



Ekonomiczne aspekty ustanowienia służebności przesyłu w lasach



dr inż. Dariusz Konieczny
dr inż. Cezary Kowalczyk

Wydział Geodezji, Gospodarki
Przestrzennej i Budownictwa
UWM w Olsztynie

[www. sluzebnosc-przesylu.pl](http://www.sluzebnosc-przesylu.pl)
email: dariusz.konieczny@uwm.edu.pl



Kołobrzeg, 10-12 października 2018 r.

Stan nieruchomości odniesiony do poszczególnych dat związanych z powstawaniem infrastruktury

Stany nieruchomości:

- 1) **Przed uchwaleniem mpzp** lub wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji – przeznaczenie i zagospodarowanie dotychczasowe.
- 2) **Po uchwaleniu mpzp** lub wydaniu decyzji o lokalizacji inwestycji – ograniczenia w możliwości zabudowy terenu.
- 3) **Okres budowy sieci** – wystąpią szkody związane z procesem budowy
- 4) **Po zakończeniu budowy** – mogą wystąpić szkody będące następstwem budowy.
- 5) **Okres eksploatacji sieci** (od daty pozwolenia na użytkowanie) – ograniczenia związane z korzystaniem z nieruchomości.

Czym różni się rekompensata za szkody od wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości?

Rekompensaty za szkody są formą „naprawienia” powstałych zakazów i ograniczeń w związku z ograniczeniami planistycznymi oraz istnieniem przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obcych nieruchomości.

Odszkodowania za szkody wypłaca się jednorazowo, z reguły po powstaniu szkody.

Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości ustala się po wybudowaniu infrastruktury (w drodze wyjątku przed rozpoczęciem inwestycji w ramach uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane). Wynagrodzenie może zawierać w sobie wartość nabytego ograniczonego prawa rzeczowego (prawo służebności przesyłu) oraz rekompensatę uwzględniającą część kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości (np. częściową partycypację w kosztach podatkowych odniesioną do obciążonych części nieruchomości).

Zakres służebności przesyłu

Zakres służebności przesyłu wynika z umowy zawartej między właścicielem infrastruktury a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości a w przypadkach spornych z orzeczenia sądu.

Z reguły w skład zakresu służebności przesyłu wchodzi:

- prawo eksploatacji sieci** w granicach obciążonej nieruchomości w wyznaczonym pasie służebności przesyłu
(**prawo korzystania z obcej przestrzeni** poprzez obciążenie jej infrastrukturą);
- prawo przeglądów i konserwacji przewodów i urządzeń infrastruktury;
- prawo wykonywania remontów sieci;
- prawo usuwania awarii;
- prawo wstępu na obciążony grunt (przejścia i przejazdu) w celu wykonania ww. prac.

Zdefiniowanie utrudnień
w korzystaniu z nieruchomości
wynikających z lokalizacji
przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej

Szkody dotyczą zdarzeń związanych z:

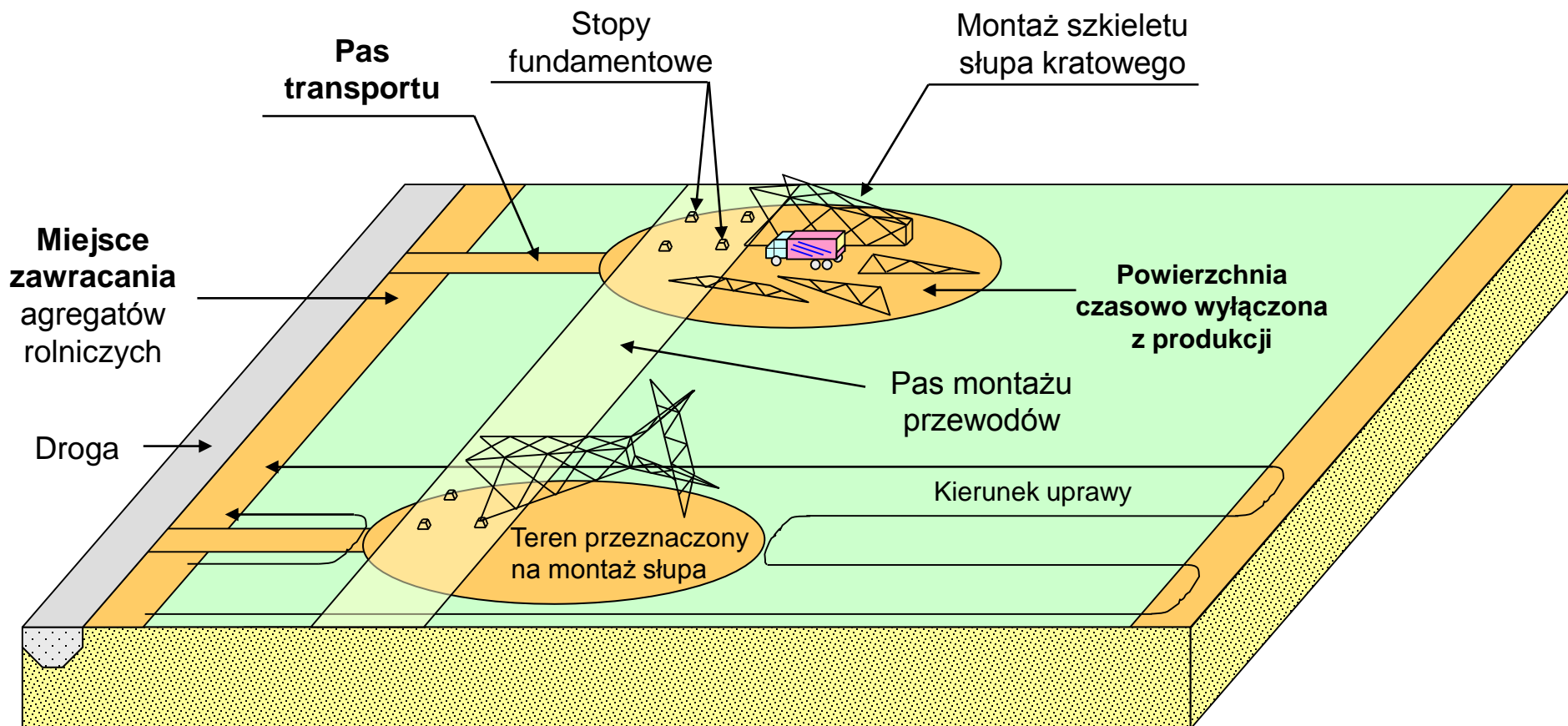
- planowaniem przebiegu sieci
- budową sieci
- istnieniem infrastruktury
- usuwaniem skutków awarii



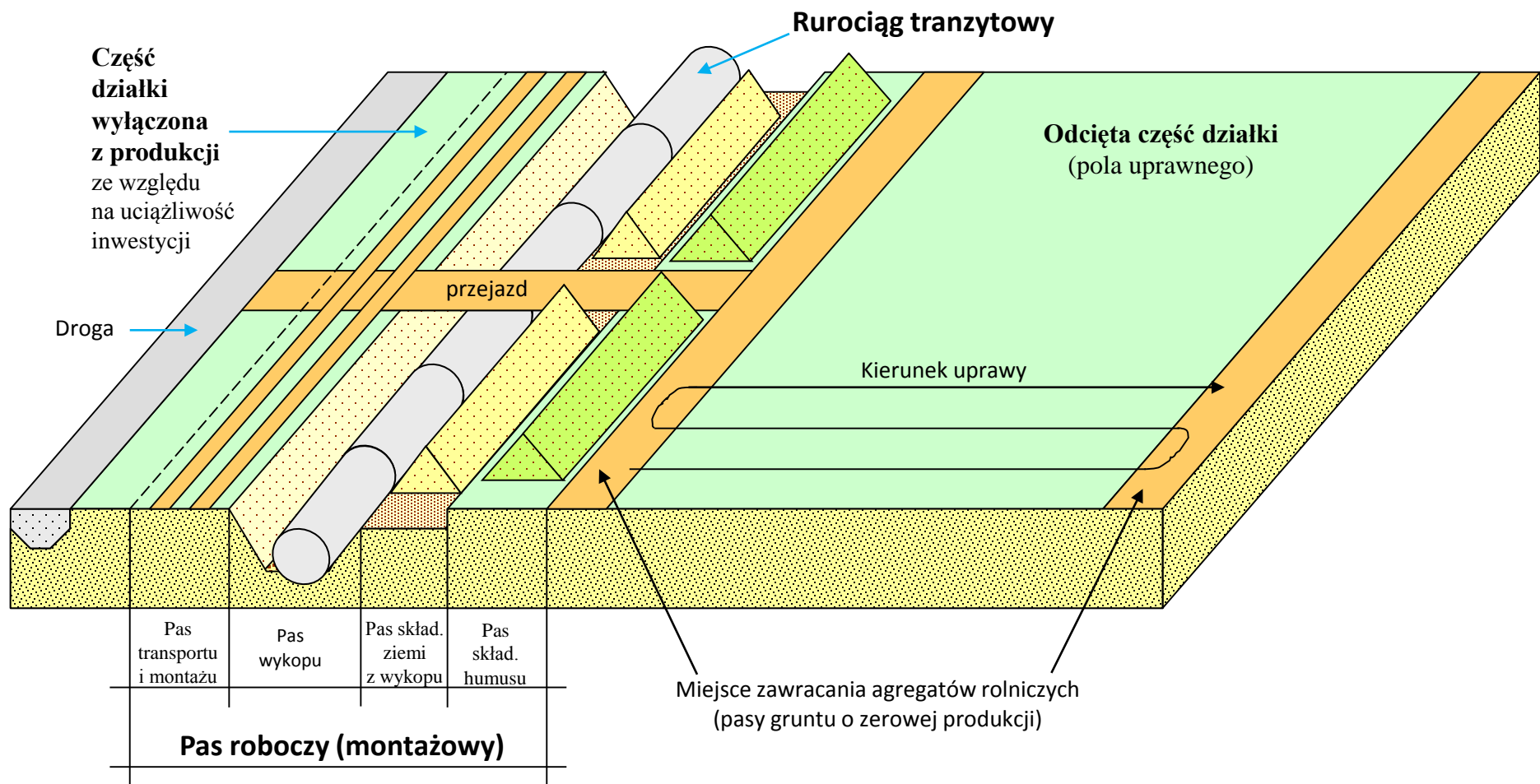
RODZAJE SZKÓD

**ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ
INFRASTRUKTURY LINIOWEJ**

Wpływ budowy **nadziemnej** infrastruktury technicznej na przestrzenne warunki gospodarowania nieruchomościami



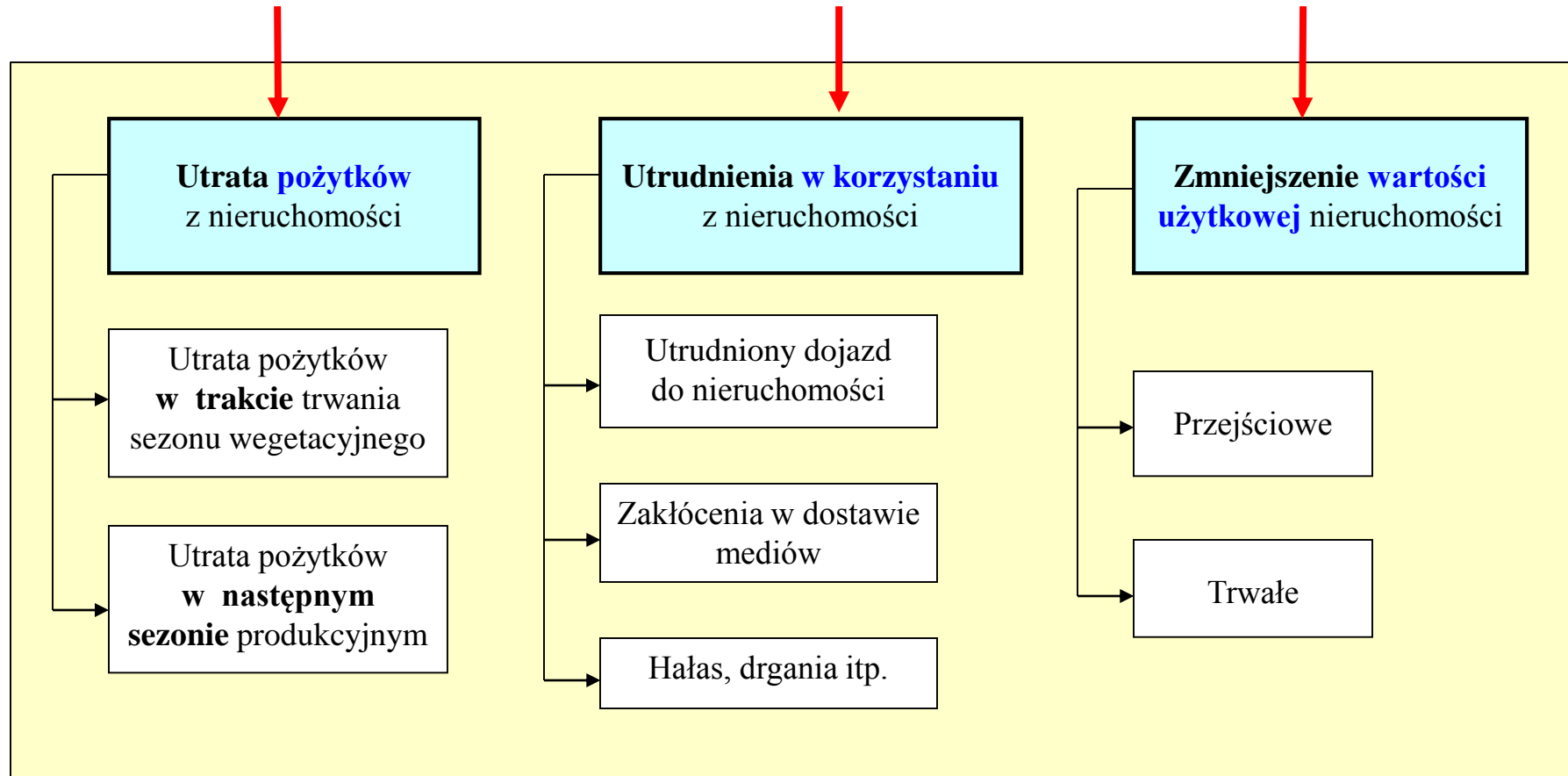
Przykład ograniczeń związanych z budową rurociągu



Ułożenie rurociągu w wykopie



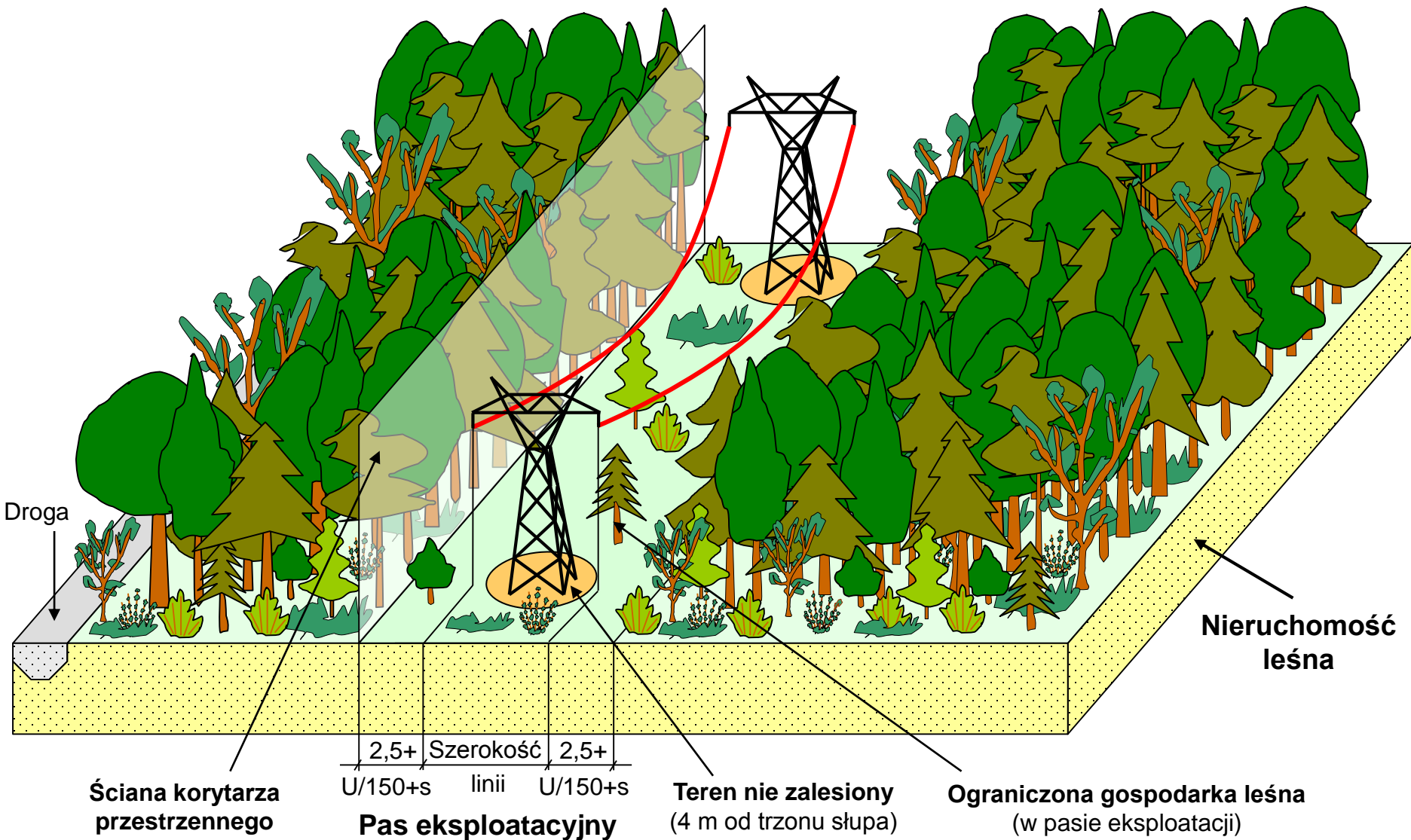
Rodzaje szkód związanych z budową sieci:



RODZAJE SZKÓD

**ZWIĄZANYCH Z ISTNIENIEM URZĄDZEŃ
INFRASTRUKTURY LINIOWEJ**

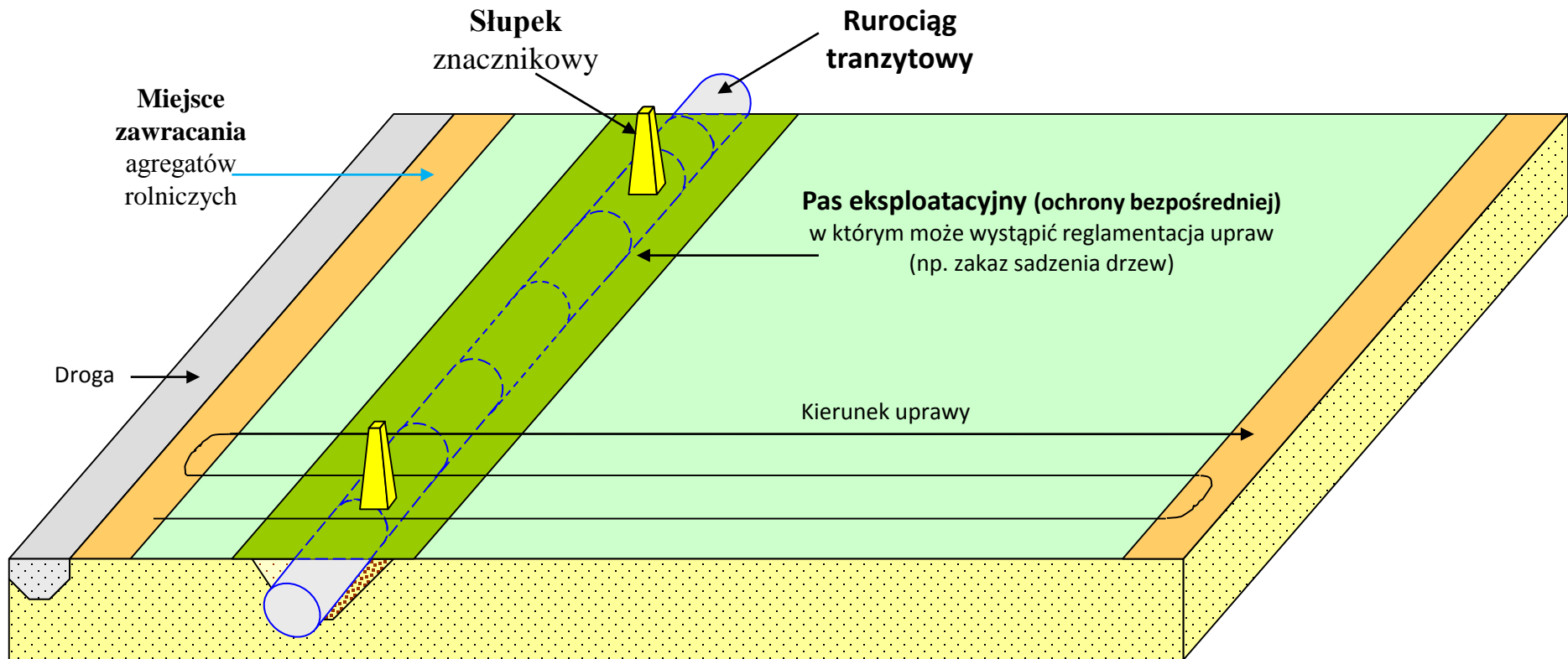
Wpływ eksploatacji nadziemnej infrastruktury technicznej na warunki przestrzenne obszarów leśnych



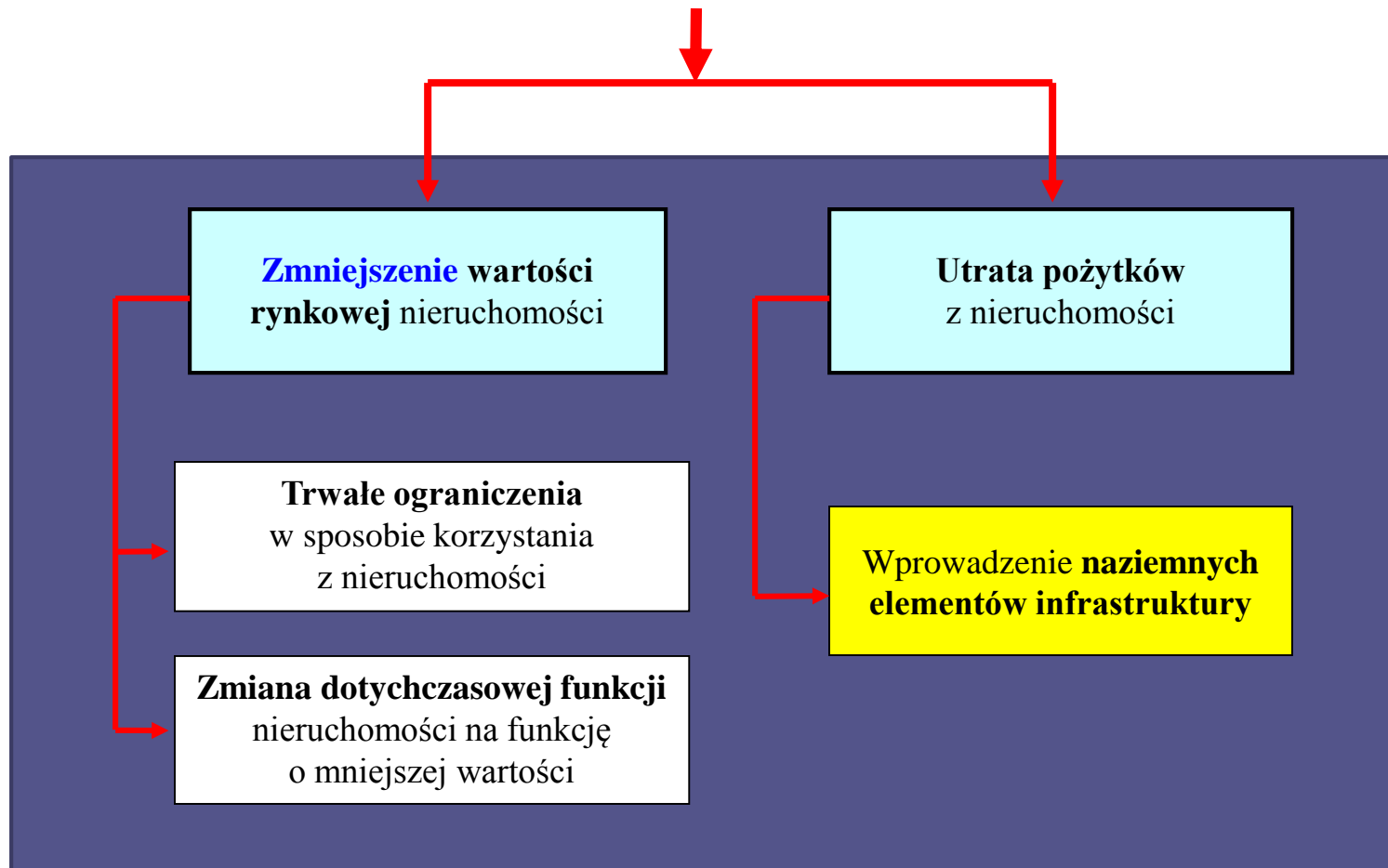


Źródło: Internet

Przykład ograniczeń związanych z istnieniem rurociągu



Rodzaje szkód związanych z istnieniem sieci:



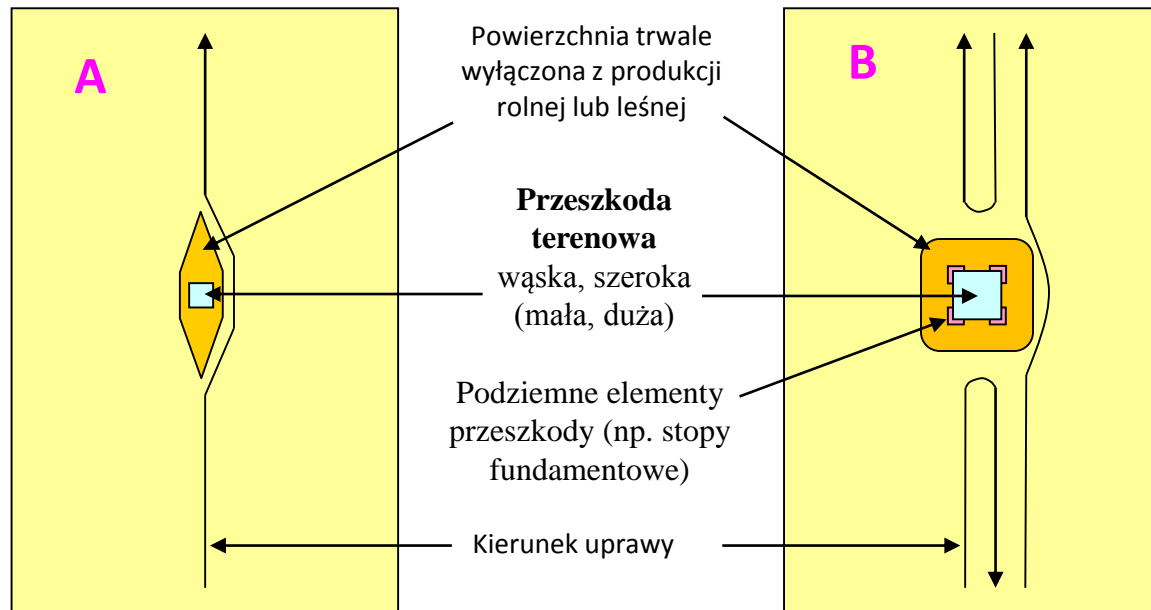
Przyporządkowanie typowych rodzajów szkód do określonych grup

- 1) **Szkody planistyczne** – **zakaz** lub **ograniczenie możliwości zabudowy** terenu, a czasami **reglamentacja upraw**
- 2) **Szkody związane z budową infrastruktury** – np. **utrata pożytków, rozbiórka obiektów**, itp.
- 3) **Szkody będące następstwem budowy:**
 - szkody tymczasowe (np. **niższe plony** przez kilka lat),
 - szkody trwałe (np. **trwałe wyłączenie gruntów** z użytkowania).
- 4) **Szkody związane z istnieniem przewodów i urządzeń w granicach nieruchomości:**
 - reglamentacja upraw – **zakaz występowania lub ograniczenie wysokości drzew**,
 - ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości spowodowane występowaniem naziemnych obiektów infrastruktury (**omijanie przeszkód naziemnych**)

Zasięgi występujących szkód

Sieci napowietrzne

Wpływ rodzaju elementów naziemnych infrastruktury na powierzchnię trwale wyłączoną z produkcji



Zasady ustalania minimalnej szerokości pasa eksploatacyjnego napowietrznych linii elektroenergetycznych

Rodzaj użytku	Norma z 1998 r.		Norma z 2013 r. (zastępuje Normy z 2005 i 2007 r.)		
	do 1 kV	pow. 1 kV	do 1 kV	pow. 1 kV do 45 kV	pow. 45 kV
	Minimalna odległość od przewodów linii w [m]				
Grunty rolne	brak	brak	brak	brak	brak
Grunty leśne	1 m	$2,5 + U/150 + s$	1 m	0,5 – 3,0 (1,5 – 2,1)	$1,5 \text{ m} + d_{el}$ (cz. 1 Normy – warunki ogólne) $2,5 \text{ m} + d_{el}$ (cz. 3 Normy – warunki krajowe)
Tereny zabudowane	1,5 m	$2 + b/2 + U/150$	1,5 m	3 m	$2 \text{ m} + d_{el}$

PN-E 05100-1 (1998)

PN-E 05100-1 (1998)

PN-EN 50341-1:2013-03

PN-EN 50423-1:2007

PN-EN 50341-1:2005

Napięcia znamionowe i odpowiadające im **najwyższe napięcia w sieci** stosowane w liniach wysokiego napięcia w Polsce

Lp.	Napięcie znamionowe [kV]	Najwyższe napięcie sieci [kV]
1	110	123
2	220	245
3	400	420
4	750	765

Źródło: PN-EN 50341-1:2013-03

Odstępy D_{el} i D_{pp} wystarczające do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego

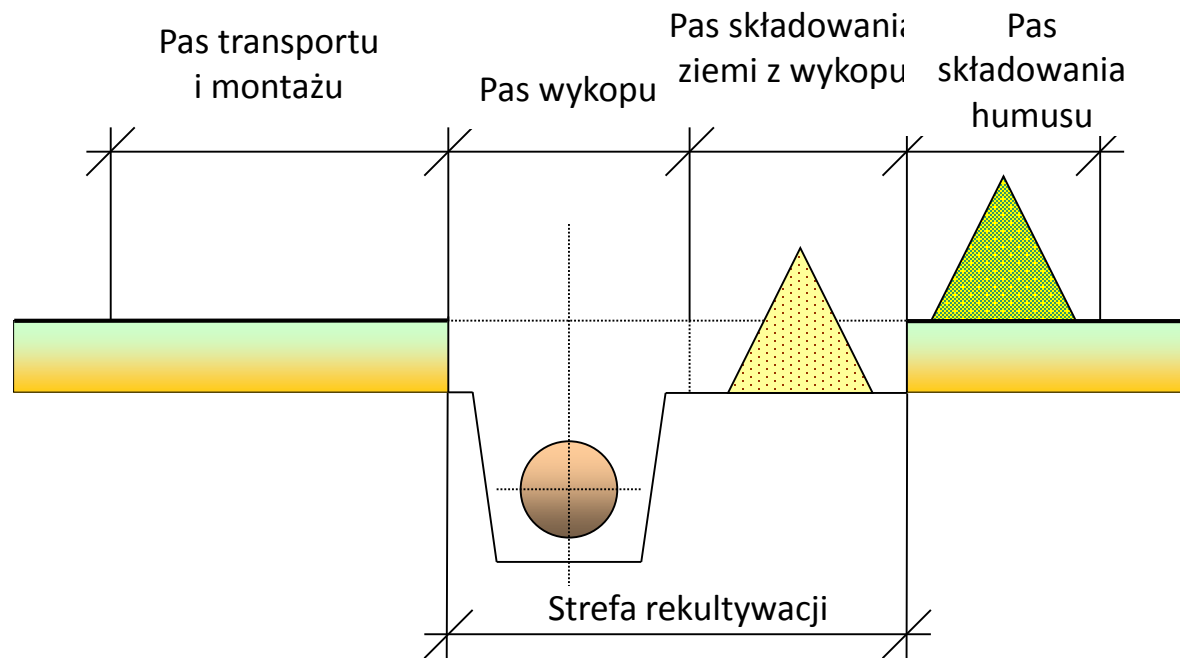
Lp.	Najwyższe napięcie sieci [kV]	D_{el} [m]	D_{pp} [m]
1	123	1,00	1,15
2	245	1,70	2,00
3	420	2,80	3,20
4	765	4,90	5,60

Odległość D_{el} - to minimalny odstęp w powietrzu wymagany w celu zapobieżenia wyładowaniu zupełnemu pomiędzy przewodem fazowym a obiektami o potencjale ziemi, w czasie przepięć o łagodnym lub stromym czole.

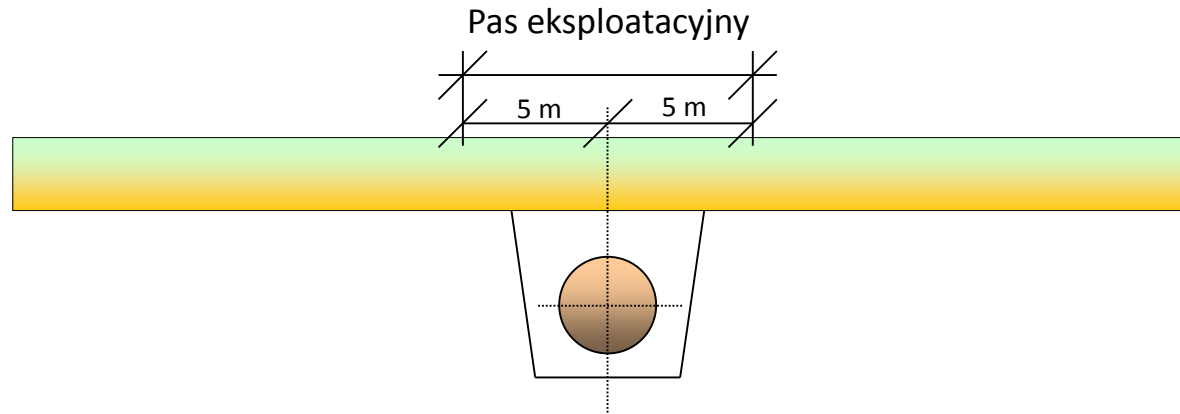
Zasięgi występujących szkód

Sieci podziemne

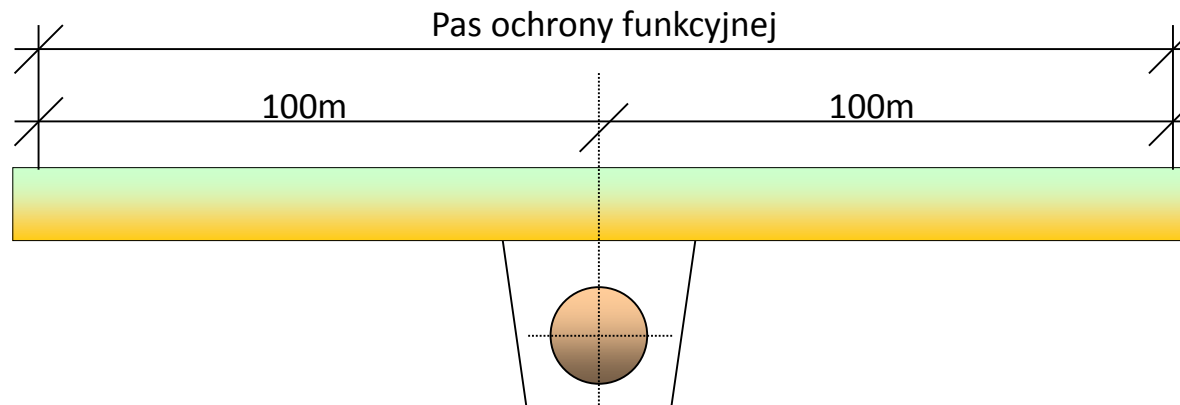
SCHEMAT PASA BUDOWY (pasa montażowego)



SCHEMAT PASA EKSPLOATACYJNEGO



SCHEMAT PASA OCHRONY FUNKCYJNEJ (np. pas technologiczny, strefa kontrolowana)



Zasady ustalania szerokości pasów **służebności przesyłu** dla gazociągów przesyłowych określa

System Eksploatacji Sieci Przesyłowej:

Procedura P.02.O.01 Warunki Techniczne Eksploatacji Sieci Przesyłowej

w pkt 5.3.6, który stanowi, że

„**służebność przesyłu** powinna być ustanawiana na szerokości pasa eksploatacyjnego”.

Pkt 5.3.5 Procedury stwierdza, iż „dla prawidłowej eksploatacji gazociągu przesyłowego należy zapewnić pas eksploatacyjny o szerokości podanej w poniższej tabeli:”

Średnica nominalna gazociągu DN [mm]	Szerokość pasa eksploatacyjnego [m]
do 150	4
powyżej 150	6

Szerokość pasa eksploatacyjnego może odpowiadać szerokości strefy kontrolowanej, jeżeli jej szerokość odpowiada potrzebom eksploatacyjnym sieci.

Zgodnie z art. 305¹ ustawy Kodeks cywilny **służebność przesyłu** ustanawia się w pasie, z którego przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej urządzeniami infrastruktury technicznej.

Obciążenie lasów na przykładzie operatora przesyłowego Gaz-System

Lp.	Oddział	Długość gazociągów przebiegających przez lasy [km]	Udział gazociągów w lasach [%]
1	Gdańsk	50,5	5
2	Poznań	230	10,7
3	Rembelszczyzna	139	10,3
4	Świerklany	255	17,7
5	Tarnów	247	9,6
6	Wrocław	78,3	5,8
Razem	GAZ-SYSTEM	999,8	10,2

1. Długość gazociągów w ww. tabeli: stan na marzec 2013

2. Długość gazociągów na dzień 31.XII.2013: 10.021 km

3. Długość gazociągów na dzień 31.XII.2017: 11.059 km

Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 21.11.2005 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 1853 z późn. zm.), § 136.2

Minimalne szerokości stref bezpieczeństwa dla rurociągów przesyłowych dalekosiężnych

Lp.	Średnica rurociągu	Minimalna szerokość strefy bezpieczeństwa
	[mm]	[m]
1	do 400	12
2	od 400 do 600	16
3	pow. 600	20

Wewnątrz strefy bezpieczeństwa niedopuszczalne jest wznoszenie budowli, urządzenie stałych składów i magazynów oraz zalesianie (§ 137.2 rozp. j.w.).

Na terenach otwartych **dopuszcza się** w strefie bezpieczeństwa sadzenie pojedynczych drzew w odległości **co najmniej 5 m** od rurociągu przesyłowego dalekosiężnego (§ 137.4 rozp. j.w.).

Korzystanie z obcej przestrzeni

stanowi podstawę
do ustalenia odpłatności
za współkorzystanie
z zajętego gruntu



Różnice prawne między odszkodowaniem a wynagrodzeniem

SPECYFIKA SZKÓD I ODSZKODOWAŃ

Szkody odnoszą się tylko do przypadków, w których wprowadzenie infrastruktury technicznej nie powoduje zmiany właściciela nieruchomości.

Szkoda powstaje w wyniku zdarzeń, które ją powodują i z którymi łączy się obowiązek jej naprawienia (np. budowy urządzeń, modernizacji urządzeń, usuwania skutków awarii).

Szkoda stanowi różnicę między stanem nieruchomości lub jej części składowych, lub praw z nią związanych przed wybudowaniem urządzeń a stanem po ich wybudowaniu.

Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód.

Odszkodowanie za szkodę na nieruchomości **stanowi różnicę** pomiędzy wartością nieruchomości **przed wybudowaniem** urządzenia a wartością nieruchomości **po jego wybudowaniu** (a nie w momencie ustanawiania służebności przesyłu).

OGRANICZENIA PLANISTYCZNE

USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.)

- Art. 36. 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 (dotyczy zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej), **żądać od gminy:**
- 1) **odszkodowania** za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
 - 2) **wykupienia** nieruchomości lub jej części.

z zastrzeżeniem ust. 1a (np. decyzje wydane przez inne organy dot. lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego)

- Art. 36. 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.

- Art. 63. 3.** Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. **Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor**, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

INNE PRZEPISY

USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

(tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.)

- Art. 124 .1 Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, **może ograniczyć**, w drodze decyzji, **sposób korzystania z nieruchomości**
- Art. 124b .1 Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji **zobowiązuje** właściciela, użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości **do udostępnienia nieruchomości**
- Art. 124c .1 **Przepisy art. 124 stosuje się odpowiednio** dla ograniczenia, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na:
- 1) **zakładanie na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych** itp.
 - 2) **urządzanie i utrzymywanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, przebiegającego przez prześwity lub podcienia**, w obrysie obiektu budowlanego.
- Art. 128. 1. Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje **za odszkodowaniem** na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw...
- Art. 128. 4. **Odszkodowanie** przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124 –126. Odszkodowanie **powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód**. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny

(tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 z późn. zm.)

- Art. 361. § 1. **Zobowiązany do odszkodowania** ponosi odpowiedzialność ...
- Art. 362. Jeżeli poszkodowany przyczynił ...
- Art. 363. § 1. **Naprawienie szkody** powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego,

Prawo – odszkodowania

ODSZKODOWANIA wpłacane na fundusz leśny

USTAWA z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych
(tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 z późn. zm.)

Art. 12.1 Osoba, która uzyskała **zezwole nie na wyłączenie gruntów z produkcji**, jest obowiązana uiścić należność i opłaty roczne, a **w odniesieniu do gruntów leśnych** – także **jednorazowe odszkodowanie w razie dokonania przedwczesnego wyrębu drzewostanu**.

Obowiązek taki powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji.

Art. 12.5. **Wysokość jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu** stanowi różnicę między spodziewaną wartością drzewostanu w wieku rębności, określonym w planie urządzania lasu, a wartością w chwili jego wyrębu.

W drzewostanach młodszych, w których nie można pozyskać sortymentów drzewnych, **odszkodowanie** to stanowi wartość kosztów poniesionych na założenie i pielęgnację drzewostanów.

ROZPORZĄDZENIE Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r.
w sprawie jednorazowego odszkodowania
za przedwczesny wyręb drzewostanu

(Dz. U. z 2002 r. Nr 99, poz. 905)

Odszkodowanie za przedwczesny wyrąb drzewostanu

art.12.5

Wiek rębności

$W_i - W_s$

$$O = (W_i - W_s) * Z * P * C$$



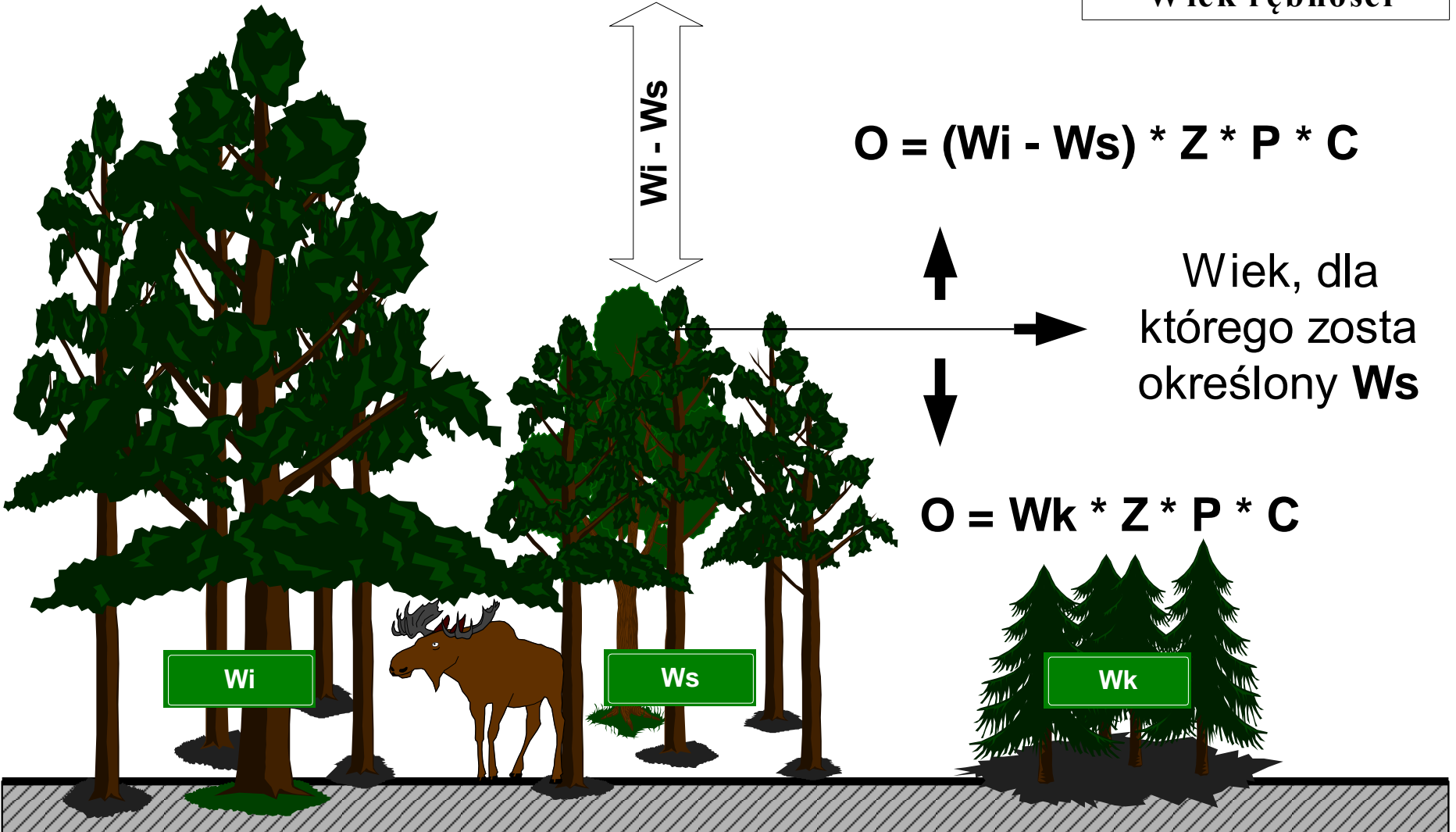
Wiek, dla którego zosta określony W_s

$$O = W_k * Z * P * C$$

W_i

W_s

W_k



SPECYFIKA WYNAGRODZEŃ

Wynagrodzenie jest utożsamiane z pojęciem ekonomicznym i z reguły oznacza zapłatę za wykonaną usługę.

Wynagrodzenie może być ustanowione także za korzystanie z rzeczy.

Wynagrodzeniem jest również **przychód z nieruchomości**, o czym stwierdza:

- art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1036 z późn. zm.) oraz
- art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1509 z późn. zm.).

Uwaga art. 21 pkt 120a

Z podatku dochodowego zwalnia się wynagrodzenie otrzymane za ustanowienie służebności przesyłu w rozumieniu przepisów prawa cywilnego

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 z późn. zm.)

- Art. 305¹.** Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).
- Art. 305².** § 1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem
- § 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.
- Art. 305³.** § 1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1.
- § 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.
- § 3. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałyby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.
- Art. 305⁴.** Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU - przypadek szczególny

(zwrot kosztów utrzymania obciążonych gruntów)

USTAWA z dnia 28 września 1991 r. o lasach

(tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 788 z późn. zm.)

Art. 39a.

1. **Nadleśniczy może** za zgodą dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych **obciążyć, za wynagrodzeniem, nieruchomości** pozostające w zarządzie Lasów Państwowych służebnością drogową lub **służebnością przesyłu, z uwzględnieniem zasad gospodarki leśnej.**

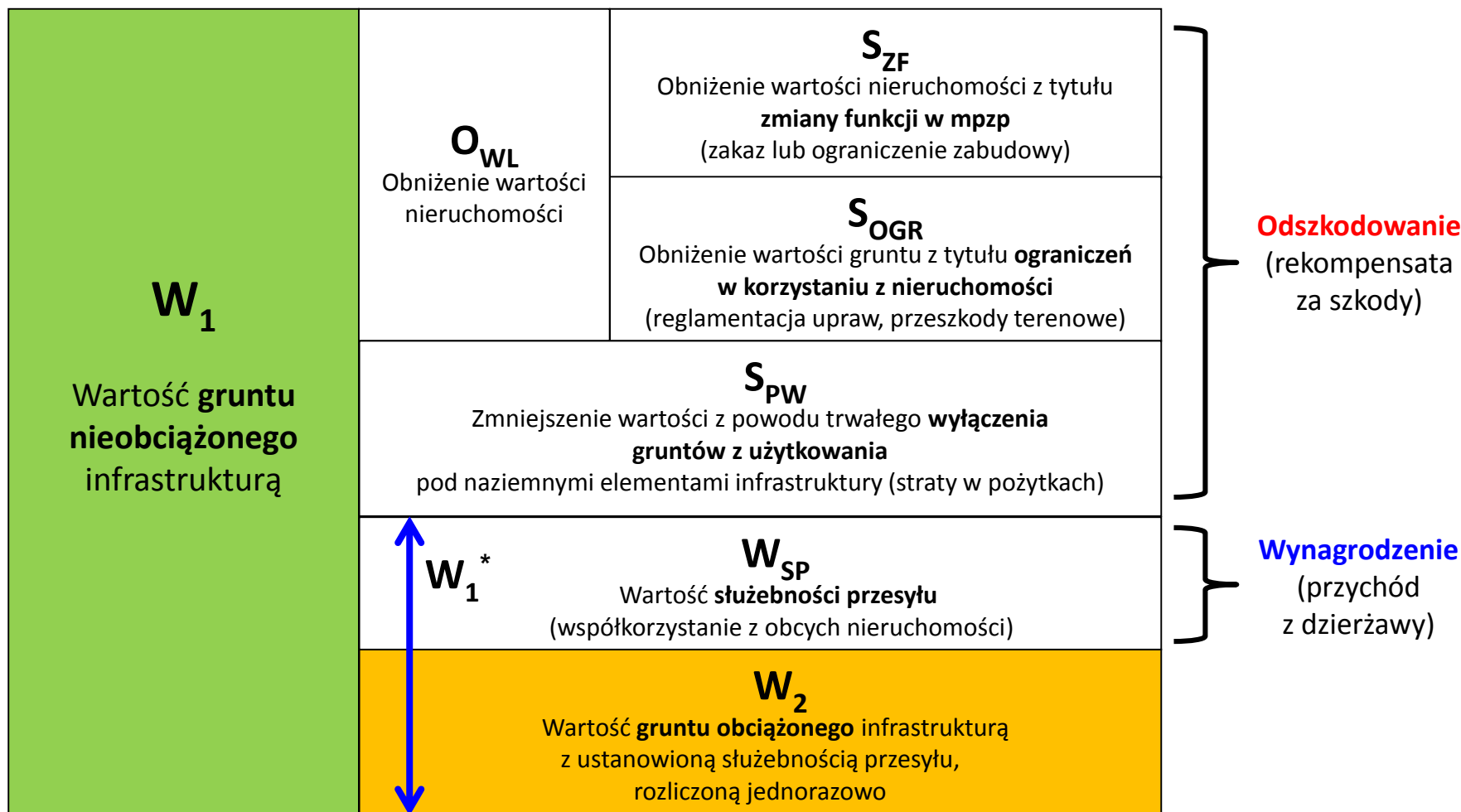
Wynagrodzenie to stanowi własny **przychód** Lasów Państwowych.

2. **Wynagrodzenie** za ustanowienie **służebności przesyłu** na rzecz przedsiębiorstwa **energetycznego** zajmującego się **przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej** ustala się w wysokości odpowiadającej **wartości podatków i opłat** ponoszonych przez Lasy Państwowe od części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem tą służebnością.
3. **Przedsiębiorca**, na rzecz którego **ustanowiono służebność przesyłu**, **jest obowiązany do usuwania drzew, krzewów lub gałęzi** zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego.

ODSZKODOWANIE

Dla gruntów nieleśnych odszkodowanie za usuwane drzewa i krzewy ustala się **w pasie służebności przesyłu** na podstawie przepisów o ochronie przyrody

Relacje między wartością nieruchomości nieobciążonej i obciążonej infrastrukturą



Zasady określania wartości
służebności przesyłu
na potrzeby urzędzeń przesyłowych

Tok postępowania

- A. Obliczenie wartości szkód infrastrukturalnych** (w uzasadnionych przypadkach na potrzeby odszkodowań) w celu określenia wartości aktualnego stanu nieruchomości (wartości nieruchomości obciążonej urządzeniami infrastruktury technicznej)

- B. Ustalenie wartości prawa służebności przesyłu lub bezumownego korzystania z nieruchomości**

Określenie

współczynnika zmniejszenia wartości nieruchomości (S)
na skutek obciążenia jej urządzeniami infrastruktury technicznej

$$S [\%] = [(S_{ZF} + S_{OGR} + S_{PW}) / (W_1 * P_{dz})] * 100$$

wówczas

$$W_1^* [zł/m^2] = W_1 \times (1 - S/100)$$

lub

$$S' [zł/m^2] = \sum S_m = S_{ZFm} + S_{OGRm} + S_{PWm}$$

wówczas

$$W_1^* [zł/m^2] = W_1 - \sum S_m$$

Służebność przesyłu



Służebność przesyłu

Obliczenia na podstawie **różnicy wartości** nieruchomości

$$W_{SPj} = (W_1^* - W_2) * P_{PE}$$

gdzie:

W_{SPj} – wartość prawa służebności przesyłu (**wynagrodzenie jednorazowe**);

W_1^* – wartość 1 m² nieruchomości obciążonej urządzeniami infrastruktury technicznej z niewypłaconym wynagrodzeniem za służebność przesyłu;

W_2 – wartość 1m² nieruchomości obciążonej infrastrukturą z ustanowioną służebnością nieodpłatną lub skonsumowanym wynagrodzeniem jednorazowym;

P_{PE} – powierzchnia pasa eksploatacyjnego.

Służebność przesyłu

Porównanie wartości nieruchomości obciążonej i nieobciążonej infrastrukturą

$$W_1^* = W_1 - O_{\text{ist}} = W_1^* (1 - S)$$

gdzie:

W_1^* – wartość 1 m² nieruchomości obciążonej urządzeniami infrastruktury technicznej z niewypłaconym wynagrodzeniem jednorazowym za służebność przesyłu lub ustalonym wynagrodzeniem rocznym;

W_1 – wartość 1 m² nieruchomości przed obciążeniem urządzeniami infrastruktury technicznej;

O_{ist} – wartość szkody związana z istnieniem infrastruktury przesyłowej w przestrzeni nieruchomości ($O_{\text{ist}} = Z_w + S_{\text{PW}}$);

Z_w – zmniejszenie wartości nieruchomości ($Z_w = S_{\text{ZF}} + S_{\text{OGR}}$);

S_{PW} – wartość szkody związanej ze stratami w pożytkach pod naziemnymi elementami infrastruktury;

S_{ZF} – wartość szkody z tytułu zmiany funkcji w mpzp;

S_{OGR} – wartość szkody z tytułu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości;

S – procentowe zmniejszenie wartości nieruchomości.

Służebność przesyłu

Obliczenia na podstawie stawki dzierżawy **z rynkowej wartości nieruchomości**

Wartość prawa służebności przesyłu - wynagrodzenie **roczne** (W_{SPr})

$$W_{SPr} = (W_1 - O_{ist}) * u * P_{SP} * k$$

Wartość prawa służebności przesyłu - wynagrodzenie **jednorazowe** (W_{SPj})

$$W_{SPj} = \sum_{i=1}^{30} W_{SPri} = \frac{W_{SPr}}{R} = (W_1 - O_{ist}) * \frac{u}{R} * P_{SP} * k$$

$$W_{Sj} = W_1 * (1 - S) * P_{SP} * k$$

- u – współczynnik relacji rocznej stawki czynszu dzierżawy do wartości rynkowej nieobciążonego gruntu ($u = R$),
- R – stopa kapitalizacji,
- P_{SP} – powierzchnia służebności przesyłu ($P_{SP} = P_{PE}$),
- k – współczynnik współkorzystania z obcych nieruchomości.

Koszty ponoszone przez właściciela, użytkownika wieczystego lub dzierżawcę

(użytkowanie ustala się na podstawie ewidencji gruntów i budynków)

PODATKI

$$\Sigma P_p [\text{ha}] * x \left[\frac{\text{dt}}{\text{ha}} \right] * C_z \left[\frac{\text{zł}}{\text{dt}} \right] + P_L [\text{ha}] * 0,220 \left[\frac{\text{m}^3}{\text{ha}} \right] * C_d \left[\frac{\text{zł}}{\text{m}^3} \right] + P [\text{m}^2] * S_p \left[\frac{\text{zł}}{\text{m}^2} \right]$$

rolny

leśny

od nieruchomości

P_p , P_L , P – **powierzchnia** przeliczeniowa, powierzchnia lasu, powierzchnia gruntów – wyłączona trwale z użytkowania lub na czas budowy infrastruktury;

$x \left[\frac{\text{dt}}{\text{ha}} \right]$ – **skala podatku** na podst. art. 6.1 ustawy o podatku rolnym (upr), tj. Dz U. z 2017 r., poz. 1892 ze zm.;

$0,220 \left[\frac{\text{m}^3}{\text{ha}} \right]$ – **skala podatku** na podst. art. 4.1 ustawy o podatku leśnym (upl), tj. Dz U. z 2017 r., poz. 1821 ze zm.;

$S_p \left[\frac{\text{zł}}{\text{m}^2} \right]$ – **skala podatku** na podstawie art. 5.1 pkt 1 oraz art. 20.2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (upiol), tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1445 ze zm. oraz obwieszczenia Ministra Finansów w sprawie górnych granic kwot podatkowych i opłat lokalnych na dany rok (pkt 1 obwieszczenia);

$C_z \left[\frac{\text{zł}}{\text{dt}} \right]$ – **średnia cena skupu żyta** (art. 6.1 i 6.2 upr);

$C_d \left[\frac{\text{zł}}{\text{m}^3} \right]$ – **średnia cena sprzedaży drewna** (art. 4.1 i 4.4 upl).

Z dniem 1.01.2019 r.

U S T A W A z dnia 30 października 2002 r.
o podatku leśnym

Art.1.4. Za lasy zajęte na wykonywanie innej działalności gospodarczej niż działalność leśna **nie uznaje się lasów:**

- 1) **przez które przebiegają urządzenia**, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 i 1104), **wchodzące w skład przedsiębiorstwa** przedsiębiorcy prowadzącego działalność telekomunikacyjną, działalność w zakresie przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów lub energii elektrycznej lub zajmującego się transportem wydobytego gazu ziemnego lub ropy naftowej,
- 2) **zajętych na pasy technologiczne stanowiące grunt w otoczeniu urządzeń**, o których mowa w pkt 1, konieczny dla zapewnienia właściwej eksploatacji tych urządzeń,
- 3) **zajętych na strefy bezpieczeństwa oraz strefy kontrolowane urządzeń**, o których mowa w pkt 1, służących do przesyłania lub dystrybucji ropy naftowej, paliw ciekłych lub paliw gazowych, lub transportu wydobytego gazu ziemnego lub ropy naftowej, które zostały określone w odrębnych przepisach– chyba że lasy te są jednocześnie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność leśna oraz innej niż działalność, o której mowa w pkt 1.

Art.1.5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się do lasów będących w posiadaniu samoistnym, użytkowaniu wieczystym lub będących własnością przedsiębiorcy, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

Dziękuję za uwagę

