

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

mgr Krzysztof Bucher	7532
mgr inż. arch. Grzegorz Biernacki	375/2000
mgr inż. Grzegorz Jurowicz	OPL/0043/POOS/03
dr inż. Marcin Tatara	-
mgr inż. Aneta Werner-Wilk	Z-480

Opole, styczeń 2023 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	16
5.1. Zestawienie skutków	16
5.2. Analiza zmiany wartości gruntów	25
5.3. Analiza wydatków gminy	25
5.4. Analiza dochodów gminy.....	26
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.....	26
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej	26
6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego.....	28
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	31

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

Uchwałę nr XLII/826/21 Rady Miasta Opola z dnia 1 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Czarnowąsy 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 2022 r. poz. 503 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 2023 r. poz. 40),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 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),
- 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 „Czarnowąsy 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 „Czarnowąsy 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 podejmie 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 postanowieniami 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 postanowieniami 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. Miałoby 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 98 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od zachodu: ulica Wolności,
- od północy: ulica Zaciszna i ulica Studzienna,
- od wschodu: granica miasta Opolą oraz granice działek ewidencyjnych 207/66, 208/67, 209/66, 210/69 k.m. 4, obręb Czarnowąsy,
- od południa: ulica Krzyżowa oraz droga gruntowa.

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

Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy I” w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Analizowany obszar usytuowany północnej części Opolą w obrębie Czarnowąsy. Na analizowanym obszarze występują przede wszystkim tereny zabudowane oraz grunty rolne i łąki. Sukcesywnie powstaje tu zabudowa mieszkaniowa w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Wzdłuż granicy opracowania od strony zachodniej przebiega ulica Wolności stanowiąca drogę wylotową z Opolą do Wołczyna i Kluczborka. W sąsiedztwie znajdują się tereny rolne oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Obszar objęty analizą został włączony do Opolą w 2017 r.

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

- od północy: tereny rolne oraz tereny zabudowy w rejonie ulicy Zaciszej i Studziennej,
- od zachodu: tereny zabudowy w rejonie ulicy Wolności,
- od południa: tereny rolne i łąki oraz niewielkie tereny zabudowy,
- od wschodu: tereny rolne i łąki oraz niewielkie tereny zabudowy.

Badany obszar nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym na przedmiotowym obszarze realizacja inwestycji może następować w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

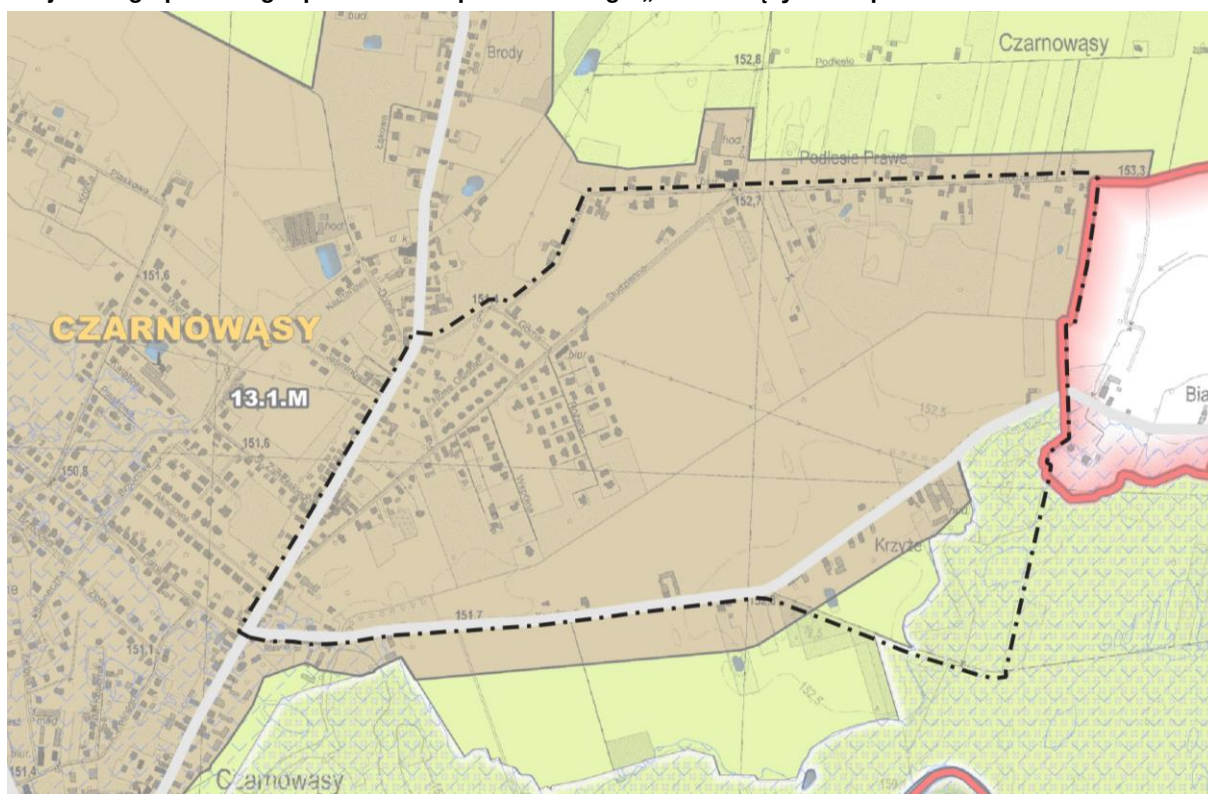
Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy I” w Opolu były następujące fakty:

- potrzeba opracowania planu miejscowego na terenach, które jeszcze nie mają ustalonych zasad zagospodarowania terenu (wniosek zawarty w Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola przyjętej Uchwałą nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r.), a pozostawienie możliwości realizacji inwestycji na zasadach ustalanych w decyzjach o warunkach zabudowy nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, zabezpieczenia przestrzeni dla inwestycji publicznych, a także może być przyczyną wielu konfliktów przestrzennych,
- potrzeba uwzględnienia zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola tj. wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą społeczną, komunikacyjną i techniczną,
- uregulowanie przeznaczenia terenów w związku z ruchem inwestycyjnym oraz w odpowiedzi na wnioski o sporządzenie planu miejscowego,
- konieczność wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wskaźnika miejsc postojowych, udziału powierzchni biologicznie czynnej) dla potrzeb inwestycyjnych.

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 13 – Czarnowąsy, przewiduje strefę mieszkaniową 13.1.M jako główny kierunek przekształceń.

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 „Czarnowasy 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 „Czarnowasy I” w Opolu wynosi około 98 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, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Tabela 2 Struktura własności

Kategoria własności	Powierzchnia (a)	Udział (%)
nieruchomości Skarbu Państwa	1,1	0,01%
nieruchomości gminne	438,5	4,4%
nieruchomości powiatu	198,8	2,0%
nieruchomości gminne oraz osób fizycznych	7,9	0,1%
nieruchomości osób fizycznych	9208,8	93,4%
nieruchomości spółek prawa handlowego	2,5	0,02%
Suma	9857,5	100%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że największa część nieruchomości stanowi własność osób fizycznych (93,4%). Drugie pod względem wielkości są tereny należące do gminy (4,4%). Załącznik nr 1 obrazuje ustalenia projektu planu z uwzględnieniem struktury własnościowej.

4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

W projekcie planu uwzględniono istniejące uwarunkowania terenu oraz zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opolą. Projekt przewiduje przede wszystkim przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową, tereny rolnicze (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 [%]
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4971,7	50,4%
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej	696,9	7,1%
U	tereny zabudowy usługowej	491,9	5,0%
U/US	tereny zabudowy usługowej oraz tereny sportu i rekreacji	118,0	1,2%
RU/U	tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnich oraz tereny zabudowy usługowej	38,7	0,4%
RM/MN	tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	42,5	0,4%
R	tereny rolnicze	1242,1	12,6%
ZP	tereny zieleni urządzonej	588,6	6,0%
E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	2,3	0,02%
K	tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja	1,0	0,01%
KDZ	tereny dróg publicznych - ulice zbiorcze	243,2	2,5%
KDL	tereny dróg publicznych - ulice lokalne	595,6	6,0%
KDD	tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe	425,5	4,3%
KDP	tereny publicznych ciągów pieszych, na których dopuszcza się ruch pojazdów	324,5	3,3%
KDW	tereny dróg wewnętrznych	74,9	0,8%
SUMA:		9857,5	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy I” w Opolu, dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (50,4%) oraz tereny dróg publicznych – łącznie 16,1%. Następną co do wielkości powierzchnię stanowią tereny rolnicze (12,6%).



5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowasy I” w Opolu może wywołać skutki prawne, społeczne, przyrodnicze i kulturowe, a także wpływać na dochody i wydatki gminy. Przewidywane skutki szczegółowo zostały przedstawione w Tabeli 4.

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu

		1RM/MN	1MN	2MN	3MN	4MN	5MN	6MN	7MN	8MN	9MN	10MN	11MN	12MN	13MN	14MN	15MN	16MN	17MN	18MN	19MN	20MN	21MN	22MN	23MN	24MN	25MN	26MN	27MN	28MN	29MN	30MN
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 nier.																+	+						+	+	+				+	+	+

		1MN	2MN	3MN	4MN	5MN	6MN	7MN	8MN	9MN	10MN	11MN	12MN	13MN	14MN	15MN	16MN	17MN	18MN	19MN	20MN	21MN	22MN	23MN	24MN	25MN	26MN	27MN	28MN	29MN	30MN
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				+				+			+				+	+						+	+	+					+	+
SPOŁECZNIE	poprawa jakości życia mieszkańców	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	konflikty społeczne																														
PRZYRODNICZE	pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy																														
	negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy																														
KULTUROWE	wprowadzenie ładu przestrzennego	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	ochrona dziedzictwa kulturowego	+	+	+	+	+		+			+																				

Źródło: opracowanie własne

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu cd.

		31MN	32MN	33MN	34MN	35MN	36MN	37MN	38MN	39MN	1MN/U	2MN/U	3MN/U	4MN/U	5MN/U	6MN/U	7MN/U	8MN/U	1U	2U	3U	4U	5U	1U/US	1RU/U	1R	2R	1ZP	2ZP	3ZP	4ZP
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 nier.	+	+	+	+	+	+	+					+	+	+	+	+	+		+	+	+	+	+							
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	+	+	+	+	+	+	+			+		+	+	+	+	+	+		+	+	+	+	+							

		31MN	32MN	33MN	34MN	35MN	36MN	37MN	38MN	39MN	1MN/U	2MN/U	3MN/U	4MN/U	5MN/U	6MN/U	7MN/U	8MN/U	1U	2U	3U	4U	5U	6U	1U/US	1RU/U	1R	2R	1ZP	2ZP	3ZP	4ZP
SPOŁECZNE	poprawa jakości życia mieszkańców	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	konflikty społeczne																															
PRZYRODNICZE	pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy																												+	+	+	+
	negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy																			+	+	+	+	+	+							
KULTUROWE	wprowadzenie ładu przestrzennego	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	ochrona dziedzictwa kulturowego										+										+	+				+		+	+			

Źródło: opracowanie własne

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu cd.

		5ZP	6ZP	7ZP	8ZP	9ZP	10ZP	11ZP	12ZP	13ZP	14ZP	15ZP	16ZP	17ZP	18ZP	1E	2E	3E	4E	1K	1KDZ	1KDL	2KDL	3KDL	4KDL	5KDL	6KDL	7KDL	8KDL
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 nier.																												
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	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+						+		+	+	+	+	+	+

		5ZP	6ZP	7ZP	8ZP	9ZP	10ZP	11ZP	12ZP	13ZP	14ZP	15ZP	16ZP	17ZP	18ZP	1E	2E	3E	4E	1K	1KDZ	1KDL	2KDL	3KDL	4KDL	5KDL	6KDL	7KDL	8KDL
SPOŁECZNE	poprawa jakości życia mieszkańców	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	konflikty społeczne																												
PRZYRODNICZE	pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+														
	negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy																				+			+	+	+	+	+	
KULTUROWE	wprowadzenie ład przestrzennego	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	ochrona dziedzictwa kulturowego				+																								

Źródło: opracowanie własne

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu cd.

		9KDL	1KDD	2KDD	3KDD	4KDD	5KDD	6KDD	7KDD	8KDD	9KDD	10KDD	11KDD	12KDD	13KDD	14KDD	15KDD	16KDD	1KDP	2KDP	3KDP	4KDP	5KDP	6KDP	7KDP	8KDP	9KDP	10KDP	11KDP	12KDP	13KDP
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 nier.																														
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	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+			+	+	+	+	+	+	+

		9KDL	1KDD	2KDD	3KDD	4KDD	5KDD	6KDD	7KDD	8KDD	9KDD	10KDD	11KDD	12KDD	13KDD	14KDD	1KDP	2KDP	3KDP	4KDP	5KDP	6KDP	7KDP	8KDP	9KDP	10KDP	11KDP	12KDP	13KDP
SPOŁECZNE	poprawa jakości życia mieszkańców	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	konflikty społeczne																												
PRZYRODNICZE	pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy																												
	negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy	+	+		+	+		+		+	+	+	+	+	+	+			+	+				+	+	+	+		+
KULTUROWE	wprowadzenie ład przestrzennego	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	ochrona dziedzictwa kulturowego		+	+																									

Źródło: opracowanie własne

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu cd.

		1KDW	2KDW	3KDW	4KDW	5KDW	6KDW	7KDW	8KDW	9KDW	10KDW	11KDW	12KDW	13KDW
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 nier.													
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													
SPOŁECZNIE	poprawa jakości życia mieszkańców	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	konflikty społeczne													
PRZYRODNICZE	pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy													
	negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy	+	+	+										+
KULTUROWE	wprowadzenie ładu przestrzennego	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	ochrona dziedzictwa kulturowego				+									

Źródło: opracowanie własne

5.2. Analiza zmiany wartości gruntów

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy I” w Opolu będzie miało wpływ na zmianę wartości leżących w jego granicach nieruchomości. Spowodowane to będzie m.in. faktem ustalenia przeznaczenia terenu odmiennego niż dotychczasowy faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości. Sytuacja związana ze wzrostem wartości nieruchomości będzie dotyczyła części gruntów przeznaczonych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej (MN/U), a także zabudowy usługowej (U). Zgodnie z ustaleniami planu niektóre nieruchomości uzyskają przeznaczenie bardziej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym uchwalenie planu ze względu na przeznaczenie gruntów niezabudowanych na powyższe przeznaczenia terenów. Na wzrost wartości nieruchomości będzie miało wpływ także ustalenie zasad zagospodarowania i warunków zabudowy. Korzystny wpływ na wartość nieruchomości będzie miała realizacja terenów zieleni urządzonej (ZP), która będzie stanowiła izolację terenów mieszkaniowych od komunikacji drogowej. Projekt planu wprowadza korzystne zmiany urbanistyczno-architektoniczne określające zasady kształtowania form przestrzennych, tj. umożliwienie rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, stworzenie przestrzeni dla rozwoju zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji. Przewidziano również korzystne ustalenia dotyczące przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej, które zwiększają wartość nieruchomości gruntowych, a mianowicie określono zasady obsługi komunikacyjnej, zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, wprowadzono szeroki zakres usług.

Zmniejszenie wartości nieruchomości związane będzie przede wszystkim z przeznaczeniem części gruntów mieszkaniowych na poszerzenie istniejących pasów drogowych lub budowę nowych dróg. Wprowadzone zostaną zatem pewne ograniczenia w korzystaniu z tych nieruchomości.

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 „Czarnowąsy I” w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z kosztami budowy i rozbudowy infrastruktury, tj. dróg publicznych (1KDZ, 2-9KDL, 1-16KDD, 2-4, 7-11, 13KDP) oraz infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Ponadto, kosztem po stronie gminy będzie nabycie nieruchomości dla realizacji powyższych celów publicznych.

Wystąpią tu koszty związane z zadośćuczynieniem za uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Na wydatki gminy wpłyną również obciążenia finansowe związane z odszkodowaniami wynikającymi ze zmiany wartości gruntów przed i po zmianie przeznaczenia w wyniku uchwalenia miejscowego planu i występujące w przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa nieruchomość w okresie pięciu lat od dnia, w którym plan stał się obowiązujący.

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 „Czarnowasy I” w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości,
- podatki od czynności cywilno-prawnych oraz opłaty planistyczne które plan przewiduje na terenach 14-15MN, 21-23MN, 28-37MN, 3-8MN/U, 2-5U, 1U/US w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ze względu na to, iż są to tereny rolnicze, zieleni urządzonej, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej (elektroenergetyka i kanalizacja), na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub też docelowo powinny stać się własnością gminy. Dla terenów tych nie będzie pobierana opłata planistyczna. Ponadto dla części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, usługowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i zabudowy usługowej a także zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono stawkę w wysokości 0%, ze względu na to, iż przeznaczenie terenu nie ulegnie zmianie nie i nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości.

6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu

6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Teren objęty projektem planu jest częściowo zabudowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną. Koszty generowane będą głównie poprzez budowę i rozbudowę infrastruktury wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w planowanej i rozbudowywanej infrastrukturze drogowej oraz rozbudowę kanalizacji deszczowej w istniejących drogach.

Tabela 2 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej

rodzaj infrastruktury	długość (m)	średnica (Ø)	orientacyjny koszt (zł)
wodociągi	4000 3000	110 160	2 000 000 2 250 000
kanalizacja sanitarna	6000	200	4 500 000
kanalizacja deszczowa	500	300	400 000
	300	400	350 000
	separator ropopochodnych	2 kpl.	200 000
Razem koszty (zł):			9 700 000 zł

Źródło: Opracowanie własne

Koszt kanalizacji deszczowej dla nowo planowanych dróg został ujęty w zakresie kosztów infrastruktury drogowej.

W zakresie infrastruktury energetycznej (Tabela 6) przyjęto do zadań własnych miasta, finansowanie tylko oświetlenia ulic i placów (art. 18 ust. 1 pkt 3, ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne). Sieci elektroenergetyczne i gazowe wraz z urządzeniami (budowa, modernizacja i utrzymanie) nie obciążają budżetu gminy.

Tabela 6. Prognozowane koszty budowy infrastruktury energetycznej

Lp.	Rodzaj infrastruktury	Liczba (szt.)	Cena za szt. (zł)	Orientacyjny koszt (zł)
1.	1KDZ	49	11 500	563 500
2.	2KDL	12		138 000
	3KDL	20		230 000
	4KDL	26		299 000
	5KDL	8		92 000
	6KDL	7		80 500
	7KDL	14		161 000
	8KDL	7		80 500
	9 KDL	17		195 500
3.	1KDD	7		80 500
	2KDD	9		103 500
	3KDD	4		46 000
	4KDD	6		69 000
	5KDD	13		149 500
	6KDD	9		103 500
	7KDD	20		230 000
	8KDD	6		69 000
	9KDD	13		149 500
	10KDD	3		34 500
	11KDD	6		69 000`
	12KDD	7		80 500
	13KDD	4		46 000
	14KDD	5		57 500
	15KDD	7		80 500
	16KDD	7		80 500
4.	2KDP	6		69 000
	3KDP	5		57 500
	4KDP	10		115 000
	7KDP	11		126 500
	8KDP	11		126 500
	9KDP	7		80 500
	10KDP	15		172 500
	11KDP	7		80 500
	13KDP	4		46 000
Całościowy prognozowany koszt oświetlenia:				4 094 000 zł

Źródło: opracowanie własne

Do oszacowania kosztów budowy infrastruktury energetycznej przyjęto następujące założenia:

- a) punkty oświetleniowe (latarnie) zostaną rozmieszczone w odległości średnio co 30,0 m,
- b) liczba w szt. infrastruktury energetycznej (latarni) została ustalona indywidualnie dla każdego odcinka drogi i ciągu pieszego przy założeniu wykorzystania i rozbudowy istniejącej infrastruktury energetycznej o kolejne punkty oświetleniowe.

Z Tabeli 6 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy infrastruktury energetycznej wynoszą około 4 094 000 zł. Podana w prognozie (tabela 6) liczba infrastruktury energetycznej jest szacunkowa, a w związku z tym ostateczna kwota jest kosztem orientacyjnym, której rzeczywista wysokość będzie uzależniona m.in. od aktualnych na dzień realizacji inwestycji stawek cen jednostkowych oraz wyników przeprowadzonych procedur zamówień publicznych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przeprowadzić gruntowną analizę polegającą m.in. na inwentaryzacji aktualnej infrastruktury energetycznej i opracowaniu szczegółowego projektu jej rozmieszczenia (rozbudowy), co pozwoli na dokładne określenie kosztów.

6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego

Wydatki związane z budową infrastruktury drogowej określono wskaźnikowo, przy czym wielkość poszczególnych elementów odczytano z cyfrowej wersji projektu planu miejscowego i projektowanego układu komunikacyjnego na terenie objętym planem. Zestawienie prognozowanych kosztów budowy układu komunikacyjnego przedstawia Tabela 7.

Tabela 7. Prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego

Lp.	Element układu komunikacyjnego	Powierzchnia (m ²)	Cena jednostkowa (zł)	Koszt (zł)
1.	1KDZ	-	-	8 387 673
	jezdnia	6951	780,00	5 422 170
	chodniki	4600	215,00	989 000
	ścieżki rowerowe	3194	250,00	798 500
	rondo wraz z chodnikami	-	-	1 178 003
2.	2KDL ¹⁾	-	-	451 660
	jezdnia	394	545,00	214 730
	chodniki	1 102	215,00	236 930
	3KDL	-	-	2 652 200
	jezdnia	3576	545,00	1 948 920
	chodnik	1192	215,00	256 280
	ścieżka rowerowa	1788	250,00	447 000
	4KDL	-	-	4 006 530
	jezdnia	4686	545,00	2 553 870
	chodniki	3124	215,00	671 660
	ścieżki rowerowe	3124	250,00	781 000

¹⁾ Odcinek drogi istniejącej, w prognozie kosztów założono poszerzenie jezdni średnio o 2,0 m oraz budowę chodników.

Lp.	Element układu komunikacyjnego	Powierzchnia (m ²)	Cena jednostkowa (zł)	Koszt (zł)
	5KDL	-	-	1 060 270
	jezdnia	1374	545,00	748 830
	chodniki	916	215,00	196 940
	ścieżka rowerowa	458	250,00	114 500
	6KDL	-	-	990 820
	jezdnia	1284	545,00	699 780
	chodniki	856	215,00	184 040
	ścieżka rowerowa	428	250,00	107 000
	7KDL	-	-	2 009 420
	jezdnia	2604	545,00	1 419 180
	chodniki	1736	215,00	373 240
	ścieżka rowerowa	868	250,00	217 000
	8KDL	-	-	953 780
	jezdnia	1236	545,00	673 620
	chodniki	824	215,00	177 160
	ścieżka rowerowa	412	250,00	103 000
	9KDL ²⁾	-	-	1 281 350
	jezdnia	1046	545,00	570 070
	chodniki	2092	215,00	449 780
	ścieżka rowerowa	1046	250,00	261 500
3.	1KDD	-	-	852 480
	jezdnia	1176	545,00	640 920
	chodniki	984	215,00	211 560
	2KDD	-	-	1 127 490
	jezdnia	1638	545,00	892 710
	chodniki	1092	215,00	234 780
	3KDD	-	-	483 210
	jezdnia	702	545,00	382 590
	chodniki	468	215,00	100 620
	4KDD	-	-	776 440
	jezdnia	1128	545,00	614 760
	chodniki	752	215,00	161 680
	5KDD ³⁾	-	-	611 040
	jezdnia	804	545,00	438 180
	chodniki	804	215,00	172 860
	6KDD ⁴⁾	-	-	507 000
	jezdnia	520	545,00	283 400
	chodniki	1040	215,00	223 600
	7KDD	-	-	933 280
	jezdnia	1228	545,00	669 260
	chodniki	1228,0	215,00	264 020

²⁾ Odcinek drogi istniejącej, w prognozie kosztów założono poszerzenie jezdni średnio o 2,0 m oraz budowę chodników i ścieżki rowerowej.

³⁾ Odcinek drogi istniejącej, w prognozie kosztów założono poszerzenie jezdni średnio o 2,0 m oraz budowę jednostronnego chodnika.

⁴⁾ Odcinek drogi istniejącej, w prognozie kosztów założono poszerzenie jezdni średnio o 2,0 m oraz budowę obustronnych chodników.

Lp.	Element układu komunikacyjnego	Powierzchnia (m ²)	Cena jednostkowa (zł)	Koszt (zł)
	8KDD ⁵⁾	-	-	755 790
	jezdnia	1098	545,0	598 410
	chodniki	732	215,0	157 380
	9KDD	-	-	1 602 440
	jezdnia	2328	545,00	1 268 760
	chodniki	1552	215,00	333 680
	10KDD	-	-	388 220
	jezdnia	564	545,00	307 380
	chodniki	376	215,00	80 840
	11KDD	-	-	780 570
	jezdnia	1134	545,00	618 030
	chodniki	756	215,00	162 540
	12KDD	-	-	945 780
	jezdnia	1260	545,00	686 700
	chodniki	840	215,00	180 600
	plac do zawracania	144	545,00	78 480
	13KDD	-	-	450 170
	jezdnia	654	545,00	356 430
	chodniki	436	215,00	93 740
	14KDD	-	-	611 240
	jezdnia	888	545,00	483 960
	chodniki	592	215,00	127 280
	15KDD	-	-	912 730
	jezdnia	1326	545,00	722 670
	chodniki	884	215,00	190 060
	16KDD	-	-	916 860
	jezdnia	1332	545,00	725 940
	chodniki	888	215,00	190 920
4.	2KDP	-	-	631 110
	jezdnia	1158	545,00	631 110
	3KDP	-	-	480 690
	jezdnia	882	545,00	480 690
	4KDP	-	-	984 270
	jezdnia	1806	545,00	984 270
	7KDP	-	-	1 043 130
	jezdnia	1914	545,00	1 043 130
	8KDP	-	-	1 088 910
	jezdnia	1998	545,00	1 088 910
	9KDP	-	-	732 480
	jezdnia	1344	545,00	732 480
	10KDP	-	-	1 507 470
	jezdnia	2766	545,00	1 507 470

⁵⁾ Odcinek drogi istniejącej, w prognozie kosztów założono poszerzenie jezdni średnio o 2,0 m oraz budowę jednostronnego chodnika.

Lp.	Element układu komunikacyjnego	Powierzchnia (m ²)	Cena jednostkowa (zł)	Koszt (zł)
	11KDP	-	-	712 860
	jezdnia	1308	545,00	712 860
	13KDP	-	-	395 670
	jezdnia	726	545,00	395 670
Razem prognozowane koszty dla układu komunikacyjnego:				42 025 033 zł

Z Tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy (wraz z modernizacją istniejącego) układu komunikacyjnego wynoszą około 42 025 033 zł. Należy przy tym zaznaczyć, że jest to koszt budowy docelowych rozwiązań komunikacyjnych, a ich realizacja z pewnością będzie przebiegała etapami według harmonogramu określonego na wiele lat. Dlatego też podana kwota jest kosztem orientacyjnym, a jej rzeczywista wysokość będzie uzależniona od aktualnych na dzień realizacji inwestycji stawek cen jednostkowych oraz wyników przeprowadzonych procedur zamówień publicznych. Dokładne koszty inwestycji będą mogły zostać określone dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego założonego dla danego układu komunikacyjnego rozwiązania technicznego.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowasy I” w Opolu przede wszystkim mają na celu kontynuację założeń projektowych dokumentów planistycznych, które obowiązywały na części przedmiotowego terenu przed dniem 1 stycznia 2017 r. oraz ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenów, które dotychczas nie posiadały planu miejscowego. Dla dokumentów tych sporządzono już wcześniej prognozy finansowe. Ze względu na to, iż na terenach włączonych do granic administracyjnych Opola obowiązujące ówczesne plany miejscowe utraciły swoją moc prawną, przystąpiono do opracowania nowego projektu planu.

Projekt ten definiuje przede wszystkim podstawowe przeznaczenia terenu na zabudowę zagrodową oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa oraz tereny zabudowy usługowej, tereny rolnicze, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyka i kanalizacja), tereny dróg publicznych (zbiorczych, lokalnych i dojazdowych), tereny publicznych ciągów pieszych, na których dopuszczono ruch pojazdów oraz tereny dróg wewnętrznych.

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 drogi istniejące są wydzielone odrębnymi nieruchomością, należących już najczęściej do organów publicznych, a jedynie zmiany własności będą podlegały części pasa drogowego, stanowiące poszerzenie istniejących dróg. Jednocześnie plan stanowi o zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W Tabeli 8 zawarto zbiorcze informacje na temat docelowej struktury własnościowej terenu. Gmina powinna pozostawić w swoim zasobie 5,9% obszaru, a przejąć ok. 16,7%. Grunty o dowolnej formie własności stanowią 77,7% obszaru objętego opracowaniem.

Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
Grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	583,6	5,9%
Grunty gminne możliwe do zbycia z gminnego zasobu nieruchomości	8,8	0,1%
Grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cel publiczny	1642,4	16,7%
Grunty o dowolnej własności	7622,8	77,3%
SUMA:	9857,5	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.