

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
KWARTAŁU MIASTA GOŁDAP, OGRANICZONEGO
ULICĄ STADIONOWĄ, RZEKĄ GOŁDAPĄ
I TERENEM KOLEJOWYM**

Opracowanie:

mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Śmiarowska

październik 2024 r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i cel opracowania	3
2. Podstawy formalno – prawne opracowania	3
3. Wydatki gmin w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	5
4. Dochody gmin w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	6
5. Charakterystyka terenu objętego planem	7
6. Założenia do prognozy	11
7. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki Gminy Goldap w tym na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej	12
7.1. Dochody	12
7.2. Wydatki	16
8. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych	20

1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdapi, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym,

Celem opracowania jest wskazanie najbardziej prawdopodobnych, przyszłych korzyści i negatywnych następstw ekonomicznych związanych z uchwaleniem i realizacją zmiany planu miejscowego.

2. Podstawy formalno – prawne opracowania

Podstawy formalne opracowania:

Dokument niniejszy powstał w związku ze sporządzaniem zmiany planu miejscowego na podstawie Uchwały Nr LXXV/539/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 14 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdapi, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym.

Podstawy prawne opracowania:

Podstawą prawną sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 17

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

5) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;*

* Przepisy art. 17 pkt. 5 zostały uchylone ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688); do opracowania prognozy mają zastosowanie przepisy przejściowe - art. 66 ust. 2 zacytowanej wyżej ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.

Zakres prognozy został uregulowany w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404):

§ 10.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zawiera w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego 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 planu miejscowego 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.*

Przepisy prawa wykorzystane w prognozie:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130),
- 2) Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688);
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404),
- 4) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.),
- 5) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.),
- 6) Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 295),
- 7) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.),

3. Wydatki gmin w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uchwalenie przez gminę planu miejscowego powoduje między innymi obciążenia finansowe dla jej budżetu. Wydatki, które gmina musi ponieść mają różny charakter i zakres. Ujawniają się one w różnym czasie i rozmiarze w zależności od zapisów zawartych w planie i rozwoju procesu inwestycyjnego.

Do obciążeń finansowych należą przede wszystkim:

- 1) obciążenia finansowe związane z negatywnymi skutkami wywołanymi na nieruchomościach (wynikające z art. 36 ust.1, 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):
 - *odszkodowania, wykupy lub zamiany nieruchomości (w związku z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości lub zmniejszeniem ich wartości);*
- 2) obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości dla realizacji celów publicznych:
 - *grunty pod drogi gminne,*
 - *grunty pod tereny zieleni,*
 - *grunty na inne lokalne cele publiczne;*
- 3) Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury:
 - *drogi gminne,*
 - *sieci kanalizacji sanitarnej,*
 - *sieci kanalizacji deszczowej,*
 - *sieci wodociągowe;*
- 4) Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego:
 - *wykonanie wycen dla potrzeb zbycia i nabycia nieruchomości oraz w celu ustalenia różnych rekompensat,*
 - *podziały nieruchomości.*

4. Dochody gmin w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obok obciążeń finansowych plany miejscowe wywołują szereg następstw, które powodują zwiększone dochody gminy. Źródłami dochodów możliwymi do uzyskania przez gminę w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego są:

- 1) opłata planistyczna¹,
- 2) opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości²,
- 3) opłaty adiacenckie z tytułu scalenia i podziału nieruchomości³,
- 4) opłaty adiacenckie z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia bądź modernizacji drogi⁴,
- 5) dochody związane ze wzrostem podatku od nieruchomości:
 - zmiana podatku z rolnego lub leśnego na podatek od nieruchomości,
 - podatek od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem,
 - powstanie obowiązku podatkowego u nabywców nieruchomości stanowiących własność gminy,
- 6) dochody związane z obrotem nieruchomościami:
 - sprzedaż nieruchomości stanowiących własność gminy,
 - podatki od czynności cywilnoprawnych,
- 7) inne dochody – w szczególności z podatków od działalności gospodarczej.

¹ Ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość przed upływem 5 lat od dnia, kiedy plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące. Wysokość opłaty wynosi maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego.

² Ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału. Podstawą naliczenia opłaty jest: podjęcie przez Radę Gminy uchwały określającej stawkę opłaty adiacenckiej, wystąpienie wzrostu wartości nieruchomości.

³ Celem scalenia i podziału nieruchomości jest uzyskanie korzystniejszej konfiguracji przestrzennej nieruchomości przez ich właścicieli i użytkowników wieczystych. Opłata powstaje w związku z uzyskaniem przez uczestnika procesu scaleniowo – podziałowego nieruchomości właściwie ukształtowanej i uzbrojonej. w urządzenia infrastruktury technicznej. Wymierzenie tej opłaty jest obowiązkowe.

⁴ Opłata powstaje w związku ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej. Opłata pokrywa w całości lub części koszty budowy urządzeń. Decyzja w sprawie naliczenia (bądź nie) tej opłaty, leży w gestii gminy.

5. Charakterystyka terenu objętego planem

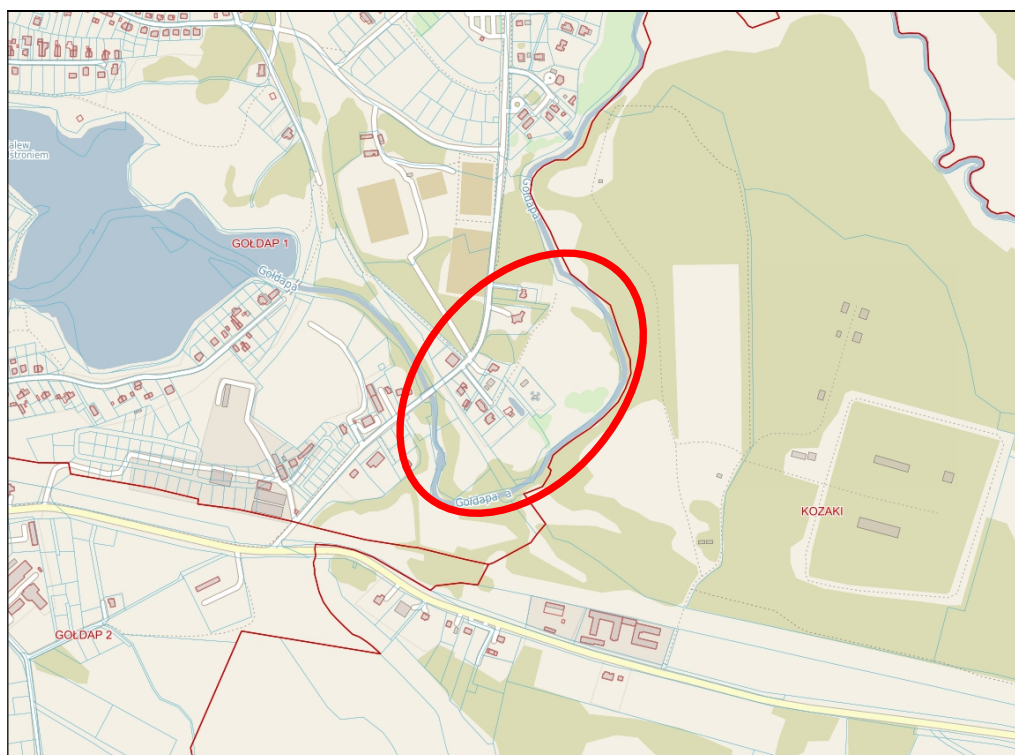
Charakterystyka terenu objętego planem

Teren objęty planem stanowi obszar o powierzchni około 6,3 ha ograniczony ul. Stadionową (od strony północno-zachodniej) i rzeką Gołdapą (od strony południowej, wschodniej i północnej).

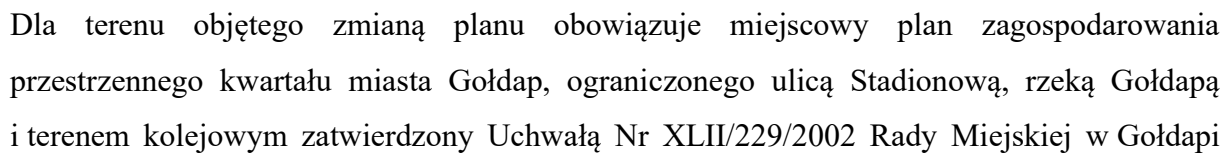
Tereny objęte ustaleniami zmiany planu nie są zabudowane i nie są zagospodarowane. Są to tereny nieużytkowane lub użytkowane rolniczo (łąki, nieużytki, tereny zadrzewione, tereny podmokłe wzdłuż rzeki Gołdapy). Przez obszar zmiany planu przebiega nasyp dawnej kolei w kierunku rzeki Gołdapy (istnieją ruiny mostu kolejowego przez rzekę). W graniach zmiany planu, na rzece Gołdapa przy ul. Stadionowej, w XIX wieku i na początku XX w. był zlokalizowany młyn wodny ze stopniem wodnym – ruiny tej zabudowy i jaru na rzece są jeszcze widoczne.

W sąsiedztwie obszaru zmiany planu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa (pensjonaty, zajazd, zakład mechaniki samochodowej, zakład energetyczny), stadion miejski z terenami zieleni oraz nieczynny cmentarz ewangelicki z XIX w. Wzdłuż rzeki Gołdapy przebiega granica administracyjna miasta Gołdap. Po drugiej stronie rzeki Gołdapy, w obrębie Kozaki, znajduje się teren zamknięty wojskowy – głównie grunty leśne zadrzewione.

Lokalizacja terenu objętego zmianą planu – orientacyjna. Źródło: <https://goldap.e-mapa.net/>



Struktura własności na obszarze objętym zmianą planu



z dnia 30 kwietnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 73 poz. 1119 z dnia 21.06 2002 r.).

Przeznaczenie terenów objętych zmianą planu ustalone w obowiązującym planie miejscowym to:

P – tereny przeznaczone pod budowę elektrowni wodnej lub młyna wodnego,

UT1 – usługi turystyczne – pole namiotowe,

US – tereny plaży,

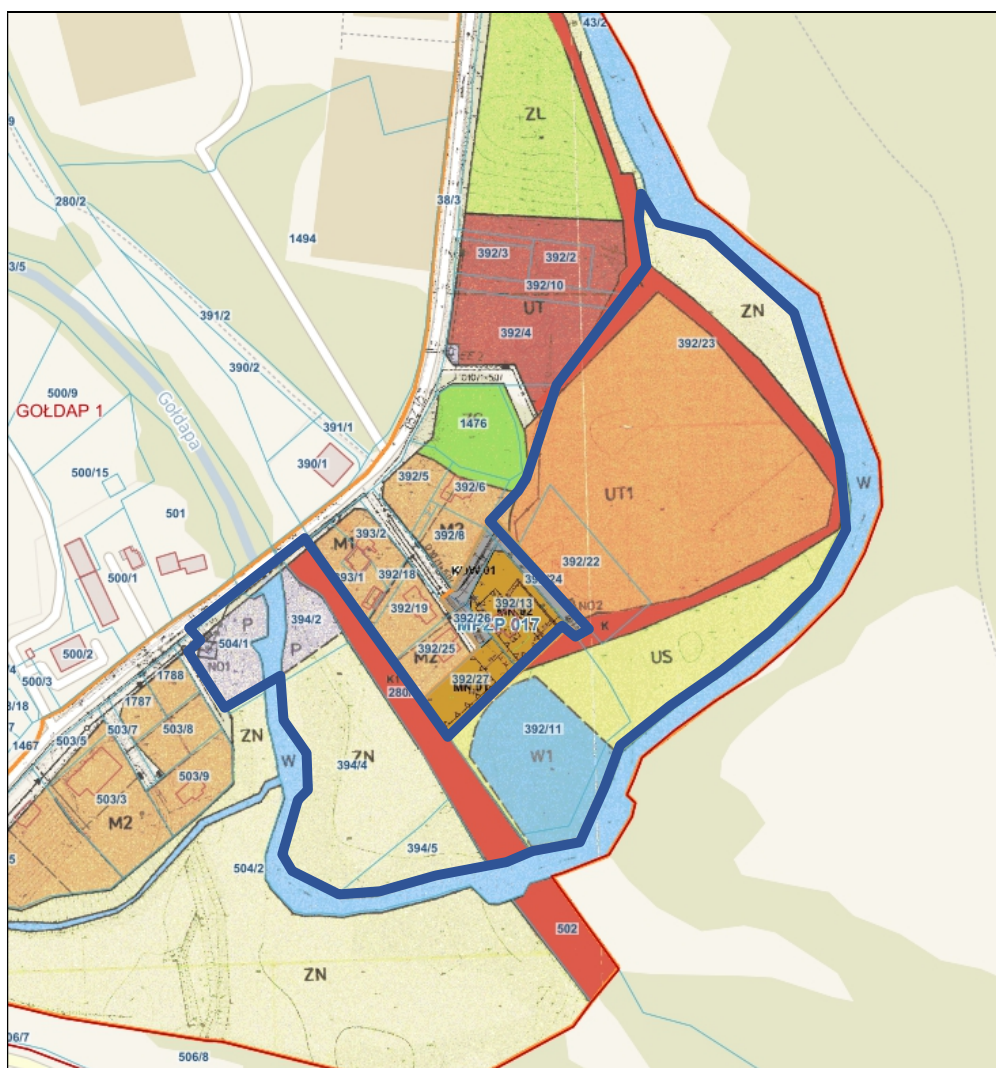
ZN – tereny zieleni naturalnej,

K, K1 – teren ciągów pieszych i pieszo – jezdnych,

W1 – zbiornik wodny leżący na terenie plaży,

Z1/2 – tereny ciągów komunikacyjnych – projektowana ulica zbiorcza.

Lokalizacja obszaru objętego zmianą planu na tle obowiązującego mpzp z 2002 r. – granica zmiany planu oznaczona granatową linią



Źródło: <https://goldap.e-mapa.net/>

6. Założenia do prognozy

Dla potrzeb sporządzenia prognozy, przyjęto pięcioletni horyzont czasowy uznając, że jego wydłużenie mogłoby skutkować wynikami obciążonymi zbyt dużym błędem.

W tak przyjętym przedziale czasowym przeanalizowano skutki uchwalenia zmiany planu, których wystąpienie uznano za najbardziej prawdopodobne, tzn. **z a ł o ż o n o, że:**

- Gmina poniesie koszty budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR oraz sieci kanalizacji sanitarnej na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR; na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR przebiega kolektor sanitarny $\varnothing 200$, a przez teren komunikacji oznaczonej symbolem 1KR przebiega odcinek sieci wodociągowej $\varnothing 110$, od którego można poprowadzić przyłącza wodociągowe;
- Gmina poniesie koszty urządzenia terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR – droga projektowana, własność Gminy Gołdap;
- Gmina poniesie koszty urządzenia terenów zieleni publicznej oznaczonych symbolami 3ZP i ZPW;
- Gmina nie poniesie kosztów wykupu gruntów prywatnych na cele publiczne bądź w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie projektuje się nowych dróg publicznych ani innych terenów przestrzeni publicznej wymagających wykupu;
- Gmina pozyska dochody ze sprzedaży własnych gruntów – 60% terenu UT-UZ;
- Gmina pozyska dochody z podatku od czynności cywilnoprawnych i z opłaty planistycznej od sprzedaży terenu 2MN-U-PE oraz od sprzedaży ok. 50% terenu MN-U;
- Gmina odnotuje wzrost dochodów z podatku od nieruchomości – od terenów oznaczonych symbolami: 2MN-U-PE, MN-U, UT oraz od ok. 60% terenu UT-UZ;
- Gmina może pozyskać dochody z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału terenu oznaczonego symbolem MN-U;
- Gmina może pozyskać dochody z opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej i drogi - w związku z budową kanalizacji sanitarnej na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 1KR oraz w związku z urządzeniem tej drogi;

- Gmina poniesie koszty robót geodezyjnych – wydzielenie działek gminnych na sprzedaż z terenu oznaczonego symbolem UT-UZ oraz wydzielenie terenów komunikacji oznaczonych symbolami: 2KR, 2KP, 3KP;
- Gmina poniesie koszty wyceny nieruchomości – dla potrzeb sprzedaży gruntów gminnych oraz dla potrzeb naliczenia opłat planistycznych i adiacenckich.

7. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki Gminy Gołdap w tym na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

7.1. Dochody

Sprzedaż działek gminnych

Gmina Gołdap, w obszarze zmiany planu, jest właścicielem działki nr 392/23, która w części przeznaczona jest pod zabudowę usługową – teren UT-UZ.

Założono, że po uchwaleniu planu Gmina zdecyduje się sprzedać własne grunty inwestycyjne i że będzie to 60% terenu UT-UZ, o łącznej powierzchni ok. 8700 m².

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Jednym z istotnych źródeł dochodów Gminy może być podatek od czynności cywilnoprawnych, do uiszczenia którego zobowiązani są uczestnicy transakcji na nieruchomościach. Podatek ten trafia do budżetu Gminy poprzez notariusza, po dokonanej transakcji.

Projekt zmiany planu przewiduje między innymi lokalizację nowego terenu inwestycyjnego (teren MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz / lub usługowej), który obecnie nie jest przeznaczony pod zabudowę. Ten teren (obecnie własność Gminy Gołdap w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej) może stać się przedmiotem obrotu nieruchomościami. Również teren UT-UZ może stać się przedmiotem obrotu nieruchomości, lecz z uwagi iż stanowi własność Gminy, jego sprzedaż nie spowoduje naliczenia podatku od czynności cywilnoprawnych, który będzie dochodem Gminy.

W przypadku pozostałych terenów przeznaczonych w zmianie planu pod inwestycje – tereny oznaczone symbolami: 1MN-U-PE, 2MN-U-PE, UT – z uwagi na istniejące uwarunkowania, nie zakłada się ich sprzedaży.

Podatek od nieruchomości

Ustalenia projektu zmiany planu przewidują między innymi lokalizację nowego terenu inwestycyjnego (teren oznaczony symbolem MN-U) na gruntach, które obecnie nie są zabudowane – terenach rolniczych, które w planie obowiązującym nie są przeznaczone pod zabudowę.

Pozostałe tereny inwestycyjne na obszarze zmiany planu również nie są zabudowane (tereny oznaczone symbolami: 1MN-U-PE, 2MN-U-PE, UT, UT-UZ), lecz w planie obowiązującym są przeznaczone pod zabudowę. Ustalenia zmiany planu umożliwiają na powyższych terenach lokalizowanie bardziej różnorodnej i bardziej atrakcyjnej pod względem inwestycyjnym zabudowy niż umożliwia to plan obowiązujący.

Założono, że po uchwaleniu zmiany planu, który umożliwi lokalizowanie różnorodnej zabudowy i atrakcyjnej pod względem inwestycyjnym, zostaną zainicjowane procesy inwestycyjne, które spowodują wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego.

Konsekwencją powyższego, będzie możliwość pozyskania przez Gminę dochodów z podatku od nieruchomości od terenów, które obecnie nie generują takiego dochodu. Przyjęto, że w okresie prognozowanym będą do dochody z podatku od terenów: 2MN-U-PE, MN-U, UT i od ok. 60% terenu UT-UZ.

Oплата planistyczna

Jednym ze źródeł dochodów, które Gmina może pozyskać w związku z opracowaniem planu miejscowego są opłaty planistyczne. Należy jednak pamiętać, że naliczenie opłat możliwe jest tylko wówczas, gdy nastąpi zbycie nieruchomości i gdy ma ono miejsce w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan zacznie obowiązywać. Ponadto musi nastąpić wzrost wartości nieruchomości.

Zagadnienie opłaty planistycznej zostało uregulowane w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130):

„Art. 36

4. 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”.

Najważniejszą - obok zbycia nieruchomości - przesłanką uzasadniającą naliczenie opłaty planistycznej, jest wzrost wartości nieruchomości, wynikający przede wszystkim ze zmiany przeznaczenia terenu.

Przedmiotowa zmiana planu zmienia przeznaczenie terenu części działki nr 394/4 z terenu zieleni naturalnej (w planie obowiązującym) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz / lub usługowej (teren oznaczony symbolem MN-U) oraz rozszerza przeznaczenie terenu działek nr 504/1 i 394/2 przeznaczonych dotychczas pod budowę elektrowni wodnej lub młyna wodnego, również o możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno – usługowych i usługowych (tereny oznaczone symbolami 1MN-U-PE i 2MN-U-PE).

Przedmiotowa zmiana planu również rozszerza możliwości inwestycji na terenie oznaczonym symbolem UT, jednak władający nieruchomością nie zamierza jej sprzedawać.

W związku ze zmianą przeznaczenia terenu na takie, które umożliwi realizację inwestycji budowlanej – budynków mieszkalnych jednorodzinny oraz budynków mieszkalno – usługowych, wzrośnie wartość nieruchomości, co uzasadnia ustalenie stawki opłaty planistycznej w wysokości 30%. Wzrost wartości nieruchomości musi każdorazowo znaleźć odzwierciedlenie w wycenie nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku ewentualnej sprzedaży gruntu może to skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej.

Założono, że w okresie prognozowanym ok. 50% terenu MN-U oraz teren 2MN-U-PE staną się przedmiotem obrotu, a w konsekwencji dokonanego obrotu Gmina naliczy i pobierze opłatę planistyczną.

Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości

Opracowanie planu miejscowego może stworzyć właścicielom nieruchomości między innymi możliwość podziału gruntu. Wydzielenie działek, które można przeznaczyć pod zabudowę, powoduje wzrost atrakcyjności terenu i jego wartości, a to z kolei daje Gminie podstawę do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości. Naliczenie przedmiotowej opłaty nie jest obowiązkowe.

Kwestię opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości porusza Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.):

Art. 98a.

1. 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. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148 ust. 1–3 stosuje się odpowiednio.

Ustalenia projektu zmiany planu przewidują lokalizację nowego terenu inwestycyjnego (MN-U), z którego będzie można wydzielić działki pod zabudowę. Dokonanie przez właściciela gruntów prywatnych ewentualnych podziałów, może spowodować wzrost wartości nieruchomości i w konsekwencji naliczenie i pobranie przez Gminę stosownych opłat adiacenckich z tytułu podziału. Założono, że w okresie prognozowanym przedmiotem podziału stanie się teren oznaczony symbolem MN-U i że w wyniku dokonanych podziałów Gmina pozyska dochody z opłat adiacenckich.

Opłata adiacencka z tytułu budowy infrastruktury technicznej i urządzenia dróg

Podobnie jak w przypadku opłat adiacenckich z tytułu podziału, zagadnienie opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej porusza Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.):

Art. 144.

1. Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

(...)

Art. 145.

1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Z uwagi na planowane przeznaczenie terenu, uchwalenie zmiany planu może skutkować koniecznością zaopatrzenia projektowanych terenów zabudowy w wodę i koniecznością odprowadzenia z nich ścieków sanitarnych. Na części obszaru zmiany planu występuje sieć wodociągowa - istniejący wodociąg $\varnothing$ 110 przebiega w pasie drogowym ul. Stadionowej oraz przez tereny oznaczone symbolami 1MN-U-P, 2MN-U-P oraz 1WS. Sieć kanalizacji sanitarnej na obszarze zmiany planu – podobnie jak sieć wodociągowa - przebiega w pasie drogowym ul. Stadionowej (istniejący kolektor sanitarny tłoczny $\varnothing$ 75 wraz z dwoma przepompowniami) oraz przez tereny oznaczone symbolami 1MN-U-P, 2MN-U-P oraz 1WS. Również istniejące kolektory sanitarne $\varnothing$ 200 i $\varnothing$ 160 przebiegają w sąsiedztwie obszaru planu,

w pasie drogowym drogi wewnętrznej, dz. nr 392/16 i dz. nr 392/24, oraz na obszarze zmiany planu przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR.

Założono, że w okresie prognozowanym istniejące sieci zostaną częściowo rozbudowane, tj. sieć wodociągowa zostanie wybudowana na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 2KR. Długość nowej sieci wodociągowej na terenie 2KR wyniesie ok. 160 mb, a na terenie dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem zmiany planu – ok. 126 mb.

Ponadto przyjęto, że wybudowana zostanie sieć kanalizacji sanitarnej na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 1KR. Długość nowej sieci kanalizacji sanitarnej wyniesie ok. 60 mb.

Na obszarze zmiany planu projektowana jest nowa teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 2KR przebiegający na gruntach gminnych. Planowana droga będzie stanowiła własność Gminy Gołdap i będzie ogólnodostępna. Założono, że po zrealizowaniu sieci wodociągowej w tej drodze, Gmina zdecyduje o urządzeniu tejże drogi. Droga ta będzie stanowiła dojazd do nieruchomości powstałych z podziału gruntów należących do Gminy, stąd Gmina sama od siebie nie będzie pobierała opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej i urządzenia drogi.

Opłatę taką Gmina może pobrać w związku z budową kanalizacji sanitarnej na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 1KR oraz w związku z urządzeniem tej drogi.

7.2. Wydatki

Budowa infrastruktury technicznej i dróg gminnych

Zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę publicznych terenów zieleni urządzonej,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

W/w inwestycje realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne

gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w w/w media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą, tzn. dróg gminnych.

Z uwagi na planowane przeznaczenie terenu, uchwalenie zmiany planu może skutkować koniecznością zaopatrzenia projektowanych terenów zabudowy w wodę i koniecznością odprowadzenia z nich ścieków sanitarnych. Na części obszaru zmiany planu występuje sieć wodociągowa - istniejący wodociąg $\varnothing$ 110 przebiega w pasie drogowym ul. Stadionowej oraz przez tereny oznaczone symbolami 1MN-U-P, 2MN-U-P oraz 1WS. Sieć kanalizacji sanitarnej na obszarze zmiany planu – podobnie jak sieć wodociągowa - przebiega w pasie drogowym ul. Stadionowej (istniejący kolektor sanitarny tłoczny $\varnothing$ 75 wraz z dwoma przepompowniami) oraz przez tereny oznaczone symbolami 1MN-U-P, 2MN-U-P oraz 1WS. Również istniejące kolektory sanitarne $\varnothing$ 200 i $\varnothing$ 160 przebiegają w sąsiedztwie obszaru planu, w pasie drogowym drogi wewnętrznej, dz. nr 392/16 i dz. nr 392/24, oraz na obszarze zmiany planu przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR.

Założono, że w okresie prognozowanym istniejące sieci zostaną częściowo rozbudowane, tj. sieć wodociągowa zostanie wybudowana na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 2KR. Długość nowej sieci wodociągowej na terenie 2KR wyniesie ok. 160 mb, a na terenie dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem zmiany planu – ok. 126 mb.

Ponadto przyjęto, że wybudowana zostanie sieć kanalizacji sanitarnej na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 1KR. Długość nowej sieci kanalizacji sanitarnej wyniesie ok. 60 mb.

Na obszarze zmiany planu projektowana jest nowy teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 2KR przebiegający na gruntach gminnych. Planowana droga będzie stanowiła własność Gminy Gołdap i będzie ogólnodostępna. Założono, że po zrealizowaniu sieci wodociągowej w tej drodze, Gmina zdecyduje o urządzeniu tejże drogi.

Natomiast urządzenie teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 1KR nie wynika z wprowadzonych ustaleń w zmianie planu. Ten teren komunikacji jest ustalony w planie obowiązującym jako teren ciągu pieszo – jezdni (oznaczony symbolem K1).

Projekt zmiany planu przewiduje również lokalizację terenów publicznej zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZPW (zieleń wysoka) i 3ZP (zieleń wysoka i niska), jak również rozbudowę terenów komunikacji pieszo – rowerowej o południowy odcinek terenu oznaczonego symbolem 2KP o długości ok. 140 mb.

Pozostałe tereny zieleni publicznej (oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP) oraz pozostałe tereny komunikacji pieszo – rowerowej (oznaczone symbolami 1KP, 2KP (północny odcinek), 3KP) są ustalone w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego i ich realizacja nie wynika z ustaleń niniejszej zmiany planu.

W związku z powyższym założono, że uchwalenie zmiany planu będzie wiązało się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy (budowa sieci wodociągowa o długości ok. 160 mb i budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 60 mb). Uchwalenie zmiany planu spowoduje również konieczności urządzenia terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 2KR o długości ok. 160 m oraz urządzenia terenu zieleni urządzonej wysokiej publicznej oznaczonej symbolem ZPW o powierzchni ok. 1042 m² i terenu zieleni urządzonej publicznej oznaczonej symbolem 3ZP o powierzchni ok. 745 m², a także urządzenie terenu komunikacji pieszo – rowerowej tj. południowego odcinka terenu oznaczonego symbolem 2KP o długości ok. 140 mb. W okresie prognozowanym nie zakłada się urządzenia terenu komunikacji pieszo – rowerowej.

Wydatki związane z wykupem nieruchomości i odszkodowaniami

W obszarze objętym zmianą planem nie projektuje się nowych dróg publicznych ani innych terenów przestrzeni publicznej na gruntach prywatnych. W związku z powyższym, uchwalenie planu nie będzie wiązało się koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne.

Uchwalenie planu nie będzie również skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 36. 1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym

przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

1a. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:

1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;

2) decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;

3) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

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.

Podział i wycena nieruchomości

Podział

Uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów podziałów geodezyjnych - wydzielenie działek gminnych na sprzedaż z terenu oznaczonego symbolem UT-UZ oraz wydzielenie terenów komunikacji oznaczonych symbolami: 2KR, 2KP, 3KP.

Wycena

Uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów wycen nieruchomości dla potrzeb sprzedaży gruntów gminnych oraz dla potrzeb naliczenia opłat planistycznych i adiacenckich.

8. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów kwartału miasta Goldap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Goldapą i terenem kolejowym:

- będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej i koniecznością urządzenia terenów komunikacji,
- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów wykupu gruntów na cele publiczne,
- nie będzie skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- będzie skutkowało możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty planistycznej
- będzie skutkowało możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- będzie wiązało się z możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,
- będzie skutkowało możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej,
- może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów podziałów geodezyjnych,
- będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów wycen nieruchomości.