

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

gminy Bierzwnik

**dla przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
w obrębach Pławno, Pławienko, Płoszkowo, Przeczno, Strumiennie,
Breń i Klasztorne**

Wykonali:

mgr Michał Grabowski
Analityk Finansowy

mgr inż. Wojciech Stróżniak
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 1277

Gorzów Wlkp., styczeń 2015 r.

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE I CEL OPRACOWANIA.....	2
2. PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA	2
3. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA PROGNOZY	2
4. ANALIZA OBSZARU OPRACOWANIA	3
4.1 Położenie terenu.....	3
4.2 Sytuacja formalnoprawna terenu	4
4.3. Zainwestowanie	4
4.4 Powierzchnia opracowania	4
5. PROGNOZOWANE DOCHODY GMINY BIERZWNIAK.....	4
5.1. Dochody z tytułu opłaty planistycznej.....	4
5.2. Dochody z tytułu opłat adiacenckich.....	5
5.1.2 <i>Opłaty adiacenckie z tytułu podziału</i>	5
5.2.2 <i>Opłaty adiacenckie z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej.</i>	5
5.3 Dochody z tytułu sprzedaży działek	5
5.4. Dochody z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości.....	5
5.5 Dochody z tytułu udziału w podatku od dochodów	8
5.6 Dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych	9
6. PROGNOZOWANE WYDATKI GMINY BIERZWNIAK.....	9
6.1 Wydatki z tytułu odszkodowania i wykupu.....	9
6.2 Wydatki z tytułu realizacji infrastruktury	10
6.3 Wydatki z tytułu obsługi procesu inwestycyjnego	10
7. ZESTAWIENIE DOCHODÓW I WYDATKÓW GMINY ZWIĄZANYCH Z UCHWALENIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
8 . WNIOSKI KOŃCOWE	12

Załączniki:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bierzwniak dla przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV w obrębach Pławno, Pławienko, Płoszkowo, Przeczno, Strumiennie, Breń i Klasztorne – projekt uchwały i rysunek planu.
- Uchwała nr XXX/168/13 Rady Gminy Bierzwniak z dnia 26 listopada 2013r w sprawie podatku od nieruchomości na rok 2014

1. WPROWADZENIE I CEL OPRACOWANIA

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest narzędziem służącym do określenia „walorów ekonomicznych przestrzeni”, które definiuje art.2, pkt 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa możliwe do uzyskania przez gminę dochody oraz konieczne do poniesienia wydatki.

Zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dziennik Ustaw z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 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.

2. PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie z grudnia 2014 r. na opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb projektu uchwały Rady Gminy Bierzwnik udzielone przez Przedsiębiorstwo Projektowo-Inwestycyjne AKWADRAT Sp. z o. o. z siedzibą w Gorzowie Wlkp.

3. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA PROGNOZY

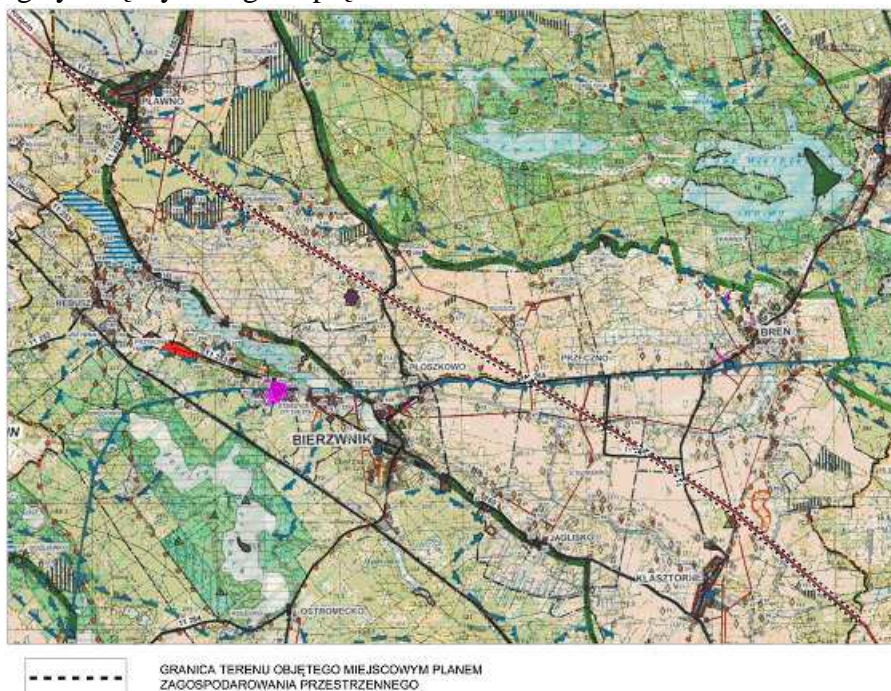
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dziennik Ustaw z 2003 r. Nr 164 poz. 1587)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.)

- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2003 r. Nr 203 poz. 1966)
- 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 09 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. nr 86 poz. 959 ze zm.)
- Ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. nr 16 poz. 78 ze zm.)
- Ustawa z dnia 15.11.1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1381)
- Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz.U. 2002 Nr 200 poz. 1682)
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2011 nr 12 poz. 59)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162, poz. 1568)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623)
- Uchwała nr XXIV/199/14 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bierzwnik w obrębach Pławno, Pławienko, Płoszkowo, Przeczno, Strumiennie, Breń i Klasztorne

4. ANALIZA OBSZARU OPRACOWANIA

4.1 Położenie terenu

Teren objęty planem miejscowym stanowi korytarz o szerokości 20 metrów i długości 16 kilometrów. Przebiega od granicy z gminą Krzęcin do granicy z gminą Strzelce Krajeńskie. Jest to teren obecnie zajęty pod istniejącą, napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia.



Źródło: dokumentacja Akwadrat Sp. z o.o.

4.2 Sytuacja formalnoprawna terenu

Działki, na których położony jest obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, należą do: Gminy Bierzwnik, Powiatu Choszczeńskiego, Skarbu Państwa, osób fizycznych i osoby prawnej.

W granicach planu, dla 6,1980 ha gruntów rolnych wnioskowano o zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Dla 3,6705 ha gruntów leśnych wnioskowano o zgodę Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

4.3. Zainwestowanie

Obszar objęty opracowaniem składa się w znacznej większości z terenów rolnych i częściowo leśnych. Na całości projektowany korytarz pokrywa się z istniejącymi napowietrznymi liniami energetycznymi, która to linia przeznaczona jest do modernizacji.. Teren przecinają drogi gruntowe oraz asfaltowe różnych kategorii. Teren cechuje się praktycznie całkowitym brakiem zabudowy. W nielicznych miejscach wyznaczony korytarz przecinają sieci: gazowa, telefoniczna, wodna, energii elektrycznej niskiego i średniego napięcia (sieć podziemna i napowietrzna).

4.4 Powierzchnia opracowania

Łączna powierzchnia obszaru objętego miejscowym planem wynosi ok. 32,08 ha, z czego w projektowanym planie

- 30,9896 ha stanowią tereny infrastruktury elektroenergetycznej – napowietrznej linii wysokiego napięcia
- 0,1203 ha stanowią tereny wód powierzchniowych
- 0,0498 ha stanowią tereny istniejących publicznych dróg głównych
- 0,3442 ha stanowią tereny istniejących publicznych dróg zbiorczych
- 0,158 ha stanowią tereny istniejących publicznych dróg dojazdowych
- 0,3681 ha stanowią tereny istniejących dróg wewnętrznych
- 0,0485 ha stanowią tereny lasów

5. PROGNOZOWANE DOCHODY GMINY BIERZWNIK

5.1. Dochody z tytułu opłaty planistycznej

Podstawa prawna: art. 36, ust. 4, art. 37, ust. 1 i ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 36, ust. 4 mówi:

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Art. 37, ust. 6 mówi:

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 5.

Prognoza skutków finansowych na dochody własne Gminy Bierzwnik wynikające z: art. 36, ust. 4 i art. 37, ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z oświadczeniem Inwestora nie przewiduje się zakupu terenów pod liniami wysokiego napięcia. Tereny te będą użytkowane na zasadach określonych w umowach pomiędzy Inwestorem a właścicielami działek (służebność przesyłu).

W związku z powyższym, nie wystąpią dochody z tytułu opłaty planistycznej.

5.2. Dochody z tytułu opłat adiacenckich

5.1.2 Opłaty adiacenckie z tytułu podziału

Podstawa prawna: art. 98 a, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 98 a, ust. 1 mówi:

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. (...)

Nie założono dokonania podziałów na terenach objętych planem miejscowym. Dochody z opłat adiacenckich z tytułu podziału nie występują.

5.2.2 Opłaty adiacenckie z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej.

Nie założono budowy infrastruktury finansowanej przez Gminę w związku z uchwaleniem planu. Dochody z opłat adiacenckich z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej nie występują.

5.3 Dochody z tytułu sprzedaży działek

Inwestor nie przewiduje zakupu działek. Działki gminne, na terenie objętym planem, są sklasyfikowane głównie jako rowy i drogi. W związku z tym nie założono ich sprzedaży. Zgodnie z sytuacją powyższą, dochody ze sprzedaży działek nie występują.

5.4. Dochody z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości

Podstawa prawna: art. 2, ust. 1 i ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Art. 2, ust. 1 mówi:

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;

- 2) *budynki lub ich części;*
- 3) *budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.*

Art. 2, ust. 1 mówi:

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Podstawa prawna: art. 1 ustawy o podatku rolnym.

Art. 1 mówi:

Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza.

Podstawa prawna: art. 1 ustawy o podatku leśnym.

Art. 3, ust. 2 mówi:

Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt:

związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Podstawa prawna: art. 1 ustawy o podatku leśnym.

Art. 1, ust. 1 mówi:

Opodatkowaniu podatkiem leśnym podlegają określone w ustawie lasy, z wyjątkiem lasów zajętych na wykonywanie innej działalności gospodarczej niż działalność leśna.

Art. 1, ust. 2 mówi:

Lasem w rozumieniu ustawy są grunty leśne sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako lasy.

Art. 1, ust. 3 mówi:

Za działalność leśną, w rozumieniu ustawy, uważa się działalność właścicieli, posiadaczy lub zarządców lasów w zakresie zarządzania, ochrony i zagospodarowania lasu, utrzymywania i powiększania zasobów i upraw leśnych, gospodarowania zwierzyną, pozyskiwania - z wyjątkiem skupu: drewna, żywicy, choinek, karpiny, kory, igliwia, zwierzyny oraz płodów runa leśnego, a także sprzedaż tych produktów w stanie nieprzerobionym.

Podstawa prawna: art. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Art. 6, ust. 1, punkt 2 mówi:

Jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem.

Należy w tym miejscu wyraźnie zaznaczyć, że opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości można objąć tylko tereny znajdujące się pod słupami nośnymi

napowietrznych linii energetycznych oraz tereny głównych punktów zasilania (poza planem). Tereny rolnicze znajdujące się pod liniami energetycznymi nie zmieniają bowiem swojego sposobu użytkowania i mogą nadal być zajmowane na cele działalności rolniczej, a co za tym idzie nadal będą opodatkowane podatkiem rolnym.

Analogiczna sytuacja ma miejsce w przypadku sytuowania linii elektroenergetycznych w terenach leśnych. Istnieje szereg możliwości prowadzenia działalności leśnej pod liniami elektroenergetycznymi a wspomniana ustawa o podatku leśnym stanowi, że takie grunty są również klasyfikowane jako las. W związku z tym podatkiem od nieruchomości będą obłożone tylko fragmenty terenu położone pod słupami nośnymi.

Prognoza skutków finansowych wynikających z art. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych

W korytarzu stanowiącym obszar objęty planem miejscowym planowana jest modernizacja napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Jest to proces długotrwały i złożony i nie ma możliwości precyzyjnego określenia wartości takiej inwestycji przed jej ukończeniem. Istnieje bardzo wiele czynników wpływających na kapitałochłonność tego typu przedsięwzięć, których nie można przewidzieć jeszcze przed uchwaleniem planu miejscowego. Można jednak przyjąć, że wartość jednego kilometra tego typu sieci elektroenergetycznej szacowana jest na około 400.000 zł. Jest to średnia wartość historyczna dla podobnych inwestycji. Należy jednak wyraźnie zaznaczyć, że Inwestor zastrzega sobie prawo do informowania o podstawie opodatkowania dopiero po ukończeniu inwestycji. Wspomnianej wartości nie należy traktować jako ostatecznej, a jedynie jako przybliżony koszt wykonania inwestycji o podobnym charakterze, który ostatecznie może istotnie różnić się od podanej kwoty. Na potrzeby opracowania prognozy finansowej założono jednak wyższą wartość, aby przedstawić rząd wielkości dochodów, na jakie może liczyć Gmina.

Termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia przewidywany jest na lata 2016/2017. W związku z powyższym, wpływy z podatków przedstawiają się następująco:

1) podatek od nieruchomości - **grunty:**

lata 2015– 2020 - wpływy bez zmian

Nie założono zmiany wpływów z podatku od nieruchomości od gruntów z uwagi na to, że linia elektroenergetyczna istnieje i będzie modernizowana. Można zatem przyjąć, że powierzchnia gruntów podlegających opodatkowaniu pozostanie bez zmian.

2) podatek od nieruchomości – **budowle:**

lata 2015 - 2016 - brak nowych dochodów z tytułu podatków od nieruchomości (budowle)

lata 2017 – 2020 - dochód z budowy nowej linii

przyjęto następujące założenie:

- wartość budowli na przedmiotowym terenie: 16 km x 400.000 zł/km = 6.400.000 zł
- podatek: 2% wartości budowli

Dochody:

$D = 6.400.000 \times 2\% = 128.000$ zł rocznie

od roku 2017 przyjęto dochód: 120.000 zł rocznie

RAZEM (budowle i grunty):

od roku 2017 przyjęto dochód: 120.000 zł rocznie

Uwaga:

1. Poziom wysokości podstawy opodatkowania przyjęto zgodnie ze stanem prawnym na dzień opracowania prognozy. Dochody będą się zmieniać proporcjonalnie do stawek podatków przyjmowanych coroczną uchwałą przez Radę Gminy.
2. Podane wyżej kwoty są wartościami wyliczonymi w przybliżeniu, przy założeniu usytuowania na terenie objętym planem obiektów zgodnych z planem.
3. Od powyższych dochodów należy odliczyć dochody z podatków od budowli, które powinny być obecnie wpłacane do kasy Gminy. Część słupów może zostać zlikwidowana lub relokowana. Precyzyjna lokalizacja słupów projektowanej linii, na dzień sporządzania prognozy, nie jest znana autorom.
4. Zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, osoby prawne są obowiązane do składania organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, deklaracji na podatek od nieruchomości oraz odpowiedniego ich korygowania w razie zmian w wartości przedmiotów opodatkowania. Gmina ma również prawo do powołania biegłego, który ustali wyższą wartość.
5. Do czasu zmiany sposobu użytkowania wykorzystywanych na cele rolne gruntów zapisanych w ewidencji jako rola nie jest możliwe opodatkowanie ich podatkiem od nieruchomości.

5.5 Dochody z tytułu udziału w podatku od dochodów

Podstawa prawna: art. 3, ust. 2 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Art. 3, ust. 2 mówi:

W rozumieniu ustawy dochodami własnymi jednostek samorządu terytorialnego są również udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych oraz z podatku dochodowego od osób prawnych.

W maju 2014 roku została opublikowana Interpretacja Ogólna Nr DD3/033/126/CRS/14/RD-46264/14 Ministra Finansów z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie możliwości zastosowania do wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu zwolnienia podatkowego określonego w art. 21 ust. 1 pkt 120 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Stanowisko to zostało usankcjonowane przez Ustawę z dnia 29 sierpnia 2014 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz niektórych innych ustaw. Stanowi ono o tym, że oprócz dotychczasowego zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym służebności gruntowych, zostały również objęte tym zwolnieniem służebności przesyłu.

a) prognoza skutków finansowych – udział Gminy w podatku dochodowym od osób fizycznych

W okresie prognozy nie przewiduje się zmiany zagospodarowania terenów, w wyniku uchwalenia planu miejscowego, które mogłyby mieć wpływ na dochody Gminy z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych. Nie założono opodatkowania kwot zapłaconych przez Inwestora na rzecz osób fizycznych posiadających działki na wzmiankowanym terenie.

b) prognoza skutków finansowych – udział Gminy w podatku dochodowym od osób prawnych

Główna siedziba Inwestora znajdują się poza obszarem Gminy. Nie jest konieczne ani planowane otwieranie oddziałów na terenie gminy Bierzwnik. Stąd, w okresie prognozy, nie przewiduje się zmiany zagospodarowania terenów, w wyniku uchwalenia planu miejscowego, które mogłoby mieć wpływ na dochody Gminy z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób prawnych.

5.6 Dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych

Podstawa prawna: art. 3, ust. 2 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Art. 16 mówi:

Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych są przekazywane:

1) od czynności cywilnoprawnych, których przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego i prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym - na rachunek budżetu gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Nie przewiduje się sprzedaży terenów pod liniami wysokiego napięcia. Tereny te będą użytkowane na zasadach określonych w umowach pomiędzy Inwestorem a właścicielami działek (służebność przesyłu). Działki pod planowane główne punkty zasilania są w posiadaniu Inwestora. Dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych, jako skutek uchwalenia planu miejscowego, nie występują.

6. PROGNOZOWANE WYDATKI GMINY BIERZWNIK

6.1 Wydatki z tytułu odszkodowania i wykupu.

Podstawa prawna – art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 36 mówi:

1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Prognoza skutków finansowych wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Postanowienia projektowanego planu wprowadzają zmiany w zakresie przeznaczenia i sposobu użytkowania przedmiotowych terenów. Dopuszcza się sytuowanie słupów nośnych oraz linii wysokiego napięcia. Pozostaje jednak możliwość dotychczasowego użytkowania terenów rolniczych i leśnych (oprócz miejsc posadowienia słupów).

Inwestor będzie użytkował tereny na zasadzie służebności przesyłu oraz pokryje koszty ewentualnych zniszczeń w czasie procesu inwestycyjnego. Koszty związane ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne będzie również ponosił Inwestor.

W związku z tym, że na przedmiotowym terenie jest obecnie usytuowana napowietrzna linia elektroenergetyczna, można założyć wartość tych terenów nie ulegnie zmniejszeniu.

Wynika stąd, że wydatki z tytułu odszkodowania i wykupu po stronie Gminy nie występują.

6.2 Wydatki z tytułu realizacji infrastruktury

Nie założono budowy infrastruktury finansowanej przez Gminę. Wydatki związane z modernizacją sieci wysokiego napięcia pokrywa Inwestor.

6.3 Wydatki z tytułu obsługi procesu inwestycyjnego

Do wydatków gminy należą również koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego w zakresie działań planistycznych. Wydatki te stanowią koszty dotyczące określenia wartości nieruchomości zarówno dla celów wydatków gminy jak i jej dochodów.

Ewentualne wydatki po stronie Gminy mogą pojawić się w przypadku powołania biegłego w celu określenia wartości budowli.

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Zlecającego, koszty opracowań planistycznych nie obciążają Gminy Bierzwnik.

7. ZESTAWIENIE DOCHODÓW I WYDATKÓW GMINY ZWIĄZANYCH Z UCHWALENIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

	Lp.	tytuł dochodu/wydatku	wpływy finansowe (zł)	lata	
dochody	1	opłata planistyczna	nie występuje	-	
	2	opłata adiacencka z tytułu podziału	nie występuje	-	
	3	opłata adiacencka z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej	nie występuje	-	
	4	sprzedaż działek będących własnością Gminy	nie występuje	-	
	5	podatki od nieruchomości	grunty	brak zmian	2015 – 2020
			budowle	brak zmian dochód 120.000 rocznie	2015 - 2016 2017 – 2020
	6	udział w podatkach dochodowych od osób fizycznych	nie występuje	-	
	7	udział w podatkach dochodowych od osób prawnych	nie występuje	-	
8	podatek od czynności cywilnoprawnych	nie występuje	-		
wydatki	9	odszkodowania i wykup części działek	nie występują	-	
	10	wydatki związane z realizacją infrastruktury	nie występują	-	
	11	wydatki z tytułu obsługi procesu inwestycyjnego	nie występują	-	

Dochody jednorazowe Gminy: brak

Dochody roczne Gminy: od 2017 roku 120.000 zł

Wydatki Gminy: brak

8. WNIOSKI KOŃCOWE

1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonana została jednowariantowo, w oparciu o projekt planu miejscowego.
2. Przeprowadzone analizy wskazują, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystnie wpłynie na finanse Gminy w postaci nowych dochodów z podatków od nieruchomości, przy jednoczesnym braku wydatków na cele planistyczne. Założenia dotyczące przychodów przedstawiono dokładniej w punkcie 5.4 niniejszego opracowania. Nie założono wydatków z tytułu odszkodowań, z uwagi na dotychczasowe zagospodarowanie terenu oraz charakter korzystania z gruntów przez Inwestora.
W związku z tym ocena efektywności ekonomicznej pozwala na zakwalifikowanie do uchwalenia planu przez Radę Gminy Bierzwnik.
3. Prognoza została sporządzona przy założeniu, że zainwestowanie będzie mieć miejsce do 2017 roku. Mogą jednak wystąpić różnice między wielkościami prognozowanymi a wielkościami rzeczywistymi. Przy konstrukcji corocznych budżetów Gminy wielkości należy weryfikować.
4. W związku z deklaracją Inwestora co do wartości realizowanych obiektów budowlanych, należy tą wartość przyjąć za przybliżoną i zweryfikować po ukończeniu inwestycji.
5. Wielkości danych i wyników przyjętych w niniejszej prognozie nie należy traktować jako ostatecznych, a jedynie jako materiał, który w kolejnych latach realizacji planu można uzupełniać.
6. Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i przyjętych założeń, dla potrzeb prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, analizowany teren spełnia kryteria zasadności opracowania takiego planu i odpowiada wymaganiom stawianym w §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku.
7. Informacje udzielone przez Zlecającego oraz Inwestora, dotyczące przedmiotu opracowania, zostały przyjęte w dobrej wierze.
8. Autorzy nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte lub zatajone fakty mogące mieć wpływ na wycenę skutków finansowych uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.
9. Wyklucza się odpowiedzialność autorów opracowania wobec osób trzecich, w przypadku wykorzystania analizy do innych celów, aniżeli została ona sporządzona.

Opracowali:

mgr Michał Grabowski
Analityk Finansowy

mgr inż. Wojciech Stróźniak
Rzecznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 1277

**UCHWAŁA NR XXX/168/13
RADY GMINY BIERZWNIAK**

z dnia 26 listopada 2013 r.

w sprawie podatku od nieruchomości.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 i 645) art. 5 oraz art. 7 ust.3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r., Nr 95, poz. 613, Nr 96, poz.620, Nr 225, poz.1461, Nr 226, poz.1475, Dz. U. z 2011 r. Nr 102, poz.584, Nr 112, poz.654, Nr 171, poz.1016, Nr 232, poz.1378) i Obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 07 sierpnia 2013 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2014 r. (M. P. z 2013 r., poz. 724) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się następujące stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie Gminy:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,76 zł. od 1 m² powierzchni,
- b) pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych – 4,56 zł. od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych , w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,38 zł. od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,74 zł. od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 20,31 zł. od 1 m² powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,75 zł. od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 4,68 zł. od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,05 zł. od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli – 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt.3 i ust. 3 –7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych .

§ 2. Zwalnia się z podatku od nieruchomości budynki lub ich części:

1) powierzchnie użytkowe pozostałych budynków lub ich części powyżej 80 m² z wyjątkiem oddanych w najem, dzierżawę i zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXI/121/12 Rady Gminy Bierzwniak z dnia 20 listopada 2012 r. w sprawie podatku od nieruchomości.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 5. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.

