

UCHWAŁA Nr XXI/214/05

RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

z dnia 31 marca 2005r.

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

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 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; z 2004r. 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), Rada Gminy Juchnowiec Kościelny uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny – cz. wsi Solniczki, obręb geodezyjnego **Solniczki** w granicach dz. nr geod. 155, 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. obszaru wsi Juchnowiec Dolny dalej zwanym 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. 155 o powierzchni 1,12ha.

2. Przedmiotem planu jest:

1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu:

- pod tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- pod teren ulicy oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**.

2) ustalenia dotyczące:

- a) przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (rozd.1),
- b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (rozd.2),
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (rozd.3),
- d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (rozd.4),
- e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (rozd.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 (rozd.6),
- g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (rozd.7),
- h) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (rozd.8),
- i) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (rozd.9),
- j) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (rozd.10),
- k) przedsięwzięć obrony cywilnej (rozd.11),
- l) naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (rozd.12),
- m) zasad ochrony przeciwpożarowej (rozd.13),
- n) wymagań wynikających z przepisów szczególnych (rozd.14),

§ 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do budynków,
- 5) oznaczenia liniowe projektowanych sieci urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5.

Działka nr 155 zgodnie z ewidencją gruntów ma przeznaczenie określone symbolem K Nie wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 6.

Ilekoć 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) zabudowie usługowej należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności, oraz obiekty nie wytwarzające dóbr na skalę przemysłową tj. wielkoseryjną,
- 10) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy rozumieć urządzenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji,
- 11) obiektach usługowych nieuciążliwych dla środowiska – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań, związanych z kwalifikowaniem

przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz.2573),

12) tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z zapisem planu,

13) 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, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 7.

1. Ustala się teren z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1U i 2U**.
2. Na terenie, oznaczonym symbolem 1U dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska oraz obiekty tymczasowe magazynowo - składowe,
 - 2) parkingów, garaży.
3. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) projektowany budynek lub zespół budynków winny stanowić architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość,
 - 2) wysokość zabudowy:
 - 1 kondygnacja nadziemna - max 4,5m do okapu z poddaszem użytkowym, - poziom podłogi nie wyżej niż 1,3 m od poziomu terenu,
 - 3) dach symetryczny, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35o do 45o,
 - 4) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach własnej działki.
4. Teren oznaczony symbolem 2U przeznacza się pod usługi komunalne.
5. Ustala się ulicę oznaczoną na rysunku planu symbolem KD.

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 do elewacji budynków,
- 2) charakter zabudowy i pokrycia dachowe zbliżone do lokalnych,

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 polegające na zapewnieniu jak najlepszej ich jakości poprzez :
 - a) równoległą realizację z zabudową usługową infrastruktury technicznej (kanalizacyjno-wodociągowej) jako warunku zachowania równowagi istniejącego stanu zasobów wody podziemnej i jej czystości.
- 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 szczególnymi.

Rozdział 4

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10.

Teren objętym planem nie jest objęty ochroną konserwatorską , nie występują na nim obiekty zabytkowe oraz 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 publicznej wchodzi ulica oznaczona symbolem KD,
2. Lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z rysunkiem 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 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 i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 8

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

§ 14.

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów.
2. Ustala się ograniczenia na terenie oznaczonym symbolem 1U - w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 9

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

§ 15.

1. W zakresie komunikacji ustala się następujące zasady:

1) 1KD - droga powiatowa nr 1484B Białystok - Stanisławowo - Wojszki klasy Z o następujących parametrach :

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy 23 m od krawędzi jezdni z uwagi na istniejący kabel telekomunikacyjny,
- c) istniejąca szerokość jezdni,

2) 2KD - projektowana ulica w ciągu istniejącej drogi klasy D o następujących parametrach:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy od projektowanej obwodnicy kolejowej,
- c) szerokość jezdni 5 m,

3) KK - teren projektowanej obwodnicy kolejowej klasy pierwszorzędnej o następujących parametrach:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 30m,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy budynków niemieszkalnych i budowli 10m od granicy pasa kolejowego.

2. Na terenach przeznaczonych pod 1U i 2U ustala się następujące wskaźniki i zasady zabezpieczenia miejsc postojowych: 14 - 16 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w granicach działek wyznaczonych na ten cel.

§ 16.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych z wodociągu wiejskiego z włączeniem się do istniejącej sieci wodociągowej, wskreślonej na rysunku planu, na warunkach określonych przez zarządcę urządzeń wodociągowych.
- 2) dopuszcza się budowę lokalnego ujęcia do celów gospodarczych wykonanego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

§ 17.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych i produkcyjnych do urządzeń lokalnych, zbiorników szczelnych z wywożeniem ich do punktu zlewnego oczyszczalni lub budowę oczyszczalni ścieków zlokalizowaną w granicach działki.
- 2) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych szczelnych nawierzchni dróg, parkingów placów, o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi przed wprowadzeniem do ziemi powinny odpowiadać dopuszczalnym normom określonym w przepisach szczególnych (aktualnie 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);
- 3) 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.
- 4) zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących norm.

§ 18.

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

- 1) usuwanie odpadów stałych, systemem zorganizowanym do pojemników, bądź kontenerów ustawionych na posesjach z lokalizacją spełniającą warunki określone w obowiązujących przepisach dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych i przekazywanie ich do unieszkodliwienia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz.628 z późn. zm.).
- 2) wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i ich odbioru według rozstrzygnięć Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny.

§ 19.

Ustalenia z zakresu **elektroenergetyki**:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną odbiorców na terenie niniejszego planu - ze stacji transformatorowej Nr 1449, zlokalizowanej w sąsiedztwie działki nr 153/12 i 153/13, projektowaną linią kablową nn, trasą wzdłuż drogi w sąsiedztwie drogi 153/13, 153/12, 153/11 i 153/10 oraz wzdłuż drogi powiatowej Białystok - Wojszki na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 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 zasilanie odbiorców w gaz z gazociągu średniego ciśnienia DN90, którego trasa przebiegu w liniach rozgraniczających drogi powiatowej Białystok - Wyszki, poprzez wykonanie przyłącza do poszczególnych odbiorców.
- 2) przyjmuje się trasę istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 relacji Bobrowniki - Białystok - Zambrów oraz gazociągu DN100 relacji - od w/w gazociągu DN250 w kierunku stacji redukcyjno pomiarowej I0 w rejonie wsi Stanisławowo.
- 3) ustala się linię zabudowy 20 m od istniejących na tym terenie gazociągów wysokiego ciśnienia.

§ 22.

Ustalenia z zakresu **telekomunikacji**:

- 1) zakłada się obsługę abonentów na obszarze planu z istniejącej na tym terenie sieci telefonicznej,

2) przyjmuje się trasy istniejących na tym terenie dwóch linii telefonicznych kablowych.

Rozdział 10

Sposoby i terminy 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, usługowo-wytwórczych 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

Naliczanie 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 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 tych obiektów,

3) dla projektowanych budynków 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

Wymagania wynikające z przepisów szczególnych.

§ 27.

Obiekty budowlane 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) 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 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

Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.

§ 28.

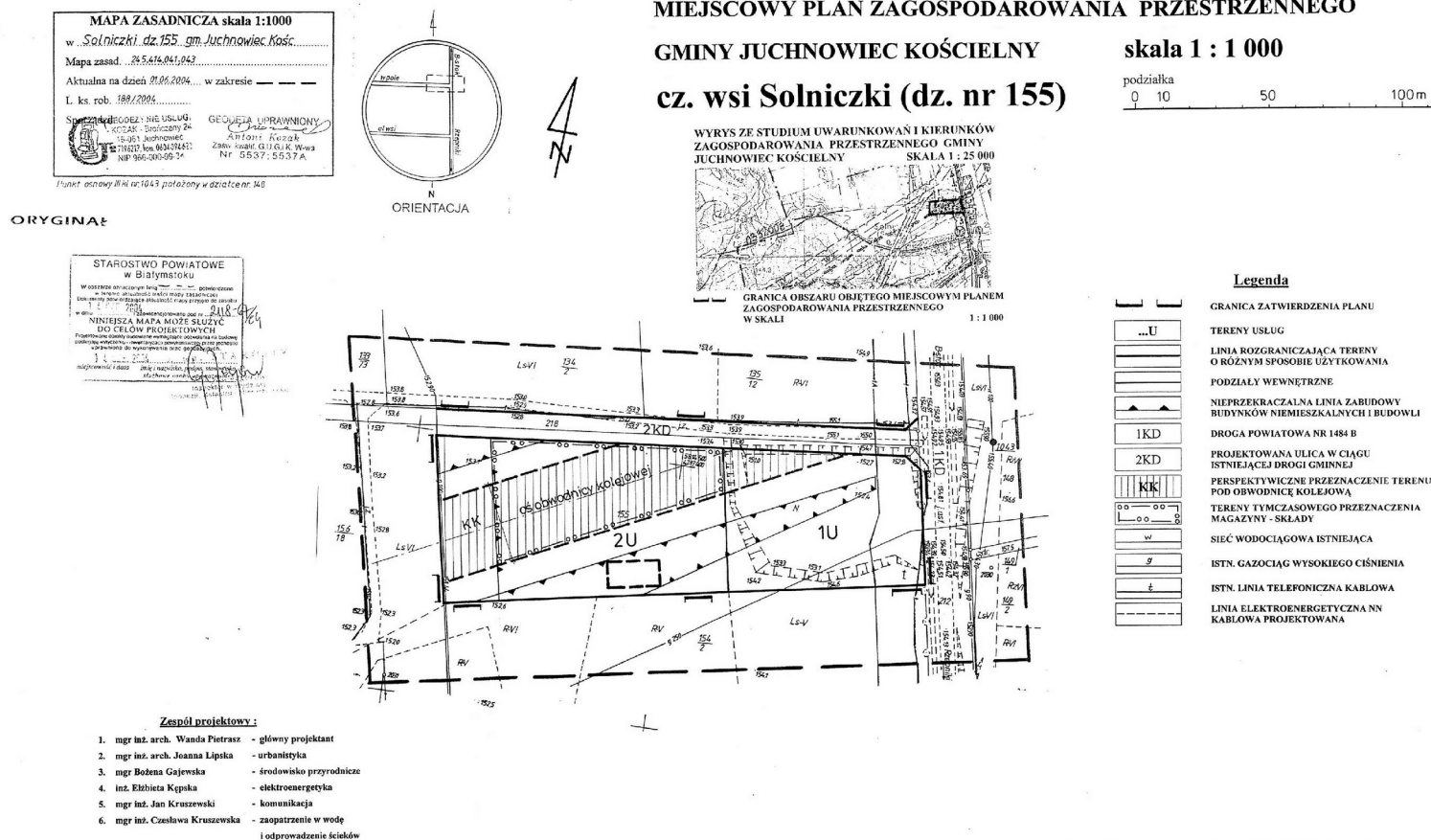
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Juchnowiec Kościelny.

§ 29.

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/214/05
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny
z dnia 31 marca 2005r.



Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXI/214/05

Rady Gminy Juchnowiec
Kościelny

z dnia 31 marca 2005r.

**STWIERDZENIE ZGODNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY DOTYCZĄCEGO TERENU CZ. WSI
SOLNICZKI, OBREB GEODEZYJNY SOLNICZKI (DZ. NR 155) 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 Solniczki (dz. nr 155) 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/214/05

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 SOLNICZKI, OBREB GEODEZYJNY SOLNICZKI (DZ. NR 155)
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 Nr4

do Uchwały Nr XXI/214/05

Rady Gminy Juchnowiec
Kościelny

z dnia 31 marca 2005r.

SPOSÓB REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY DOTYCZĄCEGO TERENU CZ. WSI SOLNICZKI, OBRĘB GEODEZYJNY SOLNICZKI (DZ. NR 155) 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 SOLNICZKI W GRANICACH DZIAŁKI OZN. NR. GEOD. 155 W GMINIE JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego części obrębu wsi Solniczki w granicach działki nr. 155 w gminie Juchnowiec Kościelny. Zakres opracowania to 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 Solniczki dot. działki nr.155 i realizacją jego ustaleń. Prognoza ma służyć do wyboru najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealniać zamierzenia planistycznych Gminy, uwzględniając wielkość dochodów 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 Solniczki w granicach działki nr. 155 w gminie Juchnowiec Kościelny. Nr rejestru 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 2004r Nr 121 poz.1266).
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 9, poz. 84).
- Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o zmianie ustawy o podatku (Dz.U.z 2002r. 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 zagosp. przestrz. gminy Juchnowiec Kościelny, uchwalone uchwałą Nr XXII/176/2000 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 20.12.2000 r.
- Uchwała Nr VI/58/03 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 15.07.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego, gminy 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.
- Andrzej Hopfer, Ryszard Żróbek, Sabina Żróbek „Szacowanie nieruchomości podejściem dochodowym. Oprocentowanie i dyskontowanie” wyd. Twigger.

- 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.

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

1. Stan prawny nieruchomości

Właściciel - Gmina Juchnowiec Kościelny. Podstawowe przeznaczenie pod tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U, pod teren ulicy oznaczone na rysunku planu symbolem KD. Teren oznaczony symbolem 2U przeznaczony pod usługi komunalne. Teren oznaczony symbolem KK jest rezerwą pod projektowaną obwodnicę kolejową. Termin realizacji obwodnicy nie jest ustalony (odległa perspektywa).

2. Opis obszaru objętego opracowaniem

Działka ozn. nr. geod. 155, część obszaru wsi Solniczki, ma powierzchnię 1,1200 ha. Położenie: woj. podlaskie, powiat białostocki, jednostka ewidencyjna Juchnowiec Kościelny, obręb 33 Solniczki mapa 1, Księga wieczysta założona w Sądzie Rejonowym w Białymstoku IX wydział Ksiąg Wieczystych KW 90768. Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30: Bz N - 1,1200 ha. Działka nr 155 zgodnie z ewidencją gruntów ma przeznaczenie oznaczone symbolem K. Nie wymaga wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej. Teren objętym planem nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe oraz obiekty dóbr kultury współczesnej. 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. Ustalono zostały ograniczenia na terenie ozn. symbolem 1U - w tym zakaz zabudowy.

Stan projektowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Projekt przewiduje wydzielenie części działki na poszerzenie drogi 2KD, przeznaczenie działki na usługi, zabezpieczając obszar bez prawa zabudowy pod projektowaną obwodnicę kolejową.

Teren oznaczony symbolem U przeznaczony jest pod usługi komunalne ma powierzchnię 11 200 - 930 = 10270 m². Powierzchnia na poszerzenie drogi 2KD 930 m²,

Powierzchnia projektowana pod zabudowę usługową 11 200 - 930 - 3163 = 7 107 m²

Obszar projektowanej obwodnicy kolejowej - 3163 m².

System komunikacji:

- 1KD - droga powiatowa nr 1484 B Białystok - Stanisławowo-Wojszki klasy Z
- 2KD - projektowana ulica w ciągu istniejącej drogi klasy D
- KK - teren proj. obwodnicy kolejowej klasy pierwszorzędnej o następujących parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 30 m, nieprzekraczalnej linii zabudowy budynków niemieszkalnych i budowli 10 m od granicy pasa kolejowego. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych z wodociągu wiejskiego z włączeniem się do istniejącej sieci wodociągowej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i produkcyjnych do urządzeń lokalnych, zbiorników szczelnych z wywożeniem ich do punktu zlewnego oczyszczalni lub budowę oczyszczalni ścieków zlokalizowaną w granicach działki. Zasilanie w energię elektryczną obiektów na obszarze objętym planem ze stacji transformatorowej Nr 1449, zlokalizowanej w sąsiedztwie działki nr 153/12 i 153/13, projektowaną linią kablową NN, trasą wzdłuż drogi w sąsiedztwie dz. 153/13, 153/12, 153/11 i 153/10 oraz wzdłuż drogi powiatowej Białystok - Wyszki. Zasilanie odbiorców w gaz z gazociągu średniego ciśnienia DN90, położonego w liniach rozgraniczających drogi powiatowej Białystok-Wyszki, po wykonaniu przyłącza do poszczególnych odbiorców.

3. Daty istotne dla opracowania

Przewidywany termin uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrz. - marzec 2005r.

Przewidywane etapowanie:

Przewidywany termin sprzedaży działki - 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.
Nie przewiduje się wyk. kanalizacji sanitarnej w okresie prognozy:

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

1. Stan prawny opracowania

Obowiązek sporządzenia opinii dotyczącej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika z art. 17 ust. 5 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. 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

2.1. Wydatki finansowe gminy związane z transformacją obszaru

1. koszty opracowania miejscowego planu zagospodarowania prz.,
2. koszty podziałów geodezyjnych, wyceny, przetargu

Nie obciążają Gminy pozostałe koszty, w tym:

- koszty zakupu gruntów,
- opłaty z tytułu wyłączenia gruntu z produkcji rolnej, odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości,
- opłaty z tytułu wyłączenia gruntu z produkcji rolnej,
- koszty przygotowania gruntu na potrzeby budownictwa,
- koszty budowy sieci infrastruktury technicznej i dróg.

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 ze zwiększenia 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 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 10 ha, kształt: regularny, wydłużony, nieregularny;
- inne cechy: rodzaj użytków, dostępność komunikacyjna, infrastruktura, konfiguracja terenu.

Przyjęto równe wartości między przedziałami cech.

Kryteria cech rynkowych na rynku lokalnym dla nieruchomości gruntowych przewidzianych pod zabudowę

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.

3.2. Procedura szacowania

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. 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 będącej przedmiotem wyceny określono w drodze obliczenia średniej ceny nieruchomości podobnych skorygowanej współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Uwzględnia się: rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stan zagospodarowania i wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej (art.154 ustawy o g.n.). Wytypowano transakcje dot. obrotu nieruchomościami o znanych cechach, które były przedmiotem obrotu, dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (art. 153 u.g.n., §5 Rozp.) z nieruchomościami szacowanymi,. 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

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

- 1) .11.2004 Solniczki dz - 0,3142 ha - 286 440 zł/ha; (nr zm. 33/78/04)
 - 2) .07.2004 Solniczki dz - 0,2975 ha - 100 800 zł/ha; (nr zm. 33//04)
 - 3) 07.2004 Solniczki dz.- 0,1926 ha - 103 800 zł/ha (nr zm. 33/58/04);
 - 4) .06.2004 Solniczki dz.- 1,1433 ha - 10 496 zł/ha (nr.zm. 33/57/04)
 - 5) 06.2004 Brończany dz.- 0,5000 ha - 9 400 zł/ha (nr zm. 04/19/04)
 - 6) 07.2003 Olmonty dz - 2,5196 ha - 9 724 zł/ha (nr zm. 11/21/03)
 - 7) 09.2004 Horodniany.dz- 0,0592 ha - 84 459 zł/ha (nr zm. 10/38/04)
 - 8) 01.2004 Horodniany dz - 2.0000 ha - 50 000 zł/ha (nr.zm. 10/5/04)
 - 9) 12.2003 Horodniany dz - 0,8452 ha - 9 465 zł/ha (nr.zm. 10/1/04)
 - 10) 02.2003 Horodniany dz - 0,0440 ha - 9 465 zł/ha (nr zm. 10/15/04)
 - 11) 11.2004 Horodniany dz - 0,2024 ha - 49 407 zł/ha (nr. zm.10/44/04)
- średnia cena 1 ha z 7 transakcji bez wartości skrajnych (1, 2, 3. 7) wynosi:
 $147957: 7 = 21\ 136\ \text{zł}$

Określenie przedziału cenowego dla rynku lokalnego:

Cena max. 84 459 zł/ha, cena min. 9 465 zł/ha, różnica 79994 zł

Cena max. 84 459 zł/ha, cena min. 9 465 zł/ha, różnica 79994 zł

$C_{\text{sr}} = (84\ 459 + 9\ 465): 2 = 46\ 962\ \text{zł/ha}$

$C_{\text{max}} = 84\ 459 : 46\ 962 = 1.80$; $C_{\text{min}} = 9\ 465 : 46\ 962 = 0.20$;

obliczony współczynnik korygujący po porównaniu cech wynosi 0.60

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

$1.1200\ \text{ha} \times 46\ 962\ \text{zł/ha} \times 0.60 = 21039\ \text{zł}$

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

Nieruchomości gruntowe wytypowane do porównania:

- .07.2004 Solniczki dz - 0,2975 ha - 100 800 zł/ha; (nr zm. 33//04)
- 07.2004 Solniczki dz.- 0,1926 ha - 103 800 zł/ha (nr zm. 33/58/04);
- 11.2004 Horodniany dz 0,2024 ha - 49 407 zł/ha (nr. zm. 10/44/04)

Cena max. 100 800 zł/ha, cena min. 49 407 zł/ha,

$C_{\text{sr}} = (100\,800 + 49\,407) : 2 = 75\,103 \text{ zł/ha}$

$C_{\text{max}} : C_{\text{sr}} = 100\,800 : 75\,103 = 1.34$; $C_{\text{min}} : C_{\text{sr}} = 49\,407 : 75\,103 = 0.66$;

obliczony współczynnik korygujący wynosi: = 0.40

Wartość nieruchomości gruntowej w stanie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego, działki ozn. nr. geod. 155 w obrębie. Solniczki wynosi:

$0.7107 \times 75\,103 \times 0.40 + 0.3163 \times 75\,103 \times 0.20 = 26\,101 \text{ zł}$

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.

Oznaczenie użytku w ew. gr. wg stanu na dzień 04.01.30: Bz N - 1,1200 ha.

Nie nalicza się jednorazowej należności za wyłączenie z produkcji gruntów rolnych i leśnych oraz opłat rocznych zgodnie z ustawą z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gdyż grunt nie podlega wyłączeniu.

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 miejscowego planu zagosp. prz. 5.500 zł

Koszty podziałów geodezyjnych 1 200 zł

Koszty opracowania wyceny, wyk. mappek, przetargu 3 800 zł

razem 10 500 zł

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

Nie przewiduje się nakładów na uzbrojenie terenu. Nie przewiduje się nakładów na doprowadzenie wody, gdyż koszty wyk. przyłącza do istniejącej sieci są nakładami własnymi właściciela (nabywcy). Nie przewiduje się nakładów na wyk. kanalizacji, ponieważ projektowany jest zbiornik szczelny do wywożenia ścieków ponieważ projektowany jest zbiornik. Nie przewiduje się nakładów na wyk.nawierzchni. Nie przewiduje się nakładów na oświetlenie zewnętrzne ulicy.

4.6 Obciążenia finansowe Gminy związane z obsługą procesu inwestycyjnego

Razem prognozowane wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wynoszą: zł

Nie przewiduje się kosztów wykonania dokumentacji technicznej, nadzoru technicznego oraz innych kosztów związanych z obsługą procesu inwestycyjnego:

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 gruntu uwzględniając prognozę zmiany warto-

ści nieruchomości dla „starej” jak i dla „nowej” funkcji wyznaczonej w planie.

Dochód ze sprzedaży (zwiększenie ceny gruntu przy sprzedaży)

- powierzchnia gruntu do sprzedaży 10270 m²,

- przewidywany termin sprzedaży działki trzeci rok od daty uchwalenia m.p.z prz.

Wartość rynkowa gruntu położonego w obrębie Solniczki przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 21039 zł

Wartość nieruchomości gruntowej w stanie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 26 101 zł

Uwzględniając przewidywany termin sprzedaży działki w stanie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego - zdyskontowana wartość gruntu przy stopie 10 % wynosi:
 $(26\ 101 - 21\ 039) \times 0,7513 = 3\ 803\ \text{zł}$

słownie: trzy tysiące osiemset trzy złote

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: U, KD.

opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości

Gmina nie nalicza opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

Nie przewiduje się wpływów z tytułu opłat adiacenckich po wykonaniu ww infrastruktury, gdyż nie przewiduje się wyk. infrastruktury technicznej.

Koszt przyłączy mediów nie obciąża Gminy.

Nie przewiduje się urządzenia terenów zielonych.

5.3. Przyrost podatku gruntowego od nieruchomości

- zmiana podatku z rolnego lub leśnego 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 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 1,1200 ha.

Oznaczenie użytku w ew. gr. wg stanu na dzień 04.01.30: Bz N - 1,1200 ha.

$$P_s = 1.1200 \times 32.80 \times 5 = 184 \text{ zł}$$

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.

$$P_n = 10270 \text{ m}^2 \times 0.56 = 5751 \text{ zł}$$

wzrost podatku od trzeciego roku:

$$P_p = P_n - P_s = 5751 - 184 = 5567 \text{ zł}$$

zdyskontowana wartość dla stopy 10 % 5 okresów płatności wynosi:

$$5567 \times 0.6209 + 5567 \times 0.5645 + 5567 \times 0.5132 + 5567 \times 0.4665 + 5567 \times 0.4241 = 14415 \text{ zł}$$

Nowy podatek od budynku przeznaczonego 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.

- przewidywana pow. użytkowa budynku na prowadzenie działalności gosp. 200 m²

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

$$\text{obl. podatek od budynku: } 200 \times 15.40 = 3080 \text{ zł}$$

Powyższa suma określa przyrost podatku w okresie jednego roku w okresie prognozy.

Zdyskontowana wartość przyrostu podatku dla stopy 10 % wynosi:

$$(3080 \times 0.6209 + 3080 \times 0.5645 + 3080 \times 0.5132 + 3080 \times 0.4665 + 3080 \times 0.4241 + 3080 \times 0.3855) = 9162 \text{ zł}$$

Razem przyrost podatku od nieruchomości (zdyskontowana wielkość na datę roku uchwalenia planu) wynosi: $14415 + 9162 = 23\,577 \text{ zł}$

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:

$$O_{cp} = 0,02 \times P \times W_n, \text{ gdzie:}$$

O_{cp} - opłata od czynności cywilnoprawnej,

0,02 - stawka procentowa opłaty,

P - powierzchnia terenu objętego czynnością cywilnoprawną w m²,

W_n - wartość 1 m² nieruchomości w chwili sprzedaży.

Opłata jest określana według wzoru - dla pojedynczej sprzedanej działki:

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

O_{cp} - opłata od czynności cywilnoprawnej,

0,02 - stawka procentowa opłaty,

P - powierzchnia terenu objętego czynnością cywilnoprawną w m²,

W_n - wartość 1 m² nieruchomości w okresie opracowania prognozy,

Tr - trend,

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

Zdyskontowana wartość nieruchomości dla stopy 10 % uwzględniając 3 rok sprzedaży wynosi: $26101 \times 0.7513 = 19\,610 \text{ zł}$.

$$\text{opłata od czynności cywilnoprawnej } 19610 \times 0.02 = 392 \text{ zł}$$

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

1. Zestawienie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego części obrębu wsi Solniczki gminie Juchnowiec Kościelny (działka ozn. nr. geod. 155)

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego			
Koszty [zł]		Korzyści [zł]	
Wykup nieruchomości, zamiany	-	Dochód ze sprzedaży (wzrost)	3 803
Wyłączenie gruntu z produkcji rolnej (należność jednorazowa i opłaty roczne)	-	Dochody z podatku od nieruchomości (wzrost)	23 577
Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości	-	Opłaty planistyczne	-
Budowa infrastruktury techn.: obsługa inwestycji	-	Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości	-
Budowa urządzeń zabezp. z zakresu ochrony środowiska	-	Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infr. techn.	-
Opr. planu miejscowego, podziały geodezyjne, wyk. wycen, mapek, przetargi	10 500	Opłata od czynności cywilnoprawnych	392
Razem koszty	10 500	Razem korzyści	27 772

obecna wartość netto projektu inwestycyjnego wynosi $27\,772 - 10\,500 = 17\,272$ zł

2. Wnioski, klauzule

1. w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego części obrębu wsi Solniczki w gminie Juchnowiec Kościelny w granicach działki ozn. nr. geod. 155, 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 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 17 272 zł, słownie: siedemnaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt dwa złote. 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.

2. Uzyskane wyniki uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego części obrębu wsi Solniczki w gminie Juchnowiec Kościelny - działka ozn. nr. geod. 155, 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.

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 wpływ czasu i istotne zmiany w wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gminy objętego planem.