UCHWAŁA Nr XXI/208/05

RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

z dnia 31 marca 2005r.

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

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 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 Koplany Kolonia, obręb geodezyjny **Koplany Folwark** w granicach dz. nr geod. 103, 104, 105, 199/1 składający się z:

1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały,

2) rysunków planu w skali 1:1000, stanowiącego załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 3 – stwierdzenie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cz. obszaru wsi Koplany, 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 4 - zawierający listę nieuwzględnionych uwag do projektu planu,

z3) załącznik nr 5 - określający sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Juchnowiec Kościelny oraz zasady ich finansowania.

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 3.

1. Plan obejmuje teren następujących działek o nr geod.: 103, 104, 105, 199/1 o powierzchni 12,64ha.

2. Przedmiotem planu jest:

1) przeznaczenie terenu pod:

a) zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną, które są oznaczone na rysunku planu symbolem U**MN**,

b) obiekty produkcyjne - teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UMNP**,

c) ulice oznaczone na rysunku planu symbolem **KD,**

d) ciągi piesze oznaczone symbolem **Kx,**

e) teren studni publicznej **W** ze strefą ochrony bezpośredniej o promieniu 8m,

f) tereny przepompowni oznaczone symbolem K,

g) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone symbolem E.

2) ustalenia dotyczące:

a) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (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) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji (rozdz.11),

l) obrony cywilnej (rozdz.12),

m) naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (rozdz.13),

n) ustaleń w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające z obowiązujących przepisów (rozdz. 14),

o) przeznaczenie na cele nierolnicze (rozdz.15),

p) ustalenia wynikające z przepisów szczególnych (rozdz.16).

§ 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 – ściśle określone,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjne, których przebieg może być zmieniony w dostosowaniu do potrzeb inwestorskich, pod warunkiem zachowania przepisów prawa,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny.

§ 5.

Przeznaczenie terenów pod zabudowę inną 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 tym przypadku §28 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) erenie 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) postulowane linie podziału działek z dopuszczeniem korekty (przesunięcia) linii podziału przy jednoczesnym zachowaniu warunku, że przedstawiona na rysunku planu ilość działek budowlanych powstających w wyniku podziału jest maksymalna,

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana /lico/ budynku,

11) zabudowie jednorodzinnej – należy rozumieć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. Nr 75, poz.690) w §3 pkt2,

12) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności, oraz obiekty nie wytwarzające dóbr na skalę przemysłową tj. wielkoseryjną,

13) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy rozumieć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. Nr 75, poz. 90) §3 pkt 22,

14) obiektach usługowych lub produkcyjnych 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),

15) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy rozumieć urządzenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji,

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

17) 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, w tym linie zabudowy, gabaryty i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 7.

1. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **1 - 5UMN**, w tym jako:

1) zabudowa obiektami o funkcji mieszkaniowej, łączonej z funkcją usług nieuciążliwych dla środowiska (głównie w parterach budynków) lub jako obiekty wolnostojące o funkcji mieszkaniowej lub usługowej,

2) zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych (**4UMN, P**), których ewentualna uciążliwość powinna zamknąć się w granicach własnej działki,

3) parkingów i garaży wbudowanych w podziemiach lub parterach budynków mieszkalnych i usługowych.

2. Ustala się tereny pod ulice oznaczone na rysunku planu symbolami 2KD, 3KD, 6KD, 7KD, 8KD, ciąg pieszo-jezdny 11KDx oraz ciągi piesze o symbolach 4Kx, 9Kx, 10Kx.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) budynek lub zespół budynków winny stanowić architektoniczną i funkcjonalną całość,

2) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja zwieńczona dachem symetrycznym, dwu lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35^0 do 45^0),

- dla budynków usługowych i produkcyjnych wolnostojących 1 kondygnacja - max. 4,5 m do okapu z poddaszem użytkowym mieszkalnym lub usługowym,

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

3) dopuszczalna powierzchnia terenu zabudowanego działki - max. do 40% jej powierzchni; pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, wejścia i dojazdy do budynków usługowych, miejsca postojowe, obiekty małej architektury i cele rekreacji przydomowej; powierzchnia terenu biologicznie czynnego – min. 30%,

4) zabudowa usługowo-mieszkaniowa zorientowana kalenicą prostopadle do drogi 1KD i 5KD,

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

6) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach własnej działki budowanej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zaleca się stosowanie do elewacji materiałów pochodzenia rodzimego,

2) charakter i gabaryty zabudowy oraz pokryć dachowych zbliżone do występujących w sąsiedztwie /lokalne tradycje/,

3) uwzględniać 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 polegające na zapewnieniu jak najlepszej ich jakości poprzez:

a) równoległą realizację z zabudową mieszkaniową usługową i produkcyjną infrastruktury technicznej (kanalizacyjno - wodociągowej) jako warunku zachowania równowagi istniejącego stanu zasobów wody podziemnej i jej czystości,

b) wprowadzenie na terenie ochrony bezpośredniej studni publicznej ustalonej w §3 ust.2 pkt 1) następujących zasad zagospodarowania:

- odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostać się do urządzeń służących do poboru wody,
- szczelne odprowadzenie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych,
- zagospodarowanie terenu zielenią,
- zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją wody.

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 przedsięwzięcia 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.

Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne oznaczone symbolem Ar4 /st. 4/10/; punkt osadniczy z wczesnego ? średniowiecza, osada późnośredniowieczna. Na tych terenach powinny być prowadzone

badania archeologiczne wyprzedzające, na które właściciel nieruchomości winien uzyskać pozwolenie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zbytków w Białymstoku.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11.

Ustala się, że na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznej wchodzą następujące tereny i ulice oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) ulice, ciąg pieszo-jezdny i ciągi piesze oznaczone odpowiednio symbolami: KD, KDx i Kx,

2) studnia ozn. symbolem W,

3) przepompownie ścieków oznaczone symbolami K1 i K2,

4) urządzenia elektroenergetyczne oznaczone na rysunku planu symbolami 1E i 2E.

§ 12.

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych w oparciu o stosowanie systemów ujednoliconych,

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

Rozdział 6

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

§ 13.

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

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 14.

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.

§ 15.

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

Rozdział 9

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

§ 16.

1. W zakresie **komunikacji** ustala się następujące zasady:

1) 1KD - istniejąca droga powiatowa nr 1497B o klasie technicznej Z o następujących parametrach:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

2) linie zabudowy 15 m od krawędzi jezdni,

3) szerokość jezdni od 5 do 5,5 m,

2) 2KD ulica o klasie technicznej D, o następujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 i 10 m ze ścięciem narożników 5 x 5m,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających,

c) szerokość jezdni 5 m,

3) 3KD - ulica o klasie technicznej D, o następujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających,

c) szerokość jezdni 3 m,

4) 4 Kx - ciąg pieszy dla potrzeb ułożenia infrastruktury technicznej,

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m; linia rozgraniczająca odsunięta od granicy rowu 0,75 m jako granica pasa drogowego,

b) linia zabudowy 15 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,

5) 5KD - ulica w ciągu istniejącej drogi gminnej Nr 106767 B o klasie technicznej L,

a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m z wyokrągleniem załomu trasy łukiem poziomym o promieniu R = 150 m,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających i 7m od projektowanej napowietrznej linii SN 15 kV,

c) szerokość jezdni 5 m.

6) 6KD - ulica o klasie technicznej D o następujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m , ze ścięciem narożników 5 x 5 m,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających,

c) szerokość jezdni 5 m.

7) 7KD - ulica o klasie technicznej D, o następujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, ze ścięciem narożników 5 x 5 m,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m od linii rozgraniczających,

c) szerokość jezdni 5 m.

8) 8KD - ulica o klasie technicznej D, o następujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m i 5 m, ze ścięciem narożników 5 x 5 m,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających,

c) szerokość jezdni 5 m przy szerokości ulicy 10 m w liniach rozgraniczających.

9) 9 Kx - ciąg pieszy dla potrzeb ułożenia infrastruktury technicznej,

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 8 m ; linia rozgraniczająca odsunięta od granicy rowu o 0,75 m, jako projektowana granica pasa drogowego,

b) linia zabudowy 15 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej.

10) 10 Kx - ciąg pieszy 1,5 m, z odsunięciem od granicy rowu o 0,75 m, jako projektowana granica pasa drogowego,

11) 11 KDx - ciąg pieszo-jezdny o szerokości 3 m.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zabezpieczenia miejsc postojowych:

- na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową 10 - 12 miejsc postojowych na 1000m2 powierzchni użytkowej, w granicach działek wyznaczonych na ten cel,

- na terenach przeznaczonych pod zakłady produkcyjne 14 - 16 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, w granicach działek wyznaczonych na ten cel.

§ 17.

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

1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych z wodociągu wiejskiego Pomigacze (gm. Turośń Kościelna) z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

2) zasilanie projektowanych przewodów wodociągowych o przekroju 110 mm przewiduje się z istniejącego przewodu wodociągowego o przekroju 110 mm przebiegającego wzdłuż drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD,

3) dopuszcza się zmianę przebiegu trasy przewodów wodociągowych, wkreślonych na rysunku planu, na etapie projektu budowlanego pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne.

4) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę urządzeń wodociągowych,

5) dopuszcza się budowę indywidualnych lokalnych ujęć wody do czasu zrealizowania projektowanej sieci wodociągowej oraz budowy lokalnych ujęć do celów gospodarczych, wykonanych zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych,

6) przewiduje się studnię publiczną na terenie oznaczonym symbolem W, która powinna spełniać warunki techniczne obecnie określone w załączniku do zarządzenia Nr 2195 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995r. SO-807/95 w sprawie zasad zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych (MP Nr 59 poz.663).

§ 18.

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych i wód opadowych ustala się następujące zasady:

1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do projektowanych w układzie grawitacyjno-pompowym kanałów sanitarnych o przekroju 200 mm, wkreślonych na rysunku planu, z dwiema przepompowniami ścieków zlokalizowanymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem K1 i K2,

2) ścieki z przepompowni K1 przewiduje się odprowadzić w układzie grawitacyjno-pompowym do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków miasta Białegostoku poprzez skanalizowanie wsi Koplany, Ignatki, Księżyno i kanalizację w Kleosinie,

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

4) do czasu zrealizowania scentralizowanego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach z zapewnieniem ich wywozu do punktu zlewnego przy oczyszczalni lub utylizację ścieków w przydomowych oczyszczalniach z lokalizacją w obrębie własnej działki i wykonanych zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych,

5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni terenów usługowo-wytwórczych, parkingów i ulic, o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi do projektowanej kanalizacji deszczowej i przed wprowadzeniem do odbiornika - rz. Niewodniczanki, oczyszczone w taki sposób, aby spełniały obowiązujące wymogi ochrony środowiska określone 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).

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

7) zasady przebiegu projektowanych kanałów sanitarnych i deszczowych oraz lokalizacje przepompowni ścieków, wkreślone na rysunku planu, mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniemterenu i zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne,

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

§ 19.

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 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.

§ 20.

Ustalenia z zakresu **elektroenergetyki**:

1) przyjmuje się trasę przebiegu istniejących dwutorowych linii WN 110 kV napowietrznych relacji GPZ "NAREW" - RPZ 5 Białystok i GPZ "NAREW" - RPZ 4 Białystok,

2) ustala się:

a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1E, 2E pod urządzenia elektroenergetyczne WN 110 kV,

b) zasilanie w energię elektryczną obiektów na obszarze objętym planem po:

- zdemontowaniu odcinka istniejącej linii SN 15 kV napowietrznej kolidującej z zagospodarowaniem terenu od słupa przy ul. bez nazwy we wsi Kol. Koplany, zgodnie z rysunkiem planu,
- wybudowaniu odcinka linii SN 15 kV napowietrznej od słupa przy ul. bez nazwy we wsi Kol. Koplany zgodnie ze schematem "powiązania sieci SN i NN poza obszarem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego konieczne do zasilania projektowanej zabudowy" - w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z rysunkiem planu,
- dostosowaniu w/w linii do nowych warunków pracy (obostrzenia, uziemienia itp.),
- wybudowaniu stacji transformatorowej słupowej oznaczonej na rysunku planu symbolem E,
- wybudowaniu linii NN napowietrzno-kablowych lub kablowych wraz z przyłączami napowietrznymi lub kablowymi w liniach rozgraniczających ulic z w/w stacji transformatorowej i powiązaniu ich siecią NN istniejącą we wsi Kol. Koplany (wg schematu

"powiązania sieci SN i NN poza obszarem opracowania m.p.z.p. konieczne do zasilania projektowanej zabudowy"),

c) konieczność dostosowania istniejącej linii WN 110 kV do nowych warunków pracy, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

d) linię zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi:

- dla linii WN 110 kV zapewniającą wartość natężenia pola elektromagnetycznego nie większą niż 1 kV/m (ustala się by odległość projektowanych budynków mieszkalnych była nie mniejsza niż 14,5 m od skrajnego przewodu, tj. 20 m od osi linii WN 110 kV),
- dla linii SN 15 kV napowietrznej 5 m przy przewodach izolowanych i 7 m przy przewodach nieizolowanych.

e) sposób zagospodarowania działek w sąsiedztwie linii 110 kV podlega uzgodnieniu z ZEB S.A.

f) dopuszcza się zmianę lokalizacji proj. stacji transformatorowej pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z projektowanym zagospodarowaniem terenu i zachowane będą przepisy szczególne.

§ 21.

Ustalenia z zakresu **ciepłownictwa:**

1) ustala się możliwość lokalizacji źródeł ciepła wg rozwiązań własnych przy preferencji ekologicznych nośników energii.

§ 22.

Ustalenia z zakresu **gazownictwa:**

1) ustala się:

a) zasilanie obiektów w gaz przewodowy po uprzednim wybudowaniu odcinków gazociągu średniego ciśnienia od najbliższego ist. gazociągu średniego ciśnienia zasilanego ze stacji redukcyjno-pomiarowej I_0 we wsi Lewickie,

b) trasę gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających ulic.

§ 23.

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 ulic.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 24.

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

Rozdział 11

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

§ 25.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary rehabilitacji,
2. Występujące tereny powyrobiskowe wymagają przekształceń lub rekultywacji.

Rozdział 12

Obrona cywilna.

§ 26.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

1) w budynkach mieszkalnych należy przewidzieć ukrycia typu II wykonane przez użytkowników obiektów w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,

2) na etapie opracowania projektów technicznych budynków usługowych, o ile obiekt zostanie zaprojektowany na więcej niż 15 osób należy zaprojektować ,,Aneks obrony cywilnej" zawierający przystosowanie budynku na ukrycie, który należy uzgodnić z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku,

3) oświetlenie (np. drogi, ulice, dojazdy, budynki itp.) przystosować do wygaszania.

Rozdział 13

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

§ 27.

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 14

Ochrona przeciwpożarowa.

§ 28.

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 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 15

Przeznaczenie na cele nierolnicze

§ 29.

Przeznacza się na cele nierolnicze 12,64 ha - dz. nr geod. 103, 104, 105 gruntów sklasyfikowanych jako: RIVb o powierzchni 0,53 ha, RV o powierzchni 5,91ha, RVI o powierzchni 2,12ha, ŁIV o powierzchni 0,40ha, ŁV o powierzchni 0,54ha, W o powierzchni 0,08ha, N o powierzchni 0,23ha oraz dz. nr geod. 199/1 gruntów sklasyfikowanych jako : RIVa o powierzchni 0,48ha, PsIV o powierzchni 0,03ha, PsV o powierzchni 1,29ha, N o powierzchni 0,30ha.

Rozdział 16

Wymagania wynikające z przepisów szczególnych.

§ 30.

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

1) art.5, rozdz.1 ustawy Prawo Budowlane (Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz.2016) zapewniające m.in. - „poszanowanie występujących w obszarze obiektu uzasadnionych osób trzecich”.

2) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. 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

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Juchnowiec Kościelny.

§ 32.

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

Przewodniczący Rady

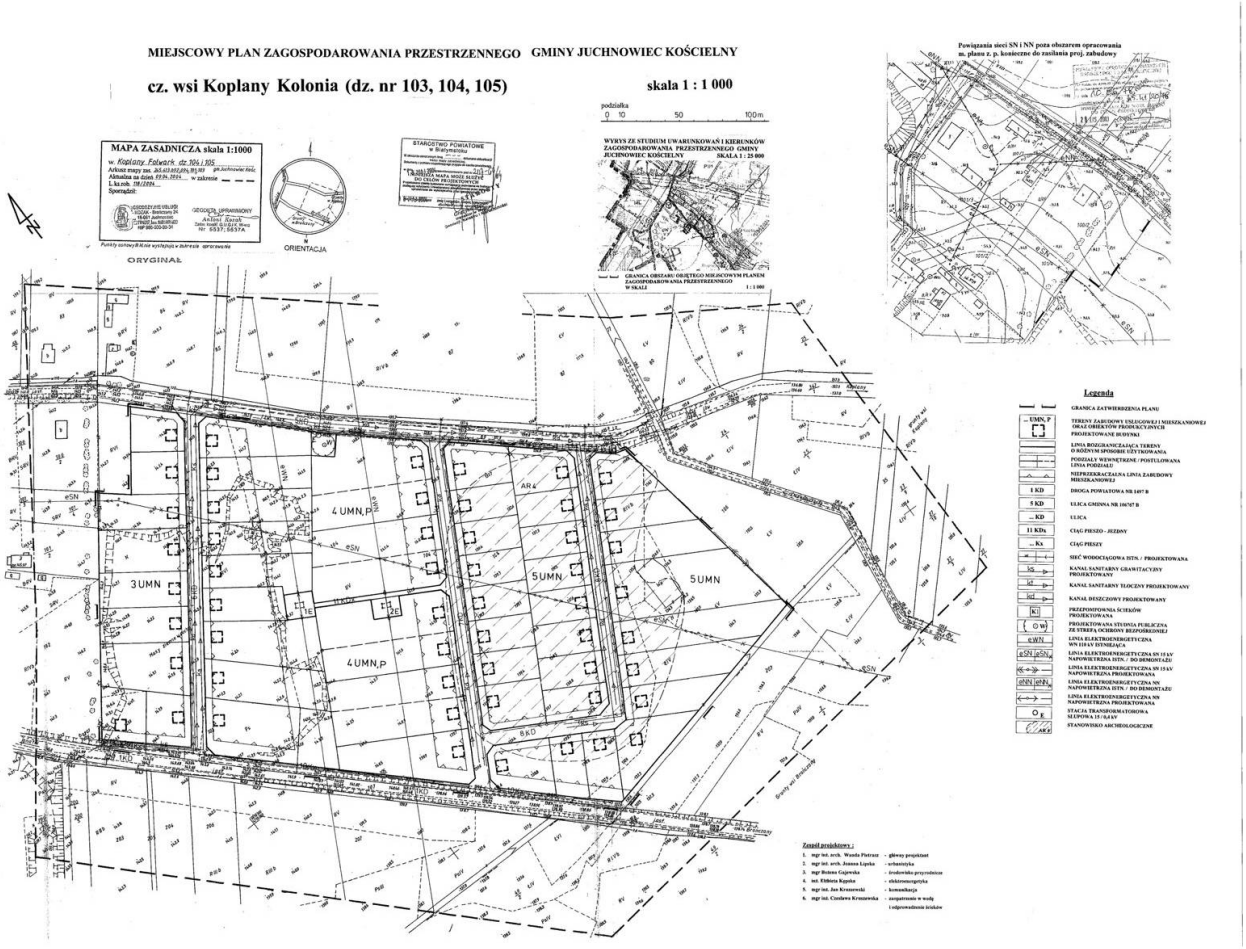
Bożena Ewa Jakończuk

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr XXI/208/05

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 31 marca 2005r.

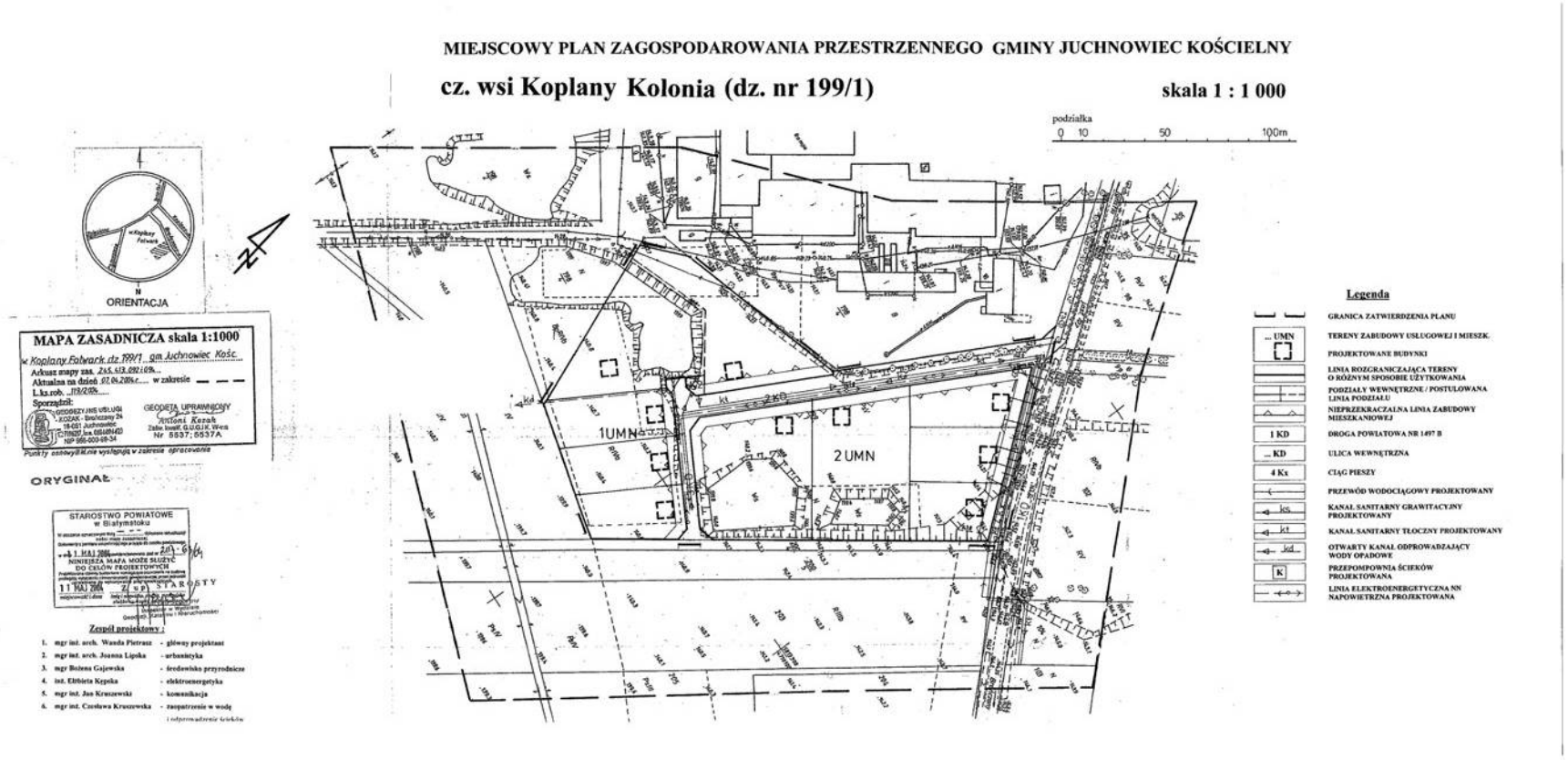


Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXI/208/05

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 31 marca 2005r.



Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XXI/208/05

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 31 marca 2005r.

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY DOTYCZĄCEGO TERENU CZ. WSI KOPLANY KOLONIA, OBRĘB GEODEZYJNY KOPLANY FOLWARK (DZ. NR 103, 104, 105, 199/1) 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 Koplany Kolonia (dz.nr 103, 104, 105, 199/1) 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 4

do Uchwały Nr XXI/208/05

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 KOPLANY KOLONIA, OBRĘB GEODEZYJNY KOPLANY FOLWARK (DZ. NR 103, 104, 105, 199/1) 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 5

do Uchwały Nr XXI/208/05

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 31 marca 2005r.

SPOSÓB REALIZACJI

ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY DOTYCZĄCEGO TERENU CZ. WSI KOPLANY KOLONIA, OBRĘB GEODEZYJNY KOPLANY FOLWARK (DZ. NR 103, 104, 105, 199/1) 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 KOPLANY FOLWARK W GMINIE JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

DZIAŁKI OZN. NR GEOD. 103, 104, 105, 199/1

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego części obrębu wsi Koplany Folwark w gminie Juchnowiec Kościelny, działki ozn. nr geod. 103, 104, 105, 199/1. Zakres opracowania to: wydatki Gminy - obciążenia finansowe oraz przewidywane źródła dochodów Gminy.

2. Cel opracowania

Celem sporządzenia prognozy skutków finansowych jest wskazanie ekonomicznych następstw (obciążeń i dochodów gminy) związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Koplany Folwark, działki nr 103, 104, 105 i 199/1 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, 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 obszaru wsi Koplany Folwark w Gminie Juchnowiec Kościelny. Nr rej. umów 99/04

4. Podstawa prawna

- ustawa z dnia 27.03.2003r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717, zm.z 2004 r, Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492).
- ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 9.12.2004r. Nr 261 poz.2603).
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. 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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 1.04.2003r. 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 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 9, poz.84),
- ustawa z dnia 30 października 2002r. o zmianie ustawy o podatku (Dz.U.z 2002r. Nr 200, poz.1683),
- ustawa z dnia 15 listopada 1984r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1993 r. Nr 94, poz.431 z późn.zm.),
- 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 20.12.2000r.,
- Uchwała Nr X/89/03 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 12 grudnia 2003 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Juchnowiec Kościelny, opubl. w Dz. U. Woj. Podlaskiego.
- R. Cymerman Uniwersytet Warmińsko- Mazurski Olsztyn 2004 r. - „Ekonomiczne następstwa opracowań planistycznych w świetle nowych uregulowań prawnych"
- R. Cymerman - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" - „Rzeczoznawca majątkowy" nr 1/2004
- R. Cymerman, J. Cymerman, L. Kotlewski - „Dochody Gminy z opłat od nieruchomości"- Doradca majątkowy" nr 8/2004
- R. Słojewski, Z. Nitkiewicz - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego" - „Rzeczoznawca majątkowy" nr 3/2003

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

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

1. Stan prawny nieruchomości

Właściciel - Gmina Juchnowiec Kościelny. Księga wieczysta Nr 77699 dla dz. ozn. nr. geod. 199/1 założona w Sądzie Rejonowym w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych

Podstawowe przeznaczenie terenu pod

a) zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone symbolem UMN,

b) obiekty produkcyjne - teren oznaczony symbolem P,

c) ulice oznaczone symbolem KD,

d) ciągi piesze oznaczone symbolem Kx,

e) teren studni publicznej W ze strefą ochrony bezpośredniej o promieniu 8m,

f) tereny przepompowni oznaczone symbolem K,

g) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone symbolem E.

Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne oznaczone symbolem Ar4 /st. 4/10/; punkt osadniczy z wczesnego średniowiecza, osada późnośredniowieczna. Na tych terenach powinny być prowadzone badania archeologiczne wyprzedzające, na które właściciel nieruchomości winien uzyskać pozwolenie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zbytków w Białymstoku. Nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów dot. terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2.Opis obszaru objętego opracowaniem

Plan obejmuje teren następujących działek geod. nr: 103**,** 104, 105, 199/1 o powierzchni 12,64 ha położonych w obrębie Koplany Folwark.

- Działki ozn. nr. geod. 103, 104, 105, 199/1, część obszaru wsi Koplany Folwark
- Działka ozn. nr. geod. 103 ma powierzchnię 0,4900 ha.
- Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30 P_s.
- Działka ozn. nr. geod. 104 ma powierzchnię 9,7300 ha.
- Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
- RIVb – 0,5000 ha, RV – 5,8600 ha, RVI – 2,1200 ha, ŁIV – 0,4000 ha, ŁV – 0,5400 ha, W – 0,0800 ha, N – 0,2300 ha.
- Działka ozn. nr. geod. 105 ma powierzchnię 0,0800 ha.
- Oznaczenie użytku w ew. gr. wg stanu na dzień 04.01.30:
- RIVb – 0,0300 ha, RV – 0,0500 ha.
- Działka ozn. nr. geod. 199/1 ma powierzchnię 2,3400 ha.
- Oznaczenie użytku w ew. gr. wg stanu na dzień 04.01.30:

- B-0,2400 ha, Bp RIVa-0,4800 ha, Bp PsIV-0,0300 ha, Bp PsV-1,2900 ha, N- 0,3000 ha.
- Zestawienie użytków dz. nr. 103, 104, 105 199/1 w ha wg stanu przed opr. m.pl.z.prz.

Nr dz.	RIVb	RV	RVI	ŁIV	ŁV	Bp RIV_a	B_p-P_sIV	B_p-P_sV	B	W	P_s	N	razem
103											0.490		0.4900
104	0.5000	5.8600	2.1200	0.4000	0.5400					0.080		0.230	9.7300
105	0.0300	0.0500											0.0800
199/1						0.4800	0.0300	1.290	0.240			0.300	2.3400
Razem	0.5300	5.9100	2.1200	0.4000	0.5400	0.4800	0.0300	1.290	0.240	0.080	0.490	0.530	12.640

Stan projektowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- Łączna powierzchnia działek projektowanych pod zabudowę po podziale dz. ozn. nr geod. 103, 104, 105:= 103 000 - 3 920 (jezdnia) - 3 038 (chodniki) = 96 042 m^2
- Łączna powierzchnia działek projektowanych pod zabudowę po podziale dz. ozn. nr geod. 199/1: 23 400 – 1 120 (jezdnia) - 996 (chodniki) = 21 284 m^2.

Projektowane tereny o podstawowym przeznaczeniu :

- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami oznaczone symbolami 1 - 5UMN jako zabudowa obiektami usług nieuciążliwych dla środowiska, łączonych z funkcją mieszkaniową (głównie w parterach budynków) lub jako obiekty wolnostojące ,
- pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych oznaczone symbolami 4UMN, P, których ewentualna uciążliwość powinna zamknąć się w granicach własnej działki,
- tereny pod ulice oznaczone na rysunku planu symbolami 2KD, 3KD, 6KD, 7KD, 8KD, ciąg pieszo-jezdny 11KDx oraz ciągi piesze o symbolach 4 Kx, 9Kx, 10Kx.
- teren studni publicznej W ze strefą ochrony bezpośredniej o promieniu 8m,
- tereny przepompowni oznaczone symbolem K,
- tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone symbolem E.

Na działkach ozn. nr. geod. 103, 104, 105 projektowana powierzchnia jezdni 3 920 m^2, powierzchnia chodników 3 038 m^2.

Na działce ozn. nr. geod. 199/1 projektowana powierzchnia jezdni 1120 m^2, powierzchnia chodników 996 m^2.

Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych z wodociągu wiejskiego Pomigacze (gm. Turośń Kościelna) z istn.j i proj. sieci wodociągowej 110 mm . z istn. przewodu wod. wzdłuż drogi gminnej ozn na rys. planu symbolem 5KD.

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

Przewiduje się studnię publiczną na terenie oznaczonym symbolem W,

Odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do projektowanych w układzie grawitacyjno-pompowym kanałów sanitarnych o przekroju 200 mm, wkreślonych na rysunku planu, z dwiema przepompowniami ścieków zlokalizowanymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem K1 i K2.

Ścieki z przepompowni K1 przewiduje się odprowadzić w układzie grawitacyjno-pompowym do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków miasta Białegostoku poprzez skanalizowanie wsi Koplany, Ignatki - Kolonia, Księżyno i kanalizację w Kleosinie.

Do czasu zrealizowania scentralizowanego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach z zapewnieniem ich wywozu do punktu zlewnego przy oczyszczalni

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni terenów usługowo-wytwórczych, parkingów i ulic, o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi do projektowanej kanalizacji deszczowej i przed wprowadzeniem do odbiornika - rz. Niewodniczanki.

Zasilanie w energię elektryczną:

Oświetlenie zewnętrzne ulicy na słupachWZ-9, WZ-6,5, kabel YAKY-4 x 35 mm, oprawa ORZ-71x250 W, wysięgniki jednoramienne zostało uwzględnione w prognozie.

Pozostaje trasa przebiegu istniejących dwutorowych linii WN 110 kV napowietrznych relacji GPZ "NAREW" - RPZ 5 Białystok i GPZ "NAREW" - RPZ 4 Białystok.

Zaprojektowany teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1E, 2E pod urządzenia elektro-energetyczne WN 110 kV wyłączono z obszaru przewidzianego do sprzedaży.

W celu zasilania w energię elektryczną obiektów na obszarze objętym planem uwzględniono koszt zdemontowania odcinka istniejącej linii SN 15 kV napowietrznej kolidującej z zagospo-darowaniem terenu zgodnie z rysunkiem planu.

Ponieważ budowa i rozbudowa sieci na potrzeby odbiorców energii elektrycznej należy do obo-wiązków zakładu energetycznego jako dostawcy energii elektrycznej nie uwzględ niono kosztów wybudowania odcinka linii SN 15 kV zgodnie ze schematem powiązania sieci SN i NN poza obszarem opracowania m. p. z. prz., dostosowania w/w linii do no wych warunków pracy (obostrzenia, uziemienia itp.); wybudowania stacji transforma to rowej słupowej ($E_{1)}$, oraz budowy z w/w stacji transformatorowej inii NN napowietrzno-kablowych lub kablowych wraz z przyłączami w liniach rozgraniczających ulic i powiąza niu ich siecią NN istniejącą we wsi Kol. Koplany i poza obszarem opracowania m.p.z.p. jako niezbędne do zasilania projektowanej zabudowy",

Zasilanie obiektów w gaz przewodowy po uprzednim wybudowaniu odcinków gazociągu średniego ciśnienia od najbliższego ist. gazociągu średniego ciśnienia zasilanego ze stacji redukcyjno-pomiarowej I^0 we wsi Lewickie. Trasa gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających ulic.

Opis dotyczący działki 199/1 Powierzchnia gruntu dz. ozn. nr. geod. 199/1: 23 400 m^2. Projektowane ulice o klasie technicznej D oznaczone symbolem 2KD i 3KD. Teren projektowany na komunikację:1120 (jezdnia)+ 996 (chodniki) = 2116 m^2. Powierzchnia projektowana pod zabudowę po podziale 21 284 $m^{2.}$ Projektowane 10 działek.

opis dotyczący działek nr.. 103, 104, 105. Powierzchnia gruntu dz. ozn. nr. geod. 103, 104, 105 -103 000 m^2. Z terenu objętego projektem wyłącza się obszar:

- teren projektowany na ulice oznaczone symbolem 6KD, 7KD, 8KD.oraz ciągi piesze dla potrzeb ułożenia infrastruktury techn: 3920 (jezdnia) + 3038 (chodniki) = 6958 m^2
- teren studni publicznej W ze strefą ochrony bezpośredniej o promieniu 8m, F- 260 m^2
- teren przepompowni oznaczonej symbolem K,
- teren pod urządzenia elektroenergetyczne WN 110 kV -1 E i 2 E o pow. 640 m^2.

Powierzchnia projektowana pod zabudowę 3 UMN, 4 UMN,P, 5 UMN po podziale i wyłączeniach wynosi: 103 000 - 6958 - 260 - 640 = 95 142 m^2

Istniejąca dwutorowa linia WN 110 kV napowietrzna relacji GPZ "NAREW" - RPZ 5 Białystok i GPZ "NAREW" - RPZ 4 Białystok pozostaje na granicy podziału działek. Usytuowanie projektowanych budynków na działkach z linią energetyczną SN i WN wymaga uzgodnienia z Z E.

3. Daty istotne dla opracowania. Etapowanie

Przewidywany termin uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrz -luty 2005r. Prognozowane terminy licząc od roku uchwalenia m.planu zag. przestrzennego.

- przewidywany termin podziału gruntów:
- pierwszy rok.- 23 400 m^2
- drugi rok - 100 300 m^2
- - przewidywany termin sprzedaży działek o pow. 21284+ 95142 m^2
- drugi rok. - 5 400 m^2
- trzeci rok - 31 200 m^2
- czwarty rok - 31 400 m^2
- piąty rok - 31 400 m^2
- szósty rok - 17 026 m^2
- razem - 116 426 m^2
- - przewidywany termin demontażu SN drugi rok od daty uchwalenia m. pl. zag. prz.- przewidywany termin wyk sieci ośw. punkty ośw.
- w roku: trzecim - 9, czwartym - 7, piątym -16, szóstym - 12
- przewidywany termin uzbrojenia terenu w wodę
- trzeci rok - 340 m
- czwarty rok - 555 m
- piąty rok - 790 m
- przewidywany termin wyk. kanału sanitarnego
- piąty rok - 300 m
- szósty rok - 540 m
- siódmy rok - 555 m
- ósmy rok - 790 m
- przewidywany termin wyk. kanału deszczowego
- piąty rok - 300 m
- szósty rok - 480 m
- siódmy rok - 410 m
- ósmy rok - 300 m
- przewidywany termin wyk. kanału tłocznego - piąty rok.- 260 m
- przewidywany termin wyk. nawierzchni drogi
- szósty rok - 1120 m^2 + chodnik 996 m^2
- siódmy rok - 1235 m^2 + chodnik 1000 m^2
- ósmy rok - 1340 m^2 + chodnik 1000 m^2
- dziewiąty rok - 1345 m^2 + chodnik 1038 m^2
- przewidywany termin zabudowy działek
- czwarty rok - 3
- piąty rok - 14

- szósty rok - 15
- siódmy rok - 15
- ósmy rok - 8
- przewidywane dochody z podatków z tytułu zabudowy działek:
- w piątym roku - 4 działki
- w szóstym roku - 14 działek
- w siódmym roku - 15 działek
- w ósmym roku - 15 działek
- w dziewiątym roku - 7 działek

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

2.2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

2.3) 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 gminy - obciążenia finansowe gminy

Koszty związane z transformacją obszaru to:

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 to:

1) Opłata planistyczna. Dochód ze sprzedaży (wzrost ceny gruntu przy sprzedaży).

2) Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości i wybudowania infrastruktury technicznej.

3) Dochody z podatku od nieruchomości: zwiększenie podatku od nieruchomości, zwiększenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu; zwiększenie stawki czynszu dzierżawnego (najmu).

2.4) Opłaty od czynności cywilnoprawnych.

3. Wartość nieruchomości w stanie przed zmianą planu i po uchwa leniu 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 niepodzielone (z wyłączeniem działań spekulacyjnych). Łatwiejsza jest sprzedaż działek o małych powierzchniach oraz większa jest możliwość uzyskania wyższej ceny (należności) za działkę, niż przed podziałem za grunt rolny.

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.

Dane transakcji dot.działek wytypowane z rynku Gminy do analizy:

1) 09.2004 Kol.Księżyno - 1615 m^2, (nr zm. ew. 23/91/04) cena 15,48 zł/m^2
2) 06.2004 Ignatki - 2500 m^2, (nr zm. ew. 12/71/04) cena 18.00 zł/m^2
3) 03.2004 Kol.Księżyno - 607 m^2 (nr zm. ew. 23/55/04) cena 22,35 zł/m^2
4) 05.2004 Horodniany - 2301 m^2 (nr. zm. ew. 10/33/04) cena 43.46 zł/m^2
5) 10.2004 Horodniany - 771 m^2 (nr.zm. ew. 10/42/04) cena 116.73 zł/m^2
6) 07.2004 Horodniany -1454 m^2 (nr.zm. ew. 10/35/04) cena 41.12 zł/m^2
7) 09.2004 Horodniany. - 595 m^2 (nr. zm. ew. 10/40/04) cena 23.53 zł/m^2
8) 09.2004 Horodniany. - 593 m^2 (nr. zm. ew. 10/39/04) cena 16.86 zł/ m^2
9) 12.2004 Olmonty -1787 m^2 (nr zm. ew. 28/92/04) cena 56,00 zł/m^2
10) 11.2004 Solniczki - 3142 m^2 (nr zm. ew. 33/78/04) cena 28.64 zł/m^2
11) 09.204 Olmonty - 1225 m^2 (nr zm. ew. 28/74/04) cena 36,73 zł/m^2
12) 08.2004 Olmonty - 1225 m^2 (nr zm. ew. 28/63/04) cena 36,73 zł/m^2
13) 06.2004 Olmonty - 728 m^2 (nr zm. ew. 28/55/04) cena 51,79 zł/m^2

średnia cena 1 m^2 z wyżej wytypowanych 13 transakcji wynosi: 39,03 zł

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 m^2, 501 - 1500 m^2, ponad 1500 m^2; 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 bez wartości skrajnych:

Cena max. 41.12zł/m^2 cena min. 16.88 zł/m^2 różnica 24.24 zł/m^2;

Cechy i zakres kwotowy cech:

l.p.	cecha	waga [%]	zakres kwotowy [zł]
1	przezn. w m. pl. zag. przestrz.	10	24.24 x 0.10 = 2.42
2	położenie	35	24.24 x 0.35 = 8.49
3	uzbrojenie, infrastruktura techn.	30	24.24 x 0.30 = 7.27
4	wielkość działki, kształt	10	24.24 x 0.10 = 2.42
5	pozostałe cechy	15	24.24 x 0.15 = 3.64
razem		100	24.24 x 1.00 =24.24

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.

3.2. Procedura szacowania

Określenie wartości nieruchomości należy rozumieć jako zespół czynności prowadzących do zaprognozowania prawdopodobnej ceny transakcyjnej. Dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, zgodnie z art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określa się wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 ustawy o g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

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

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

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

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) 04.2004 Koplany Folw. 1.0400 ha, (nr zm. 21/9/04) cena 4 327 zł/ha
2) 06.2004 Koplany Folw. 2,01 ha, (nr zm. 21/8/04) cena 10 000 zł/ha
3) 05.2003 Koplany Folw. 1.1200 ha, (nr zm. 21/9/03) cena 8 036 zł/ha
4) 04.2003 Koplany Folw. 1.3100 ha, (nr zm. 21/6/03) cena 6 488 zł/ha
5) 06.2004 Brończany 0,5000 ha (nr zm. 4/19/04) cena 9 400 zł/ha
6) 11.2003 Hermanówka 0,2400 ha cena 9 583 zł/ha
7) 07.03 Olmonty 2,5196 ha (nr zm.011/21/03) cena 9 724 zł/ha
8) 08.04 Olmonty 1,1192 ha (nr zm. 28/64/04) cena 17 870 zł/ha
9) 06.04 Kol.Księżyno. 0,8381 ha, (nr zm. 23/79/04) cena 9 545 zł/ha
średnia cena z 10 transakcji wynosi 84 973: 9 = 9 441 zł/ha
Określenie przedziału cenowego dla rynku lokalnego:
Cena max. 17 870 zł/ha, cena min. 4327 zł/ha, różnica 13 543 zł
Cena średnia ze zbioru transakcji przyjętych do analizy wyrażona stosunkiem
$C_{śr}$ = (17 870 + 4327): 2 = 11 099 zł/ha
$C_{max} : C_{śr}$ = 17870 : 11099 = 1.60, $C_{min} : C_{śr}$ = 4327 : 11099 = 0.39
transakcje 1 - 5

l.p.	rodzaj cechy	wagi rynkowe cechy	zakres współczynników korygujących		wartość współczynników				
					1	2	3	4	5
1	położenie	30	0.12	0.48	0.30	0.24	0.30	0.30	0.24
2	wielkość	40	0.15	0.64	0.39	0.39	0.39	0.39	0.27
3	inne	30	0.12	0.48	0.36	0.30	0.30	0.30	0.36
razem		100	0.39	1.60	1.05	0.93	0.99	0.99	0.87

transakcje 6 - 9

l.p.	rodzaj cechy	wartość współczynników				
		6	7	8	9	
1	położenie	0.30	0.30	0.30	0.30	
2	wielkość	0.27	0.39	0.39	0.27	
3	inne	0.30	0.30	0.24	0.48	
razem		0.87	0.99	0.93	1.05	

określona wartość 1 ha po uwzględnieniu współcz. korygujących:
1) 4 327 zł/ha x 1.05 = 4 543 zł/ha
2) 10 000 zł/ha x 0.93 = 9 300 zł/ha
3) 8 036 zł/ha x 0.99 = 7 956 zł/ha
4) 6 488 zł/ha x 0.93 = 6 423 zł/ha
5) 9 400 zł/ha x 0.87 = 8 178 zł/ha
6) 9 583 zł/ha x 0.87 = 8 337 zł/ha
7) 9 724 zł/ha x 0.99 = 9 627 zł/ha
8) 17 870 zł/ha x 0.93 = 16 617 zł/ha

9) 9 545 zł/ha x 1.05 = 10 022 zł/ha
Razem 81 003 zł/ha
średnia arytmetyczna wartość 1ha gruntu rolnego 81 003 : 9 = 9 000 zł/ha, słownie: dziewięć tysięcy złotych
Wartość rynkowa gruntu położonego w obrębie Koplany Folwark gmina Juchnowiec Kościelny przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego wynosi:
działki ozn. nr. geod. 103, 104, 105 wynosi:
103 000 x 0.90 = 92 700 zł.
działki ozn. nr. geod. 199/1 wynosi:
23 400 x 0.90 = 21 060 zł.
razem 92 700 + 21 060 = 113 760 zł

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

Nieruchomości gruntowe wytypowane z rynku Gminy do porównania:
1) 05.2004 Horodniany - 2301 m^2 nr. zm. ew. 10/33/04 cena 43.46 zł/m^2
2) 03.04 Kol.Księżyno - 607 m^2 (nr zm. ew. 23/55/04) cena 22,35 zł/m^2
3) 07.2004 Horodniany -1454 m^2 nr.zm. ew. 10/35/04 cena 41.12 zł/m^2
4) 09.2004 Horodniany. - 595 m^2 nr. zm. ew. 10/40/04 cena 23.53 zł/m^2
Tabela porównawcza cech

cechy przyjęte do porównania	działka szacowana	działki porównywane			
		1	2	3	4
korygowanie ze względu na upływ czasu					
cena 1 m^2 [zł]		43.46	22.35	41.12	23.53
data transakcji, wyceny	12.2004	05.2004	03.2004	07.2004	09.2004
Ze względu na krótki odstęp czasu i utrzymujący się poziom cen pominięto trend czasowy					
cechy porównywane					
pow. działki [m^2]	800 -2200	736-785	607	1454	595
położenie, ukształtowanie	mniej korz.	korzystne	mn. korz.	korzystne	mn.korz.
przezn. w m pl. z. prz.	MNU		M		
uzbrojenie terenu	w, el,	w.el, naw.	el, gr.	k, naw.	k, naw.
zainwestowanie	wolna	wolna	wolna	wolna	wolna
pozostałe cechy	brak.	brak	brak	brak	brak

Obliczenie poprawek kwotowych

Cecha różniąca	Udział w całości	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki kwotowe [zł]
X-1			
położenie,	35	8.49	--4.25
inne cechy, ukszt	15	3.64	-1.82
X-2			
uzbrojenie	30	7.27	+2.00
inne cechy, ukszt	15	3.64	-1.82
X3			
położenie,	35	8.49	-4.25
inne cechy, ukszt	15	3.64	-1.82
X4			
uzbrojenie	30	7.27	+2.00
inne cechy, ukszt	15	3.64	-1.82

Po uwzględnieniu poprawki cena 1 m^2 powierzchni działki wynosi:
W_{x-1} = 43.46 - 6.07 = 37.39 zł
W_{x-2} = 22.35 +0.18 = 22.53 zł
W_{x-3} = 41.12 - 6.07 = 35.05 zł
W_{x-4} = 23.53 + 0.18 = 23.71 zł
Wagi przypisane parom porównawczym: $W_{-1} = W_{-2} = W_{-3} = W_{-4} = 1/4$

Średnia arytmetyczna cena 1 m^2 gruntu bez wartości skrajnej W_{x-2} wynosi:
W = (37.39 + 22.53 + 35.05 + 23.71): 4 = 29.67 zł w zaokrągleniu 30 zł
Łączna powierzchnia działek projektowanych pod zabudowę po podziale działek ozn. nr geod. 103, 104, 105, 199/1 = 95142 + 21284 = 116 426 m^2.
Wartość nieruchomości gruntowej w stanie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego (dz. ozn. nr. geod. 103, 104, 105 i 199/1 w obrębie wsi Koplany Folwark
wynosi: 116 426 x 30 = 3 492 780 zł
słownie: trzy miliony czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt 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

Nie występują wydatki Gminy ponieważ po sprzedaniu należność jednorazową i opłaty roczne uiszczać będzie nowy właściciel.

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

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

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

Gmina musi ponieść koszty opracowania planu zagospodarowania przestrzennego, wykonania dokumentacji prawnej, technicznej oraz koszty związane z określeniem wartości dla dochodów gminy (wyceny, przetarg).
Koszty wykonania wycen dla ustalenia wysokości różnych rekompensat i nabycia nieruchomości nie występują.
Koszty opracowania technicznego projektu i wykonanie podziału nieruchomości:
Koszty opracowania planu 6.000 zł
Koszty podziałów geodezyjnych **(**55 dz.) 26 800 zł
Koszty opr. wycen, mapki, przetargi 55(300)+7000 23 500zł
Razem 56 300 zł
Aktualna wielkość prognozowanych nakładów do poniesienia w roku:
pierwszym 26 800 x 0.9091 = 24 364 zł
drugim 7 000 x 0.8264 = 5 785 zł
trzecim 6 500 x 0.7513 = 4 883 zł
czwartym 6 500 x 0.6830 = 4 440 zł
piątym 3 500 x 0.6209 = 2 173 zł
razem 41 645 zł
6.000 + 41 645 = 47 645 zł

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

Przewidywane nakłady na uzbrojenie terenu wg cen IV kwartału 2004 r.
1. Sieć wodociągowa Ø 100 mm w gruncie kat. III-IV długość 1385 m
realna cena jednostkowa ustalona na podstawie badania cen ofertowych i powykonawczych w Gminie w 2004 roku wynosiła za 1 mb. średnio 45 zł.
aktualna wielkość prognozowanych nakładów do poniesienia w roku:
trzecim 340 x 45 x 0.7513 = 11 495 zł
czwartym 555 x 45 x 0.6830 = 17 058 zł
piątym 700 x 45 x 0.6209 = 19 558 zł
razem 48 111 zł
2. Kanały deszczowy z rur Ø 200 mm w gruncie kat. III-IV długość 900 m
realna cena jednostkowa ustalona na podstawie badania cen ofertowych i powykonawczych w Gminie w 2004 roku wynosiła za 1 mb. średnio 155 zł.

aktualna wielkość prognozowanych nakładów do poniesienia w roku:
piątym (K) [50000+ (300+300+260)x155]x0.6209=113 810 zł
szóstym roku (540 + 480) x 155 x 0.5645 = 89 247 zł
siódmym roku (445 + 410) x 155 x 0.5132 = 68 012 zł
ósmym (K) [50000+(410 + 300) x 155] x 0.4665 = 74 663 zł
razem 345 732 zł
Aktualna wielkość nakładów do poniesienia na kanalizację - 345 732 zł
3. Nawierzchnia dojazdu z asfaltu lanego z warstwą odsączającą, podbudową z betonu i krawężnikami, powierzchnia dróg 5040 m^2, chodników 4034 m^2
realna cena jednostkowa ustalona na podstawie badania cen ofertowych i powykonawczych w Gminie w 2004 roku wynosiła za 1 m^2.nawierzchni-100 zł. chodników 60 zł
aktualna wielkość prognozowanych nakładów do poniesienia w roku:
w szóstym roku (1120 x 100 + 996 x 60) x 0.5645 = (112 000+59760) = 96 959 zł
w siódmym roku (1235 x 100 + 1000 x 60) x 0.5132 = (123 500+ 60000) = 94 172 zł
w ósmym roku (1340 x 100 + 1000 x 60) x 0.4665 = (134000+60000) = 90 501 zł
w dziewiątym (1345 x 100 + 1038 x 60) x 0.4241 = (134500+62280) = 83 454 zł
razem 365 086 zł
4. Oświetlenie zewnętrzne ulicy na 9+ słupach WZ-9, WZ-6,5, kabel YAKY-4x35mm, oprawa ORZ-71 x 250 W, wysięgniki jednoramienne L - 320 m
podstawa wyceny Scalone Wskaźniki nr 70 obiekt 87 nr elementu 1,
współczynnik do wskaźników dla woj. Podlaskiego Białystok = 0.63
wskaźnik na scaloną jednostkę obmiaru 1słup 4824 x 0.63 =3 039 zł
aktualna wielkość prognozowanych nakładów do poniesienia w roku:
trzecim 9 x 3 039 x 0.7513 = 20 549 zł
czwartym 7x 3 039 x 0.6830 = 14 529 zł
piątym 16 x 3 039 x 0.6209 = 30 190 zł
w szóstym roku 10 x 3 039 x 0.5645 = 17 155 zł
razem 82 423 zł
- demontaż linii energetycznej SN 15 długość 520 m
cena średnia wg stawek ZE 26000 za km
koszty demontażu 520 x 26.0 = 13520 zł
aktualna wielkość prognozowanych nakładów do poniesienia w drugim roku:
13520 x 0.8264 = 11172 zł
razem roboty elektryczne 82423 + 11172 = 93 595 zł
4.6 Obciążenia finansowe Gminy związane z obsługą procesu inwestycyjnego
Razem prognozowane wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wynoszą: 48 111+ 345 732 + 365 086 + 93 595 = 852 524 zł
Przewiduje się koszty wykonania dokumentacji technicznej, nadzoru technicznego oraz inne koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego:
Razem prognozowane nakłady na obsługę procesu inwestycyjnego 658 340 x 0.035 = 852 524 x 0.035 = 29 838 zł

5. Przewidywane źródła dochodów gminy

5.1. Opłata planistyczna. Dochód ze sprzedaży.

Nie nalicza się opłaty planistycznej, ponieważ grunt jest własnością Gminy Juchnowiec Kościelny. Gmina uzyska dochód ze sprzedaży działek uwzględniając prognozę zmiany wartości nieruchomości dla „starej" jak i dla „nowej" funkcji wyznaczonej w planie. Prognozowane prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości oraz rozłożenie tej sprzedaży na poszczególne lata zostało uwzględnione w opracowaniu.
Łączna powierzchnia działek projektowanych pod zabudowę po podziale dz. ozn. nr. geod. 103, 104, 105: 113642 m^2.
Łączna powierzchnia działek projektowanych pod zabudowę po podziale dz. ozn. nr geod. 199/1 : = 21 284 m^2.
Dochód ze sprzedaży (zwiększenie ceny gruntu przy sprzedaży)

- powierzchnia gruntu budowlanego z dz. nr 103, 104, 105 - 95 142 m^2
- powierzchnia gruntu budowlanego z dz. nr 199/1 - 21 284 m^2
- wartość 1m^2 po zmianie przeznaczenia w planie miejscowym 31.00 zł/m^2
- wartość 1m^2 przed zmianą przeznaczenia w planie miejscowym 0.90 zł/m^2

Wartość rynkowa gruntu położonego w obrębie Koplany Folwark przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego wynosi

dz. nr 103, 104, 105 92 700 zł

dz. nr 199/1 21 060 zł

razem 113 760 zł

Uwzględniając przewidywany termin sprzedaży działek i prognozowane wpływy ze sprzedaży działek w stanie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego - zdyskontowana wartość gruntu przy stopie 10 % wynosi:

drugi	5 400 x 30 x 0.8264 =	133 877 zł.
trzeci	31 200 x 30 x 0.7513 =	703 217 zł
czwarty	31 400 x 30 x 0.6830 =	643 386 zł
piąty	31 400 x 30 x 0.6209 =	584 888 zł
szósty	17 026 x 30 x 0.5645 =	288 843 zł
razem	116 426	2 354 211 zł

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

2 354 211 -113 760 = 2 240 451 złotych

słownie: dwa miliony dwieście czterdzieści tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden złotych

5.2. Opłaty adiacenckie

Nie nalicza się jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 – 5 UMN, 2KD, 3KD, 6KD, 7KD, 8KD, ciąg pieszo-jezdny 11KDx oraz ciągi piesze o symbolach 4Kx, 9Kx, 10Kx.

opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości

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

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

Gmina nie nalicza opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się urządzenie albo modernizację drogi, wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Koszt przyłączy mediów nie obciąża Gminy.

Urządzeń terenów zielonych nie przewiduje się.

Nie przewiduje się wpływów z tytułu opłat adiacenckich po wykonaniu infrastruktury.

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: **Pp = Pn - Ps**,

gdzie:

P_p - przyrost podatku gruntowego,

P_n - podatek (nowy) od nieruchomości po zmianie stanu zagospodarowania (skumulo wany za okres płacenia i zdyskontowany na datę prognozy),
P_s - podatek (stary) od nieruchomości przed zmianą planu (od poprzedniego przezna czenia, albo rolny albo leśny).(skumulowany za okres płacenia i zdyskontowany na datę prognozy),
Podatek od nieruchomości w okresie jednego roku obl. według formuły:
$Pn = Sp_i \times Pi + Sp_g \times Pg$, 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 gospo darczą),
Sp_g - obowiązująca w gminie stawka podatku od gruntów wykorzystywanych na cele związane z działalnością gospodarczą,
Pg - powierzchnia gruntów wykorzystywanych na cele związane z działalnością gosp.,
hektary przeliczeniowe w IV okręgu podatkowym:
(0,5300+0.2400) x 0.60 + 5.9100 x 0.20 + 2.1200 x 0.05 + (0.4000+0.0300) x 0.55+
+0.5400 x 0.15 + 0,4800 x 0.80 + 1.2900 x 0.15= 2.6450 ha
P_s = 2.6450 x 32.80 x 5 = 433.78 zł w zaokrągleniu 434 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.
W drugim roku zdyskontowana wartość dla stopy 10 % wynosi:
434 x 0.8264 = 359 zł

Nowy podatek od gruntu:
Pn = 116 426 m^2 x 0.20 x 0.56 + 116 426 m^2 x 0.80 x 0.11 =13 040+10 245= 23 285 zł
wzrost podatku od trzeciego roku:
Pp = Pn - Ps = 23285 - 434 = 22851 zł
zdyskontowana wartość dla 8 okresów płatności i stopy 10 % wynosi:
22 851 x 5.3349 = 121 908 zł
Nowy podatek od budynków mieszkalnych z pom. na działalność gospodarczą
Zwiększony podatek nie pojawia się z chwilą uchwalenia planu, a jest następstwem dopiero działań wynikających z planu. Zmiana podatku od nieruchomości nastąpi 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 m^2, a części pow. zajętej na prowadzenie działalności gosp.- 30 m^2
- stawka podatku od 1 m^2 powierzchni uż. - mieszkalnej - 0.44 zł
- podatek od pow. zajętej na prowadzenie działalności gosp. - 15.40 zł
obl. podatek od budynku: 110 x 0.44 + 30 x 15.40 = 510 zł
Powyższe formuły określają przyrost podatku w okresie jednego roku.
Przyrost podatku od budynków:
w piątym roku 4 x 510 = 2 040 zł
w szóstym roku 2040 + 14 x 510 = 9 180 zł
w siódmym roku 9180 + 15 x 510 =16 830 zł
w ósmym roku 16 830 + 15 x 510 =24 480 zł
w dziewiątym 24 480 + 7 x 510 = 28 050 zł
w dziesiątym = 28 050 zł
Zdyskontowana wartość przyrostu podatku od budynków dla stopy 10 % wynosi:
2040 x 0.6209 + 9 180 x 0.5645 + 16 830 x 0.5132 + 24 480 x 0.4665 + 28 050 x 0.4241 +28 050 x 0.3855) = 49 215 zł
Razem przyrost podatku od nieruchomości (zdyskontowana wielkość na datę roku uchwalenia planu) wynosi: 121 908 + 49 215 = 171 123 zł

5.4. Opłata od czynności cywilnoprawnych, opłata skarbowa

Jednostki samorządu teryterialnego, występujące jako strony, są zwolnione od podatku od czynności cywilnoprawnych zgodnie z ustawą z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
Opłata od czynności cywilnoprawnych obliczana jest według następującej formuły:
Ocp = 0,02 x P x Wn, gdzie:
Ocp - opłata od czynności cywilnoprawnej,
0,02 - stawka procentowa opłaty,
P - powierzchnia terenu objętego czynnością cywilnoprawną w m^2,
Wn - wartość 1 m^2 nieruchomości w chwili sprzedaży.
Opłata jest określana według wzoru - dla pojedynczej sprzedanej działki:

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

Ocp - opłata od czynności cywilnoprawnej,
0,02 - stawka procentowa opłaty,
P - powierzchnia terenu ojętego czynnością cywilnoprawną w m^2,
Wn - wartość 1 m^2 nieruchomości w okresie opracowania prognozy,
Tr - trend,
k - rok sprzedaży określony jako kolejny liczony od roku, w którym opracowuje się prognozę
Zdyskontowana opłata od czynności cywilnoprawnej po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniając rok sprzedaży wynosi:

drugi	138 339 x 0.02 =	2 767 zł.
trzeci	726 657x 0.02 =	14 533 zł
czwarty	664 832 x 0.02 =	13 297 zł
piąty	604 384 x 0.02 =	12 087 zł
szósty	297 946 x 0.02 =	5 959 zł
razem		48 643 zł

Prognozowany opłata od czynności cywilnoprawnej po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego i sprzedaży wynosi 48 643 zł
Uwaga: ze względu na małą wartość opłaty skarbowej (np. wniosek 5 zł, zał. x 0.50 zł, pozwolenie na budowę 40 zł) wielkości tej nie uwzględniono w prognozowanym okresie.

IV. OKREŚLENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH

1. Zestawienie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego części obrębu wsi Koplany Folwark w gminie Juchnowiec Kościelny (działki ozn. nr. geod. 103, 104, 105, 199/1)

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego			
Koszty [zł]		Korzyści [zł]	
Wykup nieruchomości, zamiany	-	Dochód ze sprzedaży (wzrost)	2 240 451
Wyłączenie gruntu z produkcji rolnej (należność jednorazowa i opłaty roczne)	-	Dochody z podatku od nieruchomości (wzrost)	171 123
Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości	-	Opłaty planistyczne	-
Budowa infrastruktury techn.: sieć wod, 48 111 kanalizacja 345 732 nawierzchnie 365 086 sieć elektryczna 93 595 obsługa inwestycji 29 838	882 362	Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości	-
Budowa urządzeń zabezpieczających z zakresu ochrony środowiska	-	Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej	-

Opr. planu miejscowego, podziały geodezyjne, wyceny, mapy, przetargi	47 645	Opłata od czynności cywilnoprawnych	48 643
Razem koszty	930 007	Razem korzyści	2 460 217

2. Wnioski, klauzule

Wniosek:W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego części obrębu wsi Koplany Folwark w gminie Juchnowiec Kościelny -działek ozn. nr geod. 103, 104, 105, 199/1 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.
2 460 217 - 930 007 = 1 530 210 zł
słownie: jeden milion pięćset trzydzieści tysięcy dwieście dziesięć złotych
Jest to obecna wartość netto projektu inwestycyjnego, odpowiadająca różnicy między sumą przewidywanych wolnych strumieni pieniężnych, które uzyska Gmina w poszczególnych latach prognozy i nakładami inwestycyjnymi, zdyskontowanymi przy wymaganej przez inwestora stopie dyskontowej.
Prognoza uwzględnia wartość nieruchomości, przyrost wartości rynkowej i prognozę kosztów. W projekcie nie występują koszty odszkodowań.

Klauzule

1. Uzyskane wyniki nie mogą służyć do innych celów, np. ustalenia ceny sprzedaży, rozliczeń odszkodowań i opłat, które winny być określane indywidualnie dla każdej nieruchomości, ponieważ założono, że wartość gruntu dotyczy obszaru o danej funkcji, a nie pojedynczej nieruchomości, gdyż przedmiotem wyceny są działki gruntu o przeciętnych cechach.
2. Nakłady uwzględniają realne średnie ceny jednostkowe ustalone na podstawie badania cen ofertowych i powykonawczych w Gminie w 2004 roku, które się różnią od publikowanych wskaźników cenowych (są niższe w rejonie Juchnowca Kościelnego).
3. Obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i lesnej ciąży na nabywcy gruntu, który wyłączył grunt z produkcji.
4. Zmiana etapowania realizacji infrastruktury technicznej spowoduje korektę obliczonych wyżej wyników.
5. Prace planistyczne, przygotowanie działek pod zabudowę oraz ich sprzedaż mogą być kontynuowane niezależnie od uzbrojenia terenu w media, gdyż:do czasu zreali zowania projektowanej sieci wodociągowej z wodociągu wiejskiego Pomigacze (gm. Turośń Kościelna) dopuszcza się budowę indywidualnych lokalnych ujęć wody.
6. do czasu zrealizowania scentralizowanego systemu kanalizacji sanitarnej do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków miasta Białegostoku poprzez skanalizowanie wsi Koplany, Ignatki - Kolonia, Księżyno i kanalizację w Kleosinie.dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach z zapewnieniem ich wywozu do punktu zlewnego przy oczyszczalni
7. Niniejsze opracowanie jest integralną częścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części ob.szaru wsi Koplany Folwark w gminie Juchnowiec Kościelny (działek ozn. nr geod. 103, 104, 105, 199/1) i należy prognozę rozpatrywać łącznie z planem.
8. Zaleca się dokonywanie okresowej oceny realizacji uwzględniając upływ czasu i istotne zmiany w wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gminy objętego planem.