

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

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



Opole, wrzesień 2023 r.

000171

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.....	5
1.1. Przedmiot i cel prognozy	5
1.2. Podstawy prawne	5
1.3. Metody pracy	6
2. Charakterystyka terenu	11
3. Stan prawny nieruchomości	13
4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu	14
5. Skutki ustaleń projektu planu.....	16
5.1. Zestawienie skutków	16
5.2. Analiza zmiany wartości gruntów	20
5.3. Analiza wydatków gminy	20
5.4. Analiza dochodów gminy.....	21
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu	21
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej	21
6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego.....	23
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	24

Załącznik 1 Ustalenia projektu planu z uwzględnieniem struktury władania

Załącznik 2 Propozycja docelowej struktury władania

1. Wstęp

1.1. Przedmiot i cel prognozy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego służy przedstawieniu w kategoriach ekonomicznych tworzonego prawa miejscowego i może pomóc władzom samorządowym gminy realistycznie spojrzeć na możliwość jego realizacji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wpływa na wartość nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania poprzez zmianę ich funkcji, sposobu użytkowania lub w związku z budową na jego podstawie uzbrojenia terenu. W związku z realizacją ustaleń planu gmina ponosi wydatki związane m.in. z realizacją infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wykupem nieruchomości (pod drogi publiczne), a także kosztami sporządzenia planu miejscowego. Opracowanie to ma za zadanie wskazać parametry wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości, a co za tym idzie ma określić wpływ ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy. Dane dostarczone przez prognozę skutków finansowych posłużą gminie do sformułowania zaleceń dotyczących realizacji planu.

Celem prognozy jest określenie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy jednak zauważyć, że prognoza finansowa jest opracowaniem sporządzonym na potrzeby projektu planu miejscowego w granicach jego opracowania, stanowi globalny szacunek finansowy i nie jest tożsama z wyceną wartości poszczególnych skutków, tym bardziej, że trudno jest właściwie oszacować skutki realizacji ustaleń planu, które nastąpić mogą w dalekiej przyszłości, albo w ogóle nie nastąpić. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 7 listopada 2013 r. (sygn. akt II SA/Op 128/13): *„Prognoza skutków finansowych pełni funkcję informacyjną i nie przesądza o ograniczeniu wysokości odszkodowania w przyszłości, o które wnioskowałby uprawniony podmiot w trybie art. 36 ustawy. Nawet błędne wyliczenie w prognozie skutków finansowych, dotyczące odszkodowań, nie stanowi okoliczności dyskwalifikującej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyliczenia hipotetyczne wartości przedstawione w prognozie, nie stanowią elementu objętego zasadą procedury planistycznej.”*

1.2. Podstawy prawne

Uchwałę nr LXX/1230/23 Rady Miasta Opola z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowasy III” w Opolu podjęto w oparciu o art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt 5 cytowanej ustawy opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwzględniającą zapisy art. 36.

Zakres prognozy finansowej określony jest w Rozporządzeniu Ministra 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 §10 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390),
- orzecznictwa sądów administracyjnych.

1.3. Metody pracy

Metody pracy przyjęte do opracowania prognozy finansowej oparte są o szczegółowe analizy materiałów źródłowych. Podstawowym źródłem informacji jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy III” w Opolu, sporządzony na podkładzie kopii mapy zasadniczej oraz mapy ewidencji gruntów i budynków. Na bazie materiałów geodezyjnych oraz danych zawartych w systemie informacji przestrzennej opracowano analizę własnościową, której celem było zbadanie aktualnej struktury władania gruntami na terenie opracowania.

Materiały wyjściowe do prognozy skutków finansowych stanowi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte Uchwałą Rady Miasta Opola

nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r. oraz wszelkie dane dostępne w systemie informacji przestrzennej i statystyczne, gromadzone przez Główny Urząd Statystyczny.

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

Ustalenia poszczególnych planów miejscowych mogą spowodować również zmniejszenie wartości nieruchomości. Miałoby to miejsce w sytuacji:

- lokalizacji w pobliżu nieruchomości o funkcji mieszkalnej uciążliwego przemysłu,
- lokalizacji w pobliżu nieruchomości o funkcji mieszkalnej drogi tranzytowej,
- obniżenia walorów krajobrazowych w najbliższym otoczeniu nieruchomości,
- wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości na skutek np. wprowadzenia obszarów chronionych.

Analiza skutków finansowych ustaleń planu miejscowego wymaga określenia korzyści – dochodów, jakie może uzyskać miasto i wydatków, które musi ponieść w okresie transformacji terenów objętych planem. Zakres analizy obejmuje skutki bezpośrednie związane ze wzrostem wartości gruntów i pośrednie związane z obciążeniami miasta, będące następstwem uchwalenia planu, a związane z transformacją terenu w zakresie zadań własnych gminy, w tym z budową infrastruktury technicznej. Podkreślić jednak należy, że są to dane jedynie informacyjne, których w chwili opracowywania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można oszacować w sposób pewny, jednoznaczny i niezmienny.

Opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania infrastruktury technicznej może ustalić prezydent miasta w drodze decyzji, każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością nieruchomości przed wybudowaniem infrastruktury i po wybudowaniu infrastruktury; ustala ją rada gminy w drodze uchwały.

2. Charakterystyka terenu

Przedmiotem prognozy jest obszar o powierzchni około 87 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od wschodu: granica działki ewidencyjnej 371/84 k.m. 4, obręb Czarnowąsy,
- od północy: ulica Wolności, ulica Krzyżowa, polna droga na działce ewidencyjnej 82 k.m. 4, obręb Czarnowąsy,
- od zachodu: ulica Władysława Jagiełły,
- od południa: rzeka Mała Panew.

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

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



Źródło: opracowanie własne

Obszar usytuowany jest w północnej części Opola w obrębie Czarnowąsy. Na analizowanym obszarze występują przede wszystkim grunty rolne i łąki, tereny nadrzeczne użytkowane rolniczo oraz tereny zabudowane wzdłuż ul. Władysława Jagiełły, ul. Wolności i ul. Krzyżowej. Przy rzece Mała Panew znajduje się ujęcie wód technologicznych Elektrowni Opole. Obszar objęty analizą został włączony do Opola w 2017 r.

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

- od północy: tereny zabudowy w rejonie ulicy Wolności i ulicy Krzyżowej oraz tereny rolne
- od wschodu: tereny rolne,
- od południa: tereny nadrzeczne i rolne za rzeką Małą Panew,
- od zachodu: tereny zabudowy w rejonie ulicy Władysława Jagiełły oraz tereny rolne.

Badany obszar nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Realizacja inwestycji może następować w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

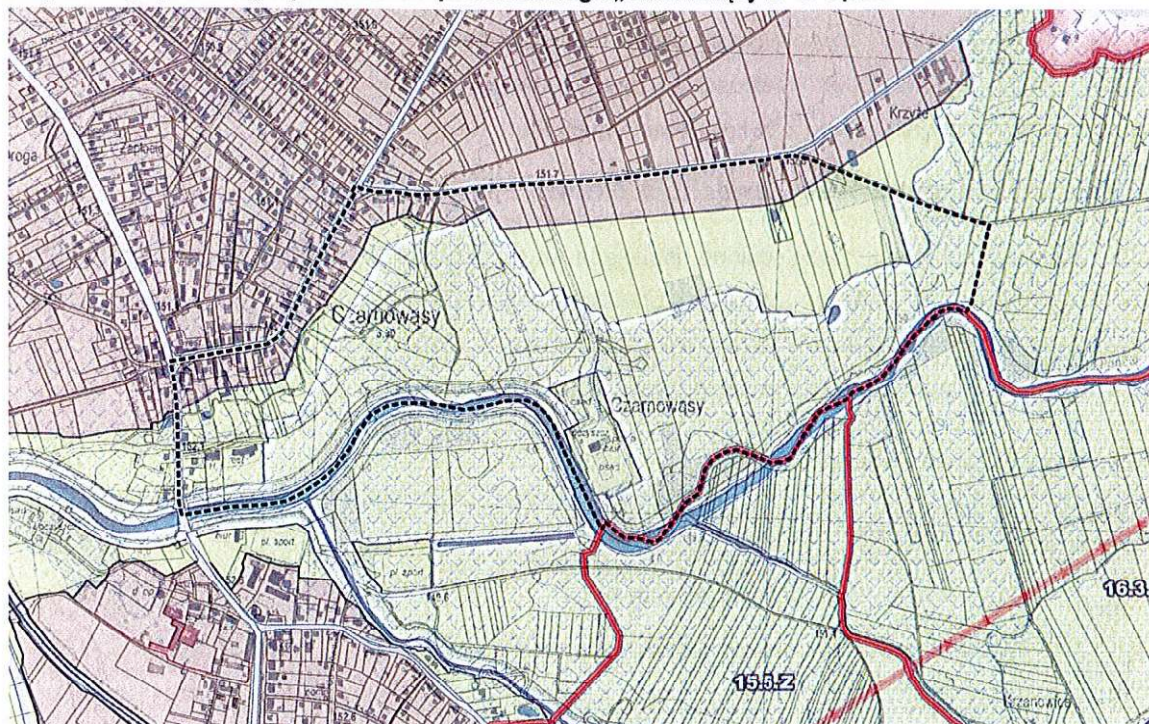
Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy III” w Opolu była:

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.) dla granic opracowania planu, które zlokalizowane są w jednostce urbanistycznej nr 13 – Czarnowąsy, przewiduje strefę mieszkaniową 13.1.M oraz strefę zieleni i wód powierzchniowych 13.7.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 „Czarnowasy III” w Opolu



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.)

3. Stan prawny nieruchomości

Powierzchnia gruntów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowasy III” w Opolu wynosi około 87 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 (jednostka gospodarująca wodami)	520,6	6,0%
nieruchomości gminne	117,3	1,3%
nieruchomości powiatu	43,1	0,5%
nieruchomości Skarbu Państwa (gospodarowanie – Prezydent Miasta Opola)	18,2	0,2%
nieruchomości Skarbu Państwa – państwowe jednostki organizacyjne	20,4	0,2%
nieruchomości Skarbu Państwa – jednoosobowe spółki Skarbu Państwa	108,3	1,2%
nieruchomości Skarbu Państwa – państwowe osoby prawne	283,3	3,2%
nieruchomości samorządu województwa	431,1	4,9%
nieruchomości osób fizycznych	7056,2	80,9%
nieruchomości spółek prawa handlowego	127,0	1,5%
Suma	8725,5 a	100%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że największa część nieruchomości stanowi własność osób fizycznych (80,9%). Drugie pod względem wielkości są tereny należące do Skarbu Państwa. 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 tereny rolnicze (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	187,9	2,2%
MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	397,7	4,6%
MN-MW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej	366,4	4,2%
U	teren zabudowy usługowej	561,3	6,4%
U-ZP	teren zabudowy usługowej lub zieleni urządzonej	113,6	1,3%
ZP	teren zieleni urządzonej	453,7	5,2%
L	teren lasu	814,1	9,3%
RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	4605,3	52,8%
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych	428,1	4,9%
IKP	teren pompowni ścieków	1,6	0,02%
IWU	teren ujęcia wody	245,8	2,8%
KDZ	teren drogi zbiorczej	339,6	3,9%
KDL	teren drogi lokalnej	54,7	0,6%
KDD	teren drogi dojazdowej	80,7	0,9%
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	63,3	0,7%
KP	teren komunikacji pieszo-rowerowej	11,8	0,1%
SUMA:		8725,5	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

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

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu

	1MNW	2MNW	1MN-U	2MN-U	3MN-U	4MN-U	1MN-MW-U	2MN-MW-U	1U	2U	3U	4U	5U	1U-ZP	1ZP	2ZP	3ZP	4ZP	1L	2L	3L	4L
PRAWNE	ustalenie zasad gospodarowania nieruchomością	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości																					
	ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	zmiana przeznaczenia gruntów					+			+	+	+	+										
DOCHODY	obrót nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości																					
	podatki lokalne od nieruchomości					+			+	+	+	+										
	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów																					
	opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilno-prawnych					+			+	+	+	+										

[illegible]

Źródło: opracowanie własne

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu

		1RN	2RN	3RN	1WS	2WS	1IKP	1IWU	1KDZ	2KDZ	1KDL	1KDD	2KDD	3KDD	4KDD	1KR	2KR	1KP	2KP
WYDATKI	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																		
WYDATKI	opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nier.																		
	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 usilenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości																		

Źródło: opracowanie własne

5.2. Analiza zmiany wartości gruntów

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy III” w Opolu będzie miało wpływ na zmianę wartości części nieruchomości położonych w jego granicach. 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 rolnicze. 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. Projekt planu wprowadza korzystne zmiany urbanistyczno-architektoniczne określające zasady kształtowania form przestrzennych, tj. umożliwienie rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Przewidziano również korzystne ustalenia dotyczące przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej, które zwiększają wartość nieruchomości gruntowych, a mianowicie określono zasady obsługi komunikacyjnej, zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, wprowadzono szeroki zakres usług.

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

5.3. Analiza wydatków gminy

Zgodnie z przyjętymi metodami pracy, opisanymi w rozdziale 1.3. należy wskazać, iż na wydatki gminy związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy III” w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury, tj. nowych dróg publicznych (1KDZ, 1KDD, 2KDD, 4KDD, 1KP, 2KP) oraz infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Ponadto, kosztem po stronie gminy będzie nabycie nieruchomości dla realizacji powyższych celów publicznych.

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

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

5.4. Analiza dochodów gminy

Zgodnie z przyjętymi metodami pracy, opisanymi w rozdziale 1.3. należy wskazać, iż na dochody gminy związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowasy III” 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,
- opłaty planistyczne na terenach 3MN-U 4MN-U, 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 2U, 3U, 4U, 5U w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ze względu na to, iż są to tereny już zabudowane i zagospodarowane uwzględniające istniejący stan zagospodarowania terenu, na których nie dochodzi do zmian przeznaczenia i zmian wartości nieruchomości. Tereny rolnicze, infrastruktury technicznej, dróg publicznych i wewnętrznych, stanowią tereny 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.

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

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

Tabela 5 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej

rodzaj infrastruktury	długość (m)	średnica (Ø)	orientacyjny koszt (zł)
wodociągi	500 1000	110 200	300 000 600 000
kanalizacja sanitarna	1000 1000	200 90PE	650 000 250 000
przepompownia kan. sanitarnej zbiorcza	1 kpl.	-	500 000
Razem koszty (zł):			2 300 000

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.	1KDZ	52	11 500	598 000
2.	1KDD	11		126 500
3.	2KDD	6		69 000
4.	4KDD	2		23 000
5.	1KP	2		23 000
6.	2KP	4		46 000
Całościowy prognozowany koszt oświetlenia [zł]:				885 500

Źródło: opracowanie własne

Do oszacowania kosztów budowy infrastruktury energetycznej przyjęto następujące założenia:

- punkty oświetleniowe (latarnie) zostały rozmieszczone w odległości średnio co 30,0 m,
- 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 885 500 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 przedstawiono w Tabeli 7.

Tabela 7 Prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego

Lp.	Element układu komunikacyjnego	Powierzchnia (m ²)	Cena jednostkowa (zł)	Koszt (zł)
1.	1KDZ			9 578 640
	jezdnia	7 567,00 + 1 371,00 ¹⁾	780,00	6 971 640
	ciąg pieszo-rowerowy	10 428,00	250,00	2 607 000
2.	1KDD			1 448 380
	jezdnia	1 872,00	545,00	1 020 240
	chodnik	596,00	215,00	128 140
	ciąg pieszo-rowerowy	1 200,00	250,00	300 000
3.	2KDD			759 490
	jezdnia	1 104,00	545,00	601 680
	chodnik	734,00	215,00	157 810
4.	4KDD			260 020
	jezdnia	384,00	545,00	209 280
	chodnik	236,00	215,00	50 740
5.	1KP			111 725
	jezdnia	205,00	545,00	111 725
6.	2KP			307 925
	jezdnia	565,00	545,00	307 925
Razem prognozowane koszty dla układu komunikacyjnego [zł]:				12 466 180

Źródło: opracowanie własne

Z Tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego wynoszą około 12 466 180 zł. Należy przy tym zaznaczyć, że jest to koszt budowy docelowych rozwiązań komunikacyjnych, a ich realizacja może przebiegać etapami według harmonogramu określonego na wiele lat. Dlatego też podana kwota jest kosztem orientacyjnym, a jej rzeczywista wysokość będzie uzależniona od aktualnych na dzień realizacji inwestycji stawek cen jednostkowych oraz wyników przeprowadzonych procedur zamówień publicznych. Dokładne koszty inwestycji będą mogły zostać określone dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego założonego dla danego układu komunikacyjnego rozwiązania technicznego.

¹⁾ W prognozie kosztów założono poszerzenie istniejącej jezdni średnio o 3 m.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowasy III” 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, teren usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, lasy, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, wód powierzchniowych, infrastruktury technicznej, dróg publicznych i wewnętrznych. Jednym z celów realizacji ustaleń planu jest określenie w jaki sposób powinna odbywać się obsługa komunikacyjna terenu, a tym samym powinno się uporządkować strukturę własnościową obszaru. Należy przy tym podkreślić, iż drogi istniejące są wydzielone odrębnymi 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 0,8% obszaru, a przejąć ok. 4,2% oraz 0,9% od Skarbu Państwa i samorządu województwa. Grunty o dowolnej formie własności stanowią 94,1% obszaru opracowania.

Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
Grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	69,0	0,8%
Grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cele publiczne	365,9	4,2%
Grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cele publiczne od Skarbu Państwa lub samorządu województwa	80,8	0,9%
Grunty o dowolnej własności	8209,7	94,1%
SUMA:	8725,5	100%

Źródło: opracowanie własne

Podsumowując, należy podkreślić, iż zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnym z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MPZP "CZARNOWĄSY III" W OPOLE

ZAŁĄCZNIK NR 1 - USTALENIA PROJEKTU PLANU Z UWZGLĘDNIENIEM STRUKTURY WŁADANIA



LEGENDA:

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

MN-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

MN-MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U-ZP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

L TERENY LASU

RN TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

BKP TERENY POMPOWNI ŚCIEKÓW

WWU TERENY UJĘCIA WÓD

KDZ TERENY DROGI ZBIORCZEJ

KDL TERENY DROGI LOKALNEJ

KDD TERENY DROGI DOJAZDOWEJ

KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

KP TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

NIERUCHOMOŚCI JEDNOOSOBOWYCH SPÓŁEK SKARBU PAŃSTWA

NIERUCHOMOŚCI GMINNE

NIERUCHOMOŚCI OSÓB FIZYCZNYCH

NIERUCHOMOŚCI POWIATU

SKARB PAŃSTWA - PAŃSTWOWE JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE

NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA - GOSPODAROWANIE PREZYDENTA MIASTA OPOŁA

NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA - PAŃSTWOWE OSOBY PRAWNE

NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA - GOSPODAROWANIE WODAMI

NIERUCHOMOŚCI SPÓŁEK PRAWA HANDLOWEGO

NIERUCHOMOŚCI SAMORZĄDU WOJEWÓDZTWA



URZĄD MIASTA OPOŁA - Biuro Urbanistyczne

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MPZP "CZARNOWĄSY III" W OPOLE

Ustalenia projektu planu z uwzględnieniem struktury władania

45-018 OPOLE, pl. Wolności 7/8, tel./fax. (077) 45 11 924

000195

000196

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MPZP "CZARNOWĄSY III" W OPOLU

ZAŁĄCZNIK NR 2 - PROPOZYCJA DOCELOWEJ STRUKTURY WŁADANIA



LEGENDA:

--- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

MN-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

MN-MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB
ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U-ZP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

L TERENY LASU

RN TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

IKP TERENY POMPOWNI ŚCIEKÓW

IWU TERENY UJĘCIA WÓD

KDZ TERENY DROGI ZBIORCZEJ

KDL TERENY DROGI LOKALNEJ

KDD TERENY DROGI DOJAZDOWEJ

KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

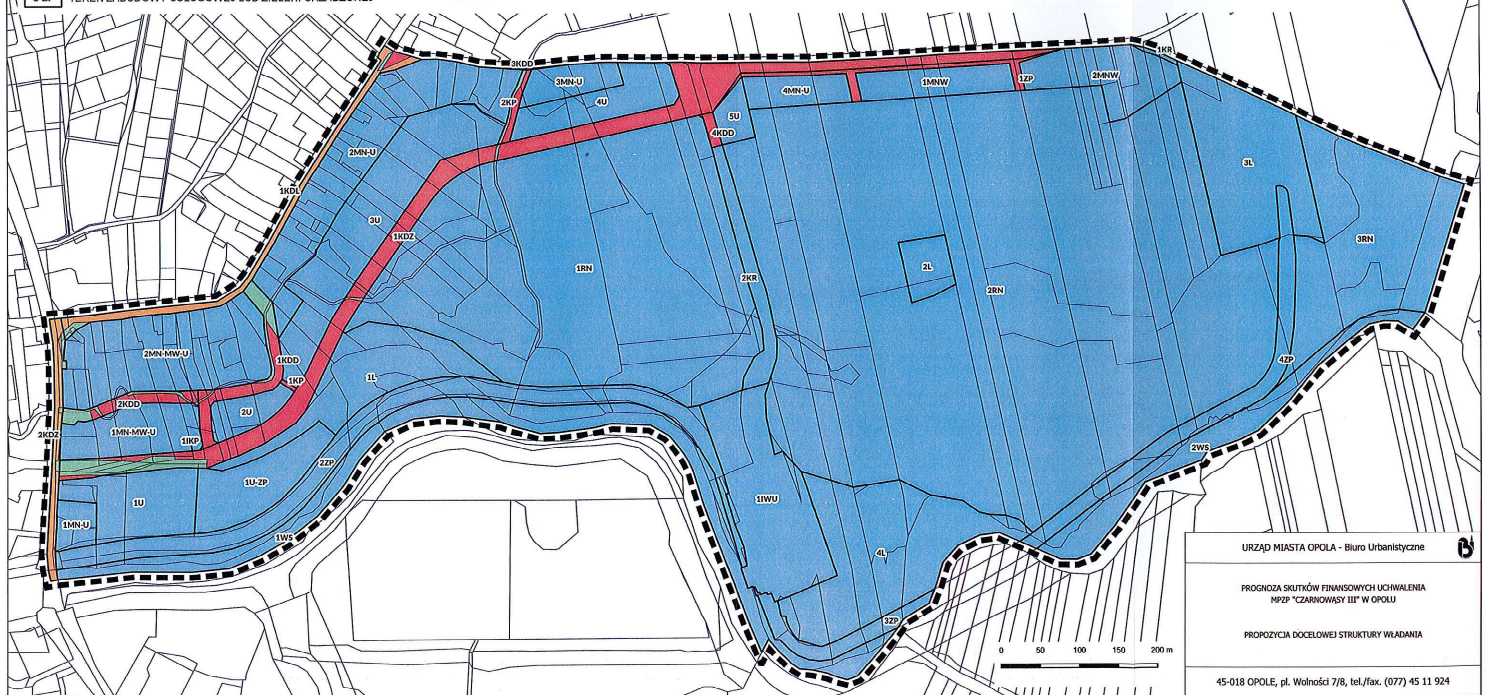
KP TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

NIERUCHOMOŚCI GMINNE, DO POZOSTAWIENIA W GMINNYM ZASOBE NIERUCHOMOŚCI

NIERUCHOMOŚCI, KTÓRE GMINA POWINNA PRZEJĄĆ NA CELE PUBLICZNE

**NIERUCHOMOŚCI, KTÓRE GMINA POWINNA PRZEJĄĆ NA CELE PUBLICZNE OD SKARBU PAŃSTWA
LUB SAMORZĄDU WOJEWÓDZTWA**

NIERUCHOMOŚCI O DOWOLNEJ WŁASNOŚCI



URZĄD MIASTA OPOLE - Biuro Urbanistyczne

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MPZP "CZARNOWĄSY III" W OPOLU

PROPOZYCJA DOCELOWEJ STRUKTURY WŁADANIA

45-018 OPOLE, pl. Wolności 7/8, tel./fax. (077) 45 11 924

000197

000198