

**WÓJT GMINY KRYNICE**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KRYNICE**

**panele fotowoltaiczne /działka nr 14/7 w m. Krynice /**

KRYNICE 2017 r.

## **1.Podstawa prawna opracowania**

Podstawę prawną stanowią:

- 1) Uchwała Nr XV/109/2016 Rady gminy Krynice z dnia 30 czerwca 2016r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krynice ( przyjętego uchwałą Nr XII/61/2003 z dnia 06 listopada 2003r) w zakresie lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej w miejscowości Krynice
- 2) Ustawa z dnia 23 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r poz. 778 z późn. zm.)
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587)
- 4) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.)
- 5) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z p. zm.)
- 6) Uchwała Nr XIX/127/2016 Rady Gminy Krynice z dnia 10 listopada 2016r w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Krynice na rok 2017
- 7) Komunikat Prezesa Głównego urzędu statystycznego z dnia 18 października 2016r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2017
- 8) Uchwała Nr XIX/126/2016 Rady Gminy Krynice z dnia 10 listopada 2016r w sprawie obniżenia średniej ceny skupu żyta przyjmowanej do obliczenia podatku rolnego na 2017r.

## **2. Cel i zakres opracowania**

Celem opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest określenie skutków finansowych wynikających z samego faktu prawnego jakim jest uchwalenie planu. Skutki te mogą mieć charakter konsekwencji prawnych i ekonomicznych, za które odpowiada samorząd gminy z uwzględnieniem regulacji zawartych w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r określające zawartość prognozy nie rozstrzyga czy powinna być przedstawiona w postaci kwot, czy też w formie opisowej. Określenie wartości nieruchomości, kosztów wykupu lub wartości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości musi być dokonane przez rzeczoznawcę majątkowego. Podane w prognozie dane mają charakter pomocniczy (informacyjny) głównie dla Rady Gminy. Ceny podlegają weryfikacji, wiążą się z koniunkturą gospodarczą, inflacją i innymi uwarunkowaniami zewnętrznymi, na które polityka lokalnych władz samorządowych nie ma wpływu. Z wyżej wspomnianych względów autorzy powstrzymują się od prognoz w formie kwotowej na rzecz ocen jakościowych, które pomogą władzom samorządowym wyrobić sobie zdanie na temat skutków uchwalenia planu

### **3. Ogólne informacja o terenie objętym planem**

Teren objęty zmianą funkcji położony jest w miejscowości Krynice w terenie przewidzianym w obowiązującym planie pod lokalizację obsługi komunikacji samochodowej i terenów zabudowy wiejskiej z możliwością rozwoju funkcji turystyki na teren urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Zmiana funkcji przedmiotowego terenu wynika z wniosku inwestorskiego (właściciela działki) mającego inną koncepcję jego zagospodarowania. Teren przedsięwzięcia o pow. 1,24 ha w obrębie działki nr 14/7 stanowiącej zgodnie z wypisem z rejestru gruntów –pastwisko kl. IV niechronione przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2015 poz.909 z późn. zm.). Działka położona jest pomiędzy drogą krajową nr 17 a zbiornikiem wodnym, w sąsiedztwie terenów zainwestowania wiejskiego miejscowości Krynice. Projekt nie przewiduje zabudowy kubaturowej.

### **4. Analiza danych wejściowych do opracowania prognozy**

#### **4.1. ustalenia planu**

Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie zasad i warunków zagospodarowania przestrzennego terenu oznaczonego symbole PE – elektrownia fotowoltaiczna. Przyjęta uchwałą Nr XVI/107/2016 Rady Gminy Krynice z dnia 30 czerwca 2016r zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krynice umożliwia wprowadzenie na terenie objętym opracowaniem projektowanego przedsięwzięcia.

Projekt planu stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe będące treścią uchwały Rady Gminy Krynice oraz rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny. Ustalenia ogólne dotyczą zasad ochrony ładu przestrzennego i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i wartości kulturowych oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia szczegółowe zawierają zasady zagospodarowania ww. działki: parametry techniczne i warunki montażu paneli słonecznych, wskaźniki zabudowy i terenów biologicznie czynnych.

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej w zakresie:

#### *Gospodarki wodno-ściekowej*

Farma fotowoltaiczna nie wymaga zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, a zatem nie są przewidywane nakłady na ich budowę. Odprowadzenie wód opadowych na tereny biologicznie czynne w granicach działki inwestora.

#### *Gospodarki odpadami stałymi*

Odpady stałe magazynowane selektywnie w wyznaczonych miejscach, w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie na glebę i wody gruntowe, a następnie przekazywane do dalszego zagospodarowania specjalistycznym firmom.

## *Energetyka*

Istniejące sieci energetyczne przewiduje się do dalszej eksploatacji z możliwością ich remontu, modernizacji oraz rozbudowy w zależności od potrzeb. Lokalizacja paneli fotowoltaicznych w pobliżu istniejących linii energetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w normach PN/E-05100-1, oraz PN/E-05125 tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy wynosi: dla linii napowietrznej nN 0,4kV pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii). Na terenie objętym zmianą planu nie przewiduje się nakładów na budowę systemów ciepłowniczych.

## *Komunikacja drogowa*

Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie istniejącym zjazdem z drogi krajowej nr 17 do działki nr 606/7 (zalew w Krynicach), poprzez drogę wewnętrzną ustanowioną jako służebność na rzecz inwestora do działki nr 14/7.

Do czasu realizacji inwestycji zgodnych z funkcjami ustalonymi planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

## **4.2. Stan prawny (własność) terenu objętego planem**

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w m. Krynice (nr ewid. działki 14/7) stanowi własność prywatną.

## **4.3. Czynniki ekonomiczne**

- Podatek od nieruchomości

Maksymalne stawki podatku od nieruchomości w gminie Krynice (określone uchwałą Nr XIX/127/2016 z dnia 10 listopada 2016 r.) w 2017r. wynoszą:

Od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,70 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub pod wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych -4,54 zł od 1 ha powierzchni,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,20 od 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

Od budynków lub ich części:

- mieszkalnych – 0,55 od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenia działalności gospodarczej – 15,00zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,00 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- od budowli -2% wartości.

## - Podatek rolny

Podstawę opodatkowania podatkiem rolnym (na podstawie przepisów *ustawy o podatku rolnym*) stanowi liczba hektarów przeliczeniowych ustalana na podstawie powierzchni, rodzajów i klas użytków rolnych, wynikających z ewidencji gruntów oraz zaliczenie do okręgu podatkowego. Przepisy ustawy ustalają wskaźniki przeliczeniowe powierzchni gruntów ornych oraz łąk i pastwisk dla 4 okręgów podatkowych. Rozporządzeniem Ministra Finansów Gmina Krynice zaliczona została do II okręgu podatkowego. Podatek rolny za dany rok podatkowy od 1 ha przeliczeniowego gruntów w gospodarstwie rolnym odpowiada równowartości pieniężnej 2,5q żyta, obliczonej wg średniej ceny skupu żyta ogłoszonej komunikatem Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP. Średnia cena skupu za 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy 2017 wyniosła 52,44 zł/dt. Rada Gminy Krynice uchwałą Nr XIX/126/2016 z dnia 10 listopada 2016 r. obniżyła średnią cenę skupu żyta do kwoty 44,00 za 1dt, mającą zastosowanie przy obliczaniu podatku rolnego na 2017r.

## - Ceny gruntów

Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz analizy cen transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych dokumentujących transakcje kupna –sprzedaży nieruchomości gruntowych na terenie gminy krynice i gmin ościennych określono przeciętne ceny uzyskiwane na tym lokalnym rynku nieruchomości w obrocie poszczególnymi kategoriami nieruchomości gruntowych. Na wartość nieruchomości mają wpływ takie cechy rynkowe jak: lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, funkcja sąsiedztwa, wyposażenie w infrastrukturę techniczną wielkość i kształt działki.

Ceny transakcyjne poszczególnych kategorii grup nieruchomości zawierają się w poniższych przedziałach wartości :

- tereny rolnicze bez prawa zabudowy -20 000,00zł/ha
- tereny zabudowy siedliskowej - 8,0 -10,0 zł/m<sup>2</sup>
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w m. Krynice – 15,00 -20,00 zł/m<sup>2</sup>
- tereny usług komercyjnych i handlu – nie dotyczy
- tereny przemysłu, baz i składów – 5,00 zł/m<sup>2</sup>
- tereny dróg publicznych – nie dotyczy
- tereny zieleni urządzonej – nie dotyczy.

## 5. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU

### 5.1. Dochody gminy wynikające z zapisów planu

Bezpośrednie skutki uchwalenia planu zwiększające budżet gminy wynikają bezpośrednio z regulacji prawnych ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*art.36* ). Stanowią je:

- opłata planistyczna –zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można ustalić jednorazową opłatę planistyczną określoną procentem do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty musi być zgodna z zapisem w uchwale zatwierdzającej plan, powinna być większa od 0% lecz nie wyższa niż 30% wzrostu

wartości nieruchomości. Okres pobierania opłaty obowiązuje w ciągu 5 lat - od momentu uprawomocnienia się uchwały Rady Gminy zatwierdzającej plan tylko w przypadku zbycia nieruchomości. Wartość należności do budżetu gminy określa rzeczoznawca majątkowy na koszt gminy. **Wpływy do budżetu z tego tytułu będą znikome.**

- opłata adiacencka – opłata adiacencka ustalana jest w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, spowodowaną budową urządzeń infrastruktury technicznej. Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, jeżeli urządzenia te zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Władze gminy mogą, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urządzeniu lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenie i wysokość opłaty zależy od wzrostu wartości nieruchomości i wynosi nie więcej niż 50% różnicy pomiędzy wartością, jaka miała nieruchomość przed wybudowaniem urządzeń, a wartością jaka ma po ich realizacji. Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń i po ich wybudowaniu określają rzeczoznawcy majątkowi według stanu i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. **Na terenie objętym opracowaniem nie przewiduje się wpływów do budżetu gminy z tytułu ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej.**

Za skutki pośrednie przyjęto następstwa realizacji ustaleń planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należą do nich:

- wzrost podatku od nieruchomości - ustalenia planu generują wzrost podatków od nieruchomości przy zmianie struktury użytkowania ( dla planowanego wzrostu udziału terenów związanych z prowadzeniem działalności przemysłowej). Przekwalifikowanie gruntów rolnych na tereny o funkcji przemysłowej spowoduje wzrost wartości nieruchomości. **Wzrost podatku od nieruchomości spowodowany będzie głównie w związku prowadzeniem działalności gospodarczej.**
- podatek rolny - po uchwaleniu planu możliwe będzie pobranie podatku od nieruchomości tj. od gruntu i budowli. Użytki rolne o pow. 1,24 ha (pastwisko kl. IV) przeznaczone zgodnie z ustaleniami planu pod działalność gospodarczą obecnie opodatkowane są podatkiem rolnym. Do wyliczeń przyjmuje się przelicznik dla kl. IV tj. 0,70. Powierzchnia podlegająca opodatkowaniu wynosi **0,86 ha przeliczeniowych**. Stawka podatku rolnego w 2016 r. od 0,86 ha przeliczeniowego wynosiła  $2,15 \text{ q} \times 52,44\text{zł} = 112,75\text{zł}$ . Wpływy z podatku rolnego są symboliczne. Natomiast prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości wg nowego przeznaczenia - 7 168zł.
- wzrost udziału w podatkach od dochodów osobistych od działalności gospodarczej – zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych zamieszkałych na terenie gminy wynosi 39,34%.

## 5.2. Koszty ponoszone przez gminę w następstwie uchwalenia planu.

Gmina ponosi skutki prawne finansowe, jeżeli uchwalenie lub zmiana planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje, że:

- korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną (art.36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych j.w., może żądać od gminy odszkodowania równego obniżenia wartości nieruchomości (art.36 ust.3) Projekt planu sporządzany jest na wniosek właściciela nieruchomości, zgodnie z jego oczekiwaniami. ***Niniejszy projekt planu nie będzie generować roszczeń związanych z wykupem lub zamianą gruntów oraz wypłatą odszkodowań. Ustalenia projektu planu nie obniżają wartości nieruchomości.***
- z tytułu scalenia i podziału nieruchomości - obszar objęty planem ***nie będzie generować kosztów w zakresie podziału i scalania gruntów,***
- wydatki związane z realizacją zadań z zakresu infrastruktury technicznej - zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane jest określenie sposobu realizacji i zasad finansowania rozwoju infrastruktury technicznej. Teren projektowanej elektrowni fotowoltaicznej dostępny jest z drogi krajowej nr 17 poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 17 drogą wewnętrzną, jak również posiada dostępność do istniejącej infrastruktury technicznej.

***Niniejszy projekt planu nie będzie generować wydatków związanych z realizacją zadań z zakresu obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej .***

- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego – koszty opracowania planu.

## 6. Wnioski

Bilans skutków finansowych uchwalenia niniejszej zmiany planu należy uznać za korzystny ze względu na zwiększenie w przyszłości cyklicznych przychodów gminy. W wyniku realizacji założeń zmiany planu przewiduje się uzyskanie docelowo wpływów z tytułu następujących podatków lokalnych tj. - przychody do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości i przychody do budżetu gminy z tytułu podatku od działalności gospodarczej. Ponadto Gmina nie ponosi obciążeń finansowych za negatywne skutki wywołane planem: odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie wystąpią. Gmina także nie ponosi wydatków z tytułu realizacji infrastruktury technicznej. Korzyści dodatkowe uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to: zwiększenie wykorzystania alternatywnych źródeł energii, zmniejszenie emisji CO<sub>2</sub> do atmosfery, aktywizacja gospodarcza obszaru.