

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**„ULICA PARTYZANCKA II” W OPOLU**

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| mgr Krzysztof Bucher       | 7532             |
| mgr inż. Weronika Bartyla  | -                |
| 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

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Wstęp .....</b>                                                                   | <b>5</b>  |
| <b>1.1. Przedmiot i cel prognozy .....</b>                                              | <b>5</b>  |
| <b>1.2. Podstawy prawne .....</b>                                                       | <b>5</b>  |
| <b>1.3. Metody pracy .....</b>                                                          | <b>6</b>  |
| <b>2. Charakterystyka terenu.....</b>                                                   | <b>11</b> |
| <b>3. Stan prawny nieruchomości.....</b>                                                | <b>13</b> |
| <b>4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu .....</b>                                 | <b>14</b> |
| <b>5. Skutki ustaleń projektu planu .....</b>                                           | <b>17</b> |
| <b>5.1. Zestawienie skutków .....</b>                                                   | <b>17</b> |
| <b>5.2. Analiza zmiany wartości gruntów .....</b>                                       | <b>18</b> |
| <b>5.3. Analiza wydatków gminy .....</b>                                                | <b>19</b> |
| <b>5.4. Analiza dochodów gminy .....</b>                                                | <b>19</b> |
| <b>6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.....</b>                            | <b>19</b> |
| <b>6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej .....</b>                              | <b>19</b> |
| <b>6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego .....</b>                                  | <b>20</b> |
| <b>7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu .....</b> | <b>22</b> |

**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 XXXVIII/756/21 Rady Miasta Opolu z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania „ulica Partyzancka II” w Opolu podjęto w oparciu o art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt 5 cytowanej ustawy opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwzględniającą zapisy art. 36.

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

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

W opracowaniu prognozy skutków finansowych uwzględniono zapisy następujących źródeł prawa:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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 „ulica Partyzancka II” w Opolu, sporządzony na podkładzie kopii mapy zasadniczej oraz mapy ewidencji gruntów i budynków. Na bazie materiałów geodezyjnych oraz danych zawartych w systemie informacji przestrzennej opracowano analizę własnościową, której celem było zbadanie aktualnej struktury władania gruntami na terenie opracowania.

Materiały wyjściowe do prognozy skutków finansowych stanowi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte Uchwałą Rady Miasta Opola nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r. oraz wszelkie dane dostępne w systemie informacji przestrzennej i statystyczne, gromadzone przez Główny Urząd Statystyczny.

Po opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” w Opolu możliwe było przeanalizowanie, które grunty zmieniają przeznaczenie i w jakim kierunku. Efektem przeprowadzonych analiz było określenie, jak docelowo będzie wyglądała struktura własności oraz które nieruchomości będą we władaniu gminy i jakie koszty będą związane z realizacją na nich ustaleń miejscowego planu.

Wśród analizowanych skutków związanych z uchwaleniem planu należy wymienić skutki prawne, dochody, wydatki, zmiany wartości nieruchomości, w tym wzrost albo obniżenie wartości.

Analizowane skutki prawne wynikają z:

- zasady gospodarowania nieruchomością objętą planem miejscowym,
- wprowadzenia ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości,
- ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości.

Analizowane dochody gminy wynikają z:

- zmiany przeznaczenia gruntów i związanych z tym dochodów gminy Opole,
- tytułu obrotu nieruchomościami wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości,
- podatków lokalnych od nieruchomości,
- opłat za użytkowanie wieczyste gruntów,
- opłat planistycznych, podatków od czynności cywilno-prawnych,
- opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości.

Analizowane wydatki gminy związane są z:

- wykupem gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury,
- kosztami scaleń i podziałów nieruchomości wynikających z zapisów planu miejscowego,
- kosztami budowy infrastruktury w zakresie należącym do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy – opłaty i odszkodowania związane z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości wynikające z ustaleń planu miejscowego,
- kosztami związanymi z obsługą procesu inwestycyjnego, w tym kosztami opracowania planu, wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości.

**Tabela 1 Skutki finansowe**

| rodzaj skutków                                                                                                                          | następstwa finansowe                                                                                              | forma i warunki realizacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem | wykupienie                                                                                                        | gmina na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego dokonuje zadośćuczynienia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                         | odszkodowanie                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                         | przyznanie nieruchomości zamiennej                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| zmniejszenie wartości nieruchomości                                                                                                     | wyrównanie różnicy między wartością z dnia sprzedaży a wartością według stanu przed uchwaleniem planu miejscowego | jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty sprzeda nieruchomość w okresie 5-ciu lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące i wystąpi z roszczeniem do gminy                                                                                                                                                                                                         |
| zwiększenie wartości nieruchomości                                                                                                      | pobranie przez gminę opłaty jednorazowej „opłata planistyczna”                                                    | gmina ustala stawkę procentową do opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego – jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty sprzeda nieruchomość w okresie 5-ciu lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące (opłata planistyczna nie może być większa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu) |
| scalenia i podziały nieruchomości                                                                                                       | pobranie przez gminę opłat adiacenckich                                                                           | jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające scaleń i podziałów gmina podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia, podziału oraz o opłatach adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scalenia i podziału wynikających z ustaleń planu miejscowego                                                                                                                       |
| budowa infrastruktury technicznej w zakresie zadań własnych gminy (art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym)          | pobranie przez gminę opłat adiacenckich                                                                           | jeżeli gmina podejmuje uchwałę o opłatach adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej pobiera opłatę od właściciela lub użytkownika wieczystego                                                                                                                                                                                  |

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciele i użytkownicy wieczystości, dla których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone postanowieniami planu miejscowego, mogą żądać od gminy:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Ustalenia poszczególnych planów miejscowych mogą spowodować również zmniejszenie wartości nieruchomości. 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 23 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od zachodu: teren 8KDD oraz granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wrocławskiej i Północnej (uchwała nr LXVIII/1291/18 Rady Miasta Opola z dnia 27 września 2018 r.),
- od północy: granice działek ewidencyjnych: nr 36/5, nr 36/3, nr 36/1, ulica Partyzancka, granica terenu 3KDWx z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Partyzancka – Folwark w Opolu (uchwała nr XX/362/15 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2015 r.),
- od wschodu: granica terenu 7KDWx z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Partyzancka – Folwark w Opolu (uchwała nr XX/362/15 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2015 r.), granica działek ewidencyjnych: nr 67/2, nr 68/2, nr 100/4 – wzdłuż ulicy Agnieszki Osieckiej,
- od południa: ulica Wrocławska.

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

**Rys. 1** Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Obszar w granicach opracowania planu zlokalizowany jest w środkowej części Opola w obrębie Półwieś. W przeważającej części na analizowanym obszarze występują tereny mieszkaniowe oraz tereny usługowe. Wzdłuż granicy opracowania od strony południowej przebiega ulica Wrocławska stanowiąca drogę wylotową z Opola do Wrocławia. Przez teren opracowania przebiega również ulica Partyzancka stanowiąca wylot w kierunku Obwodnicy Północnej. W sąsiedztwie znajdują się zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz tereny łąk, pastwisk i tereny rolnicze.

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

- od północy: tereny zabudowy w rejonie ulic Partyzanckiej i Franciszka Kurpiera oraz tereny niezabudowane,
- od zachodu: tereny rolne, niezabudowane oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- od południa: tereny drogowe – ulica Wrocławska,
- od wschodu: tereny rolne oraz łąki.

W środkowej oraz południowej części analizowany obszar nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Realizacja inwestycji może następować na tym terenie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na pozostałej północnej części obowiązują miejscowy plan zagospodarowania Partyzancka – Folwark w Opolu (uchwała nr XX/362/15 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2015 r.) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wrocławskiej i Północnej (uchwała nr LXVIII/1291/18 Rady Miasta Opola z dnia 27 września 2018 r.). W związku z tym realizacja inwestycji w północnej części obszaru może następować w oparciu o wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę. Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” w Opolu były:

- 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.),
- potrzeba dostosowania zapisów planu do uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.),
- potrzeba uwzględnienia zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola tj. wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów zabudowy usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą społeczną, komunikacyjną i techniczną,
- zbadanie możliwości uwzględnienia wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.





**Tabela 2 Struktura własności**

| Kategoria własności                                                  | Powierzchnia<br>[a] | Udział<br>[%] |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| nieruchomości Skarbu Państwa – gospodarowanie Prezydent Miasta Opola | 102,3               | 4,5%          |
| nieruchomości gminne                                                 | 346,3               | 15,3%         |
| nieruchomości gminne oraz osób fizycznych                            | 51,3                | 2,3%          |
| nieruchomości osób fizycznych                                        | 1672,0              | 73,9%         |
| nieruchomości spółek prawa handlowego                                | 87,5                | 3,9%          |
| nieruchomości spółek prawa handlowego oraz osób fizycznych           | 3,5                 | 0,2%          |
| <b>SUMA:</b>                                                         | <b>2262,8</b>       | <b>100,0%</b> |

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że największa część nieruchomości stanowi własność osób fizycznych (73,9%). Następne pod względem wielkości są nieruchomości gminne (15,3%). Część obszaru objętego planem stanowi własność spółek prawa handlowego (3,9%) oraz Skarbu Państwa (4,5%).

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. Projekt przewiduje przede wszystkim przeznaczenie terenu na tereny usługowe, mieszkaniowe oraz dróg (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

**Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu**

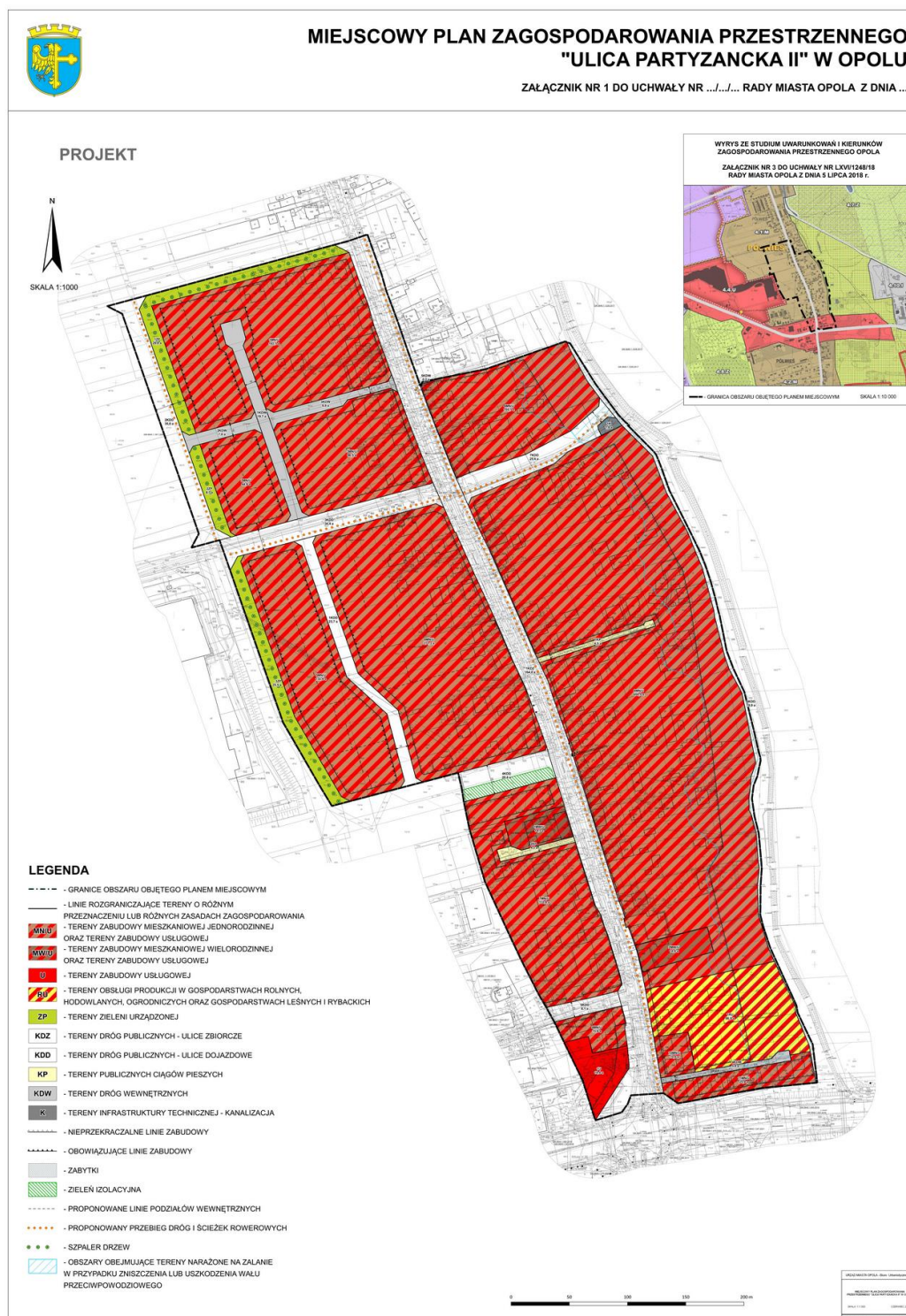
| Symbol terenu | Przeznaczenie terenu                                                                                              | Powierzchnia<br>[a] | Udział<br>[%] |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| <b>MN/U</b>   | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej                                       | 1679,3              | 74,2%         |
| <b>MW/U</b>   | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej                                       | 29,1                | 1,3%          |
| <b>U</b>      | tereny zabudowy usługowej                                                                                         | 19,4                | 0,9%          |
| <b>RU</b>     | tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich | 86,9                | 3,8%          |
| <b>ZP</b>     | tereny zieleni urządzonej                                                                                         | 64,0                | 2,8%          |
| <b>KDZ</b>    | tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze                                                                          | 164,0               | 7,2%          |
| <b>KDD</b>    | tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe                                                                         | 166,7               | 7,4%          |
| <b>KP</b>     | tereny publicznych ciągów pieszych                                                                                | 8,8                 | 0,4%          |
| <b>KDW</b>    | tereny dróg wewnętrznych                                                                                          | 42,6                | 1,9%          |
| <b>K</b>      | tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja                                                                   | 1,9                 | 0,1%          |
| <b>SUMA:</b>  |                                                                                                                   | <b>2262,8</b>       | <b>100%</b>   |

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu



W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” w Opolu, dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (74,2%).

Rys. 2 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„ulica Partyzancka II” w Opolu



Źródło: opracowanie własne



Rys. 3 Wyrzys z obowiązujących planów miejscowych



Źródło: opracowanie własne



## 5. Skutki ustaleń projektu planu

### 5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” 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/U | 2MN/U | 3MN/U | 4MN/U | 5MN/U | 6MN/U | 7MN/U | 8MN/U | 9MN/U | 10MN/U | 11MN/U | 1MW/U | 2MW/U | 1U | 1RU | 1ZP | 2ZP | 3ZP |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|----|-----|-----|-----|-----|
| 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                                                                                                  |       |       |       |       | +     | +     | +     | +     | +     | +      | +      | +     | +     | +  | +   |     |     |     |
|         | opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości                                |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |    |     |     |     |     |
| WYDATKI | wykup gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury                                                                                                       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |    |     |     |     |     |
|         | koszty scaleń i podziałów nieruchomości wynikających z zapisów planu miejscowego                                                                            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |    |     |     |     |     |
|         | koszty budowy infrastruktury w zakresie należącym do zadań własnych gminy                                                                                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |    |     |     |     |     |
|         | koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego, w tym koszty opracowania planu, wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości | +     | +     | +     |       | +     | +     | +     | +     | +     | +      | +      | +     | +     | +  | +   |     |     |     |
| SPOŁ.   | poprawa jakości życia mieszkańców                                                                                                                           | +     | +     | +     | +     | +     | +     | +     | +     | +     | +      | +      | +     | +     | +  | +   | +   | +   | +   |
|         | konflikty społeczne                                                                                                                                         |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |    |     |     |     |     |
| PRZYR.  | pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy                                                                                                  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |    |     | +   | +   | +   |
|         | negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy                                                                                                  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |    |     |     |     |     |
| KULT.   | wprowadzenie ładu przestrzennego                                                                                                                            | +     | +     | +     | +     | +     | +     | +     | +     | +     | +      | +      | +     | +     | +  | +   | +   | +   | +   |
|         | ochrona dziedzictwa kulturowego                                                                                                                             |       |       |       | +     |       |       | +     | +     |       |        |        | +     |       |    |     |     |     |     |

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

**Tabela 5 Przewidywane skutki projektu planu cd.**

|         |                                                                                                                                                             | 1KDZ | 1KDD | 2KDD | 3KDD | 4KDD | 5KDD | 6KDD | 7KDD | 1KDW | 2KDW | 3KDW | 4KDW | 5KDW | 1KP | 2KP | 1K |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|----|
| 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 wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości                                                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      | +    | +    |      |      |      |     |     |    |
|         | podatki lokalne od nieruchomości                                                                                                                            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |    |
|         | opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów                                                                                                                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |    |
|         | opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilno-prawnych                                                                                                  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |    |
|         | opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |    |
| WYDATKI | wykup gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury                                                                                                       | +    | +    | +    |      |      |      | +    | +    |      |      |      |      |      | +   |     |    |
|         | koszty scaleń i podziałów nieruchomości wynikających z zapisów planu miejscowego                                                                            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |    |
|         | koszty budowy infrastruktury w zakresie należącym do zadań własnych gminy                                                                                   |      | +    | +    | +    | +    |      |      | +    |      |      |      |      |      | +   | +   |    |
|         | koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego, w tym koszty opracowania planu, wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości | +    | +    | +    | +    | +    |      | +    | +    |      |      |      |      |      | +   | +   |    |
| SPOŁ.   | poprawa jakości życia mieszkańców                                                                                                                           | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +   | +   | +  |
|         | konflikty społeczne                                                                                                                                         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |    |
| PRZYR.  | pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy                                                                                                  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |    |
|         | negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy                                                                                                  |      | +    |      | +    | +    |      |      | +    | +    | +    | +    |      |      |     |     |    |
| KULT.   | wprowadzenie ład przestrzennego                                                                                                                             | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +    | +   | +   | +  |
|         | ochrona dziedzictwa kulturowego                                                                                                                             |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |    |

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

## 5.2. Analiza zmiany wartości gruntów

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” w Opolu będzie miało niewielki wpływ na zmianę wartości leżących w jego granicach nieruchomości.

Przeznaczenie większości terenów jest porównywalne z faktycznym sposobem wykorzystywania nieruchomości.

Obszar objęty projektem planu jest w przeważającej większości zagospodarowany i uzbrojony w infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną.

### **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 „ulica Partyzancka II” w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z wykupem gruntów pod inwestycje celu publicznego, budową infrastruktury technicznej oraz układu drogowego oraz obsługą procesu inwestycyjnego.

### **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 „ulica Partyzancka II” w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- zbycia gruntów z gminnego zasobu nieruchomości,
- podatki od czynności cywilno-prawnych,
- opłaty planistyczne w wysokości:
  - 15% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5-11MN/U, 1-2MW/U, 1RU,
  - 20% na terenach zabudowy usługowej U.

Na pozostałych terenach 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 0%. Plan przeznacza pozostałe tereny na tereny zieleni urządzonej oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych, a także infrastruktury technicznej. Ustalenie stawki w wysokości 0% dla tych terenów wynika z faktu, że tereny te docelowo powinny stać się własnością gminy w celu realizacji celów publicznych.

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

### **6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej**

Teren objęty projektem planu jest w przeważającej większości zabudowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną. Koszty generowane będą głównie poprzez budowę i rozbudowę 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.                                        | 1KDD                  | 8             | 11 500            | 92 000                  |
| 2.                                        | 2KDD                  | 8             |                   | 92 000                  |
| 3.                                        | 3KDD                  | 7             |                   | 80 500                  |
| 4.                                        | 4KDD                  | 3             |                   | 34 500                  |
| 5.                                        | 7KDD                  | 5             |                   | 57 500                  |
| 6.                                        | 1KP                   | 4             |                   | 46 000                  |
| 7.                                        | 2KP                   | 2             |                   | 23 000                  |
| Całościowy prognozowany koszt oświetlenia |                       |               |                   | 425 500 zł              |

Źródło: opracowanie własne

Do oszacowania kosztów budowy infrastruktury energetycznej przyjęto następujące założenia:

- punkty oświetleniowe (latarnie) zostaną rozmieszczone w odległości średnio co 30,0 m,
- liczba w szt. infrastruktury energetycznej (latarni) została ustalona indywidualnie dla każdego odcinka drogi i ciągu pieszego przy założeniu wykorzystania i rozbudowy istniejącej infrastruktury energetycznej o kolejne punkty oświetleniowe.

Z Tabeli 6 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy infrastruktury energetycznej wynoszą około 425 500 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 przeprowadzić gruntowną analizę polegającą m.in. na inwentaryzacji aktualnej infrastruktury energetycznej i opracowaniu szczegółowego projektu jej rozmieszczenia (rozbudowy), co pozwoli na dokładne określenie kosztów.

## 6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego

Wydatki związane z budową infrastruktury drogowej określono wskaźnikowo, przy czym wielkość poszczególnych elementów odczytano z cyfrowej wersji projektu planu miejscowego i projektowanego układu komunikacyjnego na terenie objętym planem. Zestawienie prognozowanych kosztów budowy układu komunikacyjnego przedstawia Tabela 7.

**Tabela 7 Prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego**

| Lp.                                                          | Element układu komunikacyjnego | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | Cena jednostkowa (zł) | Koszt (zł)          |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------------|
| 1.                                                           | <b>1KDD</b>                    |                                |                       |                     |
|                                                              | jezdnia                        | 1556,0                         | 545,00                | 848 020             |
|                                                              | <b>2KDD</b>                    |                                |                       |                     |
|                                                              | jezdnia                        | 1367,0                         | 545,00                | 745 015             |
|                                                              | ciąg pieszo-rowerowy           | 1336,0                         | 250,00                | 334 000             |
|                                                              | <b>3KDD</b>                    |                                |                       |                     |
|                                                              | jezdnia                        | 1205,0                         | 545,00                | 656 725,00          |
|                                                              | ciąg pieszo-rowerowy           | 1182,0                         | 250,00                | 295 500             |
|                                                              | <b>4KDD</b>                    |                                |                       |                     |
|                                                              | jezdnia                        | 539,0                          | 545,00                | 293 755             |
|                                                              | chodniki                       | 524,0                          | 215,00                | 112 660             |
|                                                              | <b>7KDD</b>                    |                                |                       |                     |
|                                                              | jezdnia                        | 1008,0                         | 545,00                | 549 360             |
|                                                              | ciąg pieszo-rowerowy           | 977,0                          | 250,00                | 244 250             |
| 2.                                                           | <b>1KP</b>                     |                                |                       |                     |
|                                                              | jezdnia                        | 427,0                          | 545,00                | 232 715             |
|                                                              | <b>2KP</b>                     |                                |                       |                     |
|                                                              | jezdnia                        | 125,0                          | 545,00                | 68 125              |
| <b>Razem prognozowane koszty dla układu komunikacyjnego:</b> |                                |                                |                       | <b>4 380 125 zł</b> |

Źródło: opracowanie własne

Z Tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy (wraz z modernizacją istniejącego) układu komunikacyjnego wynoszą około 4 380 125 zł. Należy przy tym zaznaczyć, że jest to koszt budowy docelowych rozwiązań komunikacyjnych, a ich realizacja z pewnością będzie przebiegała etapami według harmonogramu określonego na wiele lat. Dlatego też podana kwota jest kosztem orientacyjnym, a jej rzeczywista wysokość będzie uzależniona od aktualnych na dzień realizacji inwestycji stawek cen jednostkowych oraz wyników przeprowadzonych procedur zamówień publicznych. Dokładne koszty inwestycji będą mogły zostać określone dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego założonego dla danego układu komunikacyjnego rozwiązania technicznego.



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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, drogi publiczne i wewnętrzne oraz zieleń urządzoną, także tereny obsługi rolnictwa i infrastruktury technicznej. Projekt planu wpływa na dochody i wydatki z budżetu gminy.

W Tabeli 8 zawarto zbiorcze informacje na temat docelowej struktury własnościowej terenu. Gmina powinna pozostawić w swoim zasobie 14,2% obszaru, a przejąć ok. 3,6%, natomiast możliwe do sprzedaży jest 4,7% obszaru. Grunty o dowolnej własności stanowią 77,4%.

**Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu**

| przeznaczenie terenu                                                | Powierzchnia [a] | Udział [%]  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|
| grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości      | 321,4            | 14,2%       |
| grunty gminne możliwe do sprzedaży                                  | 107,3            | 4,7%        |
| grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cele publiczne | 82,2             | 3,6%        |
| grunty o dowolnej własności                                         | 1752,1           | 77,4%       |
| <b>SUMA:</b>                                                        | <b>2262,8</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.