

UCHWAŁA Nr XXI/213/05

RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

z dnia 31 marca 2005r.

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

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 i Nr 162, poz.1568, z 2004r. 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; z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr141, 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), Rada Gminy Juchnowiec Kościelny uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny - cz. wsi Juchnowiec Górny, obręb geodezyjny **Juchnowiec Dolny** w granicach dz. nr geod. 514/2, 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 cz. obszar wsi Juchnowiec Dolny 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 działki nr geod. 514/2 o powierzchni 0,84ha.

2. Przedmiotem planu jest:

- przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** - oznaczone na rysunku planu symbolem MNU.

3. Ustalenia planu dotyczą:

a) przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabarytów obiektów (rozdz.1),

b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (rozdz.2),

c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (rozdz.3),

d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (rozdz.4),

e) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (rozdz.5),

f) 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),

g) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (rozdz.7),

h) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (rozdz.8),

i) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (rozdz.9),

j) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (rozdz.10),

k) przedsięwzięć obrony cywilnej (rozdz.11),

l) naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (rozdz.12),

m) zasad ochrony przeciwpożarowej (rozdz.13),

n) przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze (rozdz.14),

o) wymagania wynikające z przepisów szczególnych (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 budynków,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny.

§ 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. Nr 121, poz.1266). W takim przypadku w §27 niniejszej uchwały, wymienia się działki i ich powierzchnie przeznaczone w planie na cele nierolnicze.

§ 6. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu (tekstowe i rysunkowe) określonego w §1 uchwały, 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 jednorodzinnej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. Nr 75, poz.690),
- 11) zabudowie usługowej należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności, oraz obiekty nie wytwarzające dóbr na materialnych na skalę przemysłową tj.: wielkoseryjną;
- 12) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy rozumieć urządzenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji,
- 13) obiektach usługowych nieuciążliwych dla środowiska – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. 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),
- 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 realizacje 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 i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 7.

1. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla środowiska oznaczony na rysunku planu symbolami 1 - 4 MNU.

2. Ustala się następujące zasady budowy i zagospodarowania:

1) budynek lub zespół budynków należy projektować jako zamkniętą całość architektonicznie i funkcjonalnie,

2) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych,
- druga kondygnacja zwieńczona dachem, dwu lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 350 do 450,
- dla zabudowy usługowej 1 kondygnacja - max. 4,5m do okapu z poddaszem mieszkalnym lub usługowym,
- poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1,3m od poziomu terenu,

3) 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. 25%,

4) dopuszcza się sytuowanie na działkach budynków gospodarczych i usługowych wolnostojących po granicy działki budowlanej oraz w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki, 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.),

5) obiekty zabudowy mieszkaniowo usługowej winny być zorientowane kalenicą równolegle do ul. Białostockiej,

6) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach własnych działek budowlanych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zaleca stosowanie materiałów pochodzenia rodzimego do elewacji budynków,
- 2) charakter zabudowy oraz pokryć dachowych powinny być zbliżone do lokalnych tradycji budowlanych,
- 3) przy zagospodarowaniu działki zachować 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 1,5 m 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.

Ustala się następujące wymagania dotyczące potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. – lokalizowanie nośników reklamowych w oparciu o stosowanie systemów ujednoliconych.

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 zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 13.

Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad 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 zakazu zabudowy.

Rozdział 9

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

§ 15.

Ustala się zasady przebudowy i budowy systemów **komunikacji**:

- 1) 1 KD - istniejąca droga powiatowa nr 1483 B klasy technicznej Z:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) linie zabudowy 15 m od krawędzi jezdni,
 - c) istniejąca szerokość jezdni 6 m.
- 2) 2KD - ul. Szkolna leżąca w ciągu drogi gminnej nr 106760 B klasy technicznej L:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) linie zabudowy 15m od krawędzi jezdni,
 - c) istniejąca szerokość jezdni 6m.

§ 16.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych z wodociągu wiejskiego w Juchnowcu Kościelnym z włączeniem się do istniejącej sieci wodociągowej, wskazanej na rysunku planu, na warunkach określonych przez zarządcę urządzeń wodociągowych.
- 2) dopuszcza się budowę lokalnych ujęć wody do celów gospodarczych wykonanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

§ 17.

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

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej oczyszczalni ścieków w Juchnowcu Dolnym z włączeniem się do istniejących kanałów sanitarnych, wskazanych na rysunku planu, na warunkach określonych przez zarządcę urządzeń kanalizacyjnych.
- 2) 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 kanalizacji deszczowej lub do ziemi powinny odpowiadać стандартам 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.

3) zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków nie spełniających dopuszczalnych norm.

§ 18.

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

1) 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 unieszkodliwiania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. Nr 62, poz.628 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:

a) trasę przebiegu istniejącej linii SN 15 kV napowietrznej zgodnie z rysunkiem planu,

b) trasę przebiegu istniejącej linii NN napowietrznej zgodnie z rysunkiem planu,

2) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej w pobliżu stacji transformatorowej poprzez istniejącą sieć NN napowietrzną po wybudowaniu przyłączy napowietrznych lub kablowych w niezbędnym zakresie,

b) linię zabudowy od istniejącej linii SN 15 kV napowietrznej - 7 m od osi linii.

§ 20.

W zakresie **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 - Juchnowiec Dolny,
- 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

Obrona cywilna.

§ 24.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 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 12

**Naliczenie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
w związku z uchwaleniem planu.**

§ 25.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0% (słownie: zero procent).

Rozdział 13

Ochrona przeciwpożarowa.

§ 26.

1. Ustalenia się w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) przy realizacji sieci wodociągowej należy przewidzieć na terenach 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 tych 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 na cele nierolnicze.

§ 27.

Przeznacza się na cele nierolnicze /dz. nr geod. 514/2/ 0,84 ha gruntów rolnych sklasyfikowanych jako : RIVa o powierzchni 0,19 ha, B –RIVb o powierzchni 0,23 ha, ŁIII o powierzchni 0,4 ha, W – 0,02ha.

Rozdział 15

Wymagania wynikające z przepisów szczególnych.

§ 28.

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

- 1) art. 5, rozdz. 1 ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 207, poz. 2016 z 2003r.) zapewniając 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 między innymi:

a) wymagania , dotyczące usytuowania 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

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Juchnowiec Kościelny.

§ 30.

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

Przewodniczący Rady
Bożena Ewa Jakończuk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

cz. obrębu geod. Juchnowiec Dolny (dz. nr 514/2)

skala 1 : 1 000



Punkt osnowy Bk1 nr 1089 położony w drodze nr 52

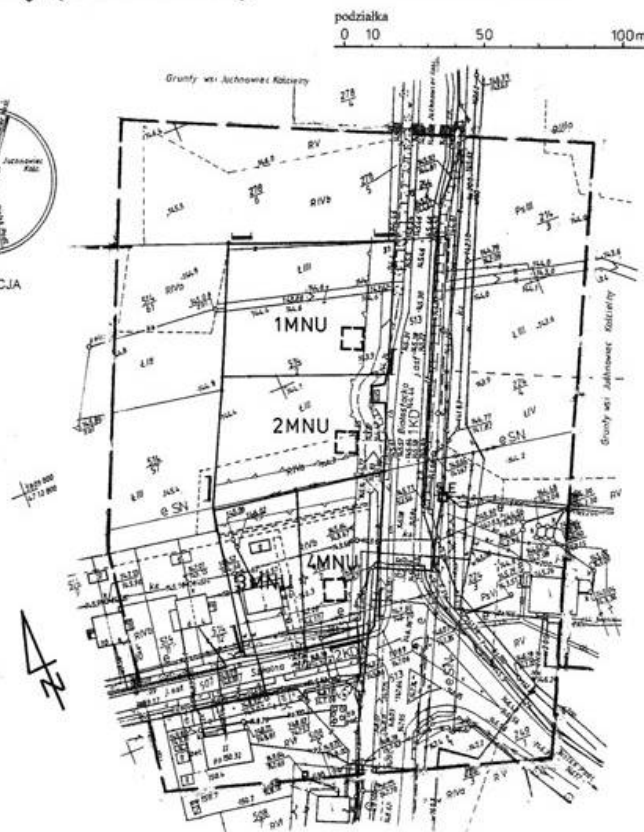


ORYGINAL



Zespół projektowy:

- mgr inż. arch. Wanda Pietras - główny projektant
- mgr inż. arch. Joanna Lipska - urbanistyka
- mgr inż. arch. Beata Gajewska - środowisko przyrodnicze
- inż. Elżbieta Kępczyńska - elektroenergetyka
- mgr inż. Jan Kruszewski - komunikacja
- mgr inż. Czesława Kruszewska - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków



Legenda

[linia ciągła]	GRANICA ZATWIERDZENIA PLANU
[linia przerywana]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
[linia kropka-kreska]	PROJEKTOWANE BUDYNKI
[linia kropka-kreska]	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
[linia kropka-kreska]	PODZIAŁY WEWNĘTRZNE
[linia kropka-kreska]	NIEPRZERWALNA LINIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
[linia kropka-kreska]	1KD DROGA POWIATOWA NR 1483 B
[linia kropka-kreska]	2KD DROGA GMINNA NR 196740 B
[linia kropka-kreska]	W SIEĆ WODOCIĄGOWA ISTNIEJĄCA
[linia kropka-kreska]	KS KANALY SANITARNE ISTNIEJĄCE
[linia kropka-kreska]	KD KANAL DESZCZOWY ISTNIEJĄCY
[linia kropka-kreska]	e SN LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15 kV NAPIĘCIOWA ISTNIEJĄCA
[linia kropka-kreska]	e LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NN NAPIĘCIOWA ISTNIEJĄCA
[linia kropka-kreska]	e LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NN KABLOWA ISTNIEJĄCA
[linia kropka-kreska]	E STACJA TRANSFORMATOROWA SŁUPOWA 15/0,4 kV (ISTN.)

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXI/213/05

Rady Gminy Juchnowiec
Kościelny

z dnia 31 marca 2005r.

**STWIERDZENIE ZGODNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY DOTYCZĄCEGO TERENU CZ. WSI
JUCHNOWIEC GÓRNY, OBRĘB GEODEZYJNY JUCHNOWIEC DOLNY (DZ. NR 514/2)
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. obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny (dz. nr 514/2) 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/213/05

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 GÓRNY, OBRĘB GEODEZYJNY JUCHNOWIEC
DOLNY
(DZ. NR 514/2) 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/213/05

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 GÓRNY, OBRĘB GEODEZYJNY JUCHNOWIEC DOLNY (DZ. NR 514/2) 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 DOLNY W GMINIE JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

DZIAŁKA OZN. NR. GEOD. 514/2

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu wsi Juchnowiec Dolny w gminie Juchnowiec Kościelny, działka ozn. nr. geod. 514/2.

Zakres opracowania to: wydatki Gminy oraz przewidywane źródła dochodów Gminy w wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy objętego planem.

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 Dolny dot. działki ozn. nr. geod. 514/2 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, opłaty i odszkodowania, 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

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 zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587)
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrz. gminy Juchnowiec Kościelny”, uchwalone uchwałą Nr XXII/176/2000 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 20.12.2000 r.
- 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 Educatterra 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 gruntowych

Właściciel - Gmina Juchnowiec Kościelny. Podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zakładem usługowo-wytwórczym, oznaczoną na rysunku planu symbolem MNU.

2. Opis obszaru objętego opracowaniem

Działka ozn. nr. geod. 514/2 obręb Juchnowiec Dolny, mapa 3

Położenie: woj. podlaskie, powiat białostocki, jednostka ewidencyjna Juchnowiec Kościelny, obręb 16 Juchnowiec Dolny, arkusz 3.

Nieruchomość jest położona w narożniku ulic Białostockiej i Szkolnej w Juchnowcu Dolnym przy granicy obrębu wsi Juchnowiec Kościelny.

Działka ozn. nr. geod. 514/2 ma powierzchnię 0,8400 ha.

Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na datę 04.01.30:

RIVa - 0,1900 ha, ŁIII - 0,4000 ha, W - 0,0200 ha, B B-R IVb - 0,2300 ha.

Działka jest równoległa do ul. Białostockiej i położona ok. 1 m poniżej jej poziomu.

Od strony ul. Szkolnej jest wjazd na działkę do budynku byłej agronomówki.

Ulice są urządzone, o trwałej nawierzchni.

Nad działką przebiega napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV, na działce jest nieczynny kanał sanitarny i sieć wodociągowa prostopadle do ul. Białostockiej oraz rów odwadniający.

Wzdłuż ul. Białostockiej jest kanał.

Stan projektowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Projekt przewiduje utworzenie 4 działek, w tym jedna jest zabudowana budynkiem byłej „agronomówki” i budynkiem gospodarczym.

Projektuje się realizację infrastruktury technicznej (kanalizacyjno - wodociągowej) równoległe z zabudową mieszkaniową i usługową.

Ustalone zasady przebudowy i budowy systemów komunikacji:

1 KD - istniejąca droga powiatowa nr 1483 B klasy technicznej Z, szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, linie zabudowy 15 m od krawędzi jezdni, istniejąca szerokość jezdni 6 m;

2KD - ul. Szkolna leżąca w ciągu drogi gminnej nr 106760 B klasy technicznej L, szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, linie zabudowy 15 m od krawędzi jezdni, istniejąca szerokość jezdni 6 m.

Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych z wodociągu wiejskiego w Juchnowcu Kościelnym z włączeniem się do istniejącej sieci wodociągowej.

Odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej oczyszczalni ścieków w Juchnowcu Dolnym z włączeniem się do istniejących kanałów sanitarnych.

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 mm, oprawa ORZ-71x250 W, wysięgniki jednoramienne uwzględnione w prognozie.

Zasilanie w energię elektryczną obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej w pobliżu stacji transformatorowej poprzez istniejącą sieć NN napowietrzną po wybudowaniu przyłączy napowietrznych lub kablowych w niezbędnym zakresie.

Zasilania obiektów w gaz przewodowy nie przewiduje się w okresie prognozy, gdyż należałoby wybudować gazociąg średniego ciśnienia ze stacji redukcyjno-pomiarowej I Lewickie w kierunku wsi Juchnowiec Kościelny - Juchnowiec Dolny.

opis działki nr 1

Oznaczenie w ewidencji gruntów ŁIII, W (0,0200 ha), projektowana pow. 0,2830 ha.
Przez działkę przechodzi rów odwadniający, do którego jest wprowadzony nieczynny kanał sanitarny, którym odprowadzano ścieki z budynków położonych przy ulicy Szkolnej przed wykonaniem kanalizacji w ulicy Białostockiej i oczyszczalni ścieków.
Wjazd projektowany na działkę z ulicy Białostockiej.

opis działki nr 2

Oznaczenie w ewidencji gr ŁIII (0,1130 ha) i RIVa (0,1330 ha), proj. pow. 0,2460 ha.
Położenie przy ul. Białostockiej. Wjazd projektowany z ulicy Białostockiej.
Wzdłuż granicy z działkami 3 i 4 napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV.
Wzdłuż ulicy Białostockiej kanał deszczowy K_d 600.

opis działki nr 3

Oznaczenie w ewidencji gruntów RIVa (0,1680 ha), proj. pow. 0,1520 ha.
Działka jest zabudowana parterowym budynkiem administracyjnym (była agronomówka) i budynkiem gospodarczym. Wjazd pozostaje z ulicy Szkolnej.
Ogrodzenie od ulicy Szkolnej. Doprowadzona woda z sieci wodociągu zbiorczego.
Ścieki odprowadzone do kanału sanitarnego.
Wzdłuż granicy z działką 2 jest napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV.

opis działki nr 4

Oznaczenie w ewidencji gruntów B B-R IVb (0,1610 ha), proj. pow. 0,1630 ha.
Wzdłuż granicy z działką 2 napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV.
Ogrodzenie od ulicy Szkolnej. Wjazd z ulicy Szkolnej utwardzony trylinką.
Uwaga: budynki będą sprzedane razem z działką, a wartość nieruchomości zabudowanej określi wycena wykonana na datę sprzedaży.

3. Daty istotne dla opracowania

Okres prognozy 10 lat.

Przewidywany termin uchwalenia miejsc. planu zagosp. przestrz. - styczeń 2005r.

Przewidywane etapowanie:

- przewidywany termin sprzedaży działek - trzeci rok od daty uchwalenia m. p. z. prz.
- przewidywany termin zabudowy - piąty rok od daty uchwalenia m. p. z. prz.
- przewidywane dochody z podatków z tytułu zabudowy - piąty rok od uchwalenia planu.

III. PROGNOZA WPLYWU 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 działalności prowadzonej na tej nieruchomości.

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

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.

2.2. Przewidywane źródła dochodów gminy

Efekty wynikające z transformacji obszaru:

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 uchwaleniu 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 wytypowane 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 10ha, 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.przestrz.: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 m², 501 - 1500 m², ponad 1500 m²; 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/m² cena min. 26.00 zł/m² różnica 2.00 zł/m²;

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 wydzielonych 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 poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Uwzględnia się: rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w miejsco-

wym planie zagospodarowania przestrzennego, stan zagospodarowania i wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej (art.154 ustawy o g.n.).

Porównano nieruchomość wycenianą o znanych cechach z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu, dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (art. 153 u.g.n., §5 Rozp.).

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu, skorygowanym ze względu na cechy różniące te nieruchomości z uwzględnieniem zmiany ceny wskutek upływu czasu.

Najlepsze wyniki daje podejście porównawcze, gdy nieruchomości są identyczne z szacowaną, są położone niedaleko siebie, transakcje były zawarte stosunkowo niedawno, istniejący rynek jest stabilny.

Stosując podejście porównawcze przyjmuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

3.3. Określenie wartości nieruchomości gruntowej w stanie przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego

Określenie wartości gruntu rolnego

Po dokonanej analizie lokalnego rynku obrotu nieruchomościami do porównania zostały wytypowane następujące nieruchomości gruntowe:

- 1). 03.2004 Juchnowiec D. - 0,1867 ha, RIVa-0,0036ha, RIVb-0,1692ha, RV- 0,0636ha, PsIV-0,0802ha, PsV-0,0231ha cena 10 712 zł/ha
- 2) 01.2004 Juchnowiec D.-0,1871 ha,RIIb-0,1228ha, PsIII-0,643 ha cena 10 689 zł/ha
- 3) 07.2003 Juchnowiec D-3,64 ha, LsV, PsIV, W, RIIb, RIVa, RIVb, ŁIII, ŁIV, PsV cena 3 000 zł/ha
- 4) 02.2003 Juchnowiec D. 2,08 ha, RIVa -0,75, ŁII-0,81, PsIII-0,49,W-0,03 4 327 zł/ha
- 5) 12.2002 Juchnowiec D.-0,84 ha, RIIb-0,38ha,RIVa-0,43ha, W-0,03ha 3571 zł/ha
- 6) 04.2004 Biele -1,44 ha ,R, Ps, Lz, Ls cena 3 751 zł/ha
- 7) 04.2004 Brończany - 0,25 ha grunty orne cena 4 968 zł/ha
- 8) 01.2003 Brończany - 0,1243 ha rolna ŁIV cena 22 526 zł/ha
- 9) 11.2003 Hermanówka -0,24 ha cena 9 583 zł/ha
- 10) 02.2004 Janowicze - 4,27 ha rolna R Ł, Ps, Ls, Lz cena 2 556 zł/ha
- 11) 09.2003 Janowicze - 0,75 ha R, Ł, Ps, W cena 2 143 zł/ha
- 12) 03.2004 Klewinowo - 4,00 ha, R, Ł, Ps, W cena 4 078 zł/ha
- 13) 09.2002 Olmonty - 2,004 ha cena 4 902 zł/ha
- 14) 02.2004 Tryczówka,Złotniki -4,79 ha r. cena 4 637 zł/ha
- 15) 04.2003 Złotniki - 0,2500 ha, RIV_{a,b}RV cena 4 560 zł/ha
- 16) 04.2003 Złotniki - 0,2698 ha, RV PsV cena 4 574 zł/ha

średnia cena z 16 transakcji wynosi 100577: 16 = 6 286 zł

Określenie przedziału cenowego dla rynku lokalnego:

Cena max. 10712 zł/ha, cena min. 3571 zł/ha, różnica 7141 zł

Cena średnia ze zbioru transakcji przyjętych do analizy wyrażona stosunkiem $C_{sr} = (10712 + 3571) : 2 = 7 141$ zł/ha

$C_{max} : C_{sr} = 10712 : 7141 = 1.50$, $C_{min} : C_{sr} = 3571 : 7141 = 0.50$

Okr. współczynników korygujących. Ocena atrybutów nieruchomości porównywanych transakcje 1 - 5

l.p.	rodzaj cechy	wagi rynkowe cechy	zakres współczynników 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 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 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 Dolny gmina Juchnowiec

Kościelny przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego wynosi :

- powierzchnia gruntu 8400 - 1500 = 6900 m², wartość 6900 x 0.72 = 4 968 zł

- powierzchnia gruntu zabudowanego 1500 m², wartość 1500 x 27.0 = 40 500 zł

razem 45 468 zł

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

Nieruchomości gruntowe wytypowane do porównania:

- 05.2004 Juchnowiec K. - 893 m² PsIV, wolna cena 28.00 zł/m²
- 03.2004 Juchnowiec K.-1098 m²z drogą 70 m² cena 27.08 zł/m²
- 03.2004 Juchnowiec K. 1028 m², Ps IV cena 27.08 zł/m²
- 02.2003 Juchnowiec K. 910 m² cena 26.00 zł/m²

średnia cena 1 m² z 1-4 wyżej wytypowanych transakcji wynosi - 27.04 zł

Tabela porównawcza cech

cechy przyjęte do porównania	działka szacowana	działki porównywane		
		1	2	3
korygowanie ze względu na upływ czasu				
cena 1 m ² [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 ²] kształt	1500,1610, 2460,2830	893	1098	910
położenie, kształt	korzystne	mniej. korz.	mniej. korz.	mniej. korz.

przezn. w m pl. z. prz.	MNU	M	M	M
uzbrojenie terenu	w, el, k, naw.utw.	el, naw.utw.	el, naw.utw.	el, naw.utw.
zainwestowanie	wolna	wolna	wolna	wolna
pozostałe cechy	brak ogr SN	wolna	wolna	wolna

Obliczenie poprawek kwotowych

Cecha różniąca	Udział w całości	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki kwotowe [zł]
X-1			
uzbrojenie	30	0.60	+0.15
wielkość działki	10	0.20	+0.10
X-2			
uzbrojenie	30	0.60	+0.15
wielkość działki	10	0.20	+0.10
X3			
uzbrojenie	30	0.60	+0.15
wielkość działki	10	0.20	+0.10

Po uwzględnieniu poprawki cena 1 m² powierzchni działki wynosi:

$$W_{x-1} = 28.00 + 0.25 = 28.25 \text{ zł}$$

$$W_{x-2} = 27.08 + 0.25 = 27.33 \text{ zł}$$

$$W_{x-3} = 26.00 + 0.25 = 26.25 \text{ zł}$$

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

Średnia arytmetyczna cena 1 m² gruntu wynosi:

$$W = (28.25 + 27.33 + 26.25) : 3 = 27.28 \text{ zł w zaokrągleniu 27 zł}$$

Wartość nieruchomości gruntowej w stanie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego (po podziale dz. ozn. nr. geod. 514/2) w obrębie Juchnowiec Dolny wynosi: 8400 x 27 = 226 800 zł

słownie: dwieście dwadzieścia sześć tysięcy osiemset 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

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 objęty ochroną na terenie objętym projektem klasy bonitacyjnej ŁIII ma powierzchnię 0.4000 ha, Okręg podatkowy IV.

Opłaty z tego tytułu nalicza się od użytku o pow.: ŁIII-0.4000 ha,

Ze względu na to, że projektowany zwarty obszar gruntów stanowiących użytki klasy III nie przekracza 0,50 ha, a klasy IV nie przekracza 1 ha, nie jest wymagana zgoda na wyłączenie z produkcji rolnej.

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 wynosi 37.67 zł/q M. P. z 2004 r nr 43 poz.765.

obl. należności jednorazowej

$$N = 0.4000 \times 500 \times 376.70 = 75\,340 \text{ zł}$$

$$W = 2875 \text{ zł} \quad N = 0.4000 \times 7187 = 2875 \text{ zł}$$

$$N^J = N - W = 75\,340 - 0.4000 \times 7187 = 75\,340 - 2875 = 72\,465 \text{ zł}$$

Zdyskontowana należność jednorazowa dla stopy 10% wynosi

$$72\,465 \times 0.7513 = 54\,443 \text{ zł.}$$

Wysokość opłat rocznych od pełnej należności nie pomniejszonej o wartość gruntu dla stopy 10 % obliczona wzorem $O_r = 0.1 N$

$$O_r = 75\,340 \times 0.10 = 7\,534 \text{ zł}$$

Zdyskontowane opłaty roczne płacone przez 10 lat w wysokości 10 % wynoszą

$$7\,534 \times 6.1446 = 46\,293 \text{ zł,}$$

razem należność jednorazowa z opłatami rocznymi uiszczanymi przez 10 lat wynosi

$$54\,443 + 46\,293 = 100\,736 \text{ zł}$$

4.3. Obciążenia finansowe Gminy za negatywne skutki wywołane na nieruchomości

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

4.4. Obciążenia finansowe Gminy związane z obsługą procesu inwestycyjnego

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 2 000 zł

Koszty opracowania wycen, wyk. map, przetargów 6 000 zł

Razem 13 000 zł

4.5. Obciążenia finansowe Gminy związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Ponieważ istnieje uzbrojenie terenu w sieci wod., kan., el. i jest dobra dostępność komunikacyjna (istniejące drogi) nie przewiduje się nakładów na infrastrukturę.

Koszty likwidacji rowu otwartego na działce nr 1 zostaną uwzględnione w cenie działki po podziale w dacie sprzedaży.

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 8400 - 1500 = 6900 m²,

- powierzchnia gruntu bud. 1500 m²,

- wartość 1m² po zmianie przeznaczenia w planie miejscowym 27.00 zł/m²,

- wartość 1m² przed zmianą przeznaczenia w planie miejscowym 0.72 zł/m²,

- prognozowana data sprzedaży - trzeci rok po zatwierdzeniu m p z prz.,
- liczba analizowanych działek po podziale - 4.

Wartość rynkowa gruntu położonego w obrębie Juchnowiec Dolny gmina Juchnowiec Kościelny przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego bez kosztu wydzielania części zabudowanej gruntu wynosi:

$$(8400 - 1500) \times 0.72 + 1500 \times 27.00 = 4\,968 + 40\,500 = 45\,468 \text{ zł.}$$

Wartość nieruchomości gruntowej w stanie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego $8400 \times 27.00 = 226\,800 \text{ zł}$

Prognozowane są wpływy ze sprzedaży działek w 3 roku, w związku z czym aktualna (zdyskontowana) wartość przy stopie 10 % wynosi:

$$226\,800 \times 0.7513 = 170\,395 \text{ zł}$$

Uwaga: zgodnie z ustaleniem zlecniodawcy pominięto wartość oraz koszty utrzymania budynków istniejących na działce, gdyż ich wartość nie zmieni się z powodu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Budynki te łatwiej będzie zbyć po podziale.

Wartość budynków nie wpłynie dodatkowo na wynik skutków finansowych prognozy.

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

$$170\,395 - 45\,468 = 124\,927 \text{ złotych}$$

słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem złotych

5.2. Opłaty adiacenckie

1. 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.

Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według stanu nieruchomości z dnia, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

2. Koszty za przejęte grunty pod drogi

Gmina nie ponosi kosztów za grunty przejęte pod drogi, gdyż nie zachodzi potrzeba budowy nowych dróg i dojazdów.

3. 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. Do wyznaczonych działek jest dostęp z urządzonych dróg publicznych, uzbrojenia w: sieć kanalizacyjną, sieć deszczową, sieć wodociągową, sieć energetyczną i oświetlenie ulic, sieć telekomunikacyjną. 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.

Wzrost 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.

Wielkość przyrostu podatku obliczamy wzorem:

$$P_p = P_n - P_s, \text{ gdzie:}$$

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 obliczamy wzorem:

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

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.,

$$P_n = 0.11 \times 6900 + 0.56 \times 1500 = 1\,599 \text{ zł},$$

w okresie 5 lat zdyskontowana wartość dla stopy 10 % wynosi:

$$1\,599 \times (6.1446 - 3.7908) = 3\,764 \text{ zł}$$

Podatek rolny od gruntu rolnego w okresie jednego roku:

$$P_s = P: 10.000 \times 37.67 \times 5 = 0.8400 \times 37.67 \times 5 = 158.21 \text{ zł},$$

P_s - podatek rolny,

P - powierzchnia działki w ha,

37.67 - cena w zł 1 q ziarna żyta,

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

W okresie 5 lat zdyskontowana wartość dla stopy 10 % wynosi:

$$158.21 \times 3.7908 = 600 \text{ zł}$$

Przyrost podatku gruntowego od nieruchomości

$$P_p = P_n - P_s = 3\,764 - 600 = 3\,164 \text{ zł}$$

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 w trzecim roku 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 m², a części pow. zajętej na prowadzenie działalności gosp.- 30 m²

- stawka podatku od 1 m² powierzchni uż. - mieszkalnej - 0.44 zł

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

obl. podatek od budynku w okresie jednego roku.:

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

Przyrost podatku od 3 budynków w piątym roku

$$3 \times 510.40 = 1531.20 \text{ w zaokr. } 1531 \text{ zł}$$

Zdyskontowana wartość przyrostu podatku dla stopy 10 % wynosi:

$$1531 \times (6.1446 - 3.7908) = 3\,604 \text{ zł}$$

Razem przyrost podatku od nieruchomości (zdyskontowana wielkość na datę roku uchwalenia planu) wynosi: 3164 + 3604 = 6 768 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 jest określana według wzoru:

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

Ocp - opłata od czynności cywilnoprawnej,

0,02 - stawka procentowa opłaty,

P - powierzchnia terenu objętego czynnością cywilnoprawną w m²,

Wn - wartość 1 m² nieruchomości w okresie opracowania prognozy,

Tr - trend,

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

$$Ocp = 0.02 \times 124\,927 = 2\,499 \text{ zł}$$

Zdyskontowana wartość opłaty od czynności cywilnoprawnej dla stopy 10 % w trzecim roku sprzedaży gruntów wynosi: $2499 \times 0.7513 = 1877 \text{ zł}$

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

IV. SKUTKI FINANSOWE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU WSI JUCHNOWIEC DOLNY - DZIAŁKI NR 514/2

Zestawienie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu wsi Juchnowiec Dolny - działki nr 514/2

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego			
Wydatki [zł]		Dochody [zł]	
Wykup nieruchomości, zamiany	-	Dochód ze sprzedaży (wzrost wartości gruntu)	124927
Wyłączenie gruntu z produkcji rolnej	100736	Dochody z podatku od nieruchomości (wzrost)	6768
Odszkodowania za zmniejsze nie wartości nieruchomości	-	Opłaty planistyczne	-
Budowa sieci infrastruktury technicznej i dróg		Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości	-
Budowa urządzeń zabezpieczających z zakresu ochrony środowiska		Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury. techn.	-
Opr. planu miejscowego, podziały geodezyjne, wyceny, mapki, przetarg	5 000 2 000 6 000	Opłata od czynności cywilnoprawnych	1 877
Razem wydatki	113 736	Razem dochody	133 622

obecna wartość netto projektu inwestycyjnego wynosi $133\,622 - 113\,736 = 19\,886 \text{ zł}$
słownie: osiemnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć złotych.

V. OCENA WYNIKU, KLAUZULE

Ocena wyniku

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego części obrębu wsi Juchnowiec Dolny w gminie Juchnowiec Kościelny - działki nr 514/2 skutki finansowe przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego są korzystne, niezależnie od efektów planistycznych.

Przewidywane wpływy na rzecz Gminy, po uwzględnieniu kosztów wynikających z planu, wynoszą na datę zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 19 886 zł, słownie: osiemnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć złotych.

Jest to obecna wartość netto projektu inwestycyjnego, odpowiadająca różnicy między zdyskontowanymi nakładami, a sumą przewidywanych wolnych strumieni pieniężnych, które

uzyska Gmina w poszczególnych latach prognozy, przy wymaganej przez inwestora stopie dyskontowej.

Prognoza uwzględnia wartość nieruchomości, przyrost wartości rynkowej i prognozę kosztów. W projekcie nie występują koszty odszkodowań w projekcie.

Klauzule

1. Uzyskane wyniki nie mogą służyć do innych celów, np. ustalenia ceny sprzedaży, rozliczeń odszkodowań i opłat, które winny być określone indywidualnie dla każdej nieruchomości, ponieważ założono, że wartość gruntu dotyczy obszaru o danej funkcji, a nie pojedynczej działki, gdyż przedmiotem wyceny są działki gruntu o przeciętnych cechach.
2. Pominięto wartość istniejącego budynku na działce, gdyż niezależnie od podziału gruntu na działki stanowić będzie tę samą wartość (uwzględniając stan techniczny na datę sprzedaży). Wartość rynkową budynków należy określić na datę sprzedaży.
3. Ponieważ obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych z tytułu wyłączenia gruntów klasy ŁIII ciąży na nabywcy gruntu, który wyłączył grunt z produkcji, zbywający jest obowiązany uprzedzić nabywcę o tym obowiązku.
4. Nie przewiduje się budowy infrastruktury technicznej ze względu na istniejącą. Zbędny rów otwarty na działce oznaczonej symbolem 1 MNU zostanie zlikwidowany przez nabywcę, co należy uwzględnić w wartości działki do sprzedaży.
5. Niniejsze opracowanie jest integralną częścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i należy rozpatrywać łącznie z planem.
6. Zaleca się dokonywanie okresowej oceny realizacji uwzględniając wpływ czasu i istotne zmiany w wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gminy objętego planem.