

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ULICA PARTYZANCKA III” W OPOLU

mgr Krzysztof Bucher

7532

mgr inż. Anna Pawliczek

-

mgr inż. Grzegorz Jurowicz

OPL/0043/POOS/03

dr inż. Marcin Tatara

-

mgr inż. Aneta Werner-Wilk

Z-480



Opole, luty 2024 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	18
5.3. Analiza wydatków gminy	18
5.4. Analiza dochodów gminy	19
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu	19
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej	19
6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego.....	20
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	21

Załącznik 1 Ustalenia projektu planu z uwzględnieniem struktury władania

Załącznik 2 Propozycja docelowej struktury władania

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 z późn. zm.),
- Rozporządzenia 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),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390),
- orzecnictwa sądów administracyjnych.

1.3. Metody pracy

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

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

nr LXVII/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 „Czarnowąsy 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 nieruchomościami 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 ustaleniami 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 ustaleniami 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 47 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od północy: tereny rolnicze wzdłuż ulicy Nizinnej,
- od zachodu: granica Uchwały nr XXXVIII/756/21 Rady Miasta Opola z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania mpzp „ulica Partyzancka II” w Opolu,
- od południa: ulica Wrocławska,
- od wschodu: Odra.

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

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



Źródło: opracowanie własne

Obszar opracowania stanowi część obrębu Półwieś. Teren położony jest wzdłuż ulicy Partyzanckiej, na północ od ulicy Wrocławskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie Odry. Jest to obszar częściowo zabudowany. Wzdłuż ulicy Partyzanckiej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa, natomiast w przeważającej części występują tereny nadrzeczne użytkowane rolniczo. Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ale przystąpiono do opracowania planu (Uchwała nr VII/143/19 Rady Miasta Opola z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Partyzanckiej i Wrocławskiej w Opolu).

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

- od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Partyzanckiej oraz tereny rolnicze,
- od wschodu: tereny nadrzeczne,
- od południa: tereny zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy ks. B. Domańskiego oraz tereny rolnicze wzdłuż Odry,
- od zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

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

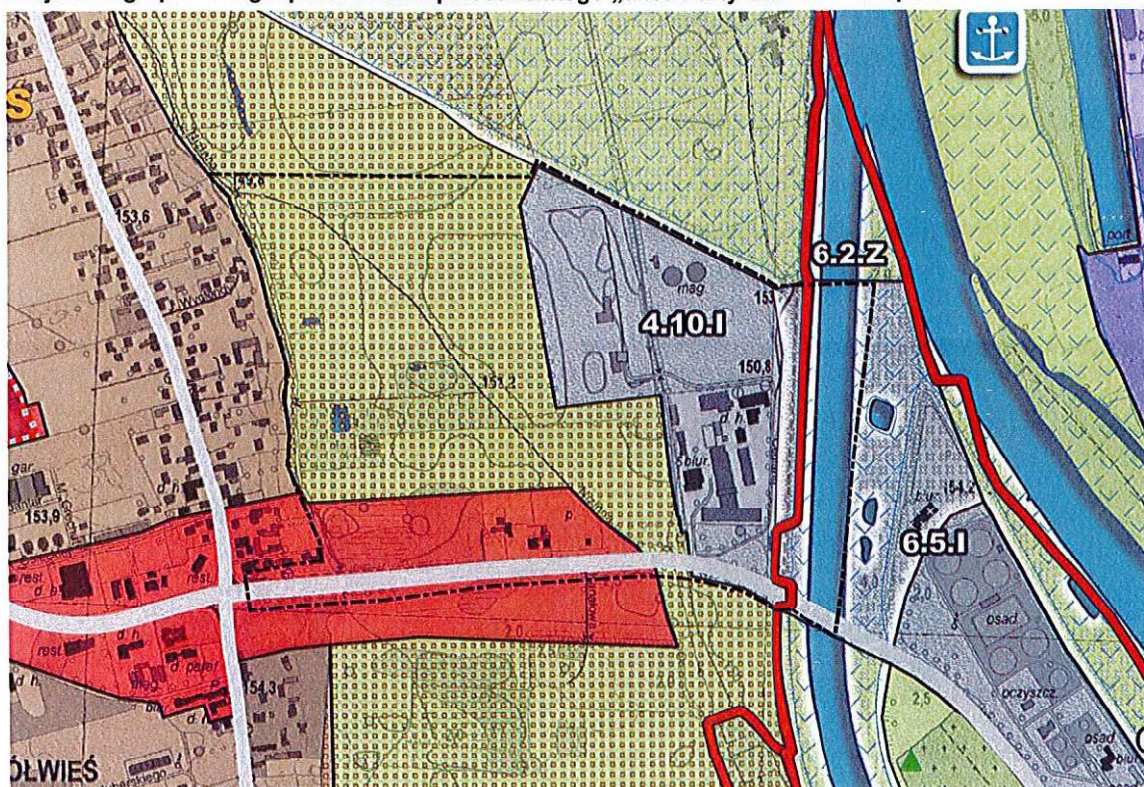
Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka III” w Opolu była:

- potrzeba opracowania planu miejscowego na obszarze, który dotychczas nie miał planu. Podjęto Uchwałę nr VII/143/19 Rady Miasta Opola z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Partyzanckiej i Wrocławskiej w Opolu obejmującą obszar o powierzchni ok. 76 ha, jednak ze względu na znaczny ww. obszar opracowania podjęto na części terenu kolejną uchwałę nr XXXVIII/756/21 Rady Miasta Opola z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” w Opolu obejmującą fragment pierwotnej uchwały, a niniejsze opracowanie będzie kolejnym mniejszym fragmentem opracowania planu, co daje możliwość sprawniejszego i szybszego przeprowadzenia procedury sporządzenia planu miejscowego,
- uregulowanie przeznaczenia terenów w związku z ruchem inwestycyjnym na otaczającym terenie, poprzez wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- konieczność wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, wskaźnik miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej itp.),
- potrzeba uwzględnienia zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.).

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 przewiduje strefę mieszkaniową (4.1.M), strefę usług (4.4.U), strefę zieleni i wód powierzchniowych (4.7.Z), strefę infrastruktury (4.10.I) w jednostce urbanistycznej nr 4 – Półwieś, a także strefę infrastruktury technicznej (6.5.I) w jednostce urbanistycznej nr 6 – Nadodrze.

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

Rys. 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka III” w Opolu



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

3. Stan prawny nieruchomości

Powierzchnia gruntów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka III” w Opolu wynosi około 47 ha. W tabeli 2 przedstawiono rodzaje własności występujące na terenie objętym projektem planu miejscowego. Struktura własności została sporządzona w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Tabela 2 Struktura własności

Kategoria własności	Powierzchnia (a)	Udział (%)
nieruchomości Skarbu Państwa (jednostka gospodarująca wodami)	581	12,3%
nieruchomości gminne	554	11,8%
nieruchomości Skarbu Państwa (gospodarowanie – Prezydent Miasta Opola)	350	7,4%
nieruchomości osób fizycznych	2109	44,8%
nieruchomości spółek prawa handlowego	1117	23,7%
Suma	4711 a	100%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że największa część nieruchomości stanowi własność osób fizycznych (44,8%). Drugie pod względem wielkości są tereny należące do spółek prawa handlowego. Załącznik nr 1 obrazuje ustalenia projektu planu z uwzględnieniem struktury własnościowej.

4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

W projekcie planu uwzględniono istniejące uwarunkowania terenu oraz zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opolu. Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
U	tereny zabudowy usługowej	154,8	3,3%
P/U	tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów oraz tereny zabudowy usługowej	267,1	5,7%
RU	tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich	403,0	8,6%
R/Z	tereny rolnicze i zieleni	1376,5	29,2%
ZP	tereny zieleni urządzonej	557,1	11,8%
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych	450,9	9,6%
KDG	tereny dróg publicznych – drogi główne	222,1	4,7%
KDL	tereny dróg publicznych – drogi lokalne	49,8	1,1%
KDD	tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe	182,1	3,9%
KDI	tereny dróg publicznych – skrzyżowania i węzły	202,0	4,3%
K	tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja	845,9	18,0%
SUMA:		4711,2	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka III” w Opolu dominują tereny rolnicze i zieleni (29,2%) oraz tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (18%).

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

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

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu

	1U	2U	1P/U	1RU	2RU	1R/Z	2R/Z	3R/Z	1ZP	2ZP	3ZP	1WS	2WS	3WS	4WS	1KDG	1KDL	1KDD	2KDD	3KDD	4KDD	1KDI	1K	2K
PRAWNE	ustalenie zasad zagospodarowania nieruchomości	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości																							
DOCHODY	ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	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	+	+	+																				

[illegible]

Źródło: opracowanie własne

5.2. Analiza zmiany wartości gruntów

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka III” w Opolu będzie miało wpływ na zmianę wartości części nieruchomości położonych w jego granicach. Spowodowane to będzie m.in. faktem ustalenia przeznaczenia terenu odmiennego niż dotychczasowy faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości. Sytuacja związana ze wzrostem wartości nieruchomości będzie dotyczyła części gruntów przeznaczonych na tereny zabudowy usługowej. Zgodnie z ustaleniami planu niektóre nieruchomości uzyskają przeznaczenie bardziej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym uchwalenie planu ze względu na przeznaczenie gruntów niezabudowanych na powyższe przeznaczenia terenów. Projekt planu wprowadza korzystne zmiany urbanistyczno-architektoniczne określające zasady kształtowania form przestrzennych, tj. umożliwienie rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Przewidziano również korzystne ustalenia dotyczące przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej, które zwiększają wartość nieruchomości gruntowych, a mianowicie określono zasady obsługi komunikacyjnej, zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, wprowadzono szeroki zakres usług.

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

5.3. Analiza wydatków gminy

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

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

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

5.4. Analiza dochodów gminy

Zgodnie z przyjętymi metodami pracy, opisanymi w rozdziale 1.3. należy wskazać, iż na dochody gminy związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka III” w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- wpływy z tytułu zbycia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości,
- podatki od czynności cywilno-prawnych,
- opłaty planistyczne na terenach 1-2U, 1P/U w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ze względu na to, iż są to tereny już zabudowane i zagospodarowane uwzględniające istniejący stan zagospodarowania terenu, na których nie dochodzi do zmian przeznaczenia i zmian wartości nieruchomości. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, tereny rolnicze i zieleni, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny dróg publicznych a także infrastruktury technicznej stanowią tereny na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub też docelowo powinny stać się własnością gminy. Dla terenów tych nie będzie pobierana opłata planistyczna.

6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu

6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Teren objęty projektem planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną – wodną i kanalizacyjną.

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.	1KDL	9	11 500	103 500
2.	1KDD	21		241 500
3.	2KDD	28		322 000
4.	3KDD	9		103 500
5.	4KDD	6		69 000
Całościowy prognozowany koszt oświetlenia [zł]:				885 500

Źródło: opracowanie własne

Do oszacowania kosztów budowy infrastruktury energetycznej przyjęto następujące założenia:

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

Z Tabeli 6 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy infrastruktury energetycznej wynoszą około 839 500 zł. Podana w prognozie (tabela 6) liczba infrastruktury energetycznej jest szacunkowa, a w związku z tym ostateczna kwota jest kosztem orientacyjnym, której rzeczywista wysokość będzie uzależniona m.in. od aktualnych na dzień realizacji inwestycji stawek cen jednostkowych oraz wyników przeprowadzonych procedur zamówień publicznych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy opracować szczegółowy projekt rozmieszczenia (rozbudowy) infrastruktury energetycznej, co pozwoli na dokładne określenie kosztów.

6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego

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

Tabela 7 Prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego

Lp.	Element układu komunikacyjnego	Powierzchnia (m ²)	Cena jednostkowa (zł)	Koszt (zł)
1.	1KDL			1 226 400
	jezdnia	240 x 6,0	780,00	1 123 200
	chodnik	240 x 2,0	250,00	103 200
2.	1KDD			2 220 000
	jezdnia	600 x 6,0	545,00	1 962 000
	chodnik	600 x 2,0	215,00	258 000
3.	2KDD			2 923 000
	jezdnia	790 x 6,0	545,00	2 583 300
	chodnik	790 x 2,0	215,00	339 700
4.	3KDD			725 650
	jezdnia	230 x 5,0	545,00	626 750
	chodnik	230 x 2,0	215,00	98 900
5.	4KDD			518 000
	jezdnia	140 x 6,0	545,00	457 800
	chodnik	140 x 2,0	215,00	60 200
Razem prognozowane koszty dla układu komunikacyjnego [zł]:				7 613 050

Źródło: opracowanie własne

Z Tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego wynoszą około 7 613 050 zł. Należy przy tym zaznaczyć, że jest to koszt budowy docelowych rozwiązań komunikacyjnych, a ich realizacja może przebiegać etapami według harmonogramu określonego na wiele lat. Dlatego też podana kwota jest kosztem orientacyjnym, a jej rzeczywista wysokość będzie uzależniona od aktualnych na dzień realizacji inwestycji stawek cen jednostkowych oraz wyników przeprowadzonych procedur zamówień publicznych. Dokładne koszty inwestycji będą mogły zostać

określone dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego założonego dla danego układu komunikacyjnego rozwiązania technicznego.

Podkreślenia wymaga fakt, iż teren 1KDI tj. skrzyżowanie typu rondo jest obecnie na etapie projektowania i jego realizacja odbywać będzie się w oparciu o decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W niniejszej prognozie nie wskazano kosztu realizacji ww. inwestycji.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka III” w Opolu przede wszystkim mają 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 usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, rolnicze i zieleni, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych, dróg publicznych oraz 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 drogi istniejące są wydzielone odrębnymi nieruchomościami, należących już najczęściej do organów publicznych, a jedynie zmiany własności będą podlegały części pasa drogowego, stanowiące poszerzenie istniejących dróg. Jednocześnie plan stanowi o zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W Tabeli 8 zawarto zbiorcze informacje na temat docelowej struktury własnościowej terenu. Gmina powinna pozostawić w swoim zasobie 27,3% obszaru, a przejąć ok. 8,1%. Grunty o dowolnej formie własności stanowią 64,2% obszaru opracowania.

Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	1288	27,3%
grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cele publiczne	380	8,1%
grunty gminne możliwe do zbycia	20	0,4%
grunty o dowolnej własności	3023	64,2%
SUMA:	4711	100%

Źródło: opracowanie własne

Podsumowując, należy podkreślić, iż zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia,

mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnym z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.