

## UCHWAŁA Nr XXI/210/05

### RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

z dnia 31 marca 2005r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny.**

Na podstawie art.18, ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r.  
o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591; z 2002r. Nr 23,  
poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214,  
poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102,  
poz.1055, Nr 116, poz.1203) oraz art.20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz.717,  
Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492) i art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r.  
o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz.1266),  
stanowi co następuje:

#### **§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy  
Juchnowiec Kościelny - cz. wsi Juchnowiec Kościelny, obręb geodezyjny  
**Juchnowiec Kościelny** w granicach dz.nr geod. 117/2, 117/5-10,  
składający się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1  
do niniejszej uchwały.

#### **§ 2.**

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności ustaleń miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Juchnowiec  
Kościelny zwanego dalej planem, ze studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny  
uchwalonym uchwałą Nr XXII/176/2000 Rady Gminy Juchnowiec  
Kościelny z dnia 20 grudnia 2000r.
- 2) załącznik nr 3 - zawierający listę nieuwzględnionych uwag  
do projektu planu,
- 3) załącznik nr 4 - określający sposób realizacji , zapisanych w planie  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań  
własnych Gminy Juchnowiec Kościelny oraz zasady ich finansowania.

**DZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 3.**

1. Plan obejmuje teren następujących działek geod. nr: 117/2, 117/5-10 o powierzchni 2,8650ha.

2. Przedmiotem planu jest:

a) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- oznaczone na rysunku planu symbolem MNU,
- tereny **ulic** - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**.

3. Ustalenia dotyczą:

- 1) przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy (rozdz.1),
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (rozdz.2),
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (rozdz.3),
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (rozdz.4),
- 5) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (rozdz.5),
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (rozdz.6),
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (rozdz.7),
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (rozdz.8),
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (rozdz.9),
- 10) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (rozdz.10),
- 11) obrony cywilna (rozdz.11),

- 12) naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (rozdz.12),
- 13) ustaleń w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające z obowiązujących przepisów (rozdz.13),
- 14) przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (rozdz.14),
- 15) inne przepisy (rozdz.15).

#### **§ 4.**

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odniesieniu do nowych budynków,
- 3) klasyfikacja ulic i dróg gminnych publicznych,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny,
- 5) oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej określają ich orientacyjny do uściślenia w projektach budowlanych przebieg.

#### **§ 5.**

Przeznaczenie terenów pod zabudowę odbywa się na podstawie uprawnienia Rady Gminy dotyczącego przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z kompetencjami określonymi w art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ( Dz. U. z 2004r. Nr121, poz.1266). W §27 wymienia się działki i ich powierzchnie przeznaczone w planie na cele nierolnicze.

#### **§ 6.**

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu ( tekstowe i rysunkowe) określonego w § 1uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z przepisami wykonawczymi,

- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenia podstawowe,
- 7) terenie należy rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, opisanego w tekście planu oraz wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię, oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice i drogi publiczne,
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana / lico/ budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki,
- 10) zabudowie usługowej należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności,
- 11) zabudowie jednorodzinnej – należy rozumieć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. Nr 75, poz.690) w §3 pkt 2,
- 12) obiektach usługowych nieuciążliwych dla środowiska – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów, związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 179, poz.1490),
- 13) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy rozumieć urządzenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji,
- 14) tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z zapisem planu,
- 15) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) stanowiące realizację celów określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

## **DZIAŁ II**

# PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenów. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów.

#### § 7.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MNU**, **2MNU**, **3MNU**, **4MNU** przeznacza się pod zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakładami usługowymi wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Zabudowa każdego z terenów, o których mowa w ust.1 może nastąpić niezależnie, lub poprzez ich wzajemne połączenie /np. dwie sąsiednie /.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zabudowa obiektami o funkcji mieszkaniowej:

a) łączonej z funkcją usług nieuciążliwych dla środowiska, głównie w parterach budynków (dotyczy terenu oznaczonego symbolem 3 MNU na rysunku planu),

b) jako obiekty wolnostojące o funkcji mieszkaniowej lub usługowej (dotyczy terenów oznaczonych symbolami 1, 2 i 4 MNU na rysunku planu),

2) parkingów i garaży wbudowanych w podziemiach lub parterach budynków mieszkalnych i usługowych,

3) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość,

4) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych,

5) druga kondygnacja zwieńczona dachem symetrycznym, dwu lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

6) wysokość budynków zabudowy usługowej do 1 kondygnacji nadziemnej max. 4,5 m do okapu, z poddaszem użytkowym mieszkalnym lub usługowym,

7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1,3 m od poziomu terenu,

8) dopuszczalna powierzchnia terenu zabudowanego działki - max. do 50% jej powierzchni; pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, wejścia i dojazdy do budynków usługowych, miejsca postojowe, obiekty małej architektury i cele rekreacji przydomowej; powierzchnia terenu biologicznie czynnego - min. 20%,

9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i usługowych wolnostojących na działkach po granicy działki budowlanej oraz w odległości mniejszej niż 3m od granicy, lecz nie mniejszej niż 1,5m, zgodnie z § 12 ust. 3 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz.690 z późn. zm.),

10) obiekty zabudowy mieszkaniowo - usługowej winny być zorientowane kalenicą prostopadle do ulicy Jaśminowej.

4.Ustala się tereny z przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD, 2KD, 3KD,

5.Ustala się teren urządzenia obsługi kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem 5K,

6.Ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem 6E.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

#### **§ 8.**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zaleca się stosowanie materiałów pochodzenia rodzimego z utrzymaniem charakteru zabudowy oraz pokryć dachowych zbliżonych do występujących lokalnie,

2) w zagospodarowaniu działek należy utrzymać istniejącą konfigurację terenu.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

#### **§ 9.**

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, w sposób następujący:

1) ustala się zasady ochrony wód podziemnych i wód powierzchniowych polegające na zapewnieniu jak najlepszej ich jakości poprzez:

a) równoległą realizację z zabudową mieszkaniową i usługową infrastruktury technicznej (kanalizacyjno - wodociągowej), jako warunku zachowania równowagi istniejącego stanu zasobów wód podziemnych i powierzchniowych oraz ich czystości,

- b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.
- 2) ustala się zasadę iż eksploatacja instalacji powodujących wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego wprowadzający instalację ma tytuł prawny.
- 3) przestrzeganie na etapie projektowania inwestycji opracowania raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 65, poz.627) i rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz.2573).

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

##### **§ 10.**

Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

#### **Rozdział 5**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

##### **§ 11.**

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzi następujące tereny i ulice oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) ulice oznaczone symbolami 1KD, 2KD i 3KD,
- 2) teren przepompowni ścieków oznaczony symbolem 5K.

2. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 3) nakazuje się stosowanie wyłącznie ujednoliconego systemu oznakowania ulic,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych w oparciu o stosowanie systemów ujednoliconych,

- 1) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w oparciu o rozrząd przedstawiony na rysunku planu.

## **Rozdział 6**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

### **§ 12.**

Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 7**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

### **§ 13.**

Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowe zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 8**

**Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

### **§ 14.**

Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

## **Rozdział 9**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 15. Ustala się zasady budowy systemów **komunikacji**:

- 1) KD - istniejąca droga powiatowa nr 1497 B:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy 15 m od krawędzi jezdni,
  - c) istniejąca szerokość jezdni,
- 2) 1 KD, 2 KD, 3 KD - ulice klasy D

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m ze ścięciem narożników 5x5 m,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od linii rozgraniczających,
- c) szerokość jezdni m.

## § 16.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się następujące zasady:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych z wodociągu wiejskiego Juchnowiec Kościelny z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
- 2) zasilanie projektowanych przewodów wodociągowych przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju 110 mm w ul. Jaśminowej,
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu trasy przewodów wodociągowych, określone na rysunku planu, na etapie projektu budowlanego pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zastaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególnie.
- 4) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę urządzeń wodociągowych,
- 5) dopuszcza się budowę indywidualnych lokalnych ujęć wody do czasu zrealizowania projektowanej sieci wodociągowej oraz budowę lokalnych ujęć wody do celów gospodarczych wykonanych zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnie.

## § 17.

W zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych** ustala się następujące zasady:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do projektowanych grawitacyjnych kanałów sanitarnych o przekroju 200 mm z włączeniem ich do przepompowni ścieków zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 5K i przetłoczenie do istniejącej studzienki kanalizacyjnej w ul. Jaśminiowej istniejącymi kanałami do oczyszczalni ścieków w Juchnowcu Dolnym,
- 2) zasady przebiegu projektowanych kanałów sanitarnych, określone na rysunku planu, mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym

zagospodarowaniem terenu i zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne,

3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę urządzeń kanalizacyjnych,

4) do czasu zrealizowania projektowanych kanałów dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach z zapewnieniem ich wywożenia do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków lub utylizację ścieków w przydomowych oczyszczalniach z lokalizacją w obrębie własnej działki i wykonanych zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych.

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych szczelnych powierzchni terenów usługowych, parkingów i dojazdów, o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi powinny odpowiadać standardom jakościowym określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 8 lipca 2004r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. Nr 168, poz.1763),

b) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo bezpośrednio do gruntu na własny nieutwardzony teren w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie.

6) zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących norm.

## § 18.

W zakresie **usuwania odpadów stałych** ustala się następujące zasady:

a) usuwanie odpadów stałych, systemem zorganizowanym do pojemników, bądź kontenerów ustawionych na posesji z lokalizacją spełniającą warunki określone w obowiązujących przepisach dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych, zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690) i przekazywanie ich do unieszkodliwienia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. Nr 62, poz.638 z późn. zm.) z wprowadzeniem selektywnej zbiórki odpadów, w tym odpadów

niebezpiecznych i ich odbioru według rozstrzygnięć Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny.

## § 19.

### Ustalenia z zakresu **elektroenergetyki**

- 1) przyjmuje się trasę przebiegu istniejącej linii NN napowietrznej zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) ustala się:
  - a) zasilanie w energię elektryczną obiektów na obszarze objętym planem po zrealizowaniu:
    - stacji transformatorowej słupowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6E,
    - linii SN 15 kV napowietrznej zasilającej w/w stację transformatorową - od najbliższej istniejącej linii SN 15 kV - zgodnie z rysunkiem planu,
    - linii NN napowietrznej od w/w stacji transformatorowej w liniach rozgraniczających ulic, - przyłączy napowietrznych i kablowych z w/w linii NN, b) konieczność powiązania istniejącej na tym obszarze sieci z projektowaną stacją transformatorową poprzez projektowaną sieć NN na tym obszarze,
  - c) linię zabudowy od linii SN 15 kV napowietrznej
    - 5 m przy przewodach izolowanych,
    - 7 m przy przewodach nieizolowanych.
- 3) Dopuszcza się zmianę trasy proj. linii SN 15 kV, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.

## § 20.

Ustalenia z zakresu **ciepłownictwa**. Ustala się możliwość lokalizacji źródeł ciepła wg rozwiązań własnych przy preferencji ekologicznych nośników energii.

## § 21.

### Ustalenia z zakresu **gazownictwa**:

- 1) ustala się:
  - a) zasilanie obiektów w gaz przewodowy po uprzednim wybudowaniu odcinków gazociągu średniego ciśnienia ze stacji redukcyjno-pomiarowej I0 Lewickie w kierunku wsi Juchnowiec Kościelny,
  - b) trasę gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających ulicę.

## § 22.

Ustalenia z zakresu **telekomunikacji**:

1) ustala się:

- a) obsługę abonentów na obszarze planu po zrealizowaniu sieci telekomunikacyjnej od najbliższej istniejącej sieci poza obszarem planu,
- b) trasę linii telefonicznej w liniach rozgraniczających ulicę.

## **Rozdział 10**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

#### **§ 23.**

Do czasu realizacji inwestycji obszar objęty planem pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania.

## **Rozdział 11**

### **Naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

#### **§ 24.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – w wysokości 0% (słownie zero procent).

## **Rozdział 12**

### **Obrona cywilna.**

#### **§ 25.**

Na terenie objętym planem ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu OC:

- 1) w budynkach mieszkalnych i usługowych należy przewidzieć ukrycia typu II wykonane przez użytkowników obiektów w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,
- 2) na etapie opracowania projektów technicznych o ile obiekt zostanie zaprojektowany na więcej niż 15 osób należy zaprojektować „Aneks obrony cywilnej” zawierający przystosowanie budynku na ukrycie, który należy uzgodnić z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku.
- 3) oświetlenie ( np. drogi, ulice, dojazdy, budynki itp.) przystosować do wygaszania.

## **Rozdział 13**

## **Ochrona przeciwpożarowa.**

### **§ 26.**

1. Ustalenia się w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) przy realizacji sieci wodociągowej należy przewidzieć na terenach zabudowanych odpowiednią ilość hydrantów dla celów przeciwpożarowych sytuowanych w odległości ok. 100 m od siebie,
- 2) przy projektowaniu obiektów usługowych należy przewidzieć drogi przeciwpożarowe umożliwiające dostęp do obiektów,
- 3) dla projektowanych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych należy przewidzieć niepalne pokrycia dachów.

2. Przedsięwzięcia dotyczące punktu 1) i 2) powinny być uzgodnione z Komendą Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Białymstoku.

## **Rozdział 14**

### **Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.**

### **§ 27.**

Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ( dz. nr geod. 117/2, 117/5) nie jest wymagane:

- 1) grunty rolne kl. V, VI w/w dz. - otrzymały zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze /pismo Nr G.II.74311-5/88 z 1988-03-15/.
- 2) grunty rolne kl.IV, III w/w dz. zostały zaopiniowane pozytywnie - opinia Wojewody Białostockiego Nr GII-74311-22/88 Z 1988-08-15 oraz otrzymały zgodę Ministra Rolnictwa o Gospodarki Żywnościowej GZ-ot.0601/05100/68-72/85 z 1985.10.04.

## **Rozdział 15**

### **Wymagania wynikające z przepisów szczególnych.**

### **§ 28.**

Zgodnie z art. 65 ust.1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz.U. Nr 115 z 2001r) zabrania niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych. Przy przeznaczeniu działek z urządzeniami wodnymi na cele nierolnicze należy wykonać przebudowę istniejących urządzeń wodnych. Zgodnie z art. 122 ust. 1, pkt. 3 w/w ustawy na wykonanie lub przebudowę tych urządzeń należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne. Przed wystąpieniem z wnioskiem do Starostwa Powiatowego o wydanie pozwolenia wodnoprawnego dokumentację projektową przebudowy urządzeń melioracyjnych łącznie z operatem

wodnoprawnym należy przedłożyć do uzgodnienia do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku ul. Handlowa 6.

## **§ 29.**

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować zgodnie z:

- 1) art. 5, rozdz. 1 ustawy Prawo Budowlane (Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016) zapewniające między innymi: „poszanowanie występujących w obszarze obiektu uzasadnionych osób trzecich”,
- 2) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75 poz.690 z późn. zm.) zapewniając m.in.:
  - a) wymagania , dotyczące sytuowania budynku na działce budowlanej /§12/,
  - b) zachowania odległości między obiektami ze względu na zaciemnianie i przesłanianie /§13, §60/,
- 3) ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 204, poz. 2086),
- 4) rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43, poz. 430).

## **DZIAŁ III**

### **Przepisy końcowe**

## **§ 30.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Juchnowiec Kościelny.

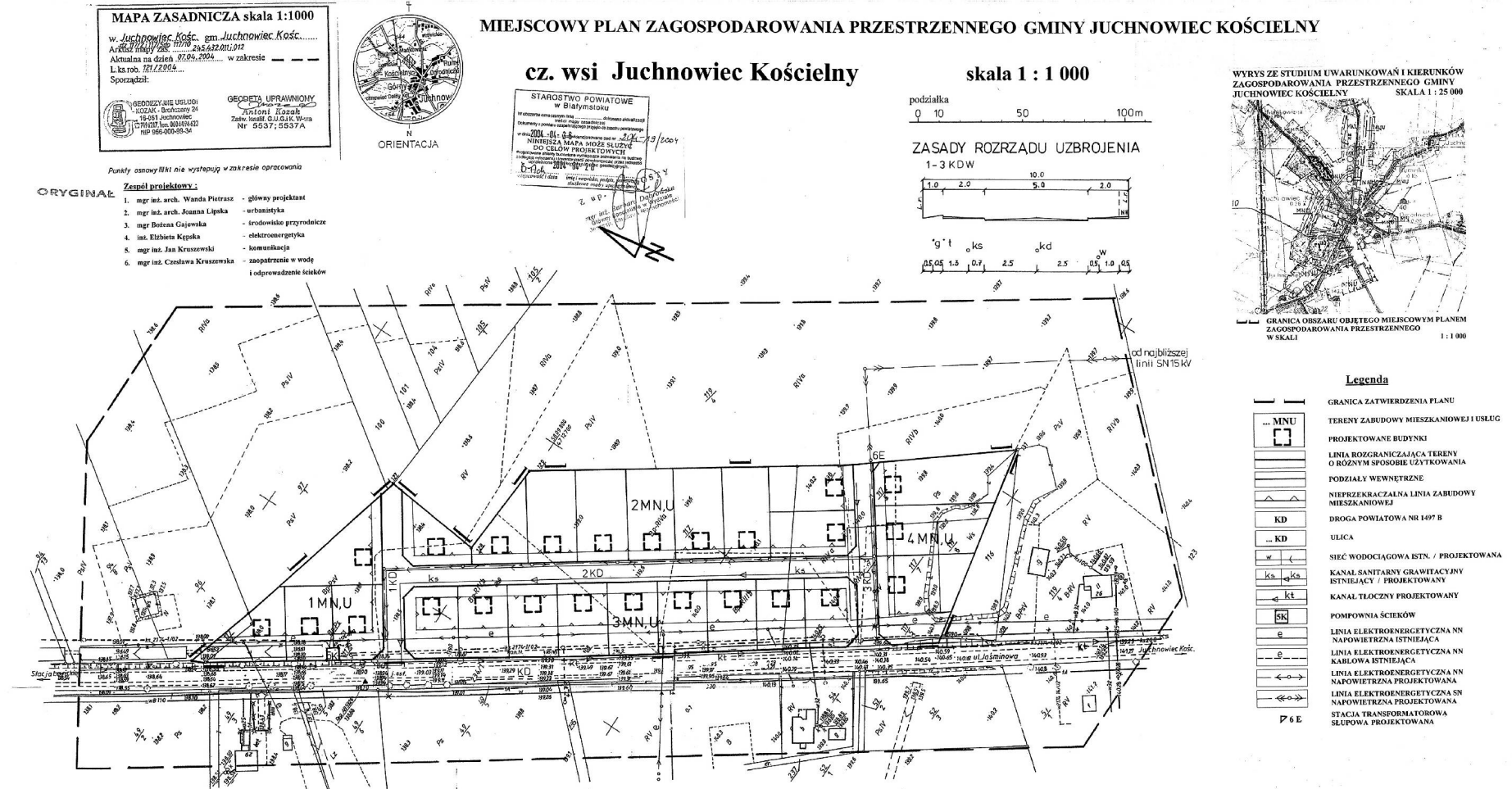
## **§ 31.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Bożena Ewa Jakończuk

**Załącznik Nr 1**  
do Uchwały Nr XXI/210/05  
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny  
z dnia 31 marca 2005r.



**Załącznik Nr 2**

do Uchwały Nr XXI/210/05

Rady Gminy Juchnowiec  
Kościelny

z dnia 31 marca 2005r.

**STWIERDZENIE ZGODNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY DOTYCZĄCEGO TERENU CZ. WSI  
JUCHNOWIEC KOŚCIELNY, OBRĘB GEODEZYJNY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY (DZ. NR 117/2,  
117/5-10) ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

Na podstawie art.20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004r. Nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492) Rada Gminy Juchnowiec Kościelny stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny dotyczącego terenu cz. wsi Juchnowiec Kościelny (dz. nr 117/2-10) ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny uchwalonego uchwałą Nr XXII/176/2000 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 20 grudnia 2000r.

**Załącznik Nr 3**

do Uchwały Nr XXI/210/05

Rady Gminy Juchnowiec  
Kościelny

z dnia 31 marca 2005r.

**SPOSÓB ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ WÓJTA GMINY JUCHNOWIEC  
KOŚCIELNY UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY  
DOTYCZĄCEGO TERENU CZ. WSI JUCHNOWIEC KOŚCIELNY, OBRĘB GEODEZYJNY  
JUCHNOWIEC KOŚCIELNY (DZ. NR 117/2, 117/5-10) W TRAKCIE JEGO WYŁOŻENIA DO  
PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 9 LUTEGO DO 2 MARCA 2005R. I 14 DNI PO JEGO  
WYŁOŻENIU**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004r. Nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492) Rada Gminy Juchnowiec Kościelny stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag.

## **Załącznik Nr 4**

do Uchwały Nr XXI/210/05

Rady Gminy Juchnowiec  
Kościelny

z dnia 31 marca 2005r.

### **SPOSÓB REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY DOTYCZĄCEGO TERENU CZ. WSI JUCHNOWIEC KOŚCIELNY, OBRĘB GEODEZYJNY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY (DZ. NR 117/2, 117/5-10) INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art.20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004r. Nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492) Rada Gminy Juchnowiec Kościelny stwierdza konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, przedstawionych poniżej. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zasady finansowania przewidzianych inwestycji będą określone w budżetach gminy Juchnowiec Kościelny w odpowiednich latach, w których planuje się realizację inwestycji.

## **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

### **UCHWALENIA**

#### **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **CZĘŚCI OBRĘBU WSI JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

#### **W GMINIE JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

#### **DZIAŁKI OZN. NR. GEOD. 117/2, 117/5 - 117/10**

### **I. CZĘŚĆ OGÓLNA**

#### **1. Przedmiot i zakres opracowania**

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego części obrębu wsi Juchnowiec Kościelny w gminie Juchnowiec Kościelny, działki ozn. nr. geod. 117/2, 117/5 -10. Zakres opracowania to: wydatki Gminy - obciążenia finansowe oraz przewidywane źródła dochodów Gminy.

#### **2. Cel opracowania**

Celem sporządzenia prognozy skutków finansowych jest wskazanie ekonomicznych następstw (obciążeń i dochodów gminy) związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu wsi Juchnowiec Kościelny w gminie Juchnowiec Kościelny, działki nr 117/2, 117/5-10 i realizacją jego ustaleń.

Prognoza ma służyć do wyboru najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnienia zamierzeń planistycznych Gminy, uwzględniając wielkość dochodów związanych z obrotem nieruchomościami Gminy oraz z podatku od nieruchomości oraz opłat i odszkodowań, o których mówi art. 36 ustawy.

Prognoza skutków finansowych daje podstawę do opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz wariantów rozwiązań planistycznych i ustaleń planu w zakresie zasięgu lokalizacji

poszczególnych funkcji i zapisu ograniczeń mogących wywołać rekompensaty.

Wnioski umożliwiają wybór tych proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, które wynikają z uwzględnienia ich skutków finansowych.

### **3. Podstawa formalna**

Umowa na opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu wsi Juchnowiec Kościelny.

Nr rej. umów 99/04

### **4. Podstawa prawna**

- Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm.z 2004 r, Nr 6, poz 41, Nr 141, poz 1492)
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 9.12.2004 r. Nr 261 poz. 2603)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109)
- „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

### **5. Autor opracowania**

Rzeczoznawca majątkowy inż. Mirosław Łubniewski, posiadający uprawnienia zawodowe nr 2058 w zakresie szacowania nieruchomości, wydane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

### **6. Źródła informacji i materiały wykorzystane**

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 1.04.2003 r o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. nr 64. poz. 592)
- Ustawa z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r Nr 121 poz. 1266)
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. nr 9, poz. 84)
- Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o zmianie ustawy o podatku (Dz. U.z 2002 r. nr 200, poz. 1683)
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1993 r. nr 94, poz. 431 z późn. zmianami)
- Ustawa z dnia 10 października 2002 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. z 2002 r. nr 200, poz. 1680)
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2000 r. nr 86, poz. 959 z późn. zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagosp..przestrz. (Dz. U. nr 164, poz. 1587)
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, uchwalone uchwałą Gminnej Rady Juchnowiec Kościelny
- Uchwała Nr X/89/03 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 12 grudnia 2003 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Juchnowiec Kościelny, opubl. w Dz. U. Woj. Podlaskiego
- R. Cymerman Uniwersytet Warmińsko- Mazurski Olsztyn 2004 r. - Ekonomiczne następstwa opracowań planistycznych w świetle nowych uregulowań prawnych
- R. Cymerman - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” - „Rzeczoznawca majątkowy” nr 1/2004
- R. Cymerman, J. Cymerman, L. Kotlewski - „Dochody Gminy z opłat od nieruchomości”- Doradca majątkowy” nr 8/2004

- R. Słojewski, Z. Nitkiewicz - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” - „Rzeczoznawca majątkowy” nr 3/2003
- R. Słojewski, Z. Nitkiewicz - „Metoda sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” - „Urbanista” nr 5/2003
- L. Kotlewski - „Opłaty od czynności cywilnoprawnych” „Wycena” nr 1/2003, 2/2003, 3/2003, 4/2003, 1/2004, 2/2004
- „Wycena gruntów rolnych i lasów do celów ustalenia opłat za wyłączenie z produkcji” wydanie Educaterra Sp. z o.o.
- „Scalone Wskaźniki do wyceny budynków, budowli i małej architektury” zeszyty Nr 70 i Nr 8 wyd. Instytutu Doradztwa Majątkowego 2004 r.

## **II. DANE O OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSP. PRZESTRZ.**

### **1. Stan prawny nieruchomości**

Właściciel - Gmina Juchnowiec Kościelny.

Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zakładem usługowo-wytwórczym, oznaczona na rysunku planu symbolem MNU. Księga wieczysta Nr 65010 założona w Sądzie Rejonowym w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych. Plan obejmuje teren działek nr 117/2, 117/5-10 o powierzchni 2,8650 ha.

Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

### **2.Opis obszaru objętego opracowaniem**

Działki ozn. nr. geod. 117/2 i 117/5 - 10, obręb Juchnowiec Kościelny

Położenie: woj. podlaskie, powiat białostocki, jednostka ewidencyjna Juchnowiec Kościelny, obręb 17 Juchnowiec Kościelny,.

Działki ozn. nr. geod. 117/2, 117/5 - 10 mają powierzchnię 2,8650 ha i nie są zabudowane.

Działka ozn. nr. geod. 117/2 ma powierzchnię 0,0200 ha.

Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:

PsV - 0,0200 ha.

Działka ozn. nr. geod. 117/5 ma powierzchnię 0,5625 ha.

Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:

RIIIb – 0,1300 ha, RIVa – 0,1447 ha, RIVb – 0,0626 ha, PsV - 0,2252 ha.

Działka ozn. nr. geod. 117/6 ma powierzchnię 0,1007 ha.

Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:

Bp RIVa – 0,0123 ha, Bp RIVb – 0,0321 ha, Bp PsV - 0,0563 ha.

Działka ozn. nr. geod. 117/7 ma powierzchnię 0,1000 ha.

Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:

Bp PsV - 0,1000 ha.

Działka ozn. nr. geod. 117/8 ma powierzchnię 0,0685 ha.

Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:

Bp PsV - 0,0685 ha.

Działka ozn. nr. geod. 117/9 ma powierzchnię 0,0036 ha.

Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:

Bp PsV - 0,0036 ha.

Władający działki - Zbiorcza Szkoła Gminna w Juchnowcu Kościelnym.

Działka ozn. nr. geod. 117/10 ma powierzchnię 2,0097 ha.

Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:

Bp RIIIb – 0,2735 ha, Bp RIVa – 0,6435 ha, Bp RIVb – 0,6959 ha, Bp PsV - 0,3968 ha.

Władający działki - Zbiorcza Szkoła Gminna w Juchnowcu Kościelnym.

Razem grunty objęte ochroną mają powierzchnię:

RIIIb –  $0,1300 + 0,2735 = 0,4035$  ha,

pozostałe grunty klasy: RIVa –  $0,1447 + 0,0123 + 0,6435 = 0,8005$  ha,

klasy RIVb –  $0,0626 + 0,6959 = 0,7585$  ha

klasy Bp RIVb –  $0,0321$  ha

P<sub>s</sub>V mają pow.  $0,8704$  ha

Działki są położone wzdłuż ul. Jaśminowej, która ma nawierzchnię asfaltową, jest uzbrojona w kanalizację sanitarną, wodociąg, linię elektryczną NN napowietrzną.

#### Stan projektowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU przeznacza się pod zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakładami usługowymi wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

Projekt przewiduje utworzenie 25 działek o powierzchni od  $850$  do  $1500\text{ m}^2$ .

Teren projektowanej przepompowni ścieków oznaczony symbolem 5K.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Łączna powierzchnia działek projektowanych pod zabudowę po podziale dz. ozn. nr.geod. 117/5 - 117/10:  $28\ 650 - 2055 - 1572\text{ m}^2 = 25\ 023\text{ m}^2$ .

Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych z wodociągu wiejskiego w Juchnowcu Kościelnym z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Zasilanie projektowanych przewodów wodociągowych przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju  $110\text{ mm}$  w ul. Jaśminowej.

Projektowany jest przewód wodociągu  $\varnothing 100\text{ mm}$  o długości  $186\text{ m}$ .

Do czasu zrealizowania projektowanej sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych lokalnych ujęć wody.

Odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do projektowanych grawitacyjnych kanałów sanitarnych o przekroju  $200\text{ mm}$  z włączeniem ich do przepompowni ścieków zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 5K i przetłoczenie do istniejącej studzienki kanalizacyjnej w ul. Jaśminiowej, istniejącymi kanałami do oczyszczalni ścieków w Juchnowcu Dolnym.

Do czasu zrealizowania projektowanych kanałów dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach z zapewnieniem ich wywożenia do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków lub utylizację ścieków w przydomowych oczyszczalniach z lokalizacją w obrębie własnej działki.

Projektowany kanał sanitarny  $\varnothing 200\text{ mm}$  PCV o długości  $186\text{ m}$ , kanał sanitarny tłoczny  $\varnothing 110\text{ mm}$  o długości  $380\text{ m}$ .

Przyłącza wody z sieci wodociągu zbiorczego oraz przykanaliki do sieci kanalizacji sanitarnej wykonują na własny koszt nabywcy działek.

#### Zasilanie w energię elektryczną

Budowa i rozbudowa sieci na potrzeby odbiorców energii elektrycznej należy do obowiązków zakładu energetycznego jako dostawcy energii elektrycznej.

Oświetlenie zewnętrzne ulicy na słupach WZ-9, WZ-6,5, kabel YAKY-4 x  $35\text{ mm}$ , oprawa ORZ-71x250 W, wysięgniki jednoramienne uwzględnione w prognozie.

Zasilanie w energię elektryczną obiektów na obszarze objętym planem po zrealizowaniu: stacji transformatorowej słupowej, linii SN  $15\text{ kV}$  napowietrznej zasilającej w/w stację transformatorową - od najbliższej istniejącej linii SN  $15\text{ kV}$ , linii NN napowietrznej od w/w stacji transformatorowej w liniach rozgraniczających ulic, przyłączy napowietrznych i kablowych z w/w linii NN.

Konieczność powiązania istniejącej na tym obszarze sieci NN z projektowaną stacją transformatorową poprzez projektowaną sieć NN na tym obszarze.

Zasilanie obiektów w gaz przewodowy po uprzednim wybudowaniu odcinków gazociągu średniego ciśnienia ze stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>0</sup> Lewickie w kierunku wsi Juchnowiec Kościelny (nie przewiduje się w okresie prognozowanym).

### **3. Daty istotne dla opracowania**

Okres prognozy wynosi 10 lat z zastrzeżeniem uiszczenia należności z tytułu wyłączenia gruntów rolnych z produkcji w pełnej wysokości (10 rat jednorocznych).

Przewidywany termin uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - styczeń 2005r.

Przewidywane etapowanie:

- przewidywany termin sprzedaży działek:
  - trzeci rok od daty uchwalenia m.p.z prz. - 10 działek
  - czwarty rok od daty uchwalenia m.p.z prz. - 10 działek
  - piąty rok od daty uchwalenia m.p.z prz. - 5 działek
- przewidywany termin uzbrojenia działek w zaopatrzenie w wodę:
  - trzeci rok od daty uchwalenia m. pl. zag. przestrzennego
  - przewidywany termin wyk. kanału tłocznego, kanału sanitarnego i przepompowni:
  - piąty rok od daty uchwalenia m. pl. zag. prz.
- przewidywany termin wyk. nawierzchni utwardzonej drogi i chodnika :
  - ósmy rok od daty uchwalenia m.pl. zag. prz
- przewidywany termin zabudowy
  - czwarty rok od daty uchwalenia m. p. z. prz. - 5 działek
  - piąty rok od daty uchwalenia m. p. z. prz. - 10 działek
  - szósty rok od daty uchwalenia m. p. z. prz. - 10 działek
- przewidywane dochody z podatków z tytułu zabudowy:
  - piąty rok od uchwalenia m. p. z. prz. - 5 działek
  - szósty rok od daty uchwalenia m. p. z. prz. - 10 działek
  - siódmy rok od daty uchwalenia m. p. z. prz. - 10 działek

## **III. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY**

### **1. Stan prawny opracowania**

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w art. 17 ust. 5 nakłada obowiązek sporządzenia opinii dotyczącej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwzględnia art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r..

Zgodnie z § 11 Rozp. Ministra Infrastruktury z 26 08.2003 r. treść prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego w szczególności powinna zawierać:

1. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
2. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3. wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodują skutki prawne i ekonomiczne, które dotyczą Gminy jako właściciela nieruchomości. Skutki przestrzenne i finansowe mogą mieć różny charakter i zakres.

Zakres skutków przestrzennych i skutków ekonomicznych występuje bezpośrednio jako następstwo planu i jako skutki pośrednie - następstwo powiązań pośrednich planu.

Skutki odnoszą się do nieruchomości, której wartość ulega zmianie, oraz do działalności prowadzonej na tej nieruchomości.

W opracowaniu analizie szczegółowej poddane zostały skutki finansowe, które są wymierne w walorach ekonomicznych.

Przewidywany zakres skutków ekonomicznych to zwiększenie wartości nieruchomości dla Gminy Juchnowiec Kościelny - posiadacza praw rzeczowych.

Dane wyjściowe do opracowania prognozy to koszty i efekty finansowe w rozbiciu na elementy składowe.

## **2. Rodzaje skutków ekonomicznych finansowych**

### **2.1. Przewidywane wydatki gminy związane z transformacją obszaru:**

1. koszty zakupu gruntów,
2. opłaty z tytułu wyłączenia gruntu z produkcji rolnej,
3. odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości,
4. koszty opracowania planu, wyceny,
5. koszty podziałów geodezyjnych,
6. koszty przygotowania gruntu na potrzeby budownictwa,
7. koszty budowy sieci infrastruktury technicznej i dróg.

Ich wysokość określa się na podstawie opinii ekspertów z zakresu budownictwa, inżynierii komunalnej, rolnictwa i leśnictwa, oraz rzeczoznawców majątkowych.

### **2.2. Przewidywane źródła dochodów gminy**

Efekty wynikające z transformacji obszaru to:

1. Opłata planistyczna. Dochód ze sprzedaży (wzrost ceny gruntu przy sprzedaży).
2. Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości i wybudowania infrastruktury technicznej.
3. Dochody z podatku od nieruchomości: zwiększenie podatku od nieruchomości, zwiększenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu; zwiększenie stawki czynszu dzierżawnego (najmu).
4. Opłaty od czynności cywilnoprawnych.

## **3. Wartość nieruchomości w stanie przed zmianą planu i po uchwale planu zagospodarowania przestrzennego**

### **3.1. Analiza i ocena rynku lokalnego**

Obszar badanego rynku - gmina Juchnowiec Kościelny. Okres badania - lata 2003 - 2004.

Na badanym rynku obrotu nieruchomościami o charakterze, funkcji i sposobie użytkowania takich jak szacowane, jest duży popyt zarówno na działki przewidziane pod zabudowę, jak i na grunty rolne bez prawa zabudowy. Jest stosunkowo duży popyt na działki budowlane przewidziane pod zabudowę (po podziale) i mniejszy na działki nie podzielone (z wyłączeniem działań spekulacyjnych).

Łatwiejsza jest sprzedaż działek o małych powierzchniach oraz większa jest możliwość uzyskania wyższej ceny (należności) za działkę, niż przed podziałem.

Położenie w stosunku do Białegostoku, nieduża odległość oraz dobra dostępność komunikacyjna są to cechy, które przy dużo niższej cenie gruntów niż w Białymstoku są powodem dużego popytu na grunty w gminie Juchnowiec Kościelny.

Przedmiotem obrotu były grunty rolne i grunty przewidziane pod zabudowę oraz regulacje stanu prawnego własności (spadki, darowizny).

Analiza rynku nieruchomości w wybranych obszarach czy strefach (dzielnicach miasta) o zbliżonych cechach cenotwórczych.

Po dokonanej analizie rynku lokalnego obrotu nieruchomościami do porównania zostały wy-

typowane nieruchomości gruntowe przedstawione w dalszej części pracy.

Określenie cech rynkowych charakteryzujących grunty w danej strefie planistycznej

Kryteria cech rynkowych gruntu przed zmianą planu:

- położenie: atrakcyjne, korzystne, mniej korzystne, niekorzystne;
- wielkość: do 1ha, 1-5 ha, 5-10 ha, ponad 10 ha, kształt: regularny, wydłużony, nieregularny
- inne cechy: rodzaj użytków, dostępność komunikacyjna, infrastruktura, konfiguracja terenu

Przyjęto równe wartości między przedziałami cech.

Określenie cech rynkowych na rynku lokalnym dla nieruchomości gruntowych przewidzianych pod zabudowę i obliczenie zakresu kwotowego cech

Kryteria cech rynkowych gruntu:

1. przezn. w m.pl.zag.przestr.: mieszk.; komercyjne; przem.-skł.; uż. publ.;
2. położenie: atrakcyjne; korzystne; mniej korzystne; peryferyjne;
3. infrastruktura techniczna: woda, kanalizacja, elektr., nawierzchnia dojazdu;
4. wielkość działki: do 500 m<sup>2</sup>, 501 - 1500 m<sup>2</sup>, ponad 1500 m<sup>2</sup>; kształt działki: regularny, nieregularny;
5. pozostałe cechy: ograniczenia (konserwatorskie, strefy ochronne i uciążliwości); warunki geologiczne; sąsiedztwo; zainwestowanie (wolna, zabudowana); rodzaj zabudowy (wolnostojąca, szeregowa); rodzaj użytków; dostępność komunikacyjna; infrastruktura; konfiguracja.

Przyjęto równe wartości między przedziałami cech.

Określenie przedziału cenowego dla rynku lokalnego:

Cena max. 28.00 zł/m<sup>2</sup> cena min. 26.00 zł/m<sup>2</sup> różnica 2.00 zł/m<sup>2</sup>

zakres kwotowy cech:

| l.p.  | cecha                             | waga [%] | zakres kwotowy [zł] |
|-------|-----------------------------------|----------|---------------------|
| 1     | przezn. w m. pl. zag. przestrz.   | 10       | 2.0 x 0.10 = 0.20   |
| 2     | położenie                         | 35       | 2.0 x 0.35 = 0.70   |
| 3     | uzbrojenie, infrastruktura techn. | 30       | 2.0 x 0.30 = 0.60   |
| 4     | wielkość działki, kształt         | 10       | 2.0 x 0.10 = 0.20   |
| 5     | pozostałe cechy                   | 15       | 2.0 x 0.15 = 0.30   |
| razem |                                   | 100      | 2.0 x 1.00 = 2.00   |

### 3.2. Procedura szacowania

Określenie wartości nieruchomości należy rozumieć jako zespół czynności prowadzących do zaprognozowania prawdopodobnej ceny transakcyjnej.

Dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, zgodnie z art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określa się wartość rynkową.

Zgodnie z art. 151 ustawy o g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość nieruchomości przed zmianą planu i po jego zmianie dla poszczególnych działek i wyodrębnionych funkcji (dla nieruchomości reprezentatywnych) szacuje się stosując metody wyceny „masowej” w podejściu porównawczym.

Zgodnie z art.152 ustawy o g.n. wartość nieruchomości gruntowej została określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określono w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane po-



transakcje 1 - 5

| l.p.  | rodzaj<br>cechy | wagi<br>rynkowe<br>cechy | zakres<br>współczynników<br>korygujących |      | wartość współczynników |      |      |      |      |
|-------|-----------------|--------------------------|------------------------------------------|------|------------------------|------|------|------|------|
|       |                 |                          |                                          |      | 1                      | 2    | 3    | 4    | 5    |
| 1     | położenie       | 30                       | 0.15                                     | 0.45 | 0.30                   | 0.30 | 0.30 | 0.30 | 0.30 |
| 2     | wielkość        | 40                       | 0.20                                     | 0.60 | 0.60                   | 0.60 | 0.50 | 0.50 | 0.60 |
| 3     | inne            | 30                       | 0.15                                     | 0.45 | 0.30                   | 0.15 | 0.45 | 0.45 | 0.30 |
| razem |                 | 100                      | 0.50                                     | 1.50 | 1.20                   | 1.05 | 1.25 | 1.25 | 1.20 |

transakcje 6 - 12

| l.p.  | rodzaj<br>cechy | wartość współczynników |      |      |      |      |      |      |
|-------|-----------------|------------------------|------|------|------|------|------|------|
|       |                 | 6                      | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   |
| 1     | położenie       | 0.45                   | 0.30 | 0.15 | 0.15 | 0.45 | 0.45 | 0.45 |
| 2     | wielkość        | 0.50                   | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.50 | 0.60 | 0.50 |
| 3     | inne            | 0.45                   | 0.30 | 0.15 | 0.15 | 0.45 | 0.45 | 0.45 |
| razem |                 | 1.40                   | 1.20 | 0.90 | 0.90 | 1.40 | 1.50 | 1.40 |

transakcje 13 - 16

| l.p.  | rodzaj<br>cechy | wartość współczynników |      |      |      |  |
|-------|-----------------|------------------------|------|------|------|--|
|       |                 | 13                     | 14   | 15   | 16   |  |
| 1     | położenie       | 0.30                   | 0.45 | 0.45 | 0.45 |  |
| 2     | wielkość        | 0.50                   | 0.50 | 0.60 | 0.60 |  |
| 3     | inne            | 0.15                   | 0.45 | 0.45 | 0.45 |  |
| razem |                 | 0.95                   | 1.40 | 1.50 | 1.50 |  |

określona wartość 1 ha po uwzględnieniu współcz. korygujących:

|                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1) 10.712 zł/ha x 1.20 = 12 854 zł/ha | 2) 10.689 zł/ha x 1.05 = 11 223 zł/ha |
| 3) 3.000 zł/ha x 1.25 = 3 750 zł/ha   | 4) 4.327 zł/ha x 1.25 = 5 409 zł/ha   |
| 5) 3.571 zł/ha x 1.20 = 4 285 zł/ha   | 6) 3.751 zł/ha x 1.40 = 5 251 zł/ha   |
| 7) 4.968 zł/ha x 1.20 = 5 962 zł/ha   | 8) 22.526 zł/ha x 0.90 = 20 273 zł/ha |
| 9) 9.583 zł/ha x 0.90 = 8 625 zł/ha   | 10) 2.556 zł/ha x 1.40 = 3 578 zł/ha  |
| 11) 2.143 zł/ha x 1.50 = 3 215 zł/ha  | 12) 4.078 zł/ha x 1.40 = 5 709 zł/ha  |
| 13) 4.902 zł/ha x 0.95 = 4 657 zł/ha  | 14) 4.637 zł/ha x 1.40 = 6 492 zł/ha  |
| 15) 4.560 zł/ha x 1.50 = 6 840 zł/ha  | 16) 4.574 zł/ha x 1.50 = 6 861 zł/ha  |
| razem 114 984 zł/ha                   |                                       |

średnia arytmetyczna wartość 1ha gruntu rolnego: powierzchnia gruntu

114 984 : 16 = 7 187 zł/ha, słownie: siedem tysięcy sto osiemdziesiąt siedem złotych.

Wartość rynkowa gruntu położonego w obrębie Juchnowiec Kościelny gmina Juchnowiec Kościelny przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego wynosi:

powierzchnia gruntu = 2.8650 ha x 7 187 zł/ha = 20 590 zł

### 3.4. Określenie wartości nieruchomości w stanie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego

Nieruchomości gruntowe wytypowane do porównania:

- 1).05.2004 Juchnowiec K.dz.205/10, 206/20-893 m<sup>2</sup> PsIV, wolna cena 28.00 zł/m<sup>2</sup>
- 2) 03.2004 Juchnowiec K.dz.205/4, 206/9 -1098 m<sup>2</sup> z drogą 70 m<sup>2</sup> cena 27.08 zł/m<sup>2</sup>
- 3) 03.2004 Juchnowiec K.dz. 205/5 -1028 m<sup>2</sup>, Ps IV cena 27.08 zł/m<sup>2</sup>
- 4) 02.2003 Juchnowiec K.dz. 207/19 - 910 m<sup>2</sup> cena 26.00 zł/m<sup>2</sup>

średnia cena 1 m<sup>2</sup> z 1-4 wyżej wytypowanych transakcji wynosi - 27.04 zł

Tabela porównawcza cech

| cechy przyjęte<br>do porównania | działka<br>szacowana | działki porównywane |   |   |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|---|---|
|                                 |                      | 1                   | 2 | 3 |

|                                                                                        |             |              |              |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| korygowanie ze względu na upływ czasu                                                  |             |              |              |              |
| cena 1 m <sup>2</sup> [zł]                                                             |             | 28.00        | 27.08        | 26.00        |
| data transakcji, wyceny                                                                | 12.2004     | 05.2004      | 03.2004      | 02.2004      |
| Ze względu na krótki odstęp czasu i utrzymujący się poziom cen pominięto trend czasowy |             |              |              |              |
| cechy porównywane                                                                      |             |              |              |              |
| pow. działki [m <sup>2</sup> ] kształt                                                 | 25023       | 893          | 1098         | 910          |
| położenie, kształt                                                                     | mniej korz. | korzystne    | korzystne    | korzystne    |
| przezn. w m pl. z. prz.                                                                | MNU         | M            | M            | M            |
| uzbrojenie terenu                                                                      | el.         | el, naw.utw. | el, naw.utw. | el, naw.utw. |
| zainwestowanie                                                                         | wolna       | wolna        | wolna        | wolna        |
| pozostałe cechy                                                                        | wolna       | wolna        | wolna        | wolna        |

#### Obliczenie poprawek kwotowych

| Cecha różniąca  | Udział w całości | Zakres kwotowy [zł] | Poprawki kwotowe [zł] |
|-----------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| X-1             |                  |                     |                       |
| położenie       | 35               | 0.70                | -0.23                 |
| pozostałe cechy | 15               | 0.30                | -0.15                 |
| X-2             |                  |                     |                       |
| położenie       | 35               | 0.70                | -0.23                 |
| pozostałe cechy | 15               | 0.30                | -0.15                 |
| X3              |                  |                     |                       |
| położenie       | 35               | 0.70                | -0.23                 |
| pozostałe cechy | 15               | 0.30                | -0.15                 |

Po uwzględnieniu poprawki cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki wynosi:

$$W_{x-1} = 28.00 - 0.38 = 27.62 \text{ zł}$$

$$W_{x-2} = 27.08 - 0.38 = 26.70 \text{ zł}$$

$$W_{x-3} = 26.00 - 0.38 = 25.62 \text{ zł}$$

Wagi przypisane parom porównawczym:  $W_{-1} = W_{-2} = W_{-3} = 1/3$

Średnia arytmetyczna cena 1 m<sup>2</sup> gruntu wynosi:

$$W = (27.62 + 26.70 + 25.62) : 3 = 26.65 \text{ zł w zaokrągleniu 27 zł}$$

Wartość nieruchomości gruntowej w stanie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego, po podziale działek ozn. nr. geod. 117/2, 117/5-117/10 w obr. Juchnowiec Kościelny wynosi: 25 023 x 27 = 675 621 zł,

słownie: sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia jeden złotych.

#### 4. Przewidywane wydatki gminy

##### 4.1. Obciążenia finansowe Gminy związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych

Nie występują, gdyż Gmina realizuje zadania własne i przepisy prawa na własnym gruncie. Nie musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczonych pod drogi, tereny zielone i inne lokalne cele publiczne.

##### 4.2. Opłaty z tytułu wyłączenia gruntu z produkcji rolnej.

Grunty rolne kl.IV,III na podstawie zgody Ministra Rolnictwa o Gospodarki Żywnościowej GZ-ot.0601/05100/68-72/85 z 1985.10.04 mogą być przeznaczone pod zabudowę (wyłączone z produkcji).

Właściciel gruntu jest zobowiązany uiścić jednorazową należność za wyłączenie z produkcji gruntów rolnych, oraz opłaty roczne zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z art. 12.3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych „obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych ciąży na nabywcy, który wyłączył grunt z produkcji.

Grunt rolny objęty ochroną przewidziany pod budowę drogi na terenie objętym projektem klasy bonitacyjnej ma powierzchnię RIIIB = 0.1000 ha, Okręg podatkowy IV.

Należność jednorazowa zgodnie z art. 12.6 ustawy jest pomniejszona o wartość gruntu.

$$N^J = N - W$$

$N^J$  - należność jednorazowa,

N - należność pomniejszona o wartość gruntu

W - wartość gruntu

Należność zależy od klasy bonitacyjnej gruntów rolnych, utworów tworzących glebę i wyraża się w tonach ziarna żyta.

Oblicza się mnożąc wielkość należności (z ustawy) przez równowartość tony ziarna żyta ustalonej w wysokości stosowanej do wymierzania podatku rolnego, ogłaszanej przez GUS.

Cena ziarna żyta na rok 2005 ogłoszona przez GUS w M. P.z 2004 r nr 43 poz.765 wynosi 37.67 zł/q.

Wartość gruntu według cen rynkowych w Juchnowcu Kościelnym na datę wyłączenia wynosi:  $0.1000 \times 7187 = 719$  zł

obl. należności jednorazowej

powierzchnia RIIIB wyłączona w trzecim roku = 0.1000 ha

należność jednorazowa płatna w trzecim roku

$$N = 0.1000 \times 450 \times 376.70 = 16952 \text{ zł}$$

$$W = 0.1000 \text{ ha} \times 7187 \text{ zł/ha} = 719 \text{ zł}$$

$$N^J = N - W = 0.1000 \times 450 \times 376.70 - 719 = 16\,952 - 719 = 16\,233 \text{ zł}$$

Zdyskontowana należność jednorazowa dla stopy 10% opłacona w trzecim roku wynosi  $16233 \times 0.7513 = 12\,196$  zł

Wysokość opłat rocznych od pełnej należności, nie pomniejszonej o wartość gruntu dla stopy 10% obliczona wzorem

$$O_r = 0.1 N = 16\,952 \times 0.1 = 1\,695 \text{ zł}$$

Zdyskontowana opłata dla stopy 10 % uwzględniając rok opłaty wynosi:

$$\text{w trzecim roku } 1695 \times 0.7513 = 1273 \text{ zł}$$

$$\text{w czwartym roku } 1695 \times 0.6830 = 1158 \text{ zł}$$

$$\text{w piątym roku } 1695 \times 0.6209 = 1052 \text{ zł}$$

$$\text{w szóstym roku } 1695 \times 0.5645 = 957 \text{ zł}$$

$$\text{w siódmym roku } 1695 \times 0.5132 = 870 \text{ zł}$$

$$\text{w ósmym roku } 1695 \times 0.4665 = 791 \text{ zł}$$

$$\text{w dziewiątym roku } 1695 \times 0.4241 = 719 \text{ zł}$$

$$\text{w dziesiątym roku } 1695 \times 0.3855 = 653 \text{ zł}$$

$$\text{w jedenastym roku } 1695 \times 0.3505 = 594 \text{ zł}$$

$$\text{w dwunastym roku } 1695 \times 0.3186 = 540 \text{ zł}$$

razem 8 607 zł

razem należność jednorazowa z opłatami rocznymi uiszczanymi przez 10 lat wynosi  $12\,196 + 8607 = 20\,803$  zł

#### **4.3. Koszty Gminy ze względu na negatywne skutki wywołane na nieruchomości**

Obciążenia finansowe Gminy nie występują, gdyż brak jest negatywnych skutków.

#### **4.4. Koszty opracowania planu zagosp. prz., podziałów, wykonania wycen**

Gmina musi ponieść koszty opracowania planu zagospodarowania przestrzennego, wykonania dokumentacji prawnej, technicznej oraz koszty związane z określeniem wartości dla dochodów gminy (wyceny, przetarg).

Koszty wykonania wycen dla ustalenia wysokości różnych rekompensat i nabycia nieruchomości nie występują.

Koszty opracowania technicznego projektu i wykonanie podziału nieruchomości;

Koszty opracowania planu zagosp. 5.000 zł

Koszty podziałów geodezyjnych 10 800 zł

Koszty opracowania wycen, wyk. mapek, przetargów 16 000 zł

razem 31 800 zł

#### **4.5. Prognozowane wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Przewidywane nakłady na uzbrojenie terenu wg cen IV kwartału 2004 r.

1. Odcinek wodociągu Ø 100 mm w gruncie kat. III-IV długość 186 m

Realna cena jednostkowa ustalona na podstawie badania cen ofertowych i powykonawczych w Gminie w 2004 roku wynosiła za 1 mb. średnio 45 zł.

prognozowany koszt  $186 \times 45 = 8370$  zł

Aktualna wielkość nakładów poniesionych w trzecim roku dla stopy 10 %

$8370 \times 0.7513 = 6\,288$

2. Kanał sanitarny z rur PCV Ø 200 mm w gruncie kat. III-IV długość 186 m

Realna cena jednostkowa ustalona na podstawie badania cen ofertowych i powykonawczych w Gminie w 2004 roku wynosiła za 1 mb. średnio 155 zł.

prognozowany koszt  $186 \times 155 = 28\,830$  zł

3. Kanał sanitarny tłoczny z rur Ø 110 mm w gruncie kat. III-IV długość 380 m

Realna cena jednostkowa ustalona na podstawie badania cen ofertowych i powykonawczych w Gminie w 2004 roku wynosiła za 1 mb. średnio 50 zł.

prognozowany koszt  $380 \times 50 = 19\,000$  zł

prognozowany koszt przepompowni -50 000 zł

razem kanalizacja:  $28\,830 + 19\,000 + 50\,000 = 97\,830$  zł

#### **Aktualna wielkość nakładów na kanalizację poniesionych w piątym roku**

$97\,830 \times 0.6209 = 60\,743$

4. Nawierzchnia dojazdu utwardzona z warstwą odsączającą, podbudową z betonu i krawężnikami, powierzchnia 2055 m<sup>2</sup>

Realna cena jednostkowa ustalona na podstawie badania cen ofertowych i powykonawczych w Gminie w 2004 roku wynosiła za 1 m<sup>2</sup> średnio 100 zł

prognozowany koszt  $2055 \times 100 = 205\,500$  zł

chodnik powierzchnia 1572 m<sup>2</sup>

Realna cena jednostkowa ustalona na podstawie badania cen ofertowych i powykonawczych w Gminie w 2004 roku wynosiła za 1 m<sup>2</sup>. średnio 60 zł.

prognozowany koszt  $1572 \times 60 = 94\,320$  zł

razem nawierzchnie  $205\,500 + 94\,320 = 299\,820$  zł

Aktualna wielkość nakładów poniesionych w ósmym roku dla stopy 10 %

$299\,820 \times 0.4665 = 139\,866$

5. Oświetlenie zewn. ulicy na słupach WZ-9, WZ-6,5, kabel YAKY-4x35mm

oprawa ORZ-71 x 250 W, wysięgniki jednoramienne - długość 230 m

podstawa wyceny Scalone Wskaźniki nr 70 obiekt 87 nr elementu 1,

współczynnik do wskaźników dla woj. Podlaskiego Białystok = 0.63

wskaźnik na scaloną jednostkę obmiaru 1słup  $4824 \times 0.63 = 3\,039$  zł

szacunkowy koszt  $11 \times 3039 = 33\,429$  zł

Aktualna wielkość nakładów poniesionych w trzecim roku dla stopy 10 %

$33\,429 \times 0.7513 = 25\,115$  zł

Razem prognozowane wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wynoszą:  $6\,288 + 60\,743 + 139\,866 + 25\,115 = 232\,012$  zł

#### **4.6 Obciążenia finansowe Gminy związane z obsługą procesu inwestycyjnego**

Przewiduje się koszty wykonania dokumentacji technicznej, nadzoru technicznego oraz inne koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

$232\,012 \times 0.03 = 6\,960 \text{ zł}$

## **5 Przewidywane źródła dochodów gminy**

### **5.1. Opłata planistyczna. Dochód ze sprzedaży**

Nie nalicza się opłaty planistycznej, ponieważ grunt jest własnością Gminy Juchnowiec Kościelny. Gmina uzyska dochód ze sprzedaży działek uwzględniając prognozę zmiany wartości nieruchomości dla „starej” jak i dla „nowej” funkcji wyznaczonej w planie. Prognozowane prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości oraz rozłożenie tej sprzedaży na poszczególne lata zostało uwzględnione w opracowaniu.

Dochód ze sprzedaży (zwiększenie ceny gruntu przy sprzedaży)

- powierzchnia gruntu  $25023 \text{ m}^2$ ,
- wartość  $1 \text{ m}^2$  po zmianie przeznaczenia w planie miejscowym  $27.00 \text{ zł/m}^2$ ,
- wartość  $1 \text{ m}^2$  przed zmianą przeznaczenia w planie miejscowym  $0.72 \text{ zł/m}^2$ ,
- liczba analizowanych działek po podziale -25.
- przewidywany termin sprzedaży działek:
  - trzeci rok od daty uchwalenia m.p.z prz. - 10 działek
  - czwarty rok od daty uchwalenia m.p.z prz. - 10 działek
  - piąty rok od daty uchwalenia m.p.z prz. - 5 działek

Wartość rynkowa gruntu położonego w obrębie Juchnowiec Kościelny przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego wynosi  $20\,590 \text{ zł}$

Wartość nieruchomości gruntowej w stanie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego wynosi  $25\,023 \times 27.00 = 675\,621 \text{ zł}$

Uwzględniając przewidywany termin sprzedaży działek i prognozowane wpływy ze sprzedaży działek - zdyskontowana wartość przy stopie 10 % wynosi:

$10000 \times 27 \times 0.7513 = 202\,851 \text{ zł}$

$10000 \times 27 \times 0.6830 = 184\,410 \text{ zł}$

$5023 \times 27 \times 0.6209 = 84\,207 \text{ zł}$

razem  $471\,468 \text{ zł}$

Prognozowany wzrost wartości nieruchomości gruntowej po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego i sprzedaży wynosi:

$471\,468 - 20\,590 = 450\,878 \text{ złotych}$

słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem złotych

### **5.2. Opłaty adiacenckie**

Nie nalicza się jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5K, KD.

opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości

Opłata ta jest związana ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału.

Każdy uczestnik procesu scalenia i podziału uzyskuje korzyści z nieruchomości właściwie ukształtowanej i uzbrojonej w urządzenia infrastruktury technicznej.

Gmina nie nalicza opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się urządzenie albo modernizację drogi, wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Nie przewiduje się wpływów z tytułu opłat adiacenckich po wykonaniu ww infrastruktury, gdyż cena gruntu sprzedawanego uwzględni wartość gruntu uzbrojonego.

Koszt przyłączy mediów nie obciąża Gminy. urządzeń terenów zielonych nie przewiduje się.

### 5.3. Przyrost podatku gruntowego od nieruchomości

- zmiana podatku z rolnego na podatki od nieruchomości;

- podatki od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem

W przypadku przeznaczenia w planie miejscowym gruntów rolnych lub leśnych na inne cele może nastąpić wzrost dochodów z tytułu podatków. Zrost podatków następuje także z tytułu wybudowania budynków i rozpoczęcia działalności gospodarczej na nieruchomości. Wzrost podatku od gruntu dotyczy nieruchomości związanych z działalnością gospodarczą i przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Po wybudowaniu budynków pojawia się nowy podatek od budynków, którego w przypadku gruntów rolnych i leśnych nie ma. Ielkość przyrostu podatku obliczamy z formuły:  $P_p = P_n - P_s$ ,

gdzie:

$P_p$  - przyrost podatku gruntowego,

$P_n$  - podatek (nowy) od nieruchomości po zmianie stanu zagospodarowania (skumulowany za okres płacenia i zdyskontowany na datę prognozy),

$P_s$  - podatek (stary) od nieruchomości przed zmianą planu (od poprzedniego przeznaczenia, albo rolny albo leśny).(skumulowany za okres płacenia i zdyskontowany na datę prognozy),

Podatek od nieruchomości w okresie jednego roku obl. według formuły:

$P_n = S_{pi} \times P_i + S_{pg} \times P_g$ , gdzie:

$S_{pi}$  - obowiązująca w gminie stawka podatku od gruntów wykorzystywanych na cele inne (nie związane z działalnością gospodarczą),

$P_i$  - pow. gruntów wykorzystywanych na cele inne (nie związane z działalnością gospodarczą),

$S_{pg}$  - obowiązująca w gminie stawka podatku od gruntów wykorzystywanych na cele związane z działalnością gospodarczą,

$P_g$  - powierzchnia gruntów wykorzystywanych na cele związane z działalnością gosp.,

Podatek rolny od nieruchomości rolnej w okresie jednego roku:

Razem grunty mają powierzchnię 2.8650 ha w tym użytki klasy

RIIIb = 0.4035 ha,

RIVa = 0.8005 ha,

RIVb = 0.7906 ha

$P_s V = 0.8704$  ha

hektary przeliczeniowe w IV okręgu podatkowym:

$0.4035 \times 1.25 + 0.8005 \times 0.80 + 0.7906 \times 0.60 + 0.8704 \times 0.15 = 1.7497$  ha

$P_s = 1.7497 \times 32.80 \times 5 = 286,95$  zł w zaokr. 287 zł

gdzie:

$P_s$  - podatek rolny,

$P$  - powierzchnia działki w ha,

32,80 - cena w zł 1 q ziarna żyta w Gminie Juchnowiec Kościelny

5 - wielkość podatku za 1 ha w q ziarna żyta.

$P_n = 25\,023\text{ m}^2 \times 0.30 \times 0.56 + 25\,023\text{ m}^2 \times 0.70 \times 0.11 = 4204 + 1927 = 8058$  zł

wzrost podatku od trzeciego roku:

$P_p = P_n - P_s = 8058 - 287 = 7771$  zł

Zdyskontowana wartość przyrostu podatku dla stopy 10 % wynosi:

$(7771 \times 0.6830 + 7771 \times 0.6209 + 7771 \times 0.5645 + 7771 \times 0.5132 + 7771 \times 0.4665 + 7771 \times 0.4241 + 7771 \times 0.3855) = 28\,425$  zł

Nowy podatek od budynków mieszkalnych z pom. na działalność gospodarczą

Zwiększony podatek nie pojawia się z chwilą uchwalenia planu, a jest następstwem dopiero działań wynikających z planu.

Zmiana podatku od nieruchomości nastąpi po uchwaleniu planu, a podatek od budynków i

działalności pojawi się w piątym roku i będzie to zmiana trwała w czasie.

- średnia pow. użytkowo-mieszkalna 1 budynku wynosi 110 m<sup>2</sup>, a części pow. zajętej na prowadzenie działalności gosp.- 30 m<sup>2</sup>

- stawka podatku od 1 m<sup>2</sup> powierzchni už. - mieszkalnej - 0.44 zł

- podatek od pow. zajętej na prowadzenie działalności gosp. - 15.40 zł

obl. podatek od budynku:

$$110 \times 0.44 + 30 \times 15.40 = 510.40 \text{ zł}$$

Powyższe formuły określają przyrost podatku w okresie jednego roku.

Przyrost podatku od budynków:

$$\text{w czwartym roku } 5 \times (110 \times 0.44 + 30 \times 15.40) = 2\,552 \text{ zł}$$

$$\text{w piątym roku } 2\,552 + 10 \times 510.40 = 7\,656 \text{ zł}$$

$$\text{w szóstym roku } 7\,656 + 10 \times 510.40 = 12\,760 \text{ zł}$$

$$\text{w siódmym roku } = 12\,760 \text{ zł}$$

$$\text{w ósmym roku } = 12\,760 \text{ zł}$$

$$\text{w dziewiątym } = 12\,760 \text{ zł}$$

$$\text{w dziesiątym } = 12\,760 \text{ zł}$$

Zdyskontowana wartość przyrostu podatku dla stopy 10 % wynosi:

$$(2\,552 \times 0.6830 + 7\,656 \times 0.6209 + 12\,760 \times 0.5645 + 12\,760 \times 0.5132 + 12\,760 \times 0.4665 + 12\,760 \times 0.4241 + 12\,760 \times 0.3855) = 36\,532 \text{ zł}$$

Razem przyrost podatku od nieruchomości (zdyskontowana wielkość na datę roku uchwalenia planu) wynosi:  $28\,425 + 36\,532 = 64\,957 \text{ zł}$

#### **5.4. Opłata od czynności cywilnoprawnych, opłata skarbową**

Jednostki samorządu terytorialnego, występujące jako strony, są zwolnione od podatku od czynności cywilnoprawnych zgodnie z ustawą z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.

Opłata od czynności cywilnoprawnych obliczana jest według następującej formuły:

$$Ocp = 0,02 \times P \times Wn, \text{ gdzie:}$$

Ocp - opłata od czynności cywilnoprawnej,

0,02 - stawka procentowa opłaty,

P - powierzchnia terenu objętego czynnością cywilnoprawną w m<sup>2</sup>,

Wn - wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości w chwili sprzedaży.

Opłata dla pojedynczej sprzedanej działki jest określana wzorem:-:

$$Ocp = 0,02 * P * Wn * \frac{(1 + Tr)^k}{(1 + r)^k}, \text{ gdzie:}$$

Ocp - opłata od czynności cywilnoprawnej,

0,02 - stawka procentowa opłaty,

P - powierzchnia terenu objętego czynnością cywilnoprawną w m<sup>2</sup>,

Wn - wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości w okresie opracowania prognozy,

Tr - trend,

k - rok sprzedaży określony jako kolejny liczony od roku, w którym opracowuje się prognozę

Zdyskontowana wartość przyrostu dla stopy 10 % uwzględniając rok sprzedaży wynosi:

$$10\,000 \times 27 \times 0.7513 = 202\,851 \text{ zł.}$$

$$10\,000 \times 27 \times 0.6830 = 184\,410 \text{ zł}$$

$$\underline{5\,023 \times 27 \times 0.6209 = 84\,207 \text{ zł}}$$

razem 471 468 zł

$$Ocp = 471\,468 \times 0.02 = 9\,429 \text{ zł}$$

Uwaga: ze względu na małą wartość opłaty skarbowej (np. wniosek 5 zł, zał. x 0.50 zł,

pozwolenie na budowę 40 zł) wielkości tej nie uwzględniono w prognozie.

#### IV. SKUTKI FINANSOWE

##### 1. Zestawienie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego części obrębu wsi Juchnowiec Kościelny w gminie Juchnowiec Kościelny - działki ozn. nr. geod. 117/2, 117/5 - 117/10

| Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego                                                                                     |                           |                                                                    |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------|
| Koszty [zł]                                                                                                                                   |                           | Korzyści [zł]                                                      |         |
| Wykup nieruchomości, zamiany                                                                                                                  | -                         | Dochód ze sprzedaży (wzrost wartości gruntu)                       | 450 878 |
| Wyłączenie gruntu z produkcji rolnej (należność jednorazowa i opłaty roczne)                                                                  | 20 803                    | Dochody z podatku od nieruchomości (wzrost)                        | 64 957  |
| Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości                                                                                          | -                         | Opłaty planistyczne                                                | -       |
| Budowa infrastruktury techn.: sieć wod, 6 288 ,kanalizacja 60 743 nawierzchnie drogi 139 866 sieć elektryczna 25 115 obsługa inwestycji 6 960 | 238 972                   | Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości                 | -       |
| Budowa urządzeń zabezpieczających z zakresu ochrony środowiska                                                                                |                           | Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej | -       |
| Opr. planu miejscowego, podziały geodezyjne, wyk. wycen, mapek, przetargi                                                                     | 5.000<br>10.800<br>16.000 | Opłata od czynności cywilnoprawnych                                | 9 429   |
| Razem koszty                                                                                                                                  | 291 575                   | Razem korzyści                                                     | 525 264 |

obecna wartość netto projektu inwestycyjnego wynosi  $525\,264 - 291\,575 = 233\,689$  zł  
słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące sześćset osiemdziesiąt siedem złotych

#### 2. Wnioski, klauzule

##### Wniosek:

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego części obrębu wsi Juchnowiec Kościelny w gminie Juchnowiec Kościelny - działek ozn. nr. geod. 117/2, 117/5 - 117/10 skutki finansowe przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego opracowania są korzystne, niezależnie od efektów planistycznych. Przewidywane dochody Gminy wynikające z planu, po uwzględnieniu wydatków, wynoszą na datę zatwierdzenia m. pl. zag. przestrzennego:  $525\,264 - 291\,575 = 233\,689$  zł słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące sześćset osiemdziesiąt siedem złotych. Jest to obecna wartość netto, odpowiadająca różnicy między sumą przewidywanych wolnych strumieni pieniężnych, które uzyska Gmina w poszczególnych latach prognozy i nakładami inwestycyjnymi, zdyskontowanymi przy wymaganej przez inwestora stopie dyskontowej. Prognoza uwzględnia wartość nieruchomości, przyrost wartości rynkowej i prognozę kosztów. W projekcie nie występują koszty odszkodowań.

##### Klauzule

1. Uzyskane wyniki uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego części obrębu wsi Juchnowiec Kościelny w gminie Juchnowiec Kościelny - działek ozn. nr. geod. 117/2, 117/5 - 117/10 nie mogą służyć do innych celów, np. ustalenia ceny sprzedaży, rozliczeń odszkodowań i opłat, które winny być określone indywidualnie dla każdej nieruchomości, ponieważ wartość gruntu dotyczy obszaru o danej funkcji, a nie

pojedynczej nieruchomości, gdyż przedmiotem wyceny są działki gruntu o przeciętnych cechach.

Nakłady uwzględniają realne średnie ceny jednostkowe ustalone na podstawie badania cen ofertowych i powykonawczych w Gminie w 2004 roku, które się różnią od publikowanych wskaźników cenowych (są niższe w rejonie Juchnowca Kościelnego)

2. Ponieważ obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych ciąży na nabywcy gruntu, który wyłączył grunt z produkcji, zbywający jest obowiązany uprzedzić nabywcę o tym obowiązku.
3. Niniejsze opracowanie jest integralną częścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i należy rozpatrywać łącznie z planem.
4. Zaleca się dokonywanie okresowej oceny realizacji uwzględniając upływ czasu i istotne zmiany w wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gminy objętego planem.