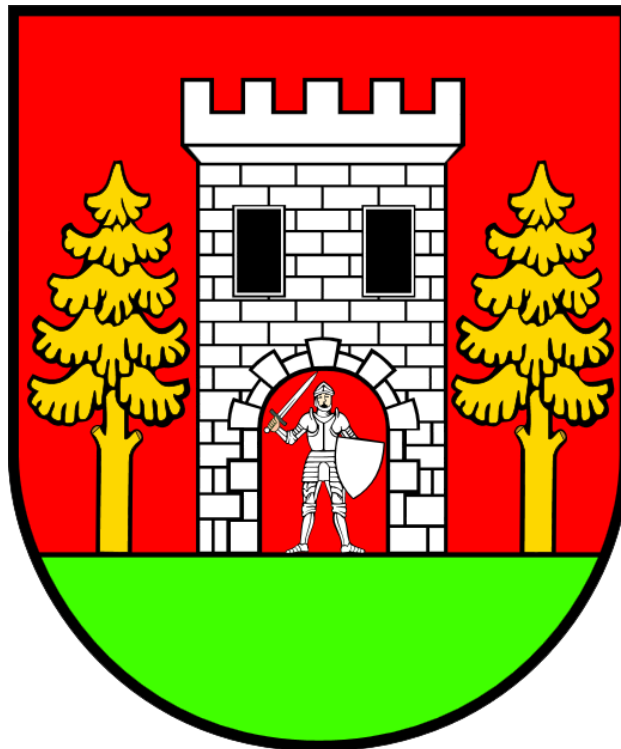


PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**Gminy Wielbark w części obrębu Piwnice Wielkie oraz terenów w mieście Wielbark
położonych od Głównego Punktu Zasilającego przy ulicy Nowowiejskiego w kierunku
południowym**



Opracowana przez:

Wielbark, styczeń 2020 r (aktualizacja marzec 2020 r.).

Spis treści

1. Wstęp	3
2. Przedmiot prognozy	4
3. Cel prognozy	4
4. Analiza obszaru opracowania	4
4.1 Lokalizacja i położenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	4
4.2 Sytuacja formalno-prawna i przeznaczenie terenu	5
5. Założenia przyjęte przy sporządzaniu prognozy	6
6. Podstawa prawna	6
7. Potencjalne dochody gminy w skutek uchwalenia planu miejscowego	7
7.1 Prognoza wpływów z tytułu opłaty planistycznej	7
7.2 Potencjalne dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości	7
7.3 Prognoza wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej	9
7.4 Prognoza wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości	10
8. Potencjalne wydatki gminy w skutek uchwalenia planu miejscowego	10
8.1 Prognoza wydatków w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy	10
8.2 Prognoza wydatków za odszkodowania	10
9. Podsumowanie i wnioski	10

1. Wstęp

Przedmiotem niniejszego opracowania jest określenie skutków wpływu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy Wielbark. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w art. 1 ust. 2 wśród elementów, jakie należy uwzględnić w procesie planowania przestrzennego, w pkt 6 wymienia walory ekonomiczne przestrzeni definiowane jako cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Art. 17 ww. ustawy określający tok postępowania przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakłada na wójta, burmistrza lub prezydenta miasta obowiązek sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem takiej prognozy jest oszacowanie obciążeń i przychodów dla budżetu gminy, jakie następują na skutek uchwalenia miejscowego planu oraz sformułowanie wniosków, które pozwolą zoptymalizować założone rozwiązania przestrzenne pod kątem efektywności ekonomicznej.

Cel ten potwierdza Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), które w §11 stwierdza, że prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy w tym wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art.36 ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Uchwalenie planu jest ustanowieniem prawa gminy, które poprzez ustalenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania, spowoduje określone skutki przestrzenne, ekonomiczne i prawne. Skutki te wynikają przykładowo ze zmiany funkcji terenu, zatem i zmiany wartości gruntów (wzrost wartości, spadek wartości lub utrzymanie obecnej wartości nieruchomości).

Prognoza skutków finansowych określa skutki wpływu ustaleń zawartych w planie pod względem ich realności i efektywności ekonomicznej. Przyjęte rozwiązania planistyczne ocenia się w formie szacowania przybliżonych kosztów realizacji ustaleń planu miejscowego i osiągnięcia prawdopodobnych zysków lub korzyści innego typu.

2. Przedmiot prognozy

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został, celem umożliwienia realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linia elektroenergetyczna 110kV. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu dotyczy obszaru położonego w granicach administracyjnych gminy Wielbark. Trasa przedmiotowej linii elektroenergetycznej znajduje się w południowej części gminy. Dokładne granice obszaru opracowania planu zostały określone w uchwale Nr VIII/63/19 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielbark w części obrębu Piwnice Wielkie oraz terenów w mieście Wielbark położonych od Głównego Punktu Zasilającego przy ulicy Nowowiejskiego w kierunku południowym.

3. Cel prognozy

Celem prognozy jest określenie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przedmiotowego obszaru w zakresie jego wpływu na stan finansów publicznych gminy miejsko-wiejskiej Wielbark oraz sformułowanie wniosków i przedstawienie zaleceń dotyczących proponowanych rozwiązań.

Prognoza zakresem rzeczowym obejmuje obszary, dla których przewidywana jest zmiana dotychczasowego przeznaczenia w użytkowaniu terenów, będąca następstwem realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza identyfikuje potencjalne dochody oraz wydatki gminy Wielbark wynikające z przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

4. Analiza obszaru opracowania

4.1 Lokalizacja i położenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

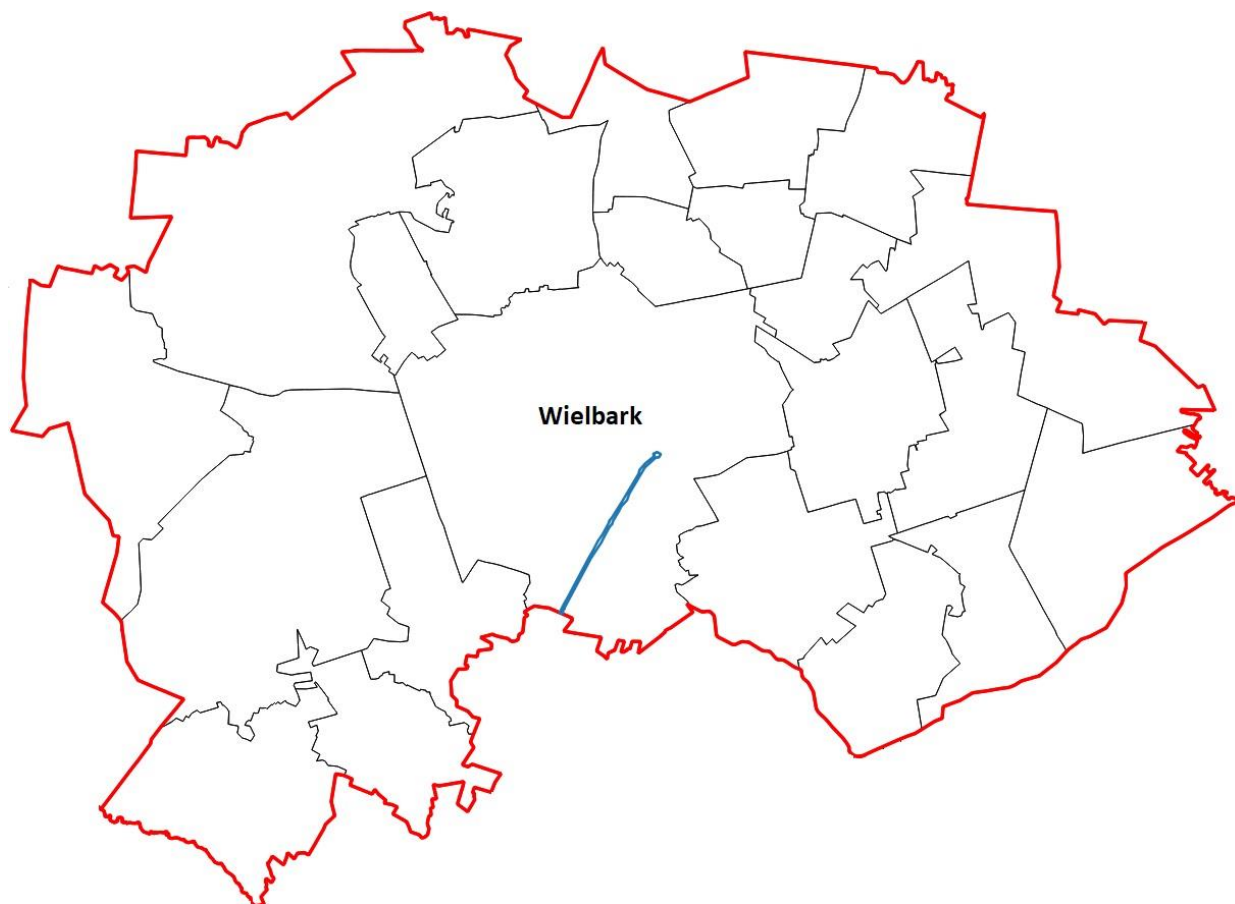
Gmina Wielbark to gmina miejsko-wiejska położona w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie szczycieńskim. Gminę zamieszkuje ok. 6,5 tys. osób, a gęstość zaludnienia wynosi ok. 19 osób/km². Powierzchniowo gmina zajmuje ok 350 km².

Planowana inwestycja budowy linii elektroenergetycznej 110kV Wielbark – Chorzele jest wskazana w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego stanowiącym załącznik do Uchwały Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego. Głównym celem budowy napowietrznej linii elektroenergetycznej jest poprawa warunków równowagi i pewność zasilania województwa warmińsko-mazurskiego i mazowieckiego oraz zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju gospodarczego poprzez poprawę niezawodności funkcjonowania krajowego systemu dystrybucyjnego i przesyłowego, zapewnienie pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną znacznego obszaru północno-wschodniej Polski oraz zapewnienie ciągłości dostaw energii elektrycznej do zasilanych za pośrednictwem stacji elektroenergetycznych GPZ odbiorców, w tym wielu instytucji pożytku

publicznego, zakładów przemysłowych i wielkopowierzchniowych placówek handlowych zlokalizowanych na tych terenach.

Fragmety terenów objętych planem będą wymagały wszczęcia procedury mającej na celu zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (konieczność uzyskania zgody Ministra Klimatu). Przedmiotowa procedura, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych jest możliwa do realizacji jedynie poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

RYS. GRANICE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TLE GMINY WIELBARK



Źródło: opracowanie własne

4.2 Sytuacja formalno-prawna i przeznaczenie terenu

Granice opracowania zostały ustalone w uchwale Nr VIII/63/19 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielbark w części obrębu Piwnice Wielkie oraz terenów w mieście Wielbark położonych od Głównego Punktu Zasilającego przy ulicy Nowowiejskiego w kierunku południowym. Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi w głównej mierze własność osób prywatnych. Teren w granicach planu

przeznaczony zostanie pod realizację inwestycji celu publicznego w postaci napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

Powierzchnia całego planu wynosi ok. 26 ha, a bilans terenów, podlegających prognozie, przedstawia się następująco:

- E - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – 2,69 ha
- RM - teren zabudowy zagrodowej – 0,06 ha
- R - teren rolniczy – 8,47 ha
- ZL - teren lasów – 14,31 ha
- Z - zieleń – 0,15 ha
- WS - teren wody powierzchniowej śródlądowej – 0,14 ha
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej – 0,34 ha
- KDW - teren drogi wewnętrznej – 0,06 ha

Dla części terenów objętych planem obowiązują uchwały:

- Nr XII/68/12 Rady Gminy Wielbark z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w dolinie Omulwi na południowy - wschód od miejscowości Wielbark (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 28 marca 2012 r. Poz. 1138);

- Nr VI/46/07 Rady Gminy Wielbark z dnia 16 maja 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Wielbark w obrębach: Wielbark, Kołodziejowy Grąd, Jesionowiec i Ciemna Dąbrowa (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 19 lipca 2007 r. Nr 105 Poz. 1502).

5. Założenia przyjęte przy sporządzaniu prognozy

- Prognozę sporządzono na podstawie informacji dostępnych na moment jej sporządzania;
- Prognozowane wielkości ze względu na przyjmowane założenia mają jedynie charakter informacyjny;
- Otrzymane wyniki mają charakter wyłącznie szacunkowy i służą do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi;
- Nie brano pod uwagę wpływów jakie dotychczas zasilają budżet gminy, a jedynie możliwy potencjalny wzrost z tytułu realizacji nowych inwestycji, które plan umożliwia.

6. Podstawa prawna

Podstawą prawną sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) wraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). W prognozie uwzględniono również wymagania wynikające z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności:

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. 2020 r. poz. 65 ze zm.),
- Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170, ze zm.),
- Uchwały Nr X/73/19 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości,
- Uchwały Nr VIII/63/19 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielbark w części obrębu Piwnice Wielkie oraz terenów w mieście Wielbark położonych od Głównego Punktu Zasilającego przy ulicy Nowowiejskiego w kierunku południowym.

7. Potencjalne dochody gminy w skutek uchwalenia planu miejscowego

7.1 Prognoza wpływów z tytułu opłaty planistycznej

Nie przewiduje się, powstania opłaty planistycznej z tytułu uchwalenia miejscowego planu dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Trasa linii elektroenergetycznej w większości przebiega przez grunty leśne i rolne. Tereny te częściowo pełnić będą funkcję terenów infrastruktury technicznej, które nadal będą mogły być użytkowane w sposób dotychczasowy. Ponadto w planie miejscowym ustala się najniższą możliwą stawkę tej opłaty – 1%.

7.2 Potencjalne dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości

Zgodnie z Uchwałą Nr X/73/19 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości stawki podatku od nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1 Wysokości stawek podatku od nieruchomości

1	Podatek od gruntów	Stawka
1.1	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,92 zł/m ²
1.2	pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,50 zł/ha
1.3	pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,38 zł/m²
1.4	niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego	3,04 zł/m²
2	Podatek od budynków lub ich części	
2.1	mieszkalnych	0,72 zł/m² powierzchni użytkowej
2.2	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	17,80 zł/m² powierzchni użytkowej
2.3	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	8,00 zł/m² powierzchni użytkowej
2.4	związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	4,87 zł/m² powierzchni użytkowej
2.5	pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego, z wyjątkiem: <ul style="list-style-type: none"> - Garaży wolnostojących - Domów letniskowych 	4,80 zł/m² powierzchni użytkowej 5,00 zł/m² pow. użytk. 7,80 zł/m² pow. użytk.
3	Od budowli – 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt. 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych	

7.2.1 Podatek od budynków

Podatek od istniejących budynków będzie w wysokości takiej jak dotychczas, zgodnie z przyjętymi stawkami przez Radę Miejską Wielbark. Nie przewiduje się zatem naliczenia dodatkowej opłaty z tytułu podatku od istniejących budynków lub ich części, a ponadto nie przewiduje się realizacji nowych budynków.

7.2.2 Podatek od gruntów

Tereny przeznaczone pod realizację napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV pozostaną w większości nadal terenami rolniczymi i leśnymi, dla których pobierany będzie w ustalonej kwocie podatek rolny i leśny. Tereny rolne, na których zlokalizowane będą słupy linii elektroenergetycznej również pozostaną terenami rolnymi, z wyłączeniem miejsc posadowienia fundamentów słupa, gdzie nie będzie możliwe użytkowanie gruntu rolnego zgodnie z jego przeznaczeniem.

Uchwalenie przedmiotowego planu nie wywoła żadnych skutków w zmianach w pobieranym dotychczas podatku od użytków rolnych (gruntów ornych, łąk trwałych, pastwisk trwałych, gruntów pod rowami itp.), nieużytków oraz terenów komunikacyjnych. W związku z powyższym w prognozie pominięto dotychczasowe wpływy z tego tytułu.

7.2.3 Podatek od budowli

W planie miejscowym wskazano nową lokalizację napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, dla której po wybudowaniu, powstanie obowiązek podatkowy, co wpłynie na wzrost wpływów do gminy z tytułu podatku od budowli. Długość linii na terenie gminy wynosi ok 4,3 km, w tym ok. 1,3 km to linia napowietrzna a ok. 3 km to linia napowietrzna nadleśna. Przy założeniu, że wartość 1 km linii napowietrznej wynosi 300.000, a linii napowietrznej nadleśnej 420.000 zł (jako wartości uśrednionej), generuje to wartość całej budowli znajdującej się na terenie gminy wynoszącą ok 1.650.000 zł. Po wybudowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV powstanie obowiązek uiszczenia przez właściciela sieci podatku od budowli na rzecz gminy. Przyjęty przez radę gminy podatek od budowli na poziomie 2 % wartości pozwala obliczyć roczny wpływ z podatku na poziomie 33 000 zł.

Należy również wspomnieć, że uchwalenie planu w jego ustalonych granicach nie wywoła żadnych skutków w zmianach w pobieranym dotychczas podatku od istniejących budowli (m.in. drogi, kolej, infrastruktura techniczna itp.).

7.3 Prognoza wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej

Opłaty adiacenckie naliczane są przez gminy dla właścicieli nieruchomości, których wartość wzrosła w wyniku scalenia i podziału, podziału lub wybudowania infrastruktury technicznej. Na

terenie opracowywanego planu miejscowego nie występują tereny, dla których gmina zobowiązana jest na skutek ustaleń planu, doprowadzić sieci infrastruktury technicznej, wybudować drogę lub przeprowadzić scalenie i podział. W związku z powyższym nie wykazano żadnych wpływów.

7.4 Prognoza wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości

Nie przewiduje się wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych.

8. Potencjalne wydatki gminy w skutek uchwalenia planu miejscowego

8.1 Prognoza wydatków w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Z uzyskanych informacji wynika, że w najbliższym czasie nie planuje się inwestycji związanych z infrastrukturą na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jest on obsługiwany poprzez istniejącą infrastrukturę. Projekt planu nie wpływa na konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej, gdyż nie wyznacza nowych terenów budowlanych. Nie przewiduje się w związku z tym wydatków, które w zakresie przewidywania obciążeń mogłyby w istotny sposób wpłynąć na wynik niniejszej prognozy.

W granicach planu, gmina nie zamierza realizować przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w związku z czym nie poniesie żadnych kosztów.

8.2 Prognoza wydatków za odszkodowania

Biorąc pod uwagę fakt, iż realizacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV jest ponadlokalnym celem publicznym, wszelkie ewentualne odszkodowania dla właścicieli nieruchomości, przez które przebiegać będzie inwestycja, pokryje inwestor. W związku z powyższym w przypadku, gdy wystąpią ku temu przesłanki za spowodowane ograniczenia oraz obniżenie wartości nieruchomości w wyniku wybudowania infrastruktury technicznej, gmina Wielbark nie zostanie obciążona.

9. Podsumowanie i wnioski

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż gmina Wielbark na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyska wzrost dochodów do gminnego budżetu z tytułu podatku od nieruchomości. Nie nastąpi to w momencie wejścia planu w życie, jednak dopiero po realizacji dopuszczonych prawem miejscowym inwestycji. Z tytułu podatku od budowli można przewidywać rokrocznie wzrost wpływów do budżetu gminy, jednak należy pamiętać, że uzależnione jest to od wielu aspektów, które poruszone zostały w niniejszej prognozie. Z tytułu podatku od budowli przewiduje się roczne wpływy do budżetu gminy na poziomie 33.000 zł.

Realizacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV i ustanowienie pasa terenu ochrony funkcyjnej, wywoła ograniczenie prawa własności, co w konsekwencji może obniżyć wartość nieruchomości. Odszkodowania z tego tytułu będą regulowane w trybie cywilno - prawnym między

właścicielami nieruchomości, a inwestorem i nie obciążą budżetu gminy.

Ponadto gmina nie poniesie kosztów związanych ze sporządzeniem planu, gdyż zgodnie z art. 21 ust 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają inwestora realizującego inwestycję celu publicznego – w części, w jakiej jest on bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji.”

Reasumując powyższą prognozę należy stwierdzić, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystnie wpłynie na budżet gminy w długim okresie czasu, głównie poprzez wzrost dochodów z tytułu podatków a ponadto przyczyni się w głównej mierze do realizacji inwestycji, która zaspokoi obecne i przyszłe zapotrzebowanie na energię elektryczną w regionie.