

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ŻERKOWICE II” W OPOLU

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

Opole, maj 2022 r.

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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	13
5. Skutki ustaleń projektu planu	16
5.1. Zestawienie skutków	16
5.2. Analiza zmiany wartości gruntów	17
5.3. Analiza wydatków gminy	17
5.4. Analiza dochodów gminy	17
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu	17
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	17

Załącznik 1 Ustalenia projektu planu z uwzględnieniem struktury władania

Załącznik 2 Propozycja docelowej struktury władania

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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 L/951/22 Rady Miasta Opolu z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania "Żerkowice II" w Opolu podjęto w oparciu o art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt 5 cytowanej ustawy opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwzględniającą zapisy art. 36.

Zakres prognozy finansowej określony jest w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Z zapisów §11 rozporządzenia wynika, iż dokument ten powinien zawierać:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy,
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

W opracowaniu prognozy skutków finansowych uwzględniono zapisy następujących źródeł prawa:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 503),
- 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 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390),
- orzecnictwa 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 II" 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 II" 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 postanowieniami planu miejscowego, mogą żądać od gminy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ustalenia poszczególnych planów miejscowych mogą spowodować również zmniejszenie wartości nieruchomości. 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 37 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od północy: linia kolejowa nr 132 relacji Opole-Wrocław,
- od wschodu: Prószkowski Potok,
- od południa: działki nr 34, 804/36, 37, 75 k.m. 1, 425/19, 426/19, 590/18 k.m. 3 obręb Żerkowice,
- od zachodu: 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 II" w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Obszar w granicach opracowania planu zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części Opola, w dzielnicy Żerkowice. Obszar stanowią grunty użytkowane rolniczo, ciek wodny oraz tereny kolejowe. Obsługa komunikacyjna terenu zapewniona jest przez drogi dojazdowe i drogi wewnętrzne. Przez obszar objęty projektem planu przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia oraz linia kolejowa nr 132 relacji Opole-Wrocław.

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

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

- od zachodu: tereny rolnicze.

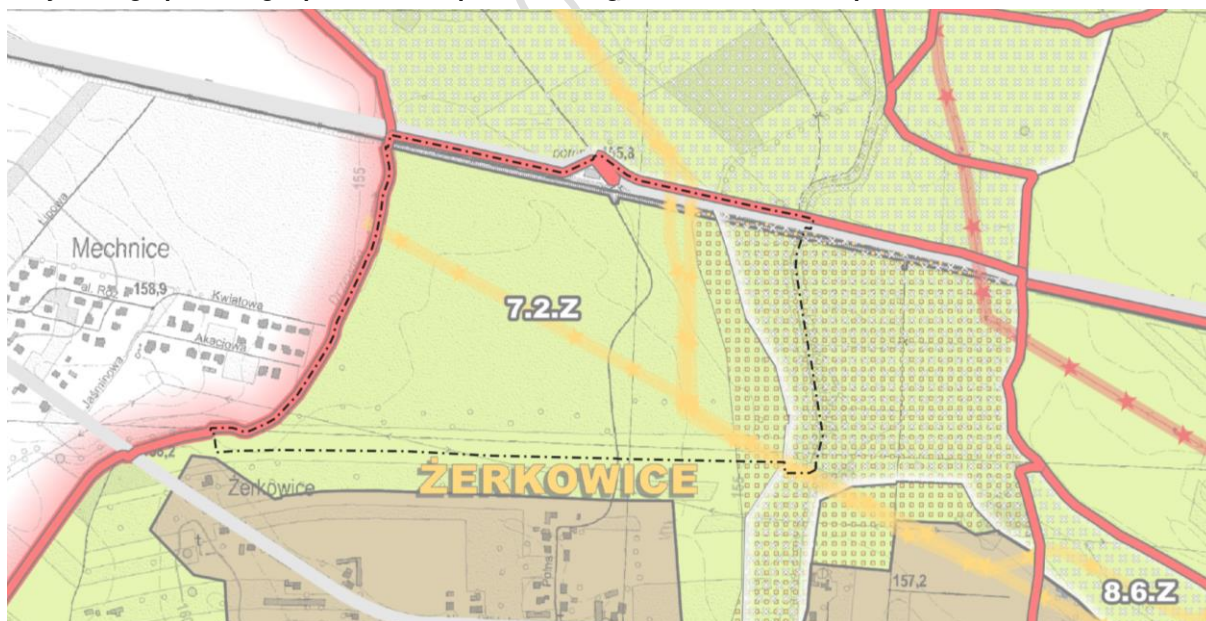
Badany obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XLIV/857/21 Rady Miasta Opola z dnia 30 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice I” w Opolu). Decyzje administracyjne, w tym o pozwoleniu na budowę, wydawane są w oparciu o ustalenia ww. planu miejscowego.

Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żerkowice II" w Opolu była: potrzeba zbadania możliwości realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych oraz korekta zapisów wskutek wydania Rozstrzygnięcia Nadzorczego nr IN.I.743.69.2021.AB Wojewody Opolskiego z dnia 5 listopada 2021 r. w sprawie stwierdzenia nieważności części uchwały nr XLIV/857/21 Rady Miasta Opola z dnia 30 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice I” w Opolu.

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 przewiduje następujący kierunek przekształcenia: 7.2.Z – strefa zieleni i wód powierzchniowych.

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 II" 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 II" w Opolu wynosi około 37 ha. W tabeli 2 przedstawiono rodzaje własności występujące na terenie objętym projektem planu miejscowego. Struktura własności została sporządzona w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Tabela 2 Struktura własności

Kategoria własności	Powierzchnia [a]	Udział [%]
nieruchomości Skarbu Państwa	37,3	1,2%
nieruchomości Skarbu Państwa – gospodarowanie Prezydent Miasta Opola	8,0	0,3%
nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	144,3	4,7%
nieruchomości państwowych osób prawnych	66,7	2,2%
nieruchomości Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR)	34,1	1,1%
nieruchomości gminne	80,2	2,6%
nieruchomości osób fizycznych	2702,7	87,9%
nieruchomości spółek prawa handlowego	0,8	0,03%
SUMA:	3074,1	100,0%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że większa część nieruchomości stanowi osób fizycznych (87,9%). Następne pod względem wielkości są nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste (4,7%) oraz nieruchomości gminne (2,6%). Część obszaru objętego planem stanowi własność KOWR (1,1%), państwowych osób prawnych (2,2%) i innych podmiotów.

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

4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

W projekcie planu uwzględniono istniejące uwarunkowania terenu, zapisy obowiązującego planu miejscowego oraz zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Projekt przewiduje przede wszystkim przeznaczenie terenu na tereny gruntów ornych oraz upraw, wód powierzchniowych śródlądowych, komunikacji drogowej wewnętrznej, kolejowej oraz stacji gazowych (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

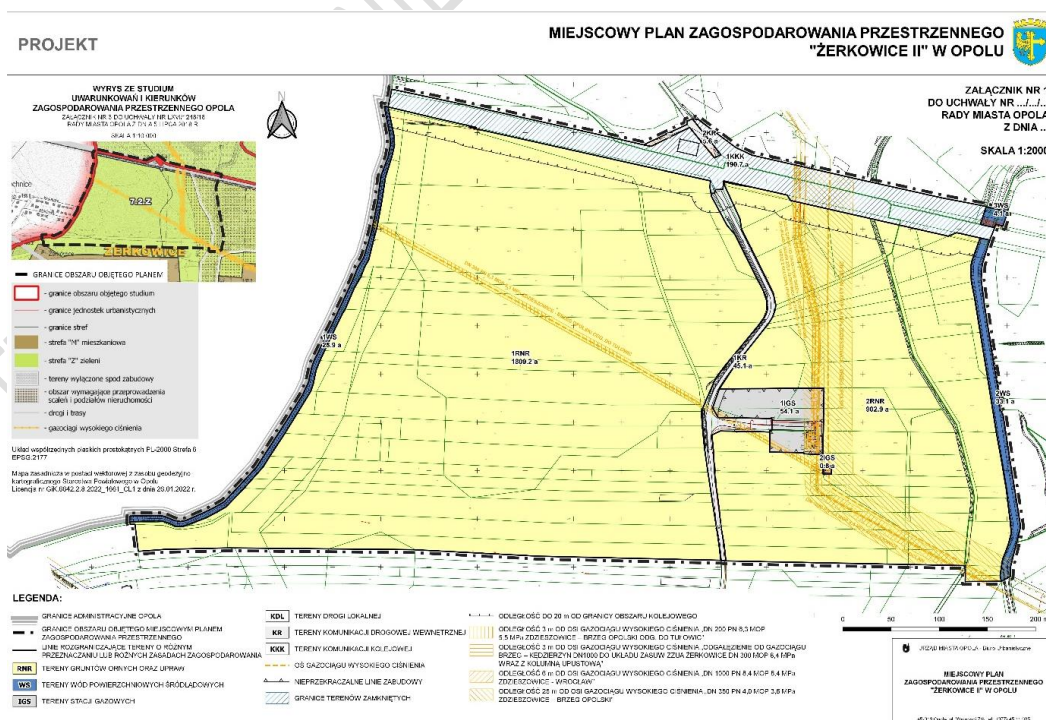
Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
RNR	tereny gruntów ornych oraz upraw	2711,7	88,2%
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych	66,2	2,2%
KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	50,7	1,6%
KKK	tereny komunikacji kolejowej	190,7	6,2%
IGS	tereny stacji gazowych	54,9	1,8%
SUMA:		3074,1	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żerkowice II" w Opolu, dominują tereny gruntów ornych oraz upraw (88,2%). Tereny komunikacji kolejowej zajmują 6,2% obszaru objętego planem. Ponadto wód powierzchniowych śródlądowych zajmują 2,2%, tereny stacji gazowych 1,8%, a tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1,6% obszaru objętego planem miejscowym.

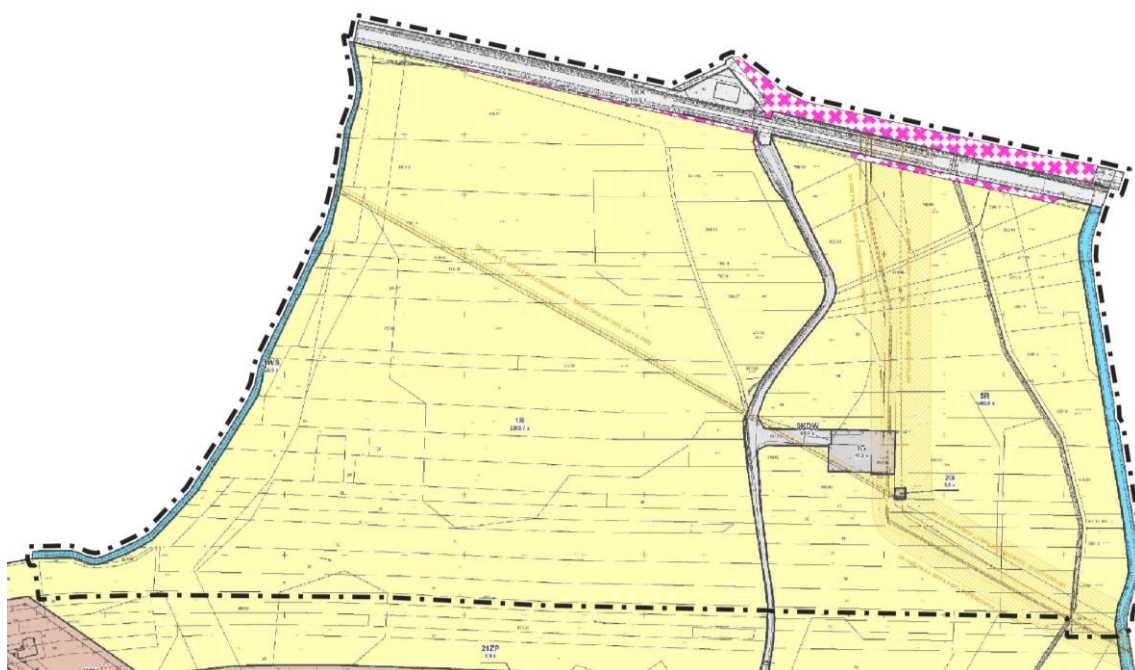
Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żerkowice II" w Opolu



Źródło:

opracowanie własne

Rys. 4 Wyrzys z obowiązującego mpzp „Żerkowice I” w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Projekt planu miejscowego w stosunku do planu dotychczas obowiązującego wprowadza zmianę polegającą na powiększeniu terenu pod stację gazową oraz dokonuje korekty wynikającej z wydanego rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego. Plan ustala przeznaczenie terenu na tereny kolejowe w obrębie terenów zamkniętych kosztem dotychczasowego terenu drogi publicznej.

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żerkowice II" w Opolu może wywołać skutki społeczne, a także wpływać na dochody i wydatki gminy. Przewidywane skutki szczegółowo zostały przedstawione w Tabeli 4.

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu

		1RNR	2RNR	1WS	2WS	3WS	1KR	2KR	1KKK	1IGS	2IGS
PRAWNE	ustalenie zasad gospodarowania nieruchomościami										
	wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości										
	ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości										
DOCHODY	zmiana przeznaczenia gruntów									+	
	obrót nieruchomościami wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości										
	podatki lokalne od nieruchomości									+	
	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów										
	opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilno-prawnych										
	opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości										
WYDATKI	wykup gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury										
	koszty scaleń i podziałów nieruchomości wynikających z zapisów planu miejscowego										
	koszty budowy infrastruktury w zakresie należącym do zadań własnych gminy										
	koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego, w tym koszty opracowania planu, wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości									+	
SPOŁECZNE	poprawa jakości życia mieszkańców									+	
	konflikty społeczne										
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 "Żerkowice II" w Opolu będzie miało niewielki wpływ na zmianę wartości leżących w jego granicach nieruchomości.

Przeznaczenie większości terenów jest porównywalne z tym w dotychczasowym planie miejscowym. Zmiany przeznaczenia wynikające z uchwalenia przedmiotowego projektu planu będą dotyczyć powiększenia terenu przeznaczonego na teren stacji gazowej oraz zmiany przeznaczenia dotychczasowej drogi publicznej klasy lokalnej na tereny komunikacji kolejowej.

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

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 II" w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z zadośćuczynieniem za uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem w przypadku powiększenia terenu stacji gazowej dotychczas przeznaczonego na tereny rolnicze.

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 II" w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- podatki od czynności cywilno-prawnych,
- opłaty planistyczne w wysokości 0% na wszystkich terenach objętych projektem planu miejscowego z uwagi na nieznaczne zmiany w stosunku do planu dotychczas obowiązującego.

6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu

Obszar objęty projektem planu miejscowego posiada już obowiązujący plan miejscowy. Projekt planu nie wprowadza nowych terenów przeznaczonych na infrastrukturę techniczną oraz układ komunikacyjny względem dotychczas obowiązującego planu.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Żerkowice II" 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. 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 gruntów ornych oraz upraw, wód powierzchniowych śródlądowych, komunikacji drogowej wewnętrznej, kolejowej oraz stacji gazowych. Głównym celem opracowania planu miejscowego jest powiększenie terenu pod stację gazową oraz korekta zapisów wskutek wydania Rozstrzygnięcia Nadzorczego nr IN.I.743.69.2021.AB Wojewody Opolskiego z dnia 5 listopada 2021 r. w sprawie stwierdzenia nieważności części uchwały nr XLIV/857/21 Rady Miasta Opola z dnia 30 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice I” w Opolu.

W Tabeli 8 zawarto zbiorcze informacje na temat docelowej struktury własnościowej terenu. Gmina powinna pozostawić w swoim zasobie 1,8% obszaru, a przejąć ok. 0,7%, natomiast możliwe do sprzedaży jest 0,01% obszaru. Grunty o dowolnej własności stanowią 97,4%.

Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	56,8	1,8%
grunty gminne możliwe do sprzedaży	0,2	0,01%
grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cel publiczny	22,8	0,7%
grunty o dowolnej własności	2994,3	97,4%
SUMA:	3074,1	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.