

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULICY FIRMOWEJ W OPOLU

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

Opole, marzec 2025 r.

Spis treści

1. Wstęp	4
1.1. Przedmiot i cel prognozy	4
1.2. Podstawy prawne	4
1.3. Metody pracy	5
2. Charakterystyka terenu	10
3. Stan prawny nieruchomości	12
4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu	13
5. Skutki ustaleń projektu planu	15
5.1. Zestawienie skutków	15
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
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej	20
6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego	21
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	22

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 LXXVII/1314/23 Rady Miasta Opola z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Firmowej 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404). 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219),
- 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 w rejonie ulicy Firmowej 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 w rejonie ulicy Firmowej 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 95 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od północy: linia kolejowa nr 144 relacji Tarnowskie Góry – Opole Główne;
- od zachodu: linia kolejowa nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów;
- od południa: ulica Jerzego i Ryszarda Kowalczyków;
- od wschodu: ulica Fryderyka Kremsera, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone wzdłuż ulicy Witolda Gombrowicza oraz ulicy Krzysztofa Kamila Baczyńskiego.

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

Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Firmowej w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Obszar objęty przedmiotowym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest we wschodniej części Opola w granicach trzech obrębów: Nowa Wieś Królewska (większość obszaru opracowania planu), Grudzice oraz Kolonia Gośławicka. Obszar częściowo zurbanizowany, gdzie znajduje się m.in. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana przy ul. Stanisława Przybyszewskiego, ul. Juliana Fałata i ul. Gustawa Morcinka (północno-wschodnia część analizowanego terenu). Na analizowanym obszarze znajdują się również obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, zlokalizowana przy ul. Firmowej, ul.

Fryderyka Kremsera i ul. Jerzego i Ryszarda Kowalczyków. Znaczna część obszaru opracowania planu to niezabudowane tereny użytkowane obecnie rolniczo. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają drogi w postaci ulic: Jerzego i Ryszarda Kowalczyków, Firmowej, Fryderyka Kremsera, Stefana Batorego, Stanisława Przybyszewskiego, Juliana Fałata, Gustawa Morcinka.

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

- od północy: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wzdłuż ul. Wschodniej,
- od wschodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Witolda Gombrowicza oraz ul. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego,
- od południa: tereny rolnicze oraz tereny zabudowy usługowej wzdłuż ul. Jerzego i Ryszarda Kowalczyków,
- od zachodu: tereny rolnicze.

Badany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym w jego granicach mogą być wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Firmowej w Opolu była:

- potrzeba opracowania planu na terenie, który jeszcze nie jest objęty takimi ustaleniami,
- uregulowanie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu ważnych ciągów komunikacyjnych i odpowiednich dla nich rezerw terenu oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania na wyznaczonych terenach,
- konieczność wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, wskaźnik miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej itp.),
- potrzeba uwzględnienia zapisów 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 przewiduje strefę aktywności gospodarczych 23.3.P, 24.3.P jednostki urbanistycznej Nowa Wieś Królewska oraz strefę mieszkaniową 24.1.M jednostki urbanistycznej Grudzice

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 w rejonie ulicy Firmowej 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 w rejonie ulicy Firmowej w Opolu wynosi około 95 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	2512,4	26,4%
nieruchomości Skarbu Państwa (gospodarowanie – Prezydent Miasta Opola)	193,2	2,0%
nieruchomości spółek prawa handlowego	1523,4	16,0%
nieruchomości państwowych osób prawnych	601,9	6,3%
nieruchomości osób fizycznych	4671,6	49,2%
SUMA:	9502,4	100,0%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że większa część nieruchomości stanowi osób fizycznych (49,2%). Następne pod względem wielkości są nieruchomości gminne (26,4%). Część obszaru objętego planem stanowi własność państwowych osób prawnych oraz spółek prawa handlowego.

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 przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usług, usług lub produkcji, zieleni urządzonej i naturalnej oraz tereny dróg publicznych, komunikacji wewnętrznej oraz komunikacji kolejowej (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

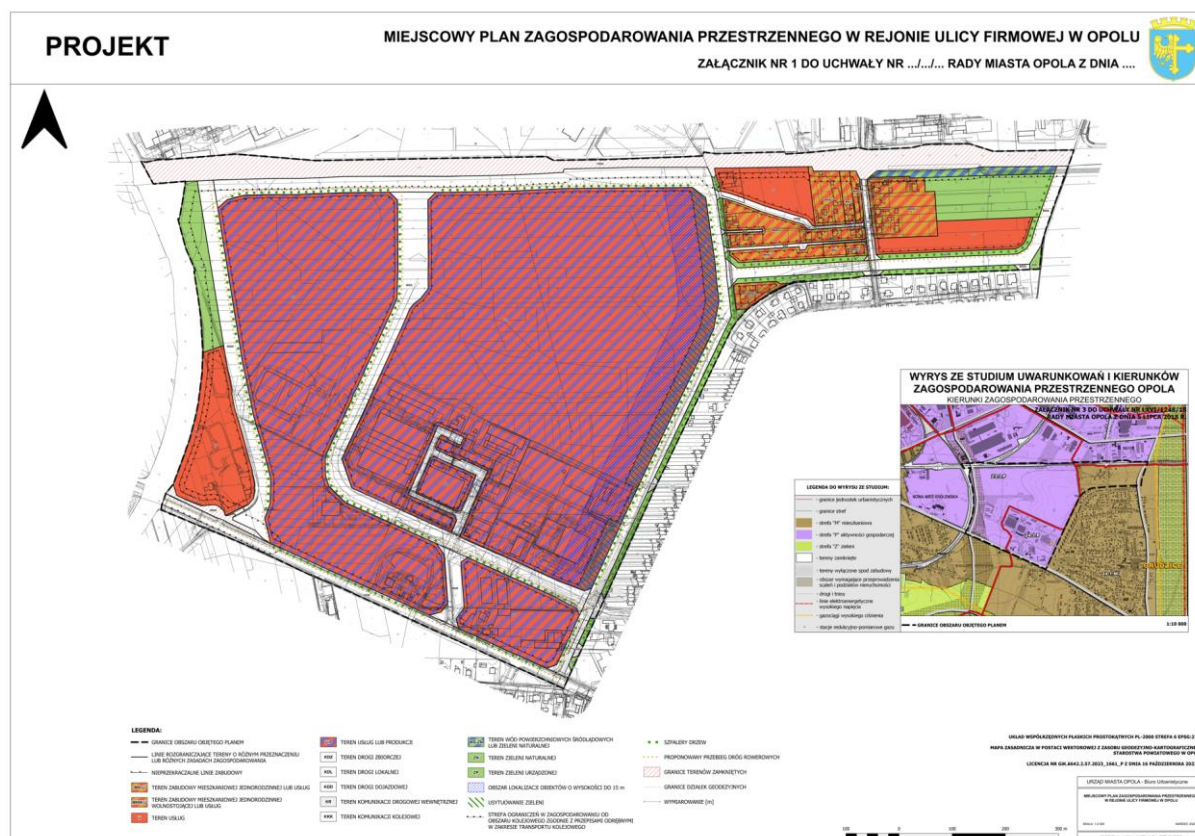
Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	29,70	0,3%
MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	407,62	4,3%
U	teren usług	538,02	5,7%
U-P	teren usług lub produkcji	5714,82	60,1%
KDZ	teren drogi zbiorczej	407,72	4,3%
KDL	teren drogi lokalnej	1089,31	11,5%
KDD	teren drogi dojazdowej	81,35	0,9%
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	90,80	1,0%
KKK	teren komunikacji kolejowej	602,28	6,3%
WS-ZN	teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej	48,44	0,5%
ZN	teren zieleni naturalnej	115,50	1,2%
ZP	teren zieleni urządzonej	376,89	4,0%
SUMA:		9502,4 a	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Firmowej w Opolu dominują tereny usług lub produkcji (60,1%) oraz tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) – łącznie 16,7% obszaru objętego planem miejscowym.

Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Firmowej w Opolu



Źródło: opracowanie własne

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Firmowej 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-U	2MN-U	1MNW-U	2MNW-U	3MNW-U	4MNW-U	5MNW-U	6MNW-U	7MNW-U	1U	2U	3U	4U	1U-P	2U-P	3U-P	4U-P	1KDZ	2KDZ	1KDL
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	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+			

*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Firmowej w Opolu*

		1MN-U	2MN-U	1MNW-U	2MNW-U	3MNW-U	4MNW-U	5MNW-U	6MNW-U	7MNW-U	1U	2U	3U	4U	1U-P	2U-P	3U-P	4U-P	1KDZ	2KDZ	1KDL
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

*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Firmowej w Opolu*

		2KDL	3KDL	4KDL	5KDL	6KDL	1KDD	2KDD	3KDD	4KDD	1KR	2KR	3KR	4KR	5KR	1KKK	2KKK
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		+	+		+	+		+	+							
SPOŁECZ.	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

*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Firmowej w Opolu*

		1WS- ZN	1ZP	2ZP	3ZP	4ZP	5ZP	6ZP	7ZP	8ZP	9ZP	10ZP	11ZP	12ZP	1ZN
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														
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 w rejonie ulicy Firmowej w Opolu będzie miało wpływ na zmianę wartości leżących w jego granicach nieruchomości, dotyczy to nieruchomości użytkowanych aktualnie rolniczo wskazanych w projekcie planu miejscowego na tereny usługowo-produkcyjne, usługowe oraz mieszkaniowo-usługowe.

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 w rejonie ulicy Firmowej w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości w celu realizacji celów publicznych (pod drogi publiczne oraz zieleń urządzoną).

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.

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 w rejonie ulicy Firmowej w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- podatki od czynności cywilno-prawnych,
- opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
 - 15% dla terenów MN-U, MNW-U,
 - 20% dla terenów U,
 - 30% dla terenów U-P,
 - 0% dla pozostałych terenów.

Ustalenie stawki w wysokości 0% wynika z faktu, że część terenów docelowo powinna 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.

W zestawieniu ujęto również koszty infrastruktury wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w drogach wewnętrznych (ozn. KR). W tych terenach zakłada się jednak współfinansowanie inwestycji przez właścicieli prywatnych.

Koszt kanalizacji deszczowej został ujęty w zakresie planowanej budowy i rozbudowy infrastruktury drogowej.

Tabela 2 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej

rodzaj infrastruktury	długość (m)	średnica (Ø)	orientacyjny koszt (zł)
wodociągi	2500 1500	315PE 160PE	1 500 000 500 000
kanalizacja sanitarna	2500	200PVC	1 500 000
Razem koszty (zł):			3 500 000 zł

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.	2KDZ	24	11 500	276000
2.	3KDL	67		770500
3.	4KDL	38		437000
4.	6KDL	26		299000
5.	1KDD	7		80500
6.	3KDD	1		11500
7.	4KDD	6		69000
Całościowy prognozowany koszt oświetlenia:				1 943 500 zł

Źródło: opracowanie własne

Do oszacowania kosztów budowy infrastruktury energetycznej przyjęto następujące założenia:

- a) punkty oświetleniowe (latarnie) zostały rozmieszczone w odległości średnio co 30,0 m,
- b) liczba w szt. infrastruktury energetycznej (latarni) została ustalona indywidualnie dla każdego odcinka drogi.

Z Tabeli 6 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy infrastruktury energetycznej wynoszą około 1 943 500 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 opracować szczegółowy projekt rozmieszczenia (rozbudowy) infrastruktury energetycznej, 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.	2KDZ			
	jezdnia	692 x 6,0	780,00	3 238 560
	ciągi pieszo-rowerowe	692 x 2,0 x 2	250,00	692 000
2.	3KDL			
	jezdnia	1952 x 6,0	780,00	9 135 360
	ciągi pieszo-rowerowe	1952 x 2,0 x 2	250,00	1 952 000
3.	4KDL			
	jezdnia	1125 x 6,0	780,00	5 265 000
	ciągi pieszo-rowerowe	1125 x 2,0 x 2	250,00	1 125 000
3.	6KDL			
	jezdnia	763 x 6,0	780,00	3 570 840
	ciągi pieszo-rowerowe	763 x 2,0 x 2	250,00	763 000
3.	1KDD			
	jezdnia	201 x 6,0	780,00	940 680
	ciągi pieszo-rowerowe	201 x 2,0 x 2	250,00	201 000
3.	3KDD			
	jezdnia	16 x 6,0	780,00	74 880
	ciągi pieszo-rowerowe	16 x 2,0 x 2	250,00	16 000

3.	4KDD			
	jezdnia	163 x 6,0	780,00	762 840
	ciągi pieszo-rowerowe	163 x 2,0 x 2	250,00	163 000
Razem koszty (zł):				27 900 160

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego wynoszą około 27 900 160 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.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Firmowej 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 aktywności gospodarczych oraz 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym z usługami), usługi, usługowo-produkcyjne, zieleni urządzonej i naturalnej, dróg publicznych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej, pieszo-rowerowej, 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 zmiana 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 12,1% obszaru, a przejąć ok. 8,6%, natomiast możliwe do sprzedaży jest 15,4% obszaru. Grunty o dowolnej własności stanowią 63,9%.

Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	1145,4	12,1%
grunty gminne możliwe do sprzedaży	1466,8	15,4%
grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cele publiczne	818,2	8,6%
grunty o dowolnej własności	6072,1	63,9%
SUMA:	9502,4	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.