

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

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

Opole, wrzesień 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.....	5
1.1. Przedmiot i cel prognozy	5
1.2. Podstawy prawne	5
1.3. Metody pracy	6
2. Charakterystyka terenu	11
3. Stan prawny nieruchomości	13
4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu	13
5. Skutki ustaleń projektu planu.....	16
5.1. Zestawienie skutków	16
5.2. Analiza zmiany wartości gruntów	22
5.3. Analiza wydatków gminy	22
5.4. Analiza dochodów gminy.....	23
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu	23
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej	23
6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego	25
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	27

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 LXXI/1254/23 Rady Miasta Opola z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy V” 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219),
- orzecznictwa sądów administracyjnych.

1.3. Metody pracy

Metody pracy przyjęte do opracowania prognozy finansowej oparte są o szczegółowe analizy materiałów źródłowych. Podstawowym źródłem informacji jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy V” 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 V” 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. 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 73 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od wschodu: ulica Wolności,
- od północy: droga wzdłuż działek leśnych 298/12, 297/23 k.m. 12, obręb Czarnowąsy,
- od zachodu: ulica Podleśna oraz granica działki ewidencyjnej 298/9 k.m. 12, obręb Czarnowąsy,
- od południa: ulica Jemioły, linia łamana w kierunku ulicy Wierzbowej, ulica Borowa, granica działki ewidencyjnej 720/61 k.m. 3, obręb Czarnowąsy, ulica Jaśminowa.

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

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



Źródło: opracowanie własne

Analizowany obszar usytuowany jest w północnej części Opola w obrębie Czarnowąsy. Na analizowanym obszarze występują przede wszystkim tereny zabudowane oraz grunty rolne i łąki. Sukcesywnie powstaje tu zabudowa mieszkaniowa w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Wzdłuż granicy opracowania od strony wschodniej przebiega ulica Wolności stanowiąca drogę wylotową z Opola do Wołczyna. W sąsiedztwie znajdują się tereny rolne oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa. 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: lasy,
- od wschodu: tereny zabudowy w rejonie ulicy Wolności,
- od południa: tereny rolne oraz tereny zabudowy w rejonie ulicy Wierzbowej i Jaśminowej,
- od zachodu: tereny rolne i tereny zabudowy w rejonie ulicy Podleśnej.

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 „Czarnowasy V” 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 tj. wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą społeczną, komunikacyjną i techniczną,
- 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 – Czarnowasy, przewiduje strefę mieszkaniową 13.1.M oraz strefę zieleni 13.5.Z jako główny kierunek przekształceń.

Przyjęte w planie miejscowym przeznaczenia terenu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, tereny dróg, infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

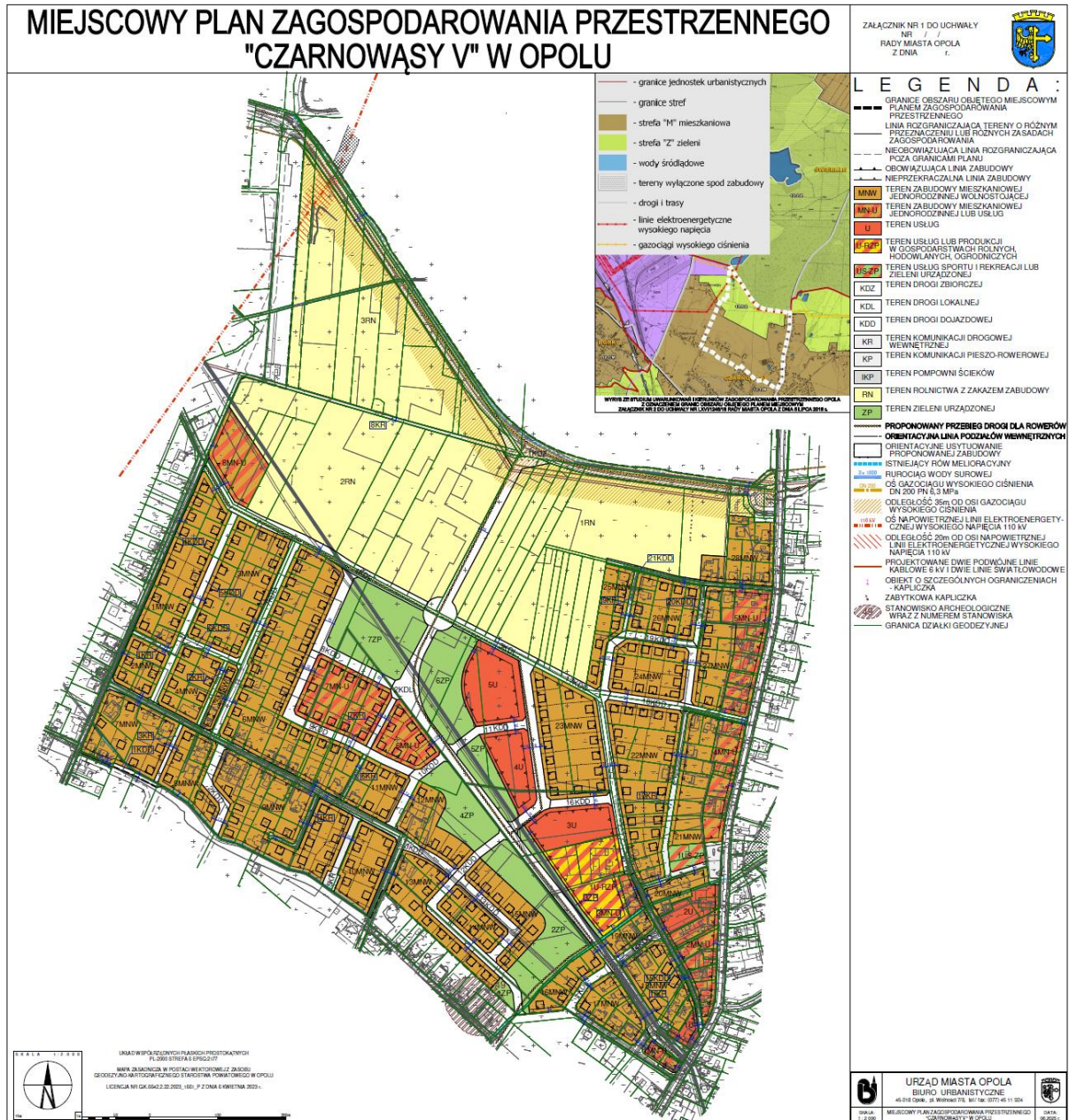
Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	2657,2	36,4%
MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	486,5	6,7%
U	teren usług	265,9	3,7%
U-RZP	teren usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich	106,2	1,5%
US-ZP	teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej	18,1	0,2%
KDZ	teren drogi zbiorczej	212,6	2,9%
KDL	teren drogi lokalnej	346,8	4,8%
KDD	teren drogi dojazdowej	524,6	7,2%
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	114,7	1,6%
IKP	teren pompowni ścieków	1,4	0,02%
RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	2065,8	28,5%
ZP	teren zieleni urządzonej	506,5	7,0%
SUMA:		7306,3	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy V” w Opolu dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym z usługami) (43,1%).

Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowasy V” w Opolu



Źródło: rysunek projektu planu

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy V” 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	3MNW	4MNW	5MNW	6MNW	7MNW	8MNW	9MNW	10MNW	11MNW	12MNW	13MNW	14MNW	15MNW	16MNW	17MNW	18MNW	19MNW	20MNW	21MNW	22MNW	23MNW	24MNW	25MNW	26MNW	27MNW	28MNW	1MN-U	2MN-U	3MN-U	4MN-U	5MN-U	6MN-U	7MN-U	8MN-U
PRAWNE	ustalenie zasad gospodarowania nieruchomością	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości																																				
	ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowani a nieruchomości	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
DOCHODY	zmiana przeznaczenia gruntów			+			+						+	+	+	+								+											+	+	+
	obrót nieruchomościami wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości																				+												+				
	podatki lokalne od nieruchomości			+			+						+	+	+	+								+											+	+	+

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu cd.

		1KR	2KR	3KR	4KR	5KR	6KR	7KR	8KR	9KR	10KR	11KR	12KR	1KP	1RN	2RN	3RN	1ZP	2ZP	3ZP	4ZP	5ZP	6ZP	7ZP
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 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																	+	+	+	+	+	+	+

SPOŁECZNE	poprawa jakości życia mieszkańców	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	konflikty społeczne																						
PRZYRODNI CZE	pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy																+	+	+	+	+	+	+
	negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy		+	+				+				+											
KULTUROWE	wprowadzenie ład przestrzennego	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	ochrona dziedzictwa kulturowego																+						

Źródło: opracowanie własne

5.2. Analiza zmiany wartości gruntów

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy V” w Opolu będzie miało wpływ na zmianę wartości nieruchomości położonych w jego granicach. Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią w części tereny już zabudowane i zagospodarowane, w pozostałej części tereny pod zabudowę dotychczas niezabudowane posiadały przeznaczenie umożliwiające realizację zabudowy w obowiązujących do dnia 1 stycznia 2017 r., jednakże z uwagi na zmianę granic administracyjnych miasta Opola, plany te straciły moc obowiązującą. 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 V” w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury, tj. nowych dróg publicznych (1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1-3KDD, 5-7KDD, 10-14KDD, 16-19KDD) 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 V” 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,
- opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów: 3MNW, 6MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 23MNW, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 3U, 4U, 5U, 1U-RZP.

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla pozostałych terenów ustalono w wysokości 0%. Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią w części tereny już zabudowane i zagospodarowane, w pozostałej części tereny pod zabudowę dotychczas niezabudowane posiadały przeznaczenie umożliwiające realizację zabudowy w obowiązujących do dnia 1 stycznia 2017 r., jednakże z uwagi na zmianę granic administracyjnych miasta Opola, plany te straciły moc obowiązującą. Pozostałe tereny 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 (ozn. KR). W tych terenach zakłada się jednak współfinansowanie inwestycji przez właścicieli prywatnych.

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

Tabela 5 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej

rodzaj infrastruktury	długość (m)	średnica (Ø)	orientacyjny koszt (zł)
wodociągi	5500 2000	125 160	2 750 000 1 400 000
kanalizacja sanitarna	7500 500 przepomownia	200 110 (tłoczna) 1 kpl.	6 000 000 300 000 1 000 000
Razem koszty (zł):			11 450 000 zł

Źródło: Opracowanie własne. Poziom cen na dzień uchwalenia MPZP

Koszt kanalizacji deszczowej dla nowo planowanych dróg został ujęty w zakresie kosztów infrastruktury drogowej.

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	32	11 500	368000
2.	1KDL	10		115000
3.	2KDL	32		368000
4.	3KDL	15		172500
5.	4KDL	15		172500
6.	1KDD	5		57500
7.	2KDD	6		69000
8.	3KDD – odcinek I	21		241500
9.	3KDD – odcinek II	5		57500
10.	5KDD	12		138000
11.	6KDD	4		46000
12.	7KDD	11		126500
13.	10KDD	6		69000
14.	11KDD	6		69000
15.	12KDD	13		149500
16.	13KDD	7		80500
17.	14KDD	4		46000
18.	16KDD	5		57500
19.	17KDD	14		161000
20.	18KDD	8		92000
21.	19KDD	11		126500
Całościowy prognozowany koszt oświetlenia:				3 036 000 zł

Źródło: opracowanie własne

Do oszacowania kosztów budowy infrastruktury energetycznej przyjęto następujące założenia:

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

Z Tabeli 6 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy infrastruktury energetycznej wynoszą około 3 036 000 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 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			6 829 560
	jezdnia	933 x 3,5 x 2	780,00	5 094 180
	chodnik	933 x 2,0 x 2	215,00	802 380
	ścieżka rowerowa	933 x 2,0 x 2	250,00	933 000
2.	1KDL			1 139 880
	jezdnia	276 x 3,0 x 2	545,00	902 520
	chodnik	276 x 2,0 x 2	215,00	237 360
3.	2KDL			4 714 470
	jezdnia	919 x 3,0 x 2	545,00	3 005 130
	chodnik	919 x 2,0 x 2	215,00	790 340
	ścieżka rowerowa	919 x 2,0 x 2	250,00	919 000
4.	3KDL			1 738 730
	jezdnia	421 x 3,0 x 2	545,00	1 376 670
	chodnik	421 x 2,0 x 2	215,00	362 060
5.	4KDD			2 159 730
	jezdnia	421 x 3,0 x 2	545,00	1 376 670
	chodnik	421 x 2,0 x 2	215,00	362 060
	ścieżka rowerowa	421 x 2,0 x 2	250,00	421 000
6.	1KDD			256 060
	jezdnia	124 x 3,0 x 2 x 0,5	545,00	202 740
	chodnik	124 x 2,0 x 2 x 0,5	215,00	53 320

7.	2KDD			627 760
	jezdnia	152 x 3,0 x 2	545,00	497 040
	chodnik	152 x 2,0 x 2	215,00	130 720
8.	3KDD			2 948 820
	jezdnia	(588+126) x 3,0 x 2	545,00	2 334 780
	chodnik	(588+126) x 2,0 x 2	215,00	614 040
9.	5KDD			1 305 080
	jezdnia	316 x 3,0 x 2	545,00	1 033 320
	chodnik	316 x 2,0 x 2	215,00	271 760
10.	6KDD			408 870
	jezdnia	99 x 3,0 x 2	545,00	323 730
	chodnik	99 x 2,0 x 2	215,00	85 140
11.	7KDD			1 292 690
	jezdnia	313 x 3,0 x 2	545,00	1 023 510
	chodnik	313 x 2,0 x 2	215,00	269 180
12.	8KDD			1 090 320
	jezdnia	264 x 3,0 x 2	545,00	863 280
	chodnik	264 x 2,0 x 2	215,00	227 040
13.	9KDD			1 333 990
	jezdnia	323 x 3,0 x 2	545,00	1 056 210
	chodnik	323 x 2,0 x 2	215,00	277 780
14.	10KDD			607 110
	jezdnia	147 x 3,0 x 2	545,00	480 690
	chodnik	147 x 2,0 x 2	215,00	126 420
15.	11KDD			557 550
	jezdnia	135 x 3,0 x 2	545,00	441 450
	chodnik	135 x 2,0 x 2	215,00	116 100
16.	12KDD			1 532 230
	jezdnia	371 x 3,0 x 2	545,00	1 213 170
	chodnik	371 x 2,0 x 2	215,00	319 060
17.	13KDD			726 880
	jezdnia	176 x 3,0 x 2	545,00	575 520
	chodnik	176 x 2,0 x 2	215,00	151 360
18.	14KDD			351 050
	jezdnia	85 x 3,0 x 2	545,00	277 950
	chodnik	85 x 2,0 x 2	215,00	73 100
19.	16KDD			441 910
	jezdnia	107 x 3,0 x 2	545,00	349 890
	chodnik	107 x 2,0 x 2	215,00	92 020
20.	17KDD			1 627 220
	jezdnia	394 x 3,0 x 2	545,00	1 288 380
	chodnik	394 x 2,0 x 2	215,00	338 840
21.	18KDD			908 600
	jezdnia	220 x 3,0 x 2	545,00	719 400
	chodnik	220 x 2,0 x 2	215,00	189 200
22.	19KDD			1 205 960
	jezdnia	292 x 3,0 x 2	545,00	954 840
	chodnik	292 x 2,0 x 2	215,00	251 120
Razem prognozowane koszty dla układu komunikacyjnego:				33 804 470 zł

Źródło: opracowanie własne

Z Tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego wynoszą około 33 804 470 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.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy V” 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 zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową, usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, tereny dróg, pompowni ścieków oraz zieleni urządzonej. 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 6,1% obszaru, a przejąć ok. 15,6%. Możliwe do zbycia są grunty stanowiące 0,04% obszaru opracowania. Grunty o dowolnej formie własności stanowią 78,2% obszaru opracowania.

Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
Grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	449,1	6,1%
Grunty gminne, możliwe do zbycia	3,1	0,04%
Grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cele publiczne	1139,5	15,6%
Grunty o dowolnej własności	5714,6	78,2%
SUMA:	7306,3	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.