

# **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

uchwalenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru przemysłowo-usługowego w rejonie  
ul. Sandomierskiej w Nisku:

czerwiec 2010 r.

## **SPIS TREŚCI:**

### **I. Dane formalno-prawne.**

1. Podstawa formalno-prawna opracowania
2. Cel opracowania
3. Wykorzystane materiały wejściowe

### **II. Charakterystyka terenu objętego zmianą planu.**

1. Charakterystyka ogólna. Istniejący sposób użytkowania.
2. Stan prawny
3. Dotychczasowe przeznaczenie

### **III. Opis ustaleń planu**

### **IV. Prognoza skutków finansowych ustaleń planu**

1. Wprowadzenie
2. Wydatki
3. Dochody

### **V. Wnioski końcowe**

## **I. Dane formalno-prawne.**

### **1. Podstawa formalno-prawna opracowania**

Podstawą formalną opracowania prognozy skutków finansowych jest umowa o dzieło zawarta pomiędzy Gminą Nisko a zespołem projektowym pod kierunkiem mgr inż. arch. Wojciecha Koniora, zam. 35-119 Rzeszów, ul. Widokowa 1/6 a, na opracowanie m.in. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo-usługowego w rejonie ul. Sandomierskiej w Nisku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia w/w zmiany planu.

Podstawa prawna:

przepisy podstawowe:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- rozporządzenie 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).

przepisy uzupełniające:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j.t. Dz. U. z 2002 r., Nr 9, poz. 84),
- ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9 poz. 43 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 1998 r. Nr 155 poz. 1014 z późn. zm.),
- ustawa o zmianie ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999 – 2002 oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2002. Nr 216, poz. 1826),
- ustawa z dnia 20 marca 2002 r. o finansowym wspieraniu inwestycji (Dz. U. z 2002 r. Nr 41 poz. 363),

Wymóg sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Wymaganą treść prognozy określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według tego rozporządzenia prognoza powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń planu 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,

- prognozę wpływu ustaleń planu na wydatki związane z realizacją inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

## **2. Cel opracowania**

Celem sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeanalizowanie i określenie przewidywanych skutków ekonomicznych, które mogą wynikać z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym ocena możliwości przyniesienia zysku samorządowi gminnemu zlecającemu wykonanie planu lub poniesienia ewentualnych wydatków z budżetu gminy. Pozwala na zorientowanie się organów gminy, co do wpływu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na kształtowanie się budżetu gminy na lata realizacji planu, a nawet w latach porealizacyjnych. Poza tym prognoza skutków finansowych może stanowić istotną przesłankę do zmiany projektu planu, pod kątem możliwości zwiększenia dochodów gminy lub ograniczenia potencjalnych wydatków jeszcze przed poddaniem projektu planu do wiadomości i oceny publicznej.

Celem opracowania niniejszej prognozy jest ocena przyjętych ustaleń projektu zmiany planu dla terenów położonych w środkowej części miasta Nisko pod kątem skutków finansowych dla budżetu gminy wynikających z uchwalenia w/w zmiany planu.

## **3. Wykorzystane materiały wejściowe**

- Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo-usługowego w rejonie ul. Sandomierskiej w Nisku, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Nisku Nr XX/218/08 z dnia 1 lipca 2008 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 30 lipca 2008 r. Nr 60 poz. 1547,
- Uchwała Nr XXXVII/378/09 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo-usługowego w rejonie ul. Sandomierskiej w Nisku,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Nisko,
- Analiza stanu istniejącego i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Nisko,
- Opracowanie ekofizjograficzne,
- Mapa do celów projektowych w skali 1:1 000,
- Mapa ewidencji gruntów i wypisy z rejestru gruntów,
- Informacje z urzędu Gminy i Miasta Nisko
- Wizja w terenie.

## **II. Charakterystyka terenu objętego zmianą planu.**

### **1. Charakterystyka ogólna. Istniejący sposób użytkowania.**

Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo-usługowego w rejonie ul. Sandomierskiej w Nisku objęty jest teren położony w środkowej części miejscowości Nisko, po północnej stronie ulicy Sandomierskiej przebiegającej w ciągu drogi krajowej Nr 77. Teren ten obejmuje działki oznaczone nr ewid. 1733/4, 1733/5, 1734/36, 1734/29 1732/2 oraz części działek oznaczonych nr ewid. 1734/6, 1734/37, 1734/28 i 1732/3 o 2. łącznej powierzchni około 1,76 ha.

W stanie obecnym na terenie działki oznaczonej nr ewid. 1733/5 zlokalizowana jest stacja transformatorowa; działka oznaczona nr ewid. 1732/2 użytkowana jest jako droga publiczna; części działek oznaczonych nr ewid. 1734/37 oraz 1734/28 stanowią wewnętrzną komunikację dawnych zakładów TOORA; natomiast pozostałe działki w granicach opracowania zmiany planu stanowią teren niezabudowany.

Teren posiada możliwości podłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej w pełnym zakresie.

Dostępność komunikacyjna terenu objętego opracowaniem z istniejącej drogi krajowej Nr 77 (ulicy Sandomierskiej), przebiegającej przez środek miasta Niska.

Zgodnie z ewidencją gruntów na analizowanym terenie występują grunty zabudowane i zurbanizowane takie jak drogi oznaczone symbolem dr oraz tereny przemysłowe oznaczone symbolem Ba.

Atrakcyjność tego terenu można rozważać w aspekcie jego położenia w centrum miasta Nisko, w zasięgu dogodnego dostępu do drogi publicznej oraz możliwości pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

### **3. Stan prawny**

Stan własności terenów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia się następująco:

- teren około 0,20 ha stanowi drogę publiczną dojazdową własności Gminy Nisko, co zajmuje około 12 % powierzchni zmiany planu,
- pozostała część terenu stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym podmiotów gospodarczych, w tym część zajmująca około 80 % powierzchni zmiany planu, użytkowana jest przez jednego inwestora.

### **4. Dotychczasowe przeznaczenie**

Analizowany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo-usługowego w rejonie ul. Sandomierskiej w Nisku, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Nisku Nr XX/218/08 z dnia 1 lipca 2008 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 30 lipca 2008 r. Nr 60 poz. 1547.

Ustalenia przedmiotowego plany przewidują następujące przeznaczenie terenów w granicach opracowywanej zmiany:

- tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – oznaczone symbolem P,
- tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem U,

- tereny komunikacji, drogi publicznej dojazdowej – oznaczone symbolem 2KDD.

### **III. Opis ustaleń planu**

Inicjatywę planistyczną stanowi wniosek nowego właściciela części terenów po firmie TOORA POLAND Sp. z o.o., który zamierza wybudować tzw. Centrum Muszkieterów – kompleks dwóch pawilonów handlowych – INTERMARCHE, specjalizujący się w sprzedaży produktów spożywczych i chemii gospodarczej oraz BRICOMARCHE specjalizujący się w sprzedaży produktów branży Dom i Ogród.

Zmiana planu polega na wydzieleniu z części terenu przeznaczonego pod produkcję składy i magazyny obszaru o powierzchni około 1,40 ha oraz przeznaczeniu go pod zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Przeznaczenie pozostałych terenów (2KDD i U) pozostaje bez zmian.

### **IV. Prognoza skutków finansowych ustaleń planu**

#### **1. Wprowadzenie**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zadaniem obciążonym dużym stopniem niepewności i opiera się głównie na szacunkach i prawdopodobieństwie zjawisk. Znaczna trudność wynika z faktu, że plan ze swojej zasady nie ma określonego horyzontu czasowego realizacji (plan ważny jest bezterminowo), nie można przewidzieć, w jakim tempie i w jakiej skali nastąpi jego realizacja, nie wiadomo, kiedy nastąpi obrót nieruchomościami związanymi z realizacją tego planu. Zmieniające się średnie ceny rynkowe nieruchomości i przepisy prawa dotyczące m.in. gospodarki nieruchomościami i finansów gmin również nie pozwalają na jednoznaczne wyliczenia kwotowe skutków finansowych realizacji planu.

Prognozę skutków ogranicza się ściśle do granic planu, bez względu na zasięg funkcjonalny niektórych rozwiązań planistycznych.

Nakłady i efekty wynikające z ustaleń planu mają miejsce zarówno jako bezpośredni wynik uchwalenia planu, jak i w trakcie realizacji ustaleń planu. Dlatego prognoza skutków finansowych dotyczy zarówno nakładów jak i efektów w obydwu sytuacjach jako bezpośrednie i pośrednie skutki uchwalenia planu.

Do skutków bezpośrednich zalicza się:

- 1) rekompensaty z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) odszkodowania z art. 36 ust. 3 w/w ustawy,
- 3) opłaty z art. 36 ust. 4 (tzw. renta planistyczna),
- 4) przychód ze zbycia nieruchomości gminnych,
- 5) koszty realizacji infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ewentualnej partycypacji innych podmiotów oraz przychodów z opłat adiacenckich.

Do skutków pośrednich zalicza się:

- 1) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i podatki,
- 2) tworzenie warunków do „przyciągania” inwestorów i zwiększenia liczby miejsc pracy zmniejszającego bezrobocie,
- 3) wzrost aktywności gospodarczej wynikający z realizacji ustaleń planu.

Podsumowaniem prognozy będzie wypadkowa tych ocen i sformułowanie wniosków do projektu planu, cele ich uwzględnienia przez autorów tego projektu.

Obciążenia gminy związane z negatywnymi skutkami na nieruchomościach wywołanymi uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 36 ust. 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczą one przypadków:

- ograniczenia w związku z uchwaleniem planu lub uniemożliwienia korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób czy też zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem,
- spadku wartości nieruchomości.

Spadek wartości nieruchomości może wystąpić w przypadku:

- ograniczeń przez ustalenia planu możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy,
- lokalizacji na terenach sąsiednich (w tym także poza granicami planu) funkcji obniżającej atrakcyjność terenu dla lokalizacji inwestycji,
- przeznaczenia terenów na cele, których realizacja obniża dotychczasowe korzyści.

Wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 występuje w przypadku:

- zmiany przeznaczenia terenów na bardziej dochodowe np. terenów rolnych lub leśnych na budowlane,
- zniesienia rezerwacji na cel publiczny i przeznaczenie terenu na cele komercyjne,
- lokalizacji na terenach sąsiednich korzystnej (np. prestiżowej) funkcji,
- wprowadzenia ustaleń gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego.

Trudności w prognozowaniu skutków z art. 36 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przysparza określenie skali i terminu wystąpienia sprzedaży nieruchomości. Skutki finansowe z tych ustępów występują tylko w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli i to w ciągu 5 lat od uchwalenia planu. Można się spodziewać, że pokrzywdzeni spadkiem wartości nieruchomości zawsze wystąpią z roszczeniem o odszkodowanie, natomiast beneficjanci wzrostu wartości będą się starać uniknąć opłaty planistycznej poprzez odłożenie sprzedaży poza okres 5 lat lub przeciwnie dokonanie jej przed uchwaleniem planu albo poprzez zastosowanie innej drogi prowadzącej do zmiany właściciela.

To różnicuje sytuację gminy i właściciela prywatnego w sytuacji zmiany wartości gruntu: gmina rekompensuje 100% zmniejszenia wartości, a uczestniczy tylko maksymalnie w 30% wzrostu wartości.

Istotnym będzie także to, czy sprzedaż nastąpi w całości, czy też po podziale na działki.

Uchwalenie planu powoduje zwiększony obrót nieruchomościami, czego efektem są stanowiące dochód gminy podatki od: czynności cywilnoprawnych i dochodowy od przychodu ze sprzedaży nieruchomości.

Poza bezpośrednimi skutkami uchwalenia planu występują skutki ekonomiczne pośrednie, w szczególności zwiększony ruch inwestycyjny, a więc ożywienie gospodarcze z wszystkimi jego konsekwencjami, w tym powstrzymanie mieszkańców przed emigracją z gminy, a także napływ nowych mieszkańców, zachęconych prosperitą. Sam zwiększony ruch budowlany powoduje np. wzrost zatrudnienia w budownictwie.

Pośredni skutek uchwalenia planu to na ogół wzrost zamożności właścicieli gruntów, gdyż zmiana przeznaczenia np. z gruntów rolnych na budowlane powoduje kilkudziesięciokrotny wzrost ich ceny rynkowej.

Najważniejszy dla budżetu gminy skutek pośredni uchwalenia planu i zabudowy terenów to wzrost przychodów podatkowych (wzrost podatku od nieruchomości).

## 2. Wydatki

### Ustalenia planu i ich skutki

#### 1) **Rekompensaty z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.*

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

Z uwagi na dotychczasowe przeznaczenie oraz użytkowanie terenu w wyniku uchwalenia zmiany planu nie nastąpi sytuacja, w której korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Nie wystąpi konieczność wypłaty rekompensat, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy.

#### 2) **Odszkodowania z art. 36 ust. 3**

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

W wyniku uchwalenia planu nie nastąpi obniżenie wartości nieruchomości objętych planem. Nie nastąpi konieczność wypłaty odszkodowań, o których mowa w art. 36 ust. 3 ustawy.



### 3) Koszty realizacji infrastruktury technicznej

Do zadań własnych gminy należy budowa infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem terenu, w tym sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacja.

W miejscowości Nisko jest wykonana niezbędna infrastruktura techniczna (sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej) oraz infrastruktura drogowa.

Ewentualna przebudowa sieci infrastruktury obciążać będzie właściciela lub użytkownika nieruchomości.

Projekt zmiany planu nie zawiera dodatkowych ustaleń, z których wynikałaby potrzeba ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z ewentualną realizacją w/w inwestycji.

## 3. Dochody

### 1) Opłaty planistyczne z art. 36 ust. 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.

Opłata planistyczna nie wystąpi, gdyż nie przewiduje się zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od daty uchwalenia zmiany planu.

### 2) Opłaty adiacenckie.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje trzy typy opłat:

- z tytułu podziału nieruchomości,
- z tytułu podziału i scalenia nieruchomości
- z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia bądź modernizację drogi.

Na analizowanym obszarze w/w opłaty nie wystąpią.

### 3) Przyrost dochodów z podatków.

Na wnioskowanym terenie (stanowiącym własność prywatną – około 80 % powierzchni planu) należy spodziewać się przyrostu podatku od nieruchomości, tj. od gruntu przeznaczonego pod działalność gospodarczą oraz od budynków i budowli.

Obowiązujące stosownie do uchwały Nr XXXVII/377/09 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, stawki podatku przedstawiają się następująco:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 0,58 zł od 1 m<sup>2</sup>/rok,
- od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 15,59 zł od 1 m<sup>2</sup>/rok
- od budowli – 2 % ich wartości /rok

Wzrost wpływów z podatków od nieruchomości będzie następował sukcesywnie, w zależności od ruchu budowlanego i ilości zrealizowanych inwestycji.

Do wyliczenia przychodu z tytułu podatku przyjęto:

- przyrost gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wyniesie około 1400 m<sup>2</sup>/rok,
- przyrost powierzchni użytkowej budynków wyniesie ponad 4500 m<sup>2</sup>/rok.

Wzrost wpływów z tytułu podatku szacuje się na około 70 000 zł/rok

#### **4) Przychód z tytułu zbycia lub dzierżawy nieruchomości gminnych.**

Działki gminne wchodzące w skład analizowanego terenu nie są planowane do sprzedaży w najbliższych kilku latach, ani nie jest planowana ich dzierżawa. W związku z tym na terenach tych nie wystąpi przychód związany ze zbyciem lub dzierżawą terenów.

## **V. Wnioski końcowe**

Wyniki prognozy wskazują, że skutki finansowe uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą dla budżetu gminy dodatnie. Na zwiększoną kwotę dochodów składa się wzrost kwoty podatków od nieruchomości – gruntów oraz budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Skutkiem uchwalenia zmiany planu będzie zwiększony ruch inwestycyjny, ożywienie części terenu pozostałego po dawnych zakładach TOORA POLAND Sp. z o.o. Niezabudowany teren stanowiący plac po rozebranych obiektach produkcyjnych, położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy usług handlu będzie mógł być zagospodarowany zgodnie z istniejącym zainteresowaniem inwestorów pod obiekty działalności usługowo-handlowej.

Zerowe skutki finansowe dla gminy po stronie kosztowej wynikają z braku potrzeby inwestowania w infrastrukturę techniczną na przedmiotowym obszarze. Wszelkie koszty ponosić będzie użytkownik nieruchomości.

Stwierdza się, że przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są właściwe pod względem ekonomicznym i plan nie wymaga korekty.

*Opracował:*