UCHWAŁA Nr XXI/212/05

RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

z dnia 31 marca 2005r.

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

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) 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, Nr 141, poz.1492) i art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz.1266), stanowi co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny - cz. wsi Księżyno, obręb geodezyjny Księżyno /dawny obręb Horodniany/ w granicach dz. nr geod. 175/52-67, 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 Horodniany zwanego dalej planem, ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny uchwalonym uchwałą Nr XXII/176/2000 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 20 grudnia 2000r.

2) załącznik nr 3 - zawierający listę nieuwzględnionych uwag do projektu planu,

3) załącznik nr 4 - określający sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Juchnowiec Kościelny oraz zasady ich finansowania.

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 3.

1. Plan obejmuje teren następujących działek geod. nr : 175/52-67 o powierzchni 1,3776ha.

2. Przedmiotem planu jest:

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

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, które są oznaczone na rysunku planu symbolem MNU,
- tereny komunikacji oznaczone symbolem KD.

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 wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (rozdz.5),

f) granic 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 (rozdz.6),

g) szczegółowych zasady i warunki 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) obrony cywilnej (rozdz.11),

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

m) ustaleń w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające z obowiązujących przepisów (rozdz.13),

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

o) wymagań z przepisów szczególnych (rozdz.15).

§ 4.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

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

2) nieprzekraczalne linie zabudowy,

3) klasyfikacja ulic,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 5.

Przeznaczenie terenów pod zabudowę odbywa się na podstawie uprawnienia Rady Gminy dotyczącego przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z kompetencjami określonymi w art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz.1266).
W §27 niniejszej uchwały, wymienia się działki i ich powierzchnie przeznaczone w planie na cele nierolnicze.

§ 6.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu (tekstowe i rysunkowe) określonego w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z przepisami wykonawczymi,

4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały,

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenia podstawowe,

7) terenie należy rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, opisanego w tekście planu oraz wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice i drogi publiczne rozumieć,

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana /lico/ budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki,

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

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

12) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy rozumieć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. Nr 75, poz.690) §3 pkt 22,

13) obiektach usługowych nieuciążliwych dla środowiska – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów, związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 179, poz.1490),

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

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

16) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) stanowiące realizacje celów określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

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

§ 7.

1. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakładami usługowymi oznaczone na rysunku planu symbolem 1**MNU**, **2MNU,** 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) parkingów i garaży wbudowanych w podziemiach lub parterach budynków mieszkalnych i usługowych.

2. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem **3MNU** jako teren z wieloma budynkami jednorodzinnymi.

3. Ustala się tereny z przeznaczeniem pod ulice wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KD, 2 KD i 3 KD.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy zagospodarowania terenu:

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

2) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych,

3) druga kondygnacja zwieńczona dachem symetrycznym, dwu lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35^0 do 45^0,

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

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

6) dopuszczalna powierzchnia terenu zabudowanego działki - max. do 60% jej powierzchni; pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, wejścia i dojazdy do budynków usługowych, miejsca postojowe, obiekty małej architektury i cele rekreacji przydomopwej; powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. - 15%,

7) projektowane budynki mieszkaniowo-usługowe winny być usytuowane kalenicą prostopadle do ulicy 2KD,

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

9) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnych działek.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zaleca się stosowanie na elewacje materiałów pochodzenia rodzimego,

2) charakter zabudowy oraz pokryć dachowych zbliżone do występujących w sąsiedztwie,

3) zachowanie istniejącej konfiguracji 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 i 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 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 65, poz.627) i rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz.2573).

Rozdział 4

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

§ 10.

Teren objęty opracowanie planu nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11.

Ustala się następujące wymagania dotyczące 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.

§ 12.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegających 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.

§ 13.

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

Rozdział 8

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

§ 14.

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

Rozdział 9

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

§ 15.

Ustala się zasady budowy systemów komunikacji:

1) 1KD ulica klasy D, o następujących parametrach:

   a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 8 m,

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających,

   c) szerokość jezdni 3m,

2) 2KD ulica klasy D, o następujących parametrach:

   a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających od 8 do 12,5m ze ścięciem narożnika 5 x 5 m,

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających,

   c) szerokość jezdni 3 m.

3) 3KD ulica klasy D, o następujących parametrach:

   a) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m ze ścięciem narożników 5 x 5 m,

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających,

   c) szerokość jezdni 3m.

§ 16.

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

1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych z wodociągu wiejskiego Kleosin z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

2) zasilanie projektowanych przewodów wodociągowych przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju 110 mm w ul. Alberta,

3) dopuszcza się zmianę przebiegu trasy przewodów wodociągowych, wkreślonych w 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 budowę lokalnych ujęć wody do celów gospodarczych wykonanych zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych.

§ 17.

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

1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do projektowanych kanałów sanitarnych o przekroju 200 mm, wkreślonych na rysunku planu i w układzie grawitacyjno-pompowym włączenie do istniejącej kanalizacji sanitarnej we wsi Księżyno.

2) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę urządzeń kanalizacyjnych.

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

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

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

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

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

§ 18.

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

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

§ 19.

Ustalenia z zakresu **elektroenergetyki:**

1) przyjmuje się:

a) trasę przebiegu istniejącej linii SN 15 kV kablowej zasilającą stację transformatorową nr 33,

b) trasę przebiegu istniejących linii NN kablowych wychodzących z w/w stacji transformatorowej,

c) lokalizację istniejącej stacji transformatorowej wieżowej oznaczonej symbolem E na rysunku planu.

2) ustala się:

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

- zdemontowaniu linii SN 15 kV napowietrznej kolidującej z zagospodarowaniem terenu wg rysunku planu,
- wybudowaniu odcinka linii SN 15 kV kablowej od stacji transformatorowej nr 33 do istniejącego kabla SN 15 kV w ulicy bez nazwy wg rysunku planu,
- przeniesieniu w linie rozgraniczające ulicy Alberta linii kablowej NN kolidującej z zagospodarowaniem terenu wg rysunku planu,
- zdemontowaniu odcinka linii NN napowietrznej kolidującej z zagospodarowaniem terenu wg rysunku planu,
- wybudowaniu odcinka linii kablowej NN od ist. w ulicy Alberta linii NN napowietrznej do stacji transformatorowej nr 33,

- wybudowaniu odcinków linii NN napowietrznej lub kablowej w liniach rozgraniczających ulice Alberta i bez nazwy wraz z przyłączami napowietrznymi lub kablowymi w niezbędnym zakresie.

§ 20.

W zakresie ciepłownictwa:

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

§ 21.

Ustalenia z zakresu **gazownictwa:**

1) ustala się:

a) zasilanie obiektów w gaz przewodowy po uprzednim wybudowaniu odcinków gazociągu średniego ciśnienia od najbliższego ist. gazociągu średniego ciśnienia,

b) trasę gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających ulic.

§ 22.

Ustalenia z zakresu **telekomunikacji:**

1) ustala się:

a) obsługę abonentów na obszarze planu po zrealizowaniu sieci telekomunikacyjnej od najbliższej istniejącej sieci poza obszarem planu,

b) trasę linii telefonicznej w liniach rozgraniczających ulicę.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 23.

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

Rozdział 11

Obrona cywilna.

§ 24.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

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

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

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

Rozdział 12

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

Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 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 zapewniające 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

Przeznaczenie na cele nierolnicze.

§ 27.

Przeznacza się na cele nierolnicze /dz.nr geod. 175/52-67 o pow. 1,3776ha gruntów rolnych sklasyfikowanych jako: RIVb o powierzchni 0,3628ha, PsIV o powierzchni 0,0807ha, RV o powierzchni 0,5694ha, PsV o powierzchni 0,1200ha, B-R V o powierzchni 0,2332ha, N o powierzchni 0,0115ha.

Rozdział 15

Wymagania wynikające z przepisów szczególnych.

§ 28.

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

1) art. 5, rozdz. 1 ustawy Prawo Budowlane (Dz.U. 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 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz.690 z 2002r. z późn. zm.) zapewniając m.in.:

a) wymagania dotyczące usytuowania budynku na działce budowlanej /§12/,

b) zachowania odległości między obiektami ze względu na zaciemnianie i przesłanianie /§13, §60 /,

3) ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 204, poz.2086),

4) rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43, poz.430).

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Juchnowiec Kościelny.

§ 30.

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

Przewodniczący Rady

Bożena Ewa Jakończuk

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr XXI/212/05

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

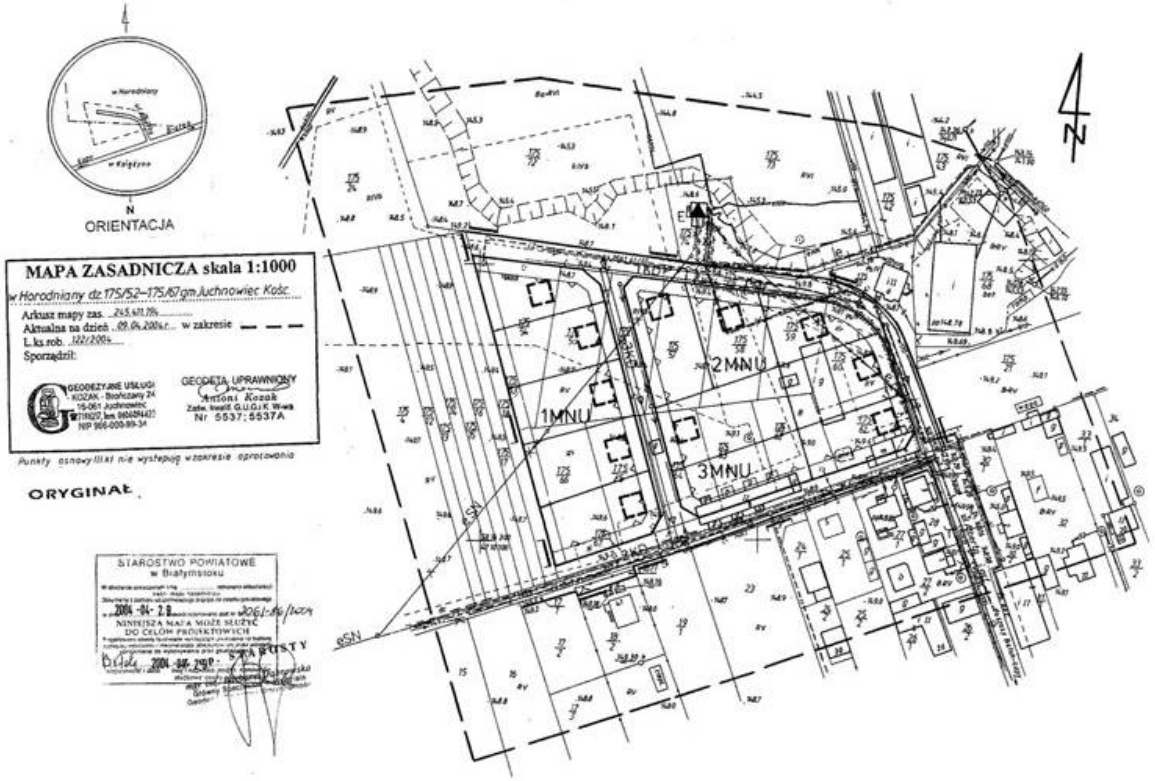
z dnia 31 marca 2005r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

cz. obszaru wsi KSIĘŻYNO (dz. nr 175/52-67)

skala 1 : 1 000

podziałka 0 10 50 100m



N
ORIENTACJA

MAPA ZASADNICZA skala 1:1000

w Horodniany dz 175/52–175/67 gm Juchnowiec Kośc.

Arkusz mapy zas. 245.611.116

Aktualna na dzień 09.04.2004 r. w zakresie

L.ks.rob. 122/2004

Sporządził:

GEODEZYJNE USŁUGI KOZAK - Bratkowscy 24 16-061 Juchnowiec tel.0602494437 NIP 966-000-89-34

GEODETA UPRAWNIONY Antoni Kozak Zatw. Inspektorat G.U.G.i K. Wwa Nr 5537; 5537A

Punkty osnowy III kl. nie występują w zakresie opracowania

ORYGINAŁ

STAROSTWO POWIATOWE w Białymstoku

2004 -06- 28

NINIEJSZA MAPA MOŻE SŁUŻYĆ DO CELÓW PROJEKTOWYCH

2004 -06- 29

STAROSTA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY SKALA 1 : 25 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W SKALI 1 : 1 000

Legenda

- GRANICA ZATWIERDZENIA PLANU
- MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI
- PROJEKTOWANE BUDYNKI
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- PODZIAŁY WEWNĘTRZNE
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- KD — ULICE
- SIEĆ WODOCIĄGOWA ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA
- MIEJSCE POŁĄCZENIA SIECI ISTN. I PROJ.
- KANAŁY SANITARNE GRAWITACYJNE PROJEKTOWANE
- E — STACJA TRANSFORMATOROWA WIEŻOWA IST. 15/0,4 kV
- SN — LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15 kV NAPOWIETRZNA ISTNIEJĄCA
- SN — LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15 kV NAPOWIETRZNA DO DEMONTAŻU
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15 kV KABLOWA ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NN NAPOWIETRZNA ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NN NAPOWIETRZNA DO DEMONTAŻU
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NN KABLOWA ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NN KABLOWA DO DEMONTAŻU

Zespół projektowy :

1. mgr inż. arch. Wanda Pietrasz - główny projektant
2. mgr inż. arch. Joanna Lipska - urbanistyka
3. mgr Bożena Gajewska - środowisko przyrodnicze
4. inż. Elżbieta Kępska - elektroenergetyka
5. mgr inż. Jan Kruszewski - komunikacja
6. mgr inż. Czesława Kruszewska - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenia ścieków

2023-07-31 09:55:04

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXI/212/05

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 31 marca 2005r.

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY DOTYCZĄCEGO TERENU CZ. OBSZARU WSI KSIĘŻYNO, OBRĘB GEODEZYJNY KSIĘŻYNO (DZ. NR 175/52-67) 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. obszaru wsi Księżyno (dz. nr 175/52-67) 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/212/05

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. OBSZARU WSI KSIĘŻYNO, OBRĘB GEODEZYJNY KSIĘŻYNO (DZ. NR 175/52-67) W TRAKCIE JEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 9 LUTEGO DO 2 MARCA 2005R. I 14 DNI PO JEGO WYŁOŻENIU

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

Załącznik Nr 4

do Uchwały Nr XXI/212/05

Rada Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 31 marca 2005r.

SPOSÓB REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY DOTYCZĄCEGO TERENU CZ. WSI KSIĘŻYNO, OBRĘB GEODEZYJNY KSIĘŻYNO (DZ. NR 175/52-67) 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 KSIĘŻYNO DZIAŁKI NR 175/52 DO 175/67 W GMINIE JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego części obrębu wsi Księżyno w gminie Juchnowiec Kościelny.
Zakres opracowania: wydatki Gminy oraz przewidywane źródła dochodów Gminy w wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy objętego planem.

2. Cel opracowania

Celem sporządzenia prognozy skutków finansowych jest wskazanie ekonomicznych następstw (obciążeń i dochodów gminy) związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu wsi Księżyno dot. działek ozn. nr geod. 175/52 do 175/67 i realizacją jego ustaleń. Prognoza ma służyć do wyboru najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnienia zamierzeń planistycznych Gminy, uwzględniając wielkość dochodów związanych z obrotem nieruchomościami Gminy oraz z podatku od nieruchomości, opłaty i odszkodowania, o których mówi art. 36 ustawy. Prognoza skutków finansowych daje podstawę do opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz wariantów rozwiązań planistycznych i ustaleń planu w zakresie zasięgu lokalizacji poszczególnych funkcji i zapisu ograniczeń mogących wywołać rekompensaty. Wnioski umożliwiają wybór tych proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, które wynikają z uwzględnienia ich skutków finansowych.

3. Podstawa formalna

Umowa na opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu wsi Księżyno gmina Juchnowiec Kościelny. Nr rej. umów 99/04

4. Podstawa prawna

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

5. Autor opracowania

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

6. Źródła informacji i materiały wykorzystane

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. 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 2002 r. 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 zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny" uchwalone uchwałą Nr XXII/176/2000 Gminnej Rady Juchnowiec Kościelny z dnia 20.12.2000 r.
- Uchwała Nr X/89/03 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 12 grudnia 2003 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Juchnowiec Kościelny, opubl. w Dz. U. Woj. Podlaskiego.
- R. Cymerman Uniwersytet Warmińsko- Mazurski Olsztyn 2004 r. - Ekonomiczne następstwa opracowań planistycznych w świetle nowych uregulowań prawnych.
- R. Cymerman - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" - „Rzeczoznawca majątkowy" nr 1/2004.
- R. Cymerman, J. Cymerman, L. Kotlewski - „Dochody Gminy z opłat od nieruchomości"- Doradca majątkowy" nr 8/2004.
- R. Słojewski, Z. Nitkiewicz - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego" - „Rzeczoznawca majątkowy" nr 3/2003.
- R. Słojewski, Z. Nitkiewicz - „Metoda sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego" - „Urbanista" nr 5/2003.
- L. Kotlewski -„Opłaty od czynności cywilnoprawnych" „Wycena" nr 1/2003, 2/2003,

3/2003, 4/2003, 1/2004, 2/2004.

- Wycena gruntów rolnych i lasów do celów ustalenia opłat za wyłączenie z produkcji wydanie 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 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Stan prawny nieruchomości

Właściciel - Gmina Juchnowiec Kościelny. Księga wieczysta KW Nr 63647 założona w Sądzie Rejonowym w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych. **Podstawowe przeznaczenie terenu w projekcie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU i tereny komunikacji oznaczone symbolem KD**

2.Opis obszaru objętego opracowaniem

Działki ozn. nr. geod. 175/52 do 175/67, część obrębu wsi Księżyno
Położenie: woj. podlaskie, powiat białostocki, jednostka ewidencyjna Juchnowiec Kościelny, obręb 10 Horodniany, arkusz 3. Łączna powierzchnia 1,3776 ha.
Działka ozn. nr. geod. 175/52 ma powierzchnię 0,1625 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
dr RIVb-0,0360 ha, dr PsIV-0,0594 ha, dr PsV-0,0024 ha, dr RIVb-0,0308 ha,
dr RV-0,0339 ha
Działka ozn. nr. geod. 175/53 ma powierzchnię 0,0507 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
Bp RIVb - 0,0145 ha, Bp RV - 0,0362 ha
Działka ozn. nr. geod. 175/54 ma powierzchnię 0,0860 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
Bp RIVb -0,0630 ha, Bp RV - 0,0230 ha
Działka ozn. nr. geod.175/55 ma powierzchnię 0,1069 ha, kształt zbliżony do trapezu.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
Bp RIVb -0,0660 ha, Bp RV - 0,0409 ha
Nad działką jest linia energetyczna SN.
Działka ozn. nr. geod. 175/56 ma powierzchnię 0,0987 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
Bp RIVb - 0,0760 ha, Bp RV - 0,0227 ha
Nad działką jest linia energetyczna SN.
Działka ozn. nr. geod. 175/57 ma powierzchnię 0,0891 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
Bp RIVb -0,0686 ha, Bp RV - 0,0179 ha, Bp PsV - 0,0026 ha
Działka ozn. nr. geod. 175/58 ma powierzchnię 0,0833 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
B B-RV - 0,0113 ha, Bp RIVb - 0,0026 ha, Bp PsIV - 0,0013 ha, PsV - 0,0601 ha,
dr RV - 0.0080 ha
Nad działką jest linia energetyczna NN.
Działka ozn. nr. geod. 175/59 ma powierzchnię 0,0702 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
B B-RV - 0,0388 ha, Bp PsIV - 0,0089 ha, Bp PsV - 0,0125 ha, dr RV - 0,0100 ha
Nad działkę przechodzi linia energetyczna SN.
Nad działką jest linia energetyczna NN.
Działka jest zabudowana częścią budynku gospodarczego.

Działka ozn. nr. geod. 175/60 ma powierzchnię 0,0764 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
B B-RV - 0,0224 ha, Bp RV - 0,0296 ha, Bp PsIV - 0,0111 ha, dr RV - 0,0133 ha
Nad działką jest linia energetyczna SN.
Działka jest zabudowana częścią budynku gospodarczego.
Działka ozn. nr. geod. 175/61 ma powierzchnię 0,0674 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
B B-RV - 0,0456 ha, Bp RV - 0,0218 ha
Działka jest zabudowana bud. mieszkalnym, piwnicą i częścią bud. gospodarczego.
Działka ozn. nr. geod. 175/62 ma powierzchnię 0,0706 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
B B-RV - 0,0545 ha, Bp PsV - 0,0161 ha
Działka jest zabudowana częścią budynku mieszkalnego.
Działka ozn. nr. geod. 175/63 ma powierzchnię 0,0733 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
B B-RV-0,0191 ha, Bp RIVb-0,0037 ha, Bp RV-0,0242 ha, Bp PsV-0,0263 ha
Przez działkę przechodzi linia energetyczna SN. której słup ustawiony jest przy ulicy.
Działka jest zabudowana częścią budynku mieszkalnego i studnią głębinową.
Działka ozn. nr. geod. 175/64 ma powierzchnię 0,0797 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
B B-RV - 0,0199 ha, Bp RIVb - 0,0016 ha, Bp RV - 0,0582 ha
Działka jest zabudowana częścią budynku mieszkalnego i bud. gosp.
Działka ozn. nr. geod. 175/65 ma powierzchnię 0,0878 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
B B-RV - 0,0196 ha, Bp RV - 0,0682 ha
Działka ozn. nr. geod. 175/66 ma powierzchnię 0,0960 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
B B-RV - 0,0020 ha, Bp RV - 0,0880 ha, Bp N - 0,0060 ha
Przez działkę przechodzi linia energetyczna SN, której słup ustawiony jest w końcu działki.
Działka ozn. nr. geod. 175/67 ma powierzchnię 0,0790 ha.
Oznaczenie użytku w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 04.01.30:
dr RV - 0,0045 ha, dr RV - 0,0040 ha, dr RV - 0,0650 ha, dr N - 0.0055 ha
Zestawienie użytków dz. nr. 175/53 - 175/67 w ha wg stanu przed opr. m.pl.z.prz.

Nr dz.	dr RV	Bp RIVb	Bp RV	Bp PsIV	Bp PsV	B B-RV	dr N	Bp N	Razem
175/53		0,0145	0,0362						0,0507
175/54		0,0630	0,0230						0,0860
175/55		0,0660	0,0409						0,1069
175/56		0,0760	0,0227						0,0987
175/57		0,0686	0,0179		0,0026				0,0891
175/58	0,0080	0,0026		0,0013	0,0601	0,0113			0,0833
175/59	0,0100			0,0089	0,0125	0,0388			0,0702
175/60	0,0133		0,0296	0,0111		0,0224			0,0764
175/61			0,0218			0,0456			0,0674
175/62					0,0161	0,0545			0,0706
175/63		0,0037	0,0242		0,0263	0,0191			0,0733
175/64		0,0016	0,0582			0,0199			0,0797
175/65			0,0682			0,0196			0,0878
175/66			0,0880			0,0020		0,0060	0,0960
175/67	0,0735						0,0055		0,0790

Nr dz.	dr RV	Bp RIVb	Bp RV	Bp PsIV	Bp PsV	B B-RV	dr N	Bp N	Razem
Razem	0,1048	0,2960	0,4307	0,0213	0,1176	0,2332	0,0055	0,0060	1.2151

Stan projektowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakładami usługowymi, oznaczone symbolami: 1MNU, 2 MNU w tym jako zabudowa obiektami usług nieuciążliwych dla środowiska, łączonych z funkcją mieszkaniową (głównie w parterach budynków) lub jako obiekty wolnostojące i garaży wbudowanych w podziemiach lub parterach budynków mieszkalnych i usługowych.
2. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem 3MNU jako teren z wieloma budynkami jednorodzinnymi. Tereny zabudowany budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi które pozostają w obecnym stanie do śmierci technicznej. Budynki mieszkalne są w pasie drogowym ulicy 2KD.
3.Tereny przeznaczone pod ulice wewnętrzne ozn. symbolem 1 KD, 2 KD i 3 KD.
projektowana powierzchnia jezdni: 1 338 m^2, chodników - 1 728 m^2.
Powierzchnia działek nr 175/53 - 175/67 wynosi 12151 m^2. W projekcie przewiduje się utworzenie po podziale 11 działek jednorodzinnych, a jedną zabudowaną budynkiem wielorodzinnym pozostawia się.
Łączna powierzchnia działek projektowanych pod zabudowę mieszkaniową po podziale działek nr 175/53 – 175/67 wynosi:
12 151 - 1 338 - 1 728 = 9085 m^2.
Do czasu przeniesienia istn. linii energetycznych na działkach projektowanych nie mogą one być zabudowane bez uzgodnienia usytuowania z dostawcą energii elektr. Klauzula o tym powinna być zamieszczona w akcie kupna- sprzedaży działki. Obszar oznaczony symbolem 3MNU o powierzchni około 1000 m^2 może być przewidziany do sprzedaży po wyłączeniu budynku z użytkowania.
Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych z wodociągu wiejskiego Kleosin z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Zasilanie projektowanych przewodów wodociągowych przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju 110 mm w ul. Alberta,
Do czasu zrealizowania projektowanej sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych lokalnych ujęć wody wykonanych zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych.
Odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do projektowanych kanałów sanitarnych o przekroju 200 mm i w układzie grawitacyjno-pompowym włączenie do istniejącej kanalizacji sanitarnej we wsi Księżyno.
Do czasu zrealizowania projektowanych kanałów indywidualne gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach do wywożenia. Usuwanie odpadów stałych, systemem zorganizowanym do pojemników, bądź kontenerów ustawionych na posesji.
Zasilanie w energię elektryczną. Budowa i rozbudowa sieci na potrzeby odbiorców energii elektrycznej należy do obowiązków zakładu energetycznego jako dostawcy energii elektrycznej. Zasilanie w energię elektryczną wymaga zdemontowania linii SN 15 kV napowietrznej kolidującej z zagospodarowaniem terenu i wybudowania odcinka linii kablowej od stacji transformatorowej nr 33 do istniejącego kabla SN 15 kV , oraz przeniesienia w linie rozgraniczające ulicy Alberta linii kablowej NN kolidującej z zagosp. terenu. Oświetlenie zewnętrzne ulicy na słupachWZ-9, WZ-6,5, kabel YAKY-4 x 35 mm, oprawa ORZ-71x250 W, wysięgniki jednoramienne uwzględnione w prognozie.
Zasilanie obiektów w gaz przewodowy po uprzednim wybudowaniu odcinków gazociągu średniego ciśnienia od najbliższego istn. gazociągu średniego ciśnienia.
Nie przewidziane w okresie prognozy.

3. Daty istotne dla opracowania. Etapowanie.

Przewidywany termin uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrz -luty 2005 r.
Przewidywane etapowanie:
- przewidywany termin sprzedaży działek:
- trzeci rok od daty uchwalenia m.p.z prz. - 2240 m^2
- czwarty rok od daty uchwalenia m.p.z prz. - 3000 m^2
- piąty rok od daty uchwalenia m.p.z prz. - 3845 m^2

-przewidywany termin uzbrojenia działek w zaopatrzenie w wodę
- trzeci rok od daty uchwalenia m. pl. zag. prz.

- przewidywany termin wyk. kanału tłocznego i kanału sanitarnego
- czwarty rok od daty uchwalenia m. pl. zag. prz.

-przewidywany termin przeniesienia linii SN15 i NN
- piąty rok od daty uchwalenia m. p. z. prz

- przewidywany termin wyk. nawierzchni drogi z oświetleniem
- ósmy rok od daty uchwalenia m.p.z.prz

- przewidywany termin zabudowy
- czwarty rok od daty uchwalenia m. p. z. prz. - 3 działek
- piąty rok od daty uchwalenia m. p. z. prz. - 4 działek
- szósty rok od daty uchwalenia m. p. z. prz. - 4 działek

-przewidywane dochody z podatków z tytułu zabudowy:
- piąty rok od uchwalenia m. p. z. prz. - 3 działek
- szósty rok od daty uchwalenia m. p. z. prz. - 4 działek
- siódmy rok od daty uchwalenia m. p. z. prz. - 4 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 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. Przewidywane wydatki gminy związane z transformacją obszaru:

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

2.2. Przewidywane źródła dochodów gminy

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

3. Wartość nieruchomości w stanie przed zmianą planu i po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego

3.1. Analiza i ocena rynku lokalnego

Obszar badanego rynku - gmina Juchnowiec Kościelny. Okres badania - lata 2003 - 2004.
Na badanym rynku obrotu nieruchomościami o charakterze, funkcji i sposobie użytkowania takich jak szacowane, jest duży popyt zarówno na działki przewidziane pod zabudowę, jak i na grunty rolne bez prawa zabudowy. Jest stosunkowo duży popyt na działki budowlane przewidziane pod zabudowę (po podziale) i mniejszy na działki nie podzielone (z wyłączeniem działań spekulacyjnych). Łatwiejsza jest sprzedaż działek o małych powierzchniach oraz większa jest możliwość uzyskania wyższej ceny (należności) za działkę niż przed podziałem.

Położenie w stosunku do Białegostoku, nieduża odległość oraz dobra dostępność komunikacyjna są to cechy, które przy dużo niższej cenie gruntów niż w Białymstoku są powodem dużego popytu na grunty w gminie Juchnowiec Kościelny. Przedmiotem obrotu były grunty rolne i grunty przewidziane pod zabudowę oraz regulacje stanu prawnego własności (spadki, darowizny). Analiza rynku nieruchomości w wybranych obszarach czy strefach (dzielnicach miasta) o zbliżonych cechach cenotwórczych.

Po dokonanej analizie rynku lokalnego obrotu nieruchomościami do porównania zostały wytypowane nieruchomości gruntowe przedstawione w dalszej części pracy.
Określenie cech rynkowych charakteryzujących grunty w danej strefie planistycznej
Kryteria cech rynkowych gruntu przed zmianą planu:
- położenie: atrakcyjne, korzystne, mniej korzystne, niekorzystne;
- wielkość: do 1ha, 1-5 ha, 5-10 ha, ponad 10ha, kształt: regularny, wydłużony, nieregularny;

- inne cechy: rodzaj użytków, dostępność komunikacyjna, infrastruktura, konfiguracja terenu.

Przyjęto równe wartości między przedziałami cech.

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

Kryteria cech rynkowych gruntu:

1. przezn. w m.pl.zag.przestrz.: mieszk.; komercyjne; przem.-skł.; uż. publ.;
2. położenie: atrakcyjne, korzystne; mniej korzystne; peryferyjne;
3. infrastruktura techniczna: woda, kanalizacja, elektr., nawierzchnia dojazdu;
4. wielkość działki: do 500 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:

Cena max. 43.46zł/m^2 cena min. 16.86 zł/m^2 różnica 26.60 zł/m^2;

zakres kwotowy cech:

l.p.	cecha	waga [%]	zakres kwotowy [zł]
1	przezn. w m. pl. zag. przestrz.	10	26.60 x 0.10 = 2.66
2	położenie	35	26.60 x 0.35 = 9.31
3	uzbrojenie, infrastruktura techn.	30	26.60 x 0.30 = 7.98
4	wielkość działki, kształt	10	26.60 x 0.10 = 2.66
5	pozostałe cechy	15	26.60 x 0.15 = 3.99
razem		100	26.60 x 1.00 =26.60

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) 09.2004 Horodniany. - 0,0592 ha nr. zm. 10/38/04 cena 84 459 zł/ha
2) 01.2004 Horodniany - 2.0000 ha nr. zm. 10/5/04 cena 50 000 zł/ha
3) 12.2003 Horodniany - 0,8452 ha nr. zm. 10/1/04 cena 9 465 zł/ha
4) 02.2003 Horodniany - 0,0440 ha nr. zm. 10/15/04 cena 9 465 zł/ha
5) 11.2004 Horodniany - 0,2024 ha nr. zm. 10/44/04 cena 49 407 zł/ha
6) 01.2003 Brończany - 0,1243 ha cena 22 526 zł/ha
7) 04 2004 Olmonty - 1,1192 ha nr zm. 28/64/04 cena 17 870 zł/ha
8) 11.2004 Solniczki - 1,1433 ha nr zm.033/57/04 cena 10 496 zł/ha
9) 07.2003 Olmonty - 2,5196 ha nr zm.011/21/03 cena 9 724 zł/ha
średnia cena z transakcji bez wartości skrajnych wynosi 26 3412:9 = 29 268 zł/ha
Określenie przedziału cenowego dla rynku lokalnego:
Cena max. 84 459 zł/ha, cena min. 10 496 zł/ha, różnica 73 963 zł
Cena średnia ze zbioru transakcji przyjętych do analizy wyrażona stosunkiem
$C_{śr}$ = (84 459 + 10 496): 2 = 47 477 zł/ha
C_{max} : $C_{śr}$ = 84 459 : 47 477 = 1.78; C_{min} : $C_{śr}$ = 10 496 : 47 477 = 0.22
Określenie współczynników korygujących.
Ocena atrybutów nieruchomości porównywanych
transakcje 1 - 5

l.p.	rodzaj cechy	wagi rynkowe cechy	zakres współczynników korygujących		wartość współczynników				
					1	2	3	4	5
1	położenie	30	0.066	0.534	0.378	0.534	0.534	0.534	0.534
2	wielkość	40	0.088	0.712	0.400	0.712	0.400	0.400	0.400
3	inne	30	0.066	0.534	0.300	0.378	0.534	0.534	0.534
razem		100	0.220	1.780	1.078	1.624	1.468	1.468	1.468

transakcje 6 - 12

l.p.	rodzaj cechy	zakres współczynników korygujących		wartość współczynników			
				6	7	8	9
1	położenie	0.066	0.534	0.378	0.534	0.534	0.534
2	wielkość	0.088	0.712	0.400	0.712	0.712	0.712

3	inne	0.066	0.534	0.300	0.534	0.534	0.534
razem		0.220	1.780	1.078	1.780	1.780	1.780

określona wartość 1 ha po uwzględnieniu współczynników korygujących:
1) 84 459 zł/ha x 1.078 = 91 047 zł/ha
2) 50.000 zł/ha x 1.624 = 81 200 zł/ha
3) 9 465 zł/ha x 1.468 = 13 895 zł/ha
4) 9 465 zł/ha x 1.468 = 13 895 zł/ha
5) 49 407 zł/ha x 1.468 = 72 529 zł/ha
6) 22 526 zł/ha x 1.078 = 24 283 zł/ha
7) 17 870 zł/ha x 1.780 = 31 809 zł/ha
8) 22.526 zł/ha x 1.780 = 40 096 zł/ha
9) 9.583 zł/ha x 1.780 = 17 058 zł/ha
razem 385 812 zł/ha
średnia arytmetyczna cena 1ha gruntu rolnego: 385 812: 9 = 42 868 zł/ha,
słownie: czterdzieści dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt osiem złotych
Wartość rynkowa gruntu położonego w obrębie wsi Horodniany gmina Juchnowiec Kościelny przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego wynosi :
- powierzchnia gruntu 1.2151 ha,
wartość 1.2151 x 42 868 = 52 089 zł

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

Nieruchomości gruntowe wytypowane do porównania:
1). 05.2004 Horodniany - 2301 m^2 nr. zm. ew.10/33/04 cena 43.46 zł/m^2
2) 10.2004 Horodniany - 771 m^2 nr.zm. ew. 10/42/04 cena 116.73 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
5) 09.2004 Horodniany. - 593 m^2 nr. zm. ew. 10/39/04 cena 16.86 zł/ m^2
średnia cena 1 m^2 z ww transakcji wynosi - 48.34 zł
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	116.73	41.12	23.53
data transakcji, wyceny	12.2004	05.2004	10.2004	07.2004	09.2004
Ze względu na krótki odstęp czasu i utrzymujący się poziom cen pominięto trend czasowy					
cechy porównywane					
pow. działki [m^2] kształt	770 -840	780+785+736	771	1454	595
położenie, kształt	korzystne	korzystne	korz.	mn. korz	mn.korz.
przezn. w m pl. z. prz.	MNU		MN		
uzbrojenie terenu	w, el, naw.	el, naw.	w, el, k, naw.	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 uzbrojenie	30	7.98	+2.00
X-2			

uzbrojenie	30	7.98	-4.00
X3			
położenie	35	9.31	+3.10
uzbrojenie	30	7.98	+2.00
wielkość, kształt	10	2.66	+ 2.66
X4			
położenie	35	9.31	+3.10
uzbrojenie	30	7.98	+2.00
kształt	10	2.66	+2.66

Po uwzględnieniu poprawki cena 1 m^2 powierzchni działki wynosi:
W_{x-1} = 43.46 + 2.00 = 45.46 zł
W_{x-2} =116.73 - 4.00 =112.73 zł
W_{x-3} = 41.12 + 7.76 = 48.88 zł
W_{x-4} = 23.53 + 7.76 = 31.29 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 = (45.46 + 48.88 + 31.29): 3 = 41.88 zł w zaokrągleniu 42 zł
Wartość nieruchomości gruntowej w stanie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Horodniany wynosi: 9085 x 42 = 381 570 zł
słownie: trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych.

4. Przewidywane wydatki gminy

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

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

4.2. Opłaty z tytułu wyłączenia gruntu z produkcji rolnej

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, wy konania dokumentacji prawnej, technicznej oraz koszty związane z określeniem wartości dla dochodów gminy (wyceny, przetarg).
Koszty wykonania wycen dla ustalenia wysokości różnych rekompensat i nabycia nie-ruchomości nie występują.
Koszty opracowania technicznego projektu i wykonanie podziału nieruchomości;
Koszty opracowania planu 5.000 zł
Koszty podziałów geodezyjnych 4 600 zł
Koszty opracowania wycen, przetargu 5 200 zł
razem 14 800 zł

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

Przewidywane nakłady na uzbrojenie terenu wg cen IV kwartału 2004r.
1. Odcinek wodociągu Ø 100 mm w gruncie kat. III-IV długość 186 m realna cena jednostkowa ustalona na podstawie badania cen ofertowych i powykonawczych w Gminie

w 2004 roku wynosiła za 1 mb. średnio 45 zł. prognozowany koszt 186 x 45 = 8370 zł
Aktualna wielkość nakładów poniesionych w trzecim roku dla 10 % stopy
8370 x 0.7513 = 6 288
2. Kanał sanitarny z rur PCV Ø 200 mm w gruncie kat. III-IV długość 250 m
realna cena jednostkowa ustalona na podstawie badania cen ofertowych
i powykonawczych w Gminie w 2004 roku wynosiła za 1 mb. średnio 155 zł.
prognozowany koszt 155 x 250 = 38 750 zł
Aktualna wielkość nakładów poniesionych w piątym roku dla 10 % stopy
38 750 x 0.6209 = 24 060
3. Nawierzchnia dojazdu utwardzona z warstwą odsączającą, podbudową z betonu i krawężnikami, powierzchnia 1338 m^2
realna cena jednostkowa ustalona na podstawie badania cen ofertowych
i powykonawczych w Gminie w 2004 roku wynosiła za 1 m^2. średnio 100 zł.
prognozowany koszt 1338 x 100 = 133 800 zł
chodnik powierzchnia 1728 m^2
realna cena jednostkowa ustalona na podstawie badania cen ofertowych
i powykonawczych w Gminie w 2004 roku wynosiła za 1 m^2. średnio 60 zł.
prognozowany koszt 1728 x 60 = 103 680 zł
razem nawierzchnie 133 800 + 103 680 = 237 480 zł
Aktualna wielkość nakładów poniesionych w ósmym roku dla stopy 10 %
237 480 x 0.4665 = 110 784 zł
5. Oświetlenie zewnętrzne ulicy na słupach WZ-9, WZ-6,5, kabel YAKY-4x35mm
oprawa ORZ-71 x 250 W, wysięgniki jednoramienne
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
szacunkowy koszt 9 x 3039 = 27 351 zł
Aktualna wielkość nakładów poniesionych w ósmym roku dla stopy 10 %
27 351 x 0.4665 = 12 759 zł
- demontaż linii energetycznej SN 15 długość 280 m
cena średnia wg stawek ZE 26000 za km
koszty demontażu 26000 x 0.280 = 7280 zł
- demontaż linii energetycznej NN długość 110 m
cena średnia wg stawek ZE 20000 za km
koszty demontażu 20000 x 0.110 = 2200 zł
razem 7280 + 2200 = 9 480 zł
Aktualna wielkość nakładów poniesionych w piątym roku dla stopy 10 %
(12 759 +7280 + 2200) x 0.6209 = 13 808 zł
Razem prognozowane wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastru ktury technicznej wynoszą: 6288+24 060+110 784+13 808 = 154 940 zł

4.6 Obciążenia finansowe Gminy związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

Przewiduje się koszty wykonania dokumentacji technicznej, nadzoru technicznego oraz inne koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego.
154 940 x 0.03 = 4 648 zł

5. Przewidywane źródła dochodów gminy

5.1. Opłata planistyczna. Dochód ze sprzedaży

Nie nalicza się opłaty planistycznej, ponieważ grunt jest własnością Gminy Juchnowiec Kościelny. Gmina uzyska dochód ze sprzedaży działek uwzględniając prognozę zmiany wartości nieruchomości dla „starej" jak i dla „nowej" funkcji wyznaczonej w planie.

Prognozowane prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości oraz rozłożenie tej sprzedaży na poszczególne lata zostało uwzględnione w opracowaniu.
Dochód ze sprzedaży (zwiększenie ceny gruntu przy sprzedaży)
wartość rynkowa gruntu o pow. 1.2151 ha przed uchwaleniem planu zagosp. przestrzennego wynosi 1.2151 x 42 868 = 52 089 zł
- powierzchnia działek bez drogi 10 710 m^2,
- powierzchnia gruntu do sprzedaży 8 210 m^2,
- wartość 1m^2 po zmianie przeznaczenia w planie miejscowym 42.00 zł/m^2,
- przewidywany termin sprzedaży działek:
- trzeci rok od daty uchwalenia m.p.z prz. - 2240 m^2
- czwarty rok od daty uchwalenia m.p.z prz. - 3000 m^2
- piąty rok od daty uchwalenia m.p.z prz. - 3845 m^2

Wartość rynkowa gruntu położonego w obrębie 10 Horodniany gmina Juchnowiec Kościelny przed uchwaleniem planu zagosp. przestrzennego wynosi 52 089 zł
Wartość nieruchomości gruntowej w stanie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniając przewidywany termin sprzedaży działek i prognozowane wpływy ze sprzedaży działek - zdyskontowana wartość przy stopie 10 % wynosi:
2240 x 42 x 0.7513 = 70 682 zł.
3000 x 42 x 0.6830 = 86 058 zł
3845 x 42 x 0.6209 =100 269 zł
razem 257 009 zł
Prognozowany wzrost wartości nieruchomości gruntowej po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego i sprzedaży wynosi:
257 009 – 52 089 = 204 920 złotych słownie: dwieście cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia złotych
Uwaga: zgodnie z ustaleniem zleceniodawcy pominięto wartość oraz koszty utrzymania budynków istniejących na działce, gdyż ich wartość nie zmieni się z powodu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.
Wartość budynków nie wpłynie dodatkowo na wynik skutków finansowych prognozy.

5.2. opłaty adiacenckie:

Gmina nie nalicza jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU, KD.
opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości
Opłata ta jest związana ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału.
Każdy uczestnik procesu scalenia i podziału uzyskuje korzyści z nieruchomości właściwie ukształtowanej i uzbrojonej w urządzenia infrastruktury technicznej.
Gmina nie nalicza opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.
opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej
Nie przewiduje się wpływów z tytułu opłat adiacenckich po wykonaniu ww infrastruktury.
Do wyznaczonych działek jest przewidziany dostęp z urządzonej drogi z uzbrojeniem w: kanalizację, sieć wodociągową, i oświetlenie ulicy. Koszty wykonania przyłączy mediów nie obciążają Gminy. Urządzeń terenów zielonych nie przewiduje się.

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.,
wartość 1.2151 x 42 868 = 52 089 zł
Podatek rolny od nieruchomości rolnej w okresie jednego roku:

Nr dz.	dr RV	Bp RIVb	Bp RV	Bp PsIV	Bp PsV	B B-RV	dr N	Bp N	Razem
Razem	0,1048	0,2960	0,4307	0,0213	0,1176	0,2332	0,0055	0,0060	1.2151

hektary przeliczeniowe w IV okręgu podatkowym:
(0,1048+0,4307+0,2332)x0.20+0,2960x0.60+0,0213x0.55+0,1176 x 0.15=
= 0.1537+0.1776+0.0117+0.0176 = 0.3606
P_s = 0.3606 x 32.80 x 5 = 59.14 zł w zaokrągleniu 59 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:
59 x 0.8264 = 49 zł
Nowy podatek od gruntu:
Pn = 9085 m^2 x 0.20 x 0.56 + 9085 m^2 x 0.80 x0.11 = 1018 + 799 =1817 zł
wzrost podatku od trzeciego roku:
Pp = Pn - Ps = 1817 - 49 = 1768 zł
zdyskontowana wartość dla 8 okresów płatności i stopy 10 % wynosi:
1768 x 5.3349 = 9432 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 = 510.40 zł
Powyższe formuły określają przyrost podatku w okresie jednego roku.
Przyrost podatku od budynków:
w czwartym roku 3x(110x0.44+30x15.40) = 1 531 zł
w piątym roku 1 531 + 1 x 510.40 = 2 042 zł
w szóstym roku 2 042 +5 x 510.40 = 4 594 zł
w siódmym roku 4 594 zł
w ósmym roku 4 594 zł
w dziewiątym 4 594 zł
w dziesiątym 4 594 zł
Zdyskontowana wartość przyrostu podatku dla stopy 10 % wynosi:
(1531 x 0.6830 + 2032 x 0.6209 + 4594 x 0.5645 + 4594 x 0.5132 + 4594 x 0.4665 + 4594 x 0.4241 +4594 x 0.3855) = 13 121 zł
Razem przyrost podatku od nieruchomości (zdyskontowana wielkość na datę roku uchwalenia planu) wynosi: 9432 + 13121 = 22 553 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 wartość przyrostu dla stopy 10 % uwzględniając rok sprzedaży wynosi**:** 2240 x 42 x 0.7513 = 70 682 zł.
3000 x 42 x 0.6830 = 86 058 zł
2845 x 42 x 0.6209 =100 269 zł
razem 257 009 zł
257 009 x 0.02 = 5 140 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. OKREŚLENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH

1. Zestawienie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego części obrębu wsi Księżyno w gminie Juchnowiec Kościelny

działki nr 175/52 – 175/67 Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego			
Koszty [zł]		Korzyści [zł]	
Wykup nieruchomości, zamiany	-	Dochód ze sprzedaży (wzrost)	204 920
Wyłączenie gruntu z produkcji rolnej (należność jednorazowa i opłaty roczne)	-	Dochody z podatku od nieruchomości (wzrost)	22 553
Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości	-	Opłaty planistyczne	-
Budowa infrastruktury techn.: sieć wod, 6 288, kanalizacja 24 060 nawierzchnie drogi 110 784, sieć elektr. 13 808 obsługa inwestycji 4 648	159 588	Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości	-
Budowa urządzeń zabezpieczających z zakresu ochrony środowiska	-	Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej	-
Opr. planu miejscowego, 5000 podziały geodezyjne, 4800 wyceny, mapki, przetargi 5200	14 800	Opłata od czynności cywilnoprawnych	5 140
Razem koszty	174 388	Razem korzyści	232 613

obecna wartość netto projektu inwestycyjnego wynosi 232 613 -174 388 = 58 225 zł
słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście dwadzieścia pięć złotych

2. Wnioski, klauzule

Wniosek:

w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego części obrębu wsi Księżyno w gminie Juchnowiec Kościelny - działek ozn. nr. geod. 175/52 – 175/67, skutki finansowe przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego są korzystne, niezależnie od efektów planistycznych.
Przewidywane dochody Gminy wynikające z planu, po uwzględnieniu wydatków, wynoszą na datę zatwierdzenia m. pl. zag. przestrzennego 58 225 zł
słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście dwadzieścia pięć złotych
Jest to obecna wartość netto, odpowiadająca różnicy między sumą przewidywanych wolnych strumieni pieniężnych, które uzyska Gmina w poszczególnych latach prognozy i nakładami inwestycyjnymi, zdyskontowanymi przy wymaganej przez inwestora stopie dyskontowej.
Prognoza uwzględnia wartość nieruchomości, przyrost wartości rynkowej i prognozę kosztów. W projekcie nie występują koszty odszkodowań.

Klauzule

1. Uzyskane wyniki uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego części obrębu wsi Księżyno w gminie Juchnowiec Kościelny - działek ozn. nr. geod. 175/52 – 175/67 nie mogą służyć do innych celów, np. ustalenia ceny sprzedaży, rozliczeń odszkodowań i opłat, które winny być określane indywidualnie dla każdej nieru chomości, ponieważ 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. Pominięto wartość istniejącego budynku na działce, gdyż niezależnie od podziału gruntu na działki stanowić będzie tę samą wartość (uwzględniając stan techniczny na datę sprzedaży). Wartość rynkową budynków należy określić na datę sprzedaży3.
4. uwzględniono koszty przeniesienia linii energetycznych sieci SN15 i NN napowiet rznej kolidujących z zagospodarowaniem terenu,
Alternatywą korzystną dla Gminy jest przeniesienie linii energetycznych sieci SN15 przez Zakład Energetyczny w ramach planowej modernizacji sieci.
Do czasu przeniesienia istn. linii energetycznych 3 działki projektowane nie powinne być zabudowane bez uzgodnienia usytuowania z dostawcą energii elektr. Klauzula o tym powinna być zamieszczona w akcie kupna- sprzedaży działki.
5. Niniejsze opracowanie jest integralną częścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i należy rozpatrywać łącznie z planem.
6. Zaleca się dokonywanie okresowej oceny realizacji uwzględniając upływ czasu i istotne zmiany w wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gminy objętego planem.