

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„ulica Budowlanych I” W OPOLU

mgr Krzysztof Bucher	7532
mgr inż. Weronika Bartyla	-
dr inż. Marcin Tatara	-
mgr inż. Grzegorz Jurowicz	OPL/0043/POOS/03
mgr inż. Aneta Werner-Wilk	Z-480

Opole, listopad 2021 r.

Spis treści

1. Wstęp	5
1.1. Przedmiot i cel prognozy.....	5
1.2. Podstawy prawne.....	5
1.3. Metody pracy.....	6
2. Charakterystyka terenu.....	11
3. Stan prawny nieruchomości.....	13
4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu.....	14
5. Skutki ustaleń projektu planu.....	17
5.1. Zestawienie skutków	17
5.2. Analiza zmiany wartości gruntów	19
5.3. Analiza wydatków gminy.....	19
5.4. Analiza dochodów gminy	19
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu	20
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	20

Załącznik 1 Ustalenia projektu planu z uwzględnieniem struktury władania

Załącznik 2 Propozycja docelowej struktury władania

1. Wstęp

1.1. Przedmiot i cel prognozy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego służy przedstawieniu w kategoriach ekonomicznych tworzonego prawa miejscowego i może pomóc władzom samorządowym gminy realistycznie spojrzeć na możliwość jego realizacji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wpływa na wartość nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania poprzez zmianę ich funkcji, sposobu użytkowania lub w związku z budową na jego podstawie uzbrojenia terenu. W związku z realizacją ustaleń planu gmina ponosi wydatki związane m.in. z realizacją infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wykupem nieruchomości (pod drogi publiczne), a także kosztami sporządzenia planu miejscowego. Opracowanie to ma za zadanie wskazać parametry wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości, a co za tym idzie ma określić wpływ ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy. Dane dostarczone przez prognozę skutków finansowych posłużą gminie do sformułowania zaleceń dotyczących realizacji planu.

Celem prognozy jest określenie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy jednak zauważyć, że prognoza finansowa jest opracowaniem sporządzonym na potrzeby projektu planu miejscowego w granicach jego opracowania, stanowi globalny szacunek finansowy i nie jest tożsama z wyceną wartości poszczególnych skutków, tym bardziej, że trudno jest właściwie oszacować skutki realizacji ustaleń planu, które nastąpić mogą w dalekiej przyszłości, albo w ogóle nie nastąpić. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 7 listopada 2013 r. (sygn. akt II SA/Op 128/13): *„Prognoza skutków finansowych pełni funkcję informacyjną i nie przesądza o ograniczeniu wysokości odszkodowania w przyszłości, o które wnioskowałby uprawniony podmiot w trybie art. 36 ustawy. Nawet błędne wyliczenie w prognozie skutków finansowych, dotyczące odszkodowań, nie stanowi okoliczności dyskwalifikującej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyliczenia hipotetyczne wartości przedstawione w prognozie, nie stanowią elementu objętego zasadą procedury planistycznej.”*

1.2. Podstawy prawne

Uchwałą nr XXXI/658/20 Rady Miasta Opola z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania "ulica Budowlanych I" w Opolu podjęto w oparciu o art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt 5 cytowanej ustawy opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwzględniającą zapisy art. 36.

Zakres prognozy finansowej określony jest w Rozporządzeniu 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). Z zapisów §11 rozporządzenia wynika, iż dokument ten powinien zawierać:

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

W opracowaniu prognozy skutków finansowych uwzględniono zapisy następujących źródeł prawa:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),
- Rozporządzenia 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),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555),
- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 z późn. zm.),
- orzecznictwa sądów administracyjnych.

1.3. Metody pracy

Metody pracy przyjęte do opracowania prognozy finansowej oparte są o szczegółowe analizy materiałów źródłowych. Podstawowym źródłem informacji jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu, sporządzony na podkładzie kopii mapy zasadniczej oraz mapy ewidencji gruntów i budynków. Na bazie materiałów geodezyjnych oraz danych zawartych w systemie informacji przestrzennej opracowano analizę własnościową, której celem było zbadanie aktualnej struktury władania gruntami na terenie opracowania.

Materiały wyjściowe do prognozy skutków finansowych stanowi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte Uchwałą Rady Miasta Opola nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r. oraz wszelkie dane dostępne w systemie informacji przestrzennej i statystyczne, gromadzone przez Główny Urząd Statystyczny.

Po opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu możliwe było przeanalizowanie, które grunty zmieniają przeznaczenie i w jakim kierunku. Efektem przeprowadzonych analiz było określenie, jak docelowo będzie wyglądała struktura własności oraz które nieruchomości będą we władaniu gminy i jakie koszty będą związane z realizacją na nich ustaleń miejscowego planu.

Wśród analizowanych skutków związanych z uchwaleniem planu należy wymienić skutki prawne, dochody, wydatki, zmiany wartości nieruchomości, w tym wzrost albo obniżenie wartości.

Analizowane skutki prawne wynikają z:

- zasady gospodarowania nieruchomością objętą planem miejscowym,
- wprowadzenia ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości,
- ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości.

Analizowane dochody gminy wynikają z:

- zmiany przeznaczenia gruntów i związanych z tym dochodów gminy Opole,
- tytułu obrotu nieruchomościami wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości,
- podatków lokalnych od nieruchomości,
- opłat za użytkowanie wieczyste gruntów,
- opłat planistycznych, podatków od czynności cywilno-prawnych,
- opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości.

Analizowane wydatki gminy związane są z:

- wykupem gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury,
- kosztami scaleń i podziałów nieruchomości wynikających z zapisów planu miejscowego,
- kosztami budowy infrastruktury w zakresie należącym do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy – opłaty i odszkodowania związane z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości wynikające z ustaleń planu miejscowego,
- kosztami związanymi z obsługą procesu inwestycyjnego, w tym kosztami opracowania planu, wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości.

Tabela 1 Skutki finansowe

rodzaj skutków	następstwa finansowe	forma i warunki realizacji
uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem	wykupienie	gmina na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego dokonuje zadośćuczynienia
	odszkodowanie	
	przyznanie nieruchomości zamiennej	
zmniejszenie wartości nieruchomości	wyrównanie różnicy między wartością z dnia sprzedaży a wartością według stanu przed uchwaleniem planu miejscowego	jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty sprzeda nieruchomość w okresie 5-ciu lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące i wystąpi z roszczeniem do gminy
zwiększenie wartości nieruchomości	pobranie przez gminę opłaty jednorazowej „opłata planistyczna”	gmina ustala stawkę procentową do opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego – jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty sprzeda nieruchomość w okresie 5-ciu lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące (opłata planistyczna nie może być większa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu)
scalenia i podziały nieruchomości	pobranie przez gminę opłat adiacenckich	jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające scaleń i podziałów gmina podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia, podziału oraz o opłatach adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scalenia i podziału wynikających z ustaleń planu miejscowego
budowa infrastruktury technicznej w zakresie zadań własnych gminy (art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym)	pobranie przez gminę opłat adiacenckich	jeżeli gmina podejmuje uchwałę o opłatach adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej pobiera opłatę od właściciela lub użytkownika wieczystego

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciele i użytkownicy wieczystości, dla których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone ustaleniami planu miejscowego, mogą żądać od gminy:

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja tych roszczeń może nastąpić w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

Jeżeli, w związku z ustaleniami planu miejscowego, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z w/w praw może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna) wymagana jest w sytuacji, kiedy właściciel lub użytkownik nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta, będąca dochodem własnym gminy nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Zarówno odszkodowanie z tytułu obniżenia, jak i opłata jednorazowa z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stosowana jest w terminie 5-ciu lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące tzn. nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa (art. 29 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Opłata planistyczna jest obligatoryjna. Jednak fakt jej powstania determinowany jest koniecznością zaistnienia zdarzeń (musi nastąpić zbycie nieruchomości). Zarówno wzrost, jak i obniżenie wartości musi nastąpić na skutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości nie wlicza się zmian wartości wynikających z innych przyczyn niż ustalenia planu, nawet, jeżeli są przez plan spowodowane.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako element prawa miejscowego jest jednym z najsilniejszych czynników kształtujących wartość nieruchomości gruntowych. Do podstawowych czynników mających wpływ na ich wartość należą:

- przeznaczenie terenu,
- lokalizacja danej funkcji w stosunku do innych funkcji,
- lokalizacja danej funkcji w stosunku do elementów ukształtowania przestrzennego (np. do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych),
- ograniczenia wynikające z zasad kształtowania ładu przestrzennego (np. rodzaj zabudowy),
- przewidywany zakres infrastruktury technicznej,
- ograniczenia w sposobie użytkowania poszczególnych terenów.

W zależności od rozstrzygnięć ustaleń poszczególnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego można wyróżnić następujące przypadki wzrostu wartości:

- zmiana terenów niezurbanizowanych na zurbanizowane (np. z funkcji rolnych na tereny budowlane),
- wtedy, gdy zgodnie z ustaleniami planu nieruchomość uzyskała przeznaczenie bardziej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym uchwalenie planu (np. nieruchomość o funkcji mieszkaniowej uzyskała funkcję mieszkaniowo-usługową),
- w przypadku korzystnej lokalizacji funkcji na terenach sąsiadujących (np. w pobliżu terenów związanych z obsługą ludności),
- gdy zachodzą korzystne zmiany urbanistyczno-architektoniczne określające zasady kształtowania form przestrzennych,
- w przypadku korzystnych ustaleń dotyczących przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej, które zwiększają wartość nieruchomości gruntowych.

Ustalenia poszczególnych planów miejscowych mogą spowodować również zmniejszenie wartości nieruchomości. Miałyby to miejsce w sytuacji:

- lokalizacji w pobliżu nieruchomości o funkcji mieszkalnej uciążliwego przemysłu,
- lokalizacji w pobliżu nieruchomości o funkcji mieszkalnej drogi tranzytowej,
- obniżenia walorów krajobrazowych w najbliższym otoczeniu nieruchomości,
- wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości na skutek np. wprowadzenia obszarów chronionych.

Analiza skutków finansowych ustaleń planu miejscowego wymaga określenia korzyści – dochodów, jakie może uzyskać miasto i wydatków, które musi ponieść w okresie transformacji terenów objętych planem. Zakres analizy obejmuje skutki bezpośrednie związane ze wzrostem wartości gruntów i pośrednie związane z obciążeniami miasta, będące następstwem uchwalenia planu, a związane z transformacją terenu w zakresie zadań własnych gminy, w tym z budową infrastruktury technicznej. Podkreślić jednak należy, że są to dane jedynie informacyjne, których w chwili opracowywania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można oszacować w sposób pewny, jednoznaczny i niezmienny.

Opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania infrastruktury technicznej może ustalić prezydent miasta w drodze decyzji, każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością nieruchomości przed wybudowaniem infrastruktury i po wybudowaniu infrastruktury; ustala ją rada gminy w drodze uchwały.

2. Charakterystyka terenu

Przedmiotem prognozy jest obszar o powierzchni około 10 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od północy i wschodu: fragment obszaru Kamionka Odra I,
- od południa: ul. Nysy Łużyckiej,
- od zachodu: krawędź ul. Budowlanych oraz Odra.

Granice obszaru objętego analizą odzwierciedla rysunek planu będący częścią dokumentacji planistycznej oraz Rys. 1.

Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Obszar w granicach opracowania planu stanowi część obrębu Opole i usytuowany jest w centrum miasta. Jest to obszar zurbanizowany. Charakteryzuje się zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową. Teren położony jest między Odrą, a terenami dawnego rekultywowanego wyrobiska Kamionka Odra I w Opolu. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest od ul. Budowlanych oraz Nysy Łużyckiej. Na analizowany obszarze znajdują się obiekty tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, Przedszkole Publiczne, siedziby firm usługowych oraz obiekty handlowe. Przez obszar przebiega bocznica kolejowa biegnąca do Cementowni Odra.

Tereny przyległe do obszaru analizowanego, istotne w kontekście kontynuacji zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia wymagań dotyczących zabudowy to:

- od północy: teren Cementowni Odra oraz teren zieleni wysokiej wraz z przebiegającą infrastrukturą techniczną (sieć ciepłownicza),

- od zachodu: Odra oraz zabudowa usługowa wzdłuż ul. Budowlanych,
- od wschodu: obszar wyrobiska Kamionka Odra I,
- od południa: ul. Nysy Łużyckiej oraz zabudowa usługowo-mieszkaniowa.

Badany obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym: przyjętym uchwałą nr XXXIV/520/12 Rady Miasta Opola z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych i Nysy Łużyckiej w Opolu. Na podstawie obowiązującego planu mogą być wydawane decyzje administracyjne, w tym o pozwoleniu na budowę.

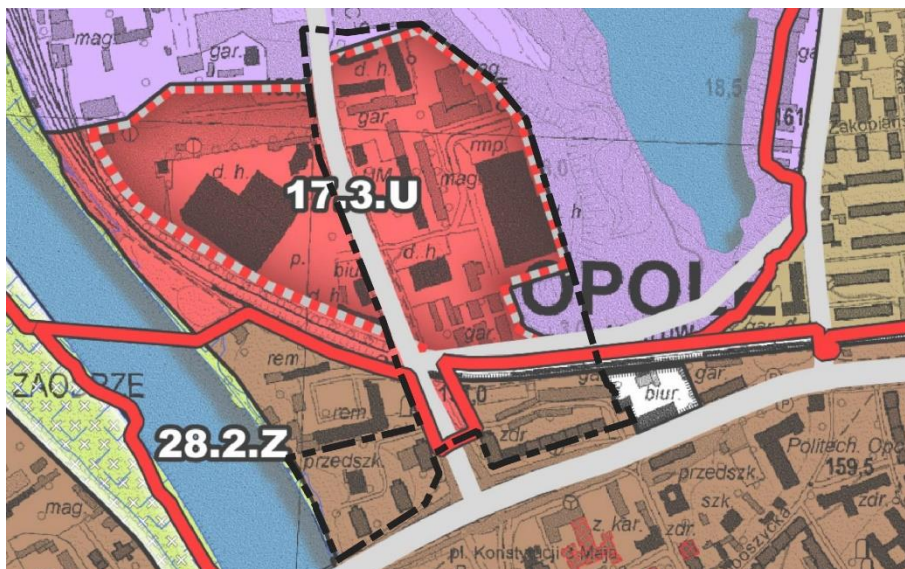
Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu była:

- potrzeba uwzględnienia wyników analiz zawartych w Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola (Uchwała nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r.), w tym uznanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych i Nysy Łużyckiej w Opolu (uchwała nr XXXIV/520/12 Rady Miasta Opola z dnia 29 listopada 2012 r.) za częściowo aktualne,
- potrzeba dostosowania zapisów planu do uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.) dla granic opracowania planu, które zlokalizowane są w jednostce urbanistycznej nr 17 – Zakrzów przewiduje następujący kierunek przekształcenia: 17.3.U – strefa usługowa.

Przyjęte w planie miejscowym przeznaczenia terenu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

Rys. 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.)

3. Stan prawny nieruchomości

Powierzchnia gruntów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu wynosi około 10 ha. W tabeli 2 przedstawiono rodzaje własności występujące na terenie objętym projektem planu miejscowego. Struktura własności została sporządzona w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Tabela 2 Struktura własności

Kategoria własności	Powierzchnia [a]	Udział [%]
nieruchomości gminne	313,8	30,6%
nieruchomości osób fizycznych	378,3	36,9%
nieruchomości spółek prawa handlowego	135,1	13,2%
nieruchomości gminne oraz osób fizycznych	23,6	2,3%
nieruchomości Skarbu Państwa (gospodarowanie – Prezydent Miasta Opola)	25,9	2,5%
nieruchomości państwowych osób prawnych	32,0	3,1%
nieruchomości gminne oraz osób fizycznych oraz spółek prawa handlowego	4,1	0,4%
nieruchomości samorządu województwa	103,3	10,1%
nieruchomości Skarbu Państwa (trwały zarząd – Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej)	6,1	0,6%
nieruchomości Skarbu Państwa oraz osób fizycznych	3,4	0,3%
nieruchomości Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej	0,3	0,0%
SUMA:	1025,8	100,0%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że większa część nieruchomości stanowi własności gminy (56,9%). Następne pod względem wielkości są nieruchomości osób fizycznych (35,4%) oraz nieruchomości osób fizycznych oraz spółdzielni (5,7%). Część obszaru objętego planem stanowi własność spółek prawa handlowego (0,7%) oraz spółdzielni (1,3%).

Załącznik nr 1 obrazuje ustalenia projektu planu z uwzględnieniem struktury własnościowej.

4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

W projekcie planu uwzględniono zapisy dotychczas obowiązującego planu miejscowego oraz zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Projekt przewiduje przede wszystkim przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni, tereny dróg i komunikacji kolejowej (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

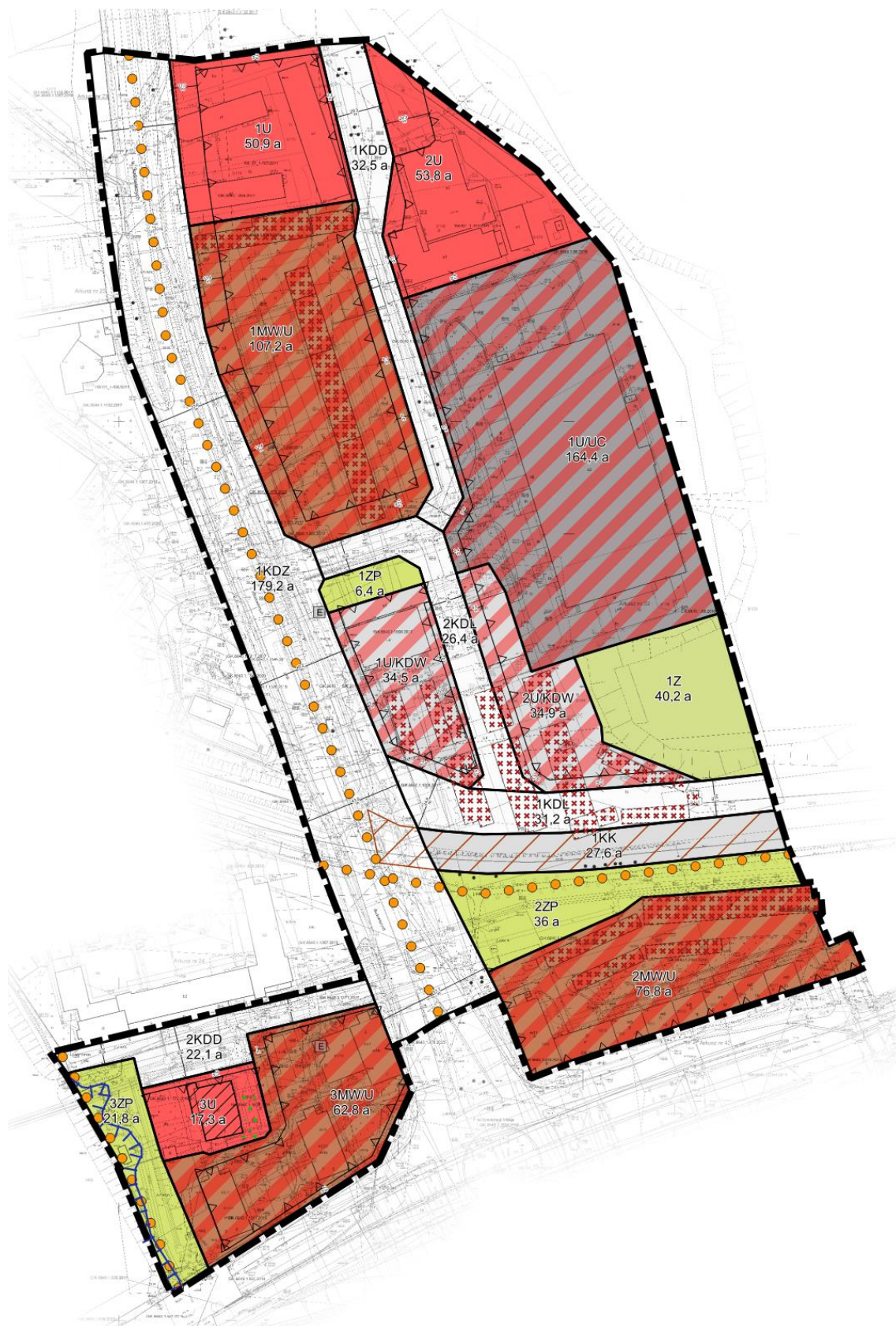
Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
MW/U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub tereny zabudowy usługowej	246,8	24,1%
U	tereny zabudowy usługowej	122,0	11,9%
U/UC	tereny zabudowy usługowej lub tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	164,4	16,0%
U/KDW	tereny zabudowy usługowej lub tereny dróg wewnętrznych - parkingi	69,4	6,8%
ZP	tereny zieleni urządzonej	64,2	6,3%
Z	tereny zieleni	40,2	3,9%
KDZ	tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze	179,2	17,5%
KDL	tereny dróg publicznych – ulice lokalne	57,6	5,6%
KDD	tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe	54,5	5,3%
KK	tereny komunikacji kolejowej	27,6	2,7%
SUMA:		1025,8	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu, dominują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej lub tereny zabudowy usługowej MW/U (24,1%), tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD – łącznie 28,4%) oraz tereny zabudowy usługowej (U, U/UC, U/KDW – łącznie 34,7%). Tereny zieleni urządzonej ZP zajmują 6,5% obszaru objętego planem, tereny zieleni Z zajmują 3,9%. Ponadto tereny komunikacji kolejowej zajmują 2,7%.

Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Należy zaznaczyć, iż obowiązuje tutaj miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych i Nysy Łużyckiej w Opolu (Uchwała nr XXXIV/520/12 Rady Miasta Opola z dnia 29 listopada 2012 r.), który aktualnie definiuje przeznaczenie nieruchomości na obszarze objętym projektem planu.

Rys. 4 Rysunek dotyczący obowiązującego planu miejscowego



Źródło: opracowanie własne

Zwraca się uwagę, że projekt planu w stosunku do ww. planów zmienia na części terenów dotychczasowe przeznaczenie. Sytuacja ta dotyczy terenów przeznaczonych dotychczas na tereny zabudowy usługowej U, które w projekcie planu otrzymują dodatkowe przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW/U, także tereny dotychczas przeznaczone na drogi publicznej otrzymują przeznaczenie na tereny zieleni urządzonej ZP oraz tereny zabudowy usługowej lub tereny dróg wewnętrznych – parkingi U/KDW.

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu może wpływać na dochody gminy. Przewidywane skutki szczegółowo zostały przedstawione w Tabeli 4.

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu

		1MW/U	2MW/U	3MW/U	1U	2U	3U	1U/UC	1U/KDW	2U/KDW	1ZP	2ZP	3ZP	1Z	1KDZ	1KDL	1KDD	2KDD	3KDD	1KK
PRAWNE	ustalenie zasad gospodarowania nieruchomością																			
	wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości																			
	ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości																			
DOCHODY	zmiana przeznaczenia gruntów	+																		
	obrót nieruchomościami wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości																			
	podatki lokalne od nieruchomości	+																		
	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów																			
	opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilno-prawnych																			
	opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości																			

WYDATKI	wykup gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury																		
	koszty scaleń i podziałów nieruchomości wynikających z zapisów planu miejscowego																		
	koszty budowy infrastruktury w zakresie należącym do zadań własnych gminy																		
	koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego, w tym koszty opracowania planu, wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości																		
SPOŁECZNE	poprawa jakości życia mieszkańców																		
	konflikty społeczne																		
PRZYRODNI	pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy																		
	negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy																		
KULTUROWE	wprowadzenie ład przestrzennego																		
	ochrona dziedzictwa kulturowego																		

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

5.2. Analiza zmiany wartości gruntów

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu będzie miało wpływ na zmianę wartości leżących w jego granicach części nieruchomości.

Przeznaczenie większości terenów jest porównywalne z tym w dotychczasowym planie miejscowym. Zmiany przeznaczenia wynikające z uchwalenia przedmiotowego projektu planu będą dotyczyć rozszerzenia przeznaczenia terenu dotychczas wyłącznie usługowego o drugie przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zmian w zakresie wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania.

Korzystne ustalenia dotyczące przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej nie odbiegają od tych przyjętych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym.

Zwraca się uwagę, że projekt planu w stosunku do ww. planów zmienia na części terenów dotychczasowe przeznaczenie. Sytuacja ta dotyczy terenów przeznaczonych dotychczas na tereny zabudowy usługowej U, które w projekcie planu otrzymują dodatkowe przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW/U, także tereny dotychczas przeznaczone na drogi publicznej otrzymują przeznaczenie na tereny zieleni urządzonej ZP oraz tereny zabudowy usługowej lub tereny dróg wewnętrznych – parkingi U/KDW.

5.3. Analiza wydatków gminy

Zgodnie z przyjętymi metodami pracy, opisanymi w rozdziale 1.3. należy wskazać, iż na wydatki gminy związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu nie wpłynie na wydatki gminy.

5.4. Analiza dochodów gminy

Zgodnie z przyjętymi metodami pracy, opisanymi w rozdziale 1.3. należy wskazać, iż na dochody gminy związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- podatki od czynności cywilno-prawnych.

Na wszystkich terenach stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono w wysokości 0%. Plan kontynuuje przeznaczenie z dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym nie wystąpi zmiana (wzrost) wartości nieruchomości. W przypadku terenów zieleni urządzonej, dróg publicznych wynika to, z faktu, że tereny docelowo powinny stać się własnością gminy w celu realizacji celów publicznych. Dla terenów tych nie będzie pobierana opłata planistyczna.

6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu

Obszar objęty projektem planu miejscowego posiada już obowiązujący plan miejscowy. Projekt planu nie wprowadza nowych terenów przeznaczonych na infrastrukturę techniczną oraz komunikację drogową.

Na skutek uchwalenia projektu planu nie powstaje konieczność realizacji układu komunikacyjnego (w tym oświetlenia).

7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu ma na celu kontynuację rozwiązań przyjętych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, dokonanie pewnych korekt we wskaźnikach i parametrach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto uwzględnia wyniki analiz zawartych w Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola (Uchwała nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r.) oraz dostosowuje zapisy planu do uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.).

Plan miejscowy będzie stanowił podstawę prawną, umożliwiającą właściwe kształtowanie warunków, zasad i standardów zagospodarowania, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i szeroko pojmowanego zrównoważonego rozwoju.

Projekt ten definiuje przede wszystkim podstawowe przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, zabudowę usługową, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zieleń urządzoną, zieleń, drogi publiczne i wewnętrzne, tereny kolejowe. Jednym z celów realizacji ustaleń planu jest określenie w jaki sposób powinna odbywać się obsługa komunikacyjna terenu, a tym samym powinno się uporządkować strukturę własnościową obszaru. Należy przy tym podkreślić, iż część istniejących dróg jest wydzielona odrębnymi nieruchomościami, natomiast zmianie własności będą podlegały części pasa drogowego, stanowiące poszerzenie istniejących dróg. Jednocześnie plan stanowi o zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W Tabeli 7 zawarto zbiorcze informacje na temat docelowej struktury własnościowej terenu. Gmina powinna pozostawić w swoim zasobie 22,8% obszaru, a przejąć ok. 22,7%, natomiast możliwe do sprzedaży jest 1,4% obszaru. Grunty o dowolnej własności stanowią 53,1%.

Tabela 7 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	234,3	22,8%
grunty gminne możliwe do sprzedaży	14,3	1,4%
grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cel publiczny	232,8	22,7%
grunty o dowolnej własności	544,5	53,1%
SUMA:	1025,8	100%

Źródło: opracowanie własne

Podsumowując, należy podkreślić, iż zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnym z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.