

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„WRZOSKI III” W OPOLU

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

Opole, maj 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	20
5.3. Analiza wydatków gminy	20
5.4. Analiza dochodów gminy	21
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.....	21
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej	21
6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego	22
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	24

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 XXX/608/20 Rady Miasta Opola z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania "Wrzoski III" 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 2023 r. poz. 344 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 z późn. zm.),
- 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 "Wrzoski III" 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 "Wrzoski III" 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 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. 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 24 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od zachodu: ulica Nad Stawem,
- od północy: ulica Wrocławska,
- od południa: ulica granica miasta Opolu,
- od wschodu: ciek wodny.

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

Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wrzoski III" w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Obszar w granicach opracowania planu zlokalizowany jest w zachodniej części Opolu w obrębie Wrzoski. W przeważającej części na analizowanym obszarze występują grunty rolne oraz tereny mieszkaniowe. Sukcesywnie powstaje tutaj zabudowa mieszkaniowa. Ponadto na analizowanym terenie zlokalizowane są tereny leśne, łąki oraz teren wód stojących. Wzdłuż granicy opracowania od strony północnej przebiega ulica Wrocławska stanowiąca drogę wylotową z Opolu do Wrocławia. W sąsiedztwie znajdują się tereny rolne oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Obszar objęty analizą został włączony do Opolu w 2017 r.

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

- od północy: tereny zabudowy w rejonie ulicy Wrocławskiej,

- od wschodu: tereny rolne oraz łąki,
- od południa: tereny rolne,
- od zachodu: tereny zabudowy w rejonie ulicy Nad Stawem oraz tereny rolne.

Badany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane są w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61.

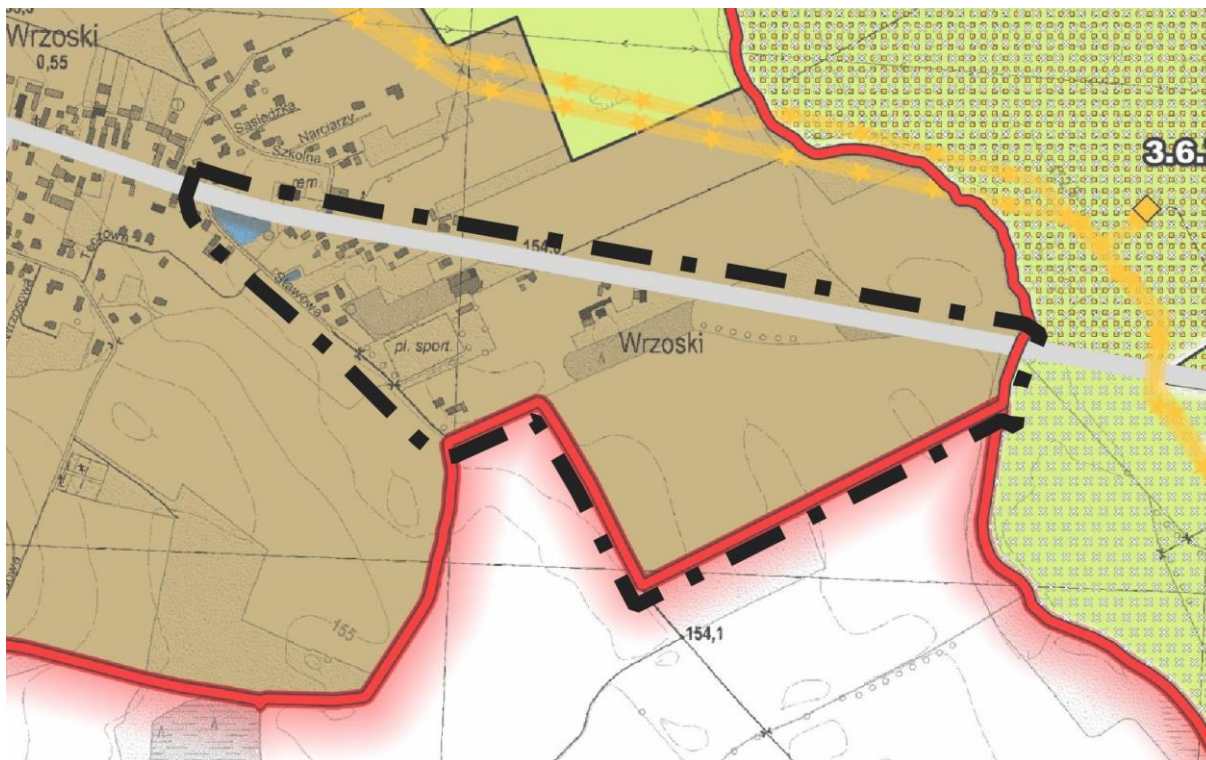
Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wrzoski III" w Opolu była:

- 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.),
- potrzeba uwzględnienia zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola tj. wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą społeczną, komunikacyjną i techniczną,
- zbadanie możliwości uwzględnienia wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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 1 – Wrzoski przewiduje następujący kierunek przekształcenia: 1.1.M – strefa mieszkaniowa.

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 "Wrzowski III" 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 "Wrzowski III" w Opolu wynosi około 24 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 gminne	243	10,2%
nieruchomości samorządu województwa	205	8,6%
nieruchomości osób fizycznych	1939	81,2%
SUMA:	2387	100,0%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że większa część nieruchomości stanowi osób fizycznych (81,2%). Następne pod względem wielkości są nieruchomości gminne (10,2%) oraz nieruchomości samorządu województwa (8,6%).

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 Opola. Projekt przewiduje przede wszystkim przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi, tereny zieleni urządzonej, tereny rolnicze, lasy, wody powierzchniowe, tereny dróg publicznych i wewnętrznych (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	484,0	20,3%
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej	457,4	19,2%
U	tereny zabudowy usługowej	30,8	1,3%
US	tereny sportu i rekreacji	98,2	4,1%
ZP	tereny zieleni urządzonej	312,7	13,1%
ZL	lasy	77,5	3,2%
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych	73,9	3,1%
R	tereny rolnicze	336,3	14,1%
KDZ	tereny dróg publicznych - ulice zbiorcze	212,4	8,9%
KDL	tereny dróg publicznych - ulice lokalne	135,1	5,7%
KDD	tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe	43,1	1,8%
KDW	tereny dróg wewnętrznych	125,6	5,3%
SUMA:		2387	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wrzoski III" w Opolu, dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MN/U) – łącznie 39,5%. Tereny zieleni urządzonej zajmują 13,1%, a tereny rolnicze 14,1%. Ponadto tereny dróg publicznych zajmują łącznie 16,4% obszaru objętego planem miejscowym.

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wrzowski III" 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

		1MN	2MN	3MN	4MN	5MN	6MN	7MN	8MN	1MN/U	2MN/U	1U	1US	1ZP	2ZP	3ZP	4ZP	5ZP	6ZP	7ZP	8ZP	9ZP	10ZP
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	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+											

		1MN	2MN	3MN	4MN	5MN	6MN	7MN	8MN	1MN/U	2MN/U	1U	1US	1ZP	2ZP	3ZP	4ZP	5ZP	6ZP	7ZP	8ZP	9ZP	10ZP
WYDATKI	wykup gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury														+	+	+	+		+	+	+	+
	koszty szań 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																						
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 na podstawie projektu planu

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu cd.

		1ZL	2ZL	1WS	2WS	3WS	1R	1KDZ	1KDL	2KDL	1KDD	2KDD	1KDW	2KDW	3KDW	4KDW	5KDW	6KDW	7KDW
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 wchodzącymi 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																		

		1ZL	2ZL	1WS	2WS	3WS	1R	1KDZ	1KDL	2KDL	1KDD	2KDD	1KDW	2KDW	3KDW	4KDW	5KDW	6KDW	7KDW
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																		
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 na podstawie projektu planu

5.2. Analiza zmiany wartości gruntów

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wrzoski III" 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). 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. 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 "Wrzoski III" w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury, tj. nowych dróg publicznych (1KDL, 2KDL, 1-2KDD), oświetlenia oraz infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Ponadto, kosztem po stronie gminy będzie nabycie nieruchomości dla realizacji powyższych celów publicznych.

Dodatkowo wskazuje się, iż mogą wystąpić koszty związane z zadośćuczynieniem za uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Koszty niezbędne do poniesienia wynikają z zarówno z obowiązującego planu miejscowego jak i przedmiotowego projektu planu, co zostało przedstawione w dalszej części prognozy.

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 "Wrzowski III" w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- podatki od czynności cywilno-prawnych,
- zbycia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości,
- opłaty planistyczne, w wysokości
 - 10% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
 - 15% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenach zabudowy usługowej MN/U,
 - 20% na terenie zabudowy usługowej.

Na pozostałych 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 przeznacza pozostałe tereny na sportu i rekreacji, tereny rolnicze, tereny zieleni urządzonej, lasów, wód powierzchniowych śródlądowych, dróg publicznych i wewnętrznych. Ustalenie stawki w wysokości 0% wynika z faktu, że tereny te 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

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, kanalizacji sanitarnej. Koszty kanalizacji deszczowej zostały ujęte w zakresie planowanej budowy i rozbudowy infrastruktury drogowej.

Tabela 5 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej

rodzaj infrastruktury	długość (m)	średnica (Ø)	Koszty [zł]
wodociągi	600	110	400 000
kanalizacja sanitarna ciśnieniowa	500	75	300 000
Razem (zł):			700 000

Źródło: opracowanie własne

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.	1KDL	10	11 500	115 000
2.	2KDL	16		184 000
3.	1KDD	10		115 000
4.	2KDD	4		46 000
Całościowy prognozowany koszt oświetlenia [zł]:				460 000

Źródło: opracowanie własne

Do oszacowania kosztów budowy infrastruktury energetycznej przyjęto następujące założenia:

- punkty oświetleniowe (latarnie) zostaną rozmieszczone w odległości średnio co 30,0 m,
- liczba w szt. infrastruktury energetycznej (latarni) została ustalona indywidualnie dla każdego odcinka drogi 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 460 000 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.	1KDL			1 461 700
	jezdnia	1866	545,00	1 016 970
	chodnik	622	215,00	133 730
	ciąg pieszo-rowerowy	1244	250,00	311 000
2.	2KDL			6 612 020
	skrzyżowanie typu rondo	1 szt. ¹	5 000 000,00	5 000 000
	jezdnia	1944	545,00	1 059 480
	chodnik	756	215,00	162 540
	ciąg pieszo-rowerowy	1560	250,00	390 000
3.	1KDD			427 120
	jezdnia	562 ²	545,00	306 290
	chodnik	562	215,00	120 830
4.	2KDD			286 420
	jezdnia	(210 ³ + 168)	545,00	206 010
	chodnik	374	215,00	80 410
Razem prognozowane koszty dla układu komunikacyjnego [zł]:				8 787 260

Źródło: opracowanie własne

Z Tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego wynoszą około 8 787 260 zł. Należy przy tym zaznaczyć, że przedstawione powyżej całkowite prognozowane koszty, to koszty budowy docelowych rozwiązań komunikacyjnych, których realizacja może przebiegać 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.

¹ Przyjęto na podstawie analizy kosztów realizacji podobnych inwestycji.

² Droga istniejąca, w prognozie kosztów założono poszerzenie jezdni o 2,0 m.

³ Droga istniejąca, w prognozie kosztów założono poszerzenie jezdni o 3,0 m.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Wrzowski III" w Opolu ma na celu zachowanie ustaleń i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostały określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, związanych m.in. z rozwojem strefy mieszkaniowej. 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 jednorodzinną (w tym z usługami), usługi, tereny sportu i rekreacji, tereny rolnicze, zieleni urządzonej, lasy, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz drogi publiczne i tereny infrastruktury technicznej. 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 8 zawarto zbiorcze informacje na temat docelowej struktury własnościowej terenu. Gmina powinna pozostawić w swoim zasobie 9,3% obszaru, a przejąć na cele publiczne ok. 17,9%. Grunty o dowolnej własności stanowią 64,2%.

Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	222	9,3%
grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cele publiczne	428	17,9%
grunty o dowolnej własności	1533	64,2%
grunty samorządu województwa opolskiego do ewentualnego przekazania do gminnego zasobu nieruchomości	205	8,6%
SUMA:	2387	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.