

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**„GOSŁAWICE VIII” W OPOLU**

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| mgr Krzysztof Bucher       | 7532             |
| dr inż. Krzysztof Śliwa    | Z-348            |
| dr inż. Marcin Tatara      | -                |
| mgr inż. Grzegorz Jurowicz | OPL/0043/POOS/03 |
| mgr inż. Aneta Werner-Wilk | Z-480            |

Opole, sierpień 2023 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 .....                                | 14 |
| 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 .....                                               | 18 |
| 6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu .....                          | 18 |
| 7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu..... | 18 |

**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 LXII/1133/22 Rady Miasta Opola z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” 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),
- 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 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 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 z późn. zm.),
- 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 „Gosławice VIII” 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 „Gosławice VIII” 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 podejmie uchwałę o przystąpieniu do scalenia, podziału oraz o opłatach adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scalenia i podziału wynikających z ustaleń planu miejscowego                                                                                                                        |
| budowa infrastruktury technicznej w zakresie zadań własnych gminy (art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym)          | pobranie przez gminę opłat adiacenckich                                                                           | jeżeli gmina podejmie uchwałę o opłatach adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej pobiera opłatę od właściciela lub użytkownika wieczystego                                                                                                                                                                                   |

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciele i użytkownicy wieczystości, dla których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone 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 30 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od północnego wschodu: obwodnica północna,
- od południowego wschodu: ulica Wygonowa,
- od południowego zachodu: ulica Wiedeńska i Wygonowa,
- od północnego zachodu: granica administracyjna Opola wzdłuż ulicy Rzecznej.

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

**Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu**



Źródło: opracowanie własne

Teren położony jest we wschodniej części miasta, w sąsiedztwie obwodnicy północnej, centrum handlowego „Turawa Park” i osiedla mieszkaniowego usytuowanego w Zawadzie (gmina Turawa). Obecnie jest to obszar częściowo zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ulicy Rzecznej), a częściowo użytkowany jako tereny rolnicze. Przez obszar objęty analizą przepływa ciek naturalny – Malina. Przebiegają tu również elementy infrastruktury technicznej tj. linie elektroenergetyczne oraz gazociąg.

Zagospodarowanie terenów przyległych do analizowanego obszaru stanowi:

- od północnego zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze (Zawada w gminie Turawa),
- od północnego wschodu: obwodnica północna,
- od południa: tereny przemysłowe (Zakłady Drobiarskie),

- od południowego zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu zieleni.

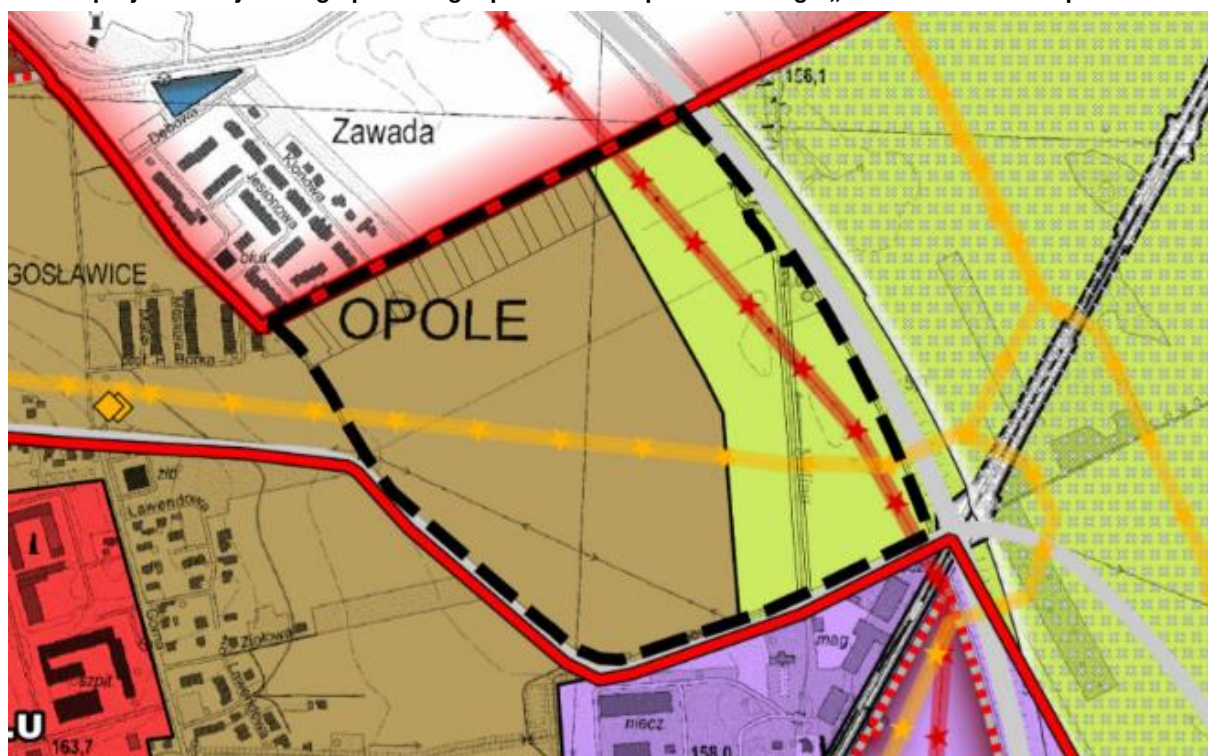
Badany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym mogą tu być wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu była potrzeba opracowania planu na terenie, który jeszcze nie jest objęty takimi ustaleniami. Jest to ważne, ponieważ tereny te sukcesywnie przeznaczane są na dosyć gęstą zabudowę mieszkaniową, a warunki fizjograficzne wymagają zabezpieczenia terenów na zieleni, szczególnie wzdłuż przepływającej Maliny, zarezerwowania terenu na odprowadzanie wód opadowych, zachowanie stref wolnych od zabudowy wzdłuż przebiegającej infrastruktury technicznej (gazociąg, linie elektroenergetyczne), wzdłuż uciążliwej arterii o dużym natężeniu ruchu, jaką jest obwodnica północna.

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 wskazuje strefę mieszkaniową jednostki urbanistycznej Gosławice 20.1.M oraz strefę zieleni i wód powierzchniowych 20.8.Z. Najważniejsze z ustaleń odnoszą się zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w pasie 150 m od obwodnicy północnej, zakazu lokalizacji zabudowy w strefach bezpieczeństwa od przebiegającej infrastruktury technicznej (gazociąg, linie elektroenergetyczne), ochrona korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków naturalnych (Malina).

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

Rys. 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu



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

### 3. Stan prawny nieruchomości

Powierzchnia gruntów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu wynosi około 30 ha. W tabeli 2 przedstawiono rodzaje własności występujące na terenie objętym projektem planu miejscowego. Struktura własności została sporządzona w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Tabela 2 Struktura własności

| Kategoria własności                                                     | Powierzchnia<br>[a] | Udział<br>[%] |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| nieruchomości Skarbu Państwa (gospodarowanie – Prezydent Miasta Opola)  | 1,2                 | 0,04%         |
| nieruchomości Skarbu Państwa (gospodarowanie gruntami pokrytymi wodami) | 32,6                | 1,1%          |
| nieruchomości gminne                                                    | 130,8               | 4,3%          |
| nieruchomości osób fizycznych                                           | 2858,1              | 94,2%         |
| nieruchomości spółek prawa handlowego                                   | 3,0                 | 0,1%          |
| nieruchomości spółek prawa handlowego oraz osób fizycznych              | 8,8                 | 0,3%          |
| <b>SUMA:</b>                                                            | <b>3034,5</b>       | <b>100,0%</b> |

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że większa część nieruchomości stanowi osób fizycznych (94,2%). Następne pod względem wielkości są nieruchomości gminne (4,3%).

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

#### 4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

W projekcie planu uwzględniono istniejące uwarunkowania terenu oraz zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

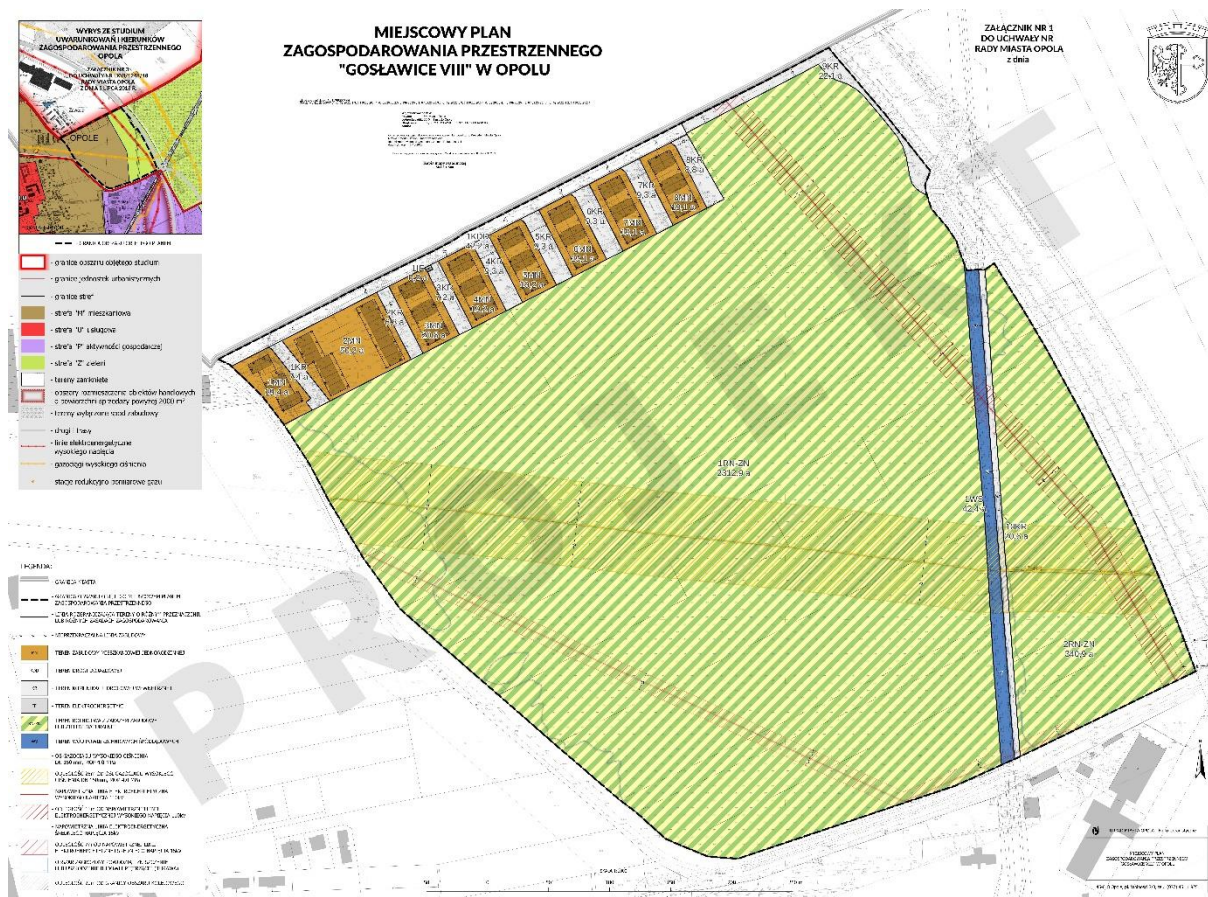
Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

| Symbol terenu | Przeznaczenie terenu                                      | Powierzchnia [a] | Udział [%]  |
|---------------|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------|
| <b>MN</b>     | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej               | 185,9            | 6,1%        |
| <b>KDD</b>    | teren drogi dojazdowej                                    | 42,2             | 1,4%        |
| <b>KR</b>     | teren komunikacji drogowej wewnętrznej                    | 110,0            | 3,6%        |
| <b>IE</b>     | teren elektroenergetyki                                   | 0,2              | 0,01%       |
| <b>RN-ZN</b>  | teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej | 2653,8           | 87,5%       |
| <b>WS</b>     | teren wód powierzchniowych śródlądowych                   | 42,4             | 1,4%        |
| <b>SUMA:</b>  |                                                           | <b>3034,5</b>    | <b>100%</b> |

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu dominują rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej (87,5%). W dalszej kolejności są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zajmujące 6,1% obszaru objętego opracowaniem. Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej obejmują obszar 3,6%, teren drogi dojazdowej 1,4%.

Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu



Źródło: opracowanie własne

## 5. Skutki ustaleń projektu planu

### 5.1. Zestawienie skutków

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

**Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu**

|         |                                                                                                                              | 1MN | 2MN | 3MN | 4MN | 5MN | 6MN | 7MN | 8MN | 1KDD | 1KR | 2KR | 3KR | 4KR | 5KR | 6KR | 7KR | 8KR | 9KR | 10KR | 1IE | 1RN-ZN | 2RN-ZN | 1WS |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|--------|--------|-----|
| PRAWNE  | ustalenie zasad gospodarowania nieruchomością                                                                                | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +    | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +    | +   | +      | +      | +   |
|         | wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości                             |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |        |        |     |
|         | ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości                                                                 | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +    | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +   | +    | +   | +      | +      | +   |
| DOCHODY | zmiana przeznaczenia gruntów                                                                                                 |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |        |        |     |
|         | obrót nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości                                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |        |        |     |
|         | podatki lokalne od nieruchomości                                                                                             |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |        |        |     |
|         | opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów                                                                                      |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |        |        |     |
|         | opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilno-prawnych                                                                   |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |        |        |     |
| WYDATKI | opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |        |        |     |
|         | 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 „Gosławice VIII” w Opolu nie będzie miało wpływu na zmianę wartości leżących w jego granicach nieruchomości.

Przeznaczenie terenu nie ulega zmianie w stosunku do faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu.

## 5.3. Analiza wydatków gminy

Zgodnie z przyjętymi metodami pracy, opisanymi w rozdziale 1.3. należy wskazać, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu wpłynie na powstanie obciążeń finansowych związanych z wykupem gruntów pod poszerzenie drogi publicznej dojazdowej oraz koszty z tym związane tj. obsługa procesu inwestycyjnego (m.in. wykonanie wycen na potrzeby nabycia nieruchomości).

#### **5.4. Analiza dochodów gminy**

Zgodnie z przyjętymi metodami pracy, opisanymi w rozdziale 1.3. należy wskazać, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu nie będzie miało wpływu na dochody gminy.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono w wysokości:

- 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 0% dla pozostałych terenów.

W przypadku terenów drogi dojazdowej, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, terenu elektroenergetyki, terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych nie występuje zmiana przeznaczenia terenu w stosunku do faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu. Nie przewiduje się zmiany wartości nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym. Część nieruchomości nie podlega zbyciu – tereny dróg dojazdowych czy też wód powierzchniowych śródlądowych.

### **6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu**

Projekt planu nie wprowadza nowych terenów przeznaczonych na infrastrukturę techniczną oraz komunikację drogową. Na skutek uchwalenia projektu planu nie powstaje konieczność realizacji układu komunikacyjnego (w tym oświetlenia) oraz infrastruktury technicznej.

Projekt planu miejscowego „Gosławice VIII” nie generuje skutków finansowych w tym zakresie.

### **7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu ma na celu zachowanie ustaleń i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostały określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 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 zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz drogi publiczne i wewnętrzne a także tereny infrastruktury technicznej. Jednym z celów realizacji ustaleń planu jest określenie w jaki sposób powinna odbywać się obsługa komunikacyjna terenu, a tym samym powinno się uporządkować strukturę własnościową obszaru. Należy przy tym podkreślić, iż część istniejących dróg jest wydzielona odrębnymi nieruchomościami, natomiast zmianie 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 4% obszaru, a przejąć ok. 0,2%, natomiast możliwe do sprzedaży jest 1,4% obszaru. Grunty o dowolnej własności stanowią 94,4%.

**Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu**

| przeznaczenie terenu                                                | Powierzchnia [a] | Udział [%]  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|
| grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości      | 121,7            | 4,0%        |
| grunty gminne możliwe do sprzedaży                                  | 42,9             | 1,4%        |
| grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cele publiczne | 5,6              | 0,2%        |
| grunty o dowolnej własności                                         | 2864,4           | 94,4%       |
| <b>SUMA:</b>                                                        | <b>3034,5</b>    | <b>100%</b> |

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.