530, 1531, 1537, 1538, 1543, 1550, 1556, 1557	11284	753 000	327 900	+ 98	92 667	+ 6464	98 370	- 12167
4.	Kuter Katarzyna	392/3	5401	160 500	1178	4223	1525, 1526, 1551	4294	276 300	115 800	+ 71	35 010	+ 4683	34 740	- 4413
5.	Szye Konrad	392/4	9001	267 500	1962	7039	1544, 1545, 1552, 1558, 1563, 1564, 1570	7044	462 800	195 300	+ 5	58 311	+ 330	58 590	- 609
6.	Borysewicz Jan i Grażyna	391/4	10280	152 800	2241	8039	1527, 1553, 1565, 1571	4016	268 600	115 800	- 3,5	33 301	- 231	34 740	- 1208
7.	Ceniuk Stanisław	390/6	11166	152 800	2434	8732	1520, 1559, 1566, 1572	4017	268 700	115 900	- 2,5	33 301	- 165	34 770	- 1304
8.	Pawlik Eugeniusz	389/4	6928	205 900	1510	5418	1519, 1532, 1533, 1539, 1540, 1567, 1568, 1573	8706	583 600	251 700	- 26	72 338	- 1715	75 510	- 1457
9.	Filipiuk Beata	388/4	7113	211 400	1551	5562	1534, 1541, 1547, 1554	5377	362 400	156 500	- 41	44 877	- 2704	46 950	+ 631
	OGÓŁEM		79901	2 374 700	17418	62483	1521, 1528, 1546, 1560	5554	370 000	158 600	- 8	46 096	- 528	47 580	- 956
						62483	4 148 400	1 773 700	0	517 662	0	532 110	- 14 448		

Załącznik nr 5 do uchwały Nr X/60/2015
Rady Gminy Biała Podlaska
z dnia 23 października 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrywania uwag

Na podstawie art. 103 ust. 4 – 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.) Rada Gminy Biała Podlaska rozstrzyga co następuje – w przewidzianym ustawowo terminie na składanie uwag do projektu uchwały o scaleniu i podziale nie zgłoszono żadnych uwag.