

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

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

Opole, wrzesień 2021 r.

SPIS TREŚCI:

1. Wstęp	6
1.1. Przedmiot i cel prognozy	6
1.2. Podstawy prawne	6
1.3. Metody pracy	7
2. Charakterystyka terenu.....	12
3. Stan prawny nieruchomości.....	14
4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu	15
5. Skutki ustaleń projektu planu	17
5.1. Zestawienie skutków	17
5.2. Analiza zmiany wartości gruntów	23
5.3. Analiza wydatków gminy	23
5.4. Analiza dochodów gminy.....	24
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.....	25
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej	25
6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego.....	26
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	28

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 XXXII/614/16 Rady Miasta Opola z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania „Żerkowice 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 2020 r. poz. 293 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 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555),
- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 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 „Żerkowice 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 „Żerkowice 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 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 bezpośrednio 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.

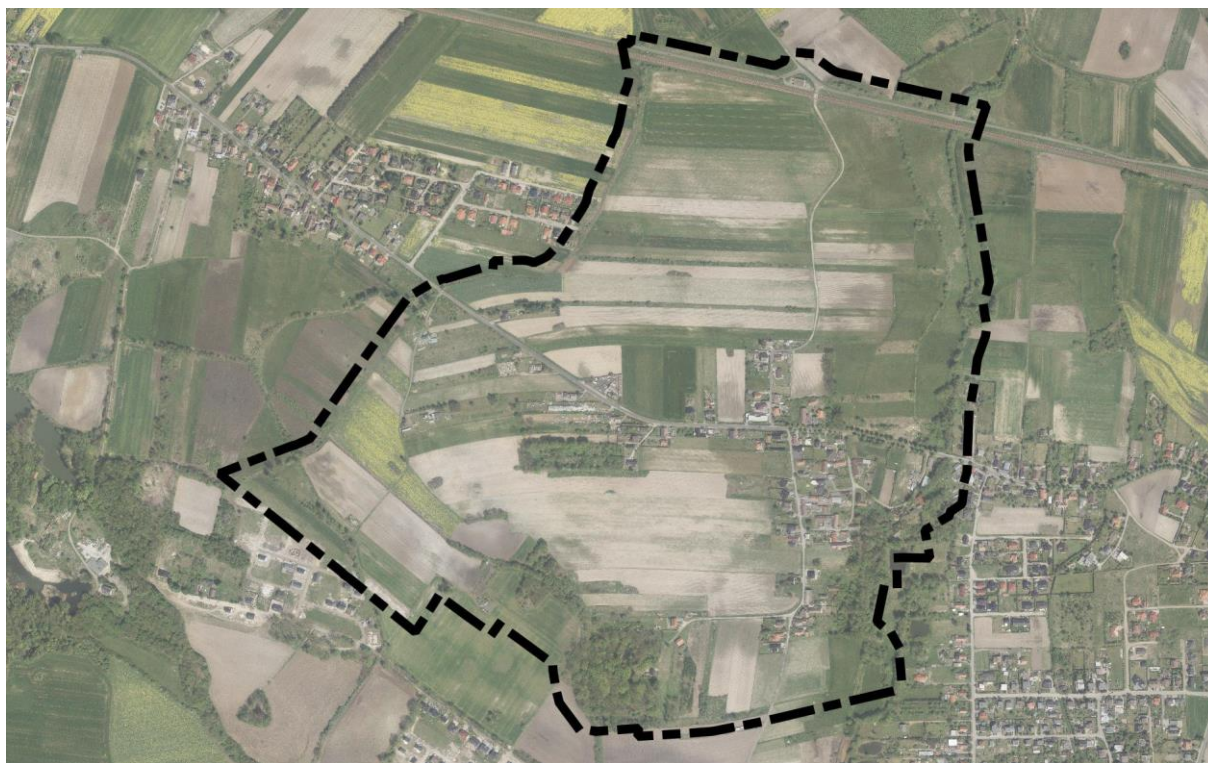
2. Charakterystyka terenu

Przedmiotem prognozy jest obszar o powierzchni około 115 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od północy: linia kolejowa nr 132 relacji Opole-Wrocław,
- od wschodu: Prószkowski Potok,
- od zachodu: działki nr 257/11, 12, 79 k.m. 3 obręb Chmielowice, działki nr 329/230, 229, 337/228, 227, 226, 225, 224, 223, 789/222, 144 k.m. 1 obręb Żerkowice,
- od południa: granica administracyjna Opola.

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

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



Źródło: opracowanie własne

Obszar w granicach opracowania planu zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części Opola, w dzielnicy Żerkowice oraz częściowo w dzielnicy Chmielowice. Jest częściowo zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową zagrodową i usługami. Obsługa komunikacyjna terenu zapewniona jest przez drogi zbiorcze, dojazdowe i drogi wewnętrzne. Przez obszar objęty projektem planu przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia oraz linia kolejowa nr 132 relacji Opole-Wrocław. Na obszarze opracowania znajduje się cmentarz. Pozostałe tereny to przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo.

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

- od północy: tereny rolnicze,
- od zachodu: tereny rolnicze oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od południa: tereny rolnicze oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od wschodu: tereny rolnicze oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

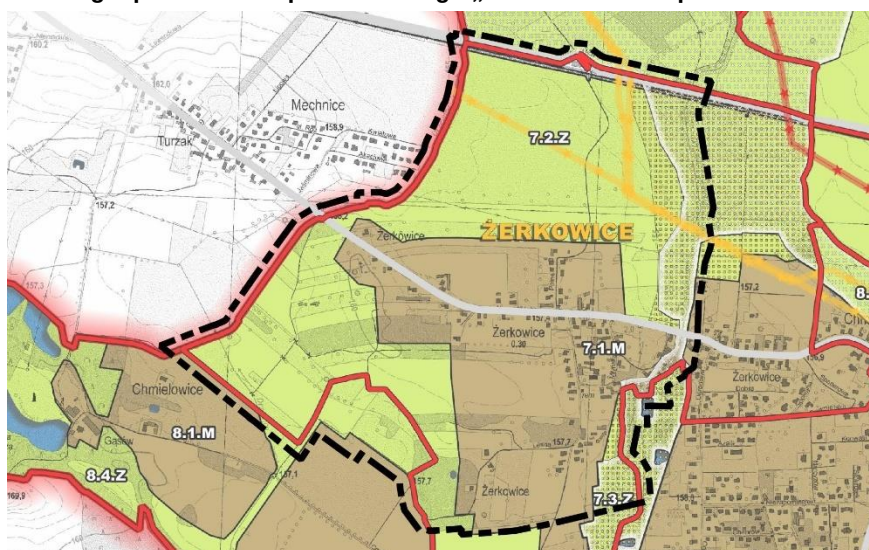
Badany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane są w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61.

Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice I” w Opolu była utrata mocy prawnej obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach przyłączonych do granic administracyjnych Opola z dniem 1 stycznia 2017 r. w związku z wejściem w życie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2016 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy (Dz. U. z 2016 r. poz. 1134), konieczność uregulowania przeznaczenia terenów w związku z ruchem inwestycyjnym oraz w odpowiedzi na wnioski o sporządzenie planu miejscowego oraz 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) do 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 7 – Żerkowice oraz nr 8 - Chmielowice, przewiduje strefę mieszkaniową 7.1.M, 8.2.M strefę zieleni i wód powierzchniowych 7.2.Z, 7.3.Z, 8.4.Z 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 „Żerkowice 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 „Żerkowice I” w Opolu wynosi około 115 ha. W tabeli 2 przedstawiono rodzaje własności występujące na terenie objętym projektem planu miejscowego. Struktura własności została sporządzona w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Tabela 2 Struktura własności

Kategoria własności	Powierzchnia (a)	Udział (%)
nieruchomości gminne	430,1	3,7%
nieruchomości gminne oraz osób fizycznych	12,9	0,1%
nieruchomości skarbu państwa (organ gospodarujący wodami)	122,5	1,1%
nieruchomości skarbu państwa (gospodarowanie – prezydent miasta opola)	13,5	0,1%
nieruchomości państwowych osób prawnych	66,7	0,6%
nieruchomości krajowego ośrodka wsparcia rolnictwa (kowr)	82,2	0,7%
nieruchomości samorządu województwa	169,6	1,5%
nieruchomości osób fizycznych	10426,9	90,8%
nieruchomości spółek prawa handlowego	157,6	1,4%
suma	11482,0	100%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że największa część nieruchomości stanowi własność osób fizycznych (90,8%). Drugie pod względem wielkości są tereny należące do gminy (3,7%). 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 Opolu. Projekt przewiduje przede wszystkim przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową, tereny rolnicze oraz zieleni urządzoną (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

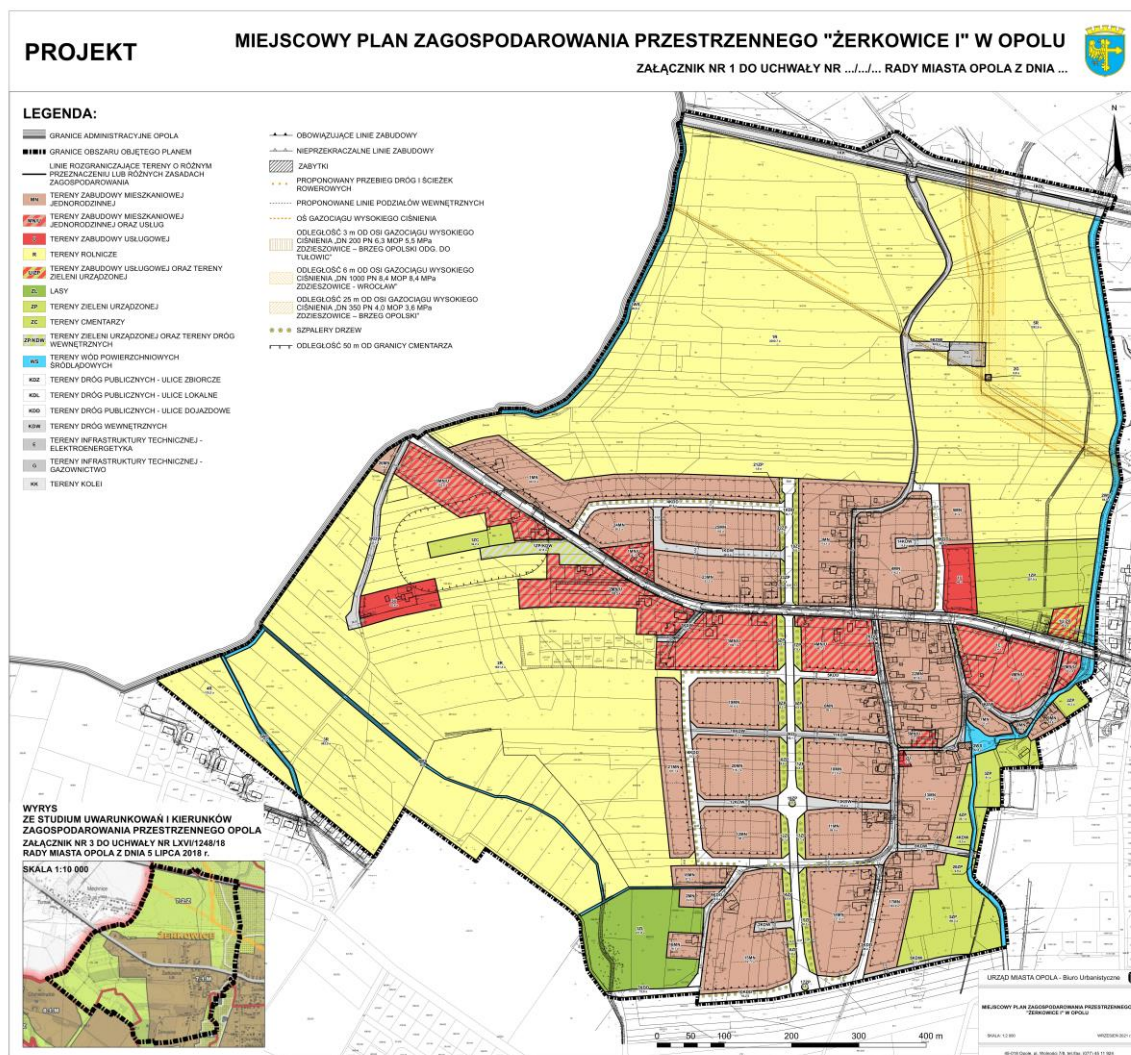
Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2448,7	21,3%
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej	662,7	5,8%
U	tereny zabudowy usługowej	103,5	0,9%
R	tereny rolnicze	6122,0	53,3%
U/ZP	tereny zabudowy usługowej oraz tereny zieleni urządzonej	20,8	0,2%
ZL	las	211,9	1,8%
ZP	tereny zieleni urządzonej	593,0	5,2%
ZC	tereny cmentarzy	32,2	0,3%
ZP/KDW	tereny zieleni urządzonej oraz tereny dróg wewnętrznych	37,8	0,3%
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych	198,3	1,7%
KDZ	tereny dróg publicznych - ulice zbiorcze	176,2	1,5%
KDL	tereny dróg publicznych - ulice lokalne	140,5	1,2%
KDD	tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe	311,4	2,7%
KDW	tereny dróg wewnętrznych	270,5	2,4%
E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	0,4	0,003%
G	tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo	20,1	0,2%
KK	tereny kolei	132,2	1,2%
SUMA:		11482,0	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice I” w Opolu, dominują tereny rolnicze (53,3%) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 21,3%. Następną co do wielkości powierzchnię stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej 5,8%, tereny dróg publicznych – łącznie 5,5%, tereny zieleni urządzonej 5,2%.

Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice I” w Opolu



Źródło: opracowanie własne

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice 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

		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	1MN/U	2MN/U	3MN/U	4MN/U	5MN/U	6MN/U	7MN/U	8MN/U	1U	2U	3U
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	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+			+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+	+	+	+	
	obróć nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości															+																	+				
	podatki lokalne od nieruchomości	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów																																				
	opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilno-prawnych	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

		1U/ZP	1R	2R	3R	4R	5R	1ZC	1ZL	1ZP	2ZP	3ZP	4ZP	5ZP	6ZP	7ZP	8ZP	9ZP	10ZP	11ZP	12ZP	13ZP	14ZP	15ZP	16ZP	17ZP	18ZP	19ZP	20ZP	21ZP	22ZP	23ZP	1ZP/KD	1WS	2WS	3WS	4WS	5WS
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	+																																				
WYDATKI	opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nier.																																					
	wykup gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury																																					
WYDATKI	koszty scaleń i podziałów nieruchomości wynikających z zapisów planu miejscowego																																					

		1KDZ	1KDL	2KDL	1KDD	2KDD	3KDD	4KDD	5KDD	6KDD	7KDD	8KDD	9KDD	10KDD	1KDW	2KDW	3KDW	4KDW	5KDW	6KDW	7KDW	8KDW	9KDW	10KDW	11KDW	12KDW	13KDW	14KDW	1E	1G	2G
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	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+																		

5.2. Analiza zmiany wartości gruntów

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice 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 „Żerkowice I” w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury, tj. nowych dróg publicznych (1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 1ZP/KDW), poszerzenia pasów drogowych dróg istniejących (1KDZ) 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 „Żerkowice 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:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MN/U) w wysokości 15% wzrostu wartości nieruchomości,
 - zabudowy usługowej (U) oraz zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej (U/ZP) w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ze względu na to, iż są to tereny rolnicze, lasy, zieleni urządzonej, cmentarze, zieleni urządzonej oraz dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych śródlądowych, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej (elektroenergetyka i gazownictwo) oraz tereny kolei, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub też docelowo powinny stać się własnością gminy. 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, kanalizacji deszczowej w planowanej budowie i rozbudowie infrastruktury drogowej.

Tabela 5 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej

rodzaj infrastruktury	długość (m)	średnica (Ø)	orientacyjny koszt (zł)
wodociągi	1000 450	110 160	240 000 125 000
kanalizacja sanitarna	1350	200	460 000
kanalizacja deszczowa	1400 1000 700 separator ropopochodnych	300 400 600 2 kpl.	475 000 380 000 385 000 200 000
Razem koszty (zł):			2 265 000

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.	1 KDL	12	11 500	138 000
2.	2 KDL	19		218 500
3.	1 KDD	7		80 500
4.	2 KDD	11		126 500
5.	3 KDD	7		80 500
6.	4 KDD	11		126 500
7.	5 KDD	4		46 000
8.	6 KDD	18		207 000
9.	7 KDD	9		103 500
10.	8 KDD	8		92 000
11.	9 KDD	6		69 000
12.	1 ZP/KDW	6		69 000
Całościowy prognozowany koszt oświetlenia				1 357 000

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 1 357 000 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 ¹⁾			661 875,00
	ciąg pieszo-rowerowy	1059,0 x 2,5 00	250,00	661 875,00
2.	1KDL ²⁾			1 099 780,00
	jezdnia	267,0 x 2,0	545,00	291 030,00
	ciąg pieszo-rowerowy	359,0 x 2,5 x 2	250,00	448 750,00
	obiekt mostowy	12,0 x 6,0	5 000,00	360 000,00
	2KDL			3 592 110,25
	jezdnia drogi	(408,0 x 6,0) + (101,0 x 6,75)	545,00	1 705 713,75
	jezdnia ronda	81,7 x 6,0 x 2	545,00	534 318,00
	pierścień ronda	56,6 x 2,0 x 2	215,00	48 676,00
	wyspy trójkątne	2,5 x 15,0 x 8	215,00	64 500,00
	jezdnie wlotów ronda	(51,0 x 3,5) + (51,0 x 4,0)	545,00	208 462,50
	chodniki	554,0 x 4,0	215,00	476 440,00
	ścieżki rowerowe	554,0 x 4,0	250,00	554 000,00

¹⁾ Odcinek drogi istniejącej, w prognozie kosztów założono uzupełnienie brakujących odcinków ciągów-pieszorowerowych.

²⁾ Odcinek drogi istniejącej, w prognozie kosztów założono poszerzenie jezdni średnio o 2,0 m i budowę obustronnych ciągów pieszorowerowych o szerokości 2,5 m każdy. W prognozie przewidziano również poszerzenie istniejącego obiektu mostowego.

Lp.	Element układu komunikacyjnego	Powierzchnia (m ²)	Cena jednostkowa (zł)	Koszt (zł)
3.	1KDD			949 010,00
	jezdnia	177,0 x 6,0	545,00	578 790,00
	chodnik	177,0 x 2,0 x 2	215,00	152 220,00
	plac do zawracania	20,0 x 20,0	545,00	218 000,00
	2KDD ³⁾			1 140 260,00
	jezdnia	(202,0 x 2,0) + (144,0 x 3,0) + (126,0 x 6,0)	545,00	867 640,00
	chodnik	(202,0 x 2,0) + (36,0 x 2,0) + (144,0 x 2,0) + (126,0 x 2,0 x 2)	215,00	272 620,00
	3KDD ³⁾			815 626,00
	jezdnia	(57,0 x 3,0) + (137,0 x 6,0) + (27,0 x 7,4)	545,00	650 076,00
	chodnik	(57,0 x 2,0) + (137,0 x 2,0 x 2) + (27,0 x 2,0 x 2)	215,00	165 550,00
	4KDD			1 424 850,00
	jezdnia	345,0 x 6,0	545,00	1 128 150,00
	chodnik	345,0 x 2,0 x 2	215,00	296 700,00
	5KDD			574 070,00
	jezdnia	139,0 x 6,0	545,00	454 530,00
	chodnik	139,0 x 2,0 x 2	215,00	119 540,00
	6KDD			2 304 540,00
	jezdnia	558,0 x 6,0	545,00	1 824 660,00
	chodnik	558,0 x 2,0 x 2	215,00	479 880,00
	7KDD			1 061 410,00
	jezdnia	257,0 x 6,0	545,00	840 390,00
	chodnik	257,0 x 2,0 x 2	215,00	221 020,00
	8KDD			883 820,00
	jezdnia	214,0 x 6,0	545,00	699 780,00
	chodnik	214,0 x 2,0 x 2	215,00	184 040,00
	9KDD			689 970,00
	jezdnia	211,0 x 6,0	545,00	689 970,00
4.	1ZP/KDW			1 049 990,0
	jezdnia	(140,0 x 6,0) + (11 x 5,0)	545,00	487 775,00
	miejsca postojowe	766,5	290,0	222 285,00
	jezdnia pętli autobusowej	72,0 x 6,0	545,00	235 440,00
	chodnik	486,0	215,00	104 490,00
Razem prognozowane koszty dla układu komunikacyjnego:				16 247 311,25

Źródło: opracowanie własne

³⁾ Odcinek drogi istniejącej, w prognozie kosztów założono poszerzenie jezdni, a także budowę nowego (brakującego) odcinka drogi.

Z Tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy (wraz z modernizacją istniejącego) układu komunikacyjnego wynoszą około 16 247 311,25 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 „Żerkowice 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 mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową usługi, to tereny rolnicze, lasy, zieleni urządzonej, cmentarze, zieleni urządzonej oraz dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych śródlądowych, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej (elektroenergetyka i gazownictwo) oraz tereny kolei. 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 nieruchomościami, 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 5,4% obszaru, a przejąć ok. 9,7%. Grunty gminne możliwe do sprzedaży to ok. 0,001% obszaru opracowania, a 84,9% stanowi własność dowolną.

Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
Grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	619,4	5,4%
Grunty gminne możliwe do sprzedaży	0,1	0,001%
Grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cel publiczny	1111,9	9,7%
Grunty o dowolnej własności	9750,7	84,9%
SUMA:	11482,0	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.