

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „PRZEDMIEŚCIE ODRZAŃSKIE I” W OPOLU

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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, czerwiec 2021 r.

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU

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	18
5.1. Zestawienie skutków	18
5.2. Analiza zmiany wartości gruntów	20
5.3. Analiza wydatków gminy	20
5.4. Analiza dochodów gminy	21
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.....	21
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej	22
6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego	22
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	24

Załącznik 1 Ustalenia projektu planu z uwzględnieniem struktury władania

Załącznik 2 Propozycja docelowej struktury władania

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU

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 XXX/606/20 Rady Miasta Opola z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania "Przedmieście Odrzańskie I" 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 2020 r. poz. 293),
- 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 2020 r. poz. 65 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019 r. poz. 393),
- 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 "Przedmieście Odrzańskie I" 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 "Przedmieście Odrzańskie I" 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 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 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.

Ustalania 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 8 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od północy: ul. Stanisława Spychalskiego,
- od zachodu: ul. Bolkowska,
- od południowego wschodu: wały przeciwpowodziowe Odry.

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

Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Przedmieście Odrzańskie I" w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Obszar w granicach opracowania planu stanowi część obrębu Opole i usytuowany jest w centrum miasta. Jest to obszar zurbanizowany. Charakteryzuje się zabudową mieszkaniowo-usługową. Teren położony jest na południe od ulicy Spychalskiego między Odrą, a kanałem Ułgi. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest od ulic: Stanisława Spychalskiego, Łąkowej i Lubinieckiej.

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

- od północy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz parking wzdłuż ulicy Stanisława Spychalskiego,
- od zachodu: obwałowania wzdłuż kanału Ułgi,

- od wschodu: obwałowania wzdłuż Odry,
- od południa: tereny zieleni z obwałowaniami.

Badany obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym: przyjętym uchwałą nr LXXI/828/06 Rady Miasta Opola z dnia 12 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie” w Opolu. Na podstawie obowiązującego planu mogą być wydawane decyzje administracyjne, w tym o pozwoleniu na budowę.

Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Przedmieście Odrzańskie I" w Opolu była:

- analiza możliwości uwzględnienia wniosków umieszczonych w rejestrze wniosków o sporządzenie bądź o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- potrzeba uwzględnienia wyników analiz zawartych w Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola (Uchwała nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r.), w tym uznanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie” w Opolu (uchwała nr LXXI/828/06 Rady Miasta Opola z dnia 12 października 2006 r.) za częściowo aktualne,
- 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.).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.) dla granic opracowania planu, które zlokalizowane są w jednostce urbanistycznej nr 6 – Nadodrze przewiduje następujący kierunek przekształcenia: 6.1.C – strefa usługowo-mieszkaniowa.

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 "Przedmieście Odrzańskie I" 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 "Przedmieście Odrzańskie I" w Opolu wynosi około 8 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 [a]	Udział [%]
nieruchomości gminne	441,6	56,9%
nieruchomości osób fizycznych	274,9	35,4%
nieruchomości spółek prawa handlowego	5,7	0,7%
nieruchomości spółdzielni	9,9	1,3%
nieruchomości osób fizycznych oraz spółdzielni	44,7	5,7%
SUMA:	776	100,0%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że większa część nieruchomości stanowi własności gminy (56,9%). Następne pod względem wielkości są nieruchomości osób fizycznych (35,4%) oraz nieruchomości

osób fizycznych oraz spółdzielni (5,7%). Część obszaru objętego planem stanowi własność spółek prawa handlowego (0,7%) oraz spółdzielni (1,3%).

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

4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

W projekcie planu uwzględniono zapisy dotychczas obowiązującego planu miejscowego oraz zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Projekt przewiduje przede wszystkim przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi, tereny zieleni urządzonej, tereny dróg i infrastrukturę techniczną (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	242,4	31,2%
MW/U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub tereny zabudowy usługowej	288,2	37,1%
U	tereny zabudowy usługowej	18,8	2,4%
ZP/US	tereny zieleni urządzonej lub tereny sportu i rekreacji	108,1	13,9%
ZP	tereny zieleni urządzonej	0,8	0,1%
KP	tereny publicznych ciągów pieszych	23,5	3,0%
KDD	tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe	59,0	7,6%
KDW	tereny dróg wewnętrznych	13,6	1,7%
KDW/ZP	tereny dróg wewnętrznych – parkingi lub tereny zieleni urządzonej	21,5	2,8%
E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	0,5	0,1%
SUMA:		776	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Przedmieście Odrzańskie I" w Opolu, dominują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub tereny zabudowy usługowej MW/U (37,1%) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW (31,2%). Tereny zieleni urządzonej lub tereny sportu i rekreacji ZP/US zajmują 13,9% obszaru objętego planem, tereny dróg wewnętrznych – parkingi lub tereny zieleni urządzonej KDW/ZP zajmują 2,8%. Ponadto tereny dróg publicznych zajmują łącznie 12,3% a tereny infrastruktury technicznej 0,1% obszaru objętego planem miejscowym.

Rys. 4 Rysunek dotychczas obowiązującego planu miejscowego



Źródło: opracowanie własne

Zwraca się uwagę, że projekt planu w stosunku do ww. planów zmienia na części terenów dotychczasowe przeznaczenie. Sytuacja ta dotyczy terenów przeznaczonych dotychczas na:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, które w projekcie planu otrzymują przeznaczenie na:
 - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe KDD,
 - tereny publicznych ciągów pieszych KP,
 - tereny zieleni urządzonej lub tereny sportu i rekreacji ZP/US,
 - tereny usługowe U (dodatkowe przeznaczenie podstawowe);
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub tereny zabudowy usługowej MW/U, które w projekcie planu otrzymują przeznaczenie na:
 - tereny publicznych ciągów pieszych KP,
 - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe KDD,
 - tereny dróg wewnętrznych – parkingi lub tereny zieleni urządzonej KDW/ZP;
- tereny publicznych ciągów pieszych KP, które w projekcie planu otrzymują przeznaczenie na:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub tereny zabudowy usługowej MW/U,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW,
 - tereny zieleni urządzonej lub tereny sportu i rekreacji ZP/US,
 - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe KDD;
- tereny zieleni urządzonej lub tereny sportu i rekreacji ZP/US, które w projekcie planu otrzymują przeznaczenie na:

- tereny publicznych ciągów pieszych KP,
- tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe KDD,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub tereny zabudowy usługowej MW/U;
- tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe KDD, które w projekcie planu otrzymują przeznaczenie na:
 - tereny zieleni urządzonej ZP,
 - tereny dróg wewnętrznych – parkingi lub tereny zieleni urządzonej KDW/ZP,
 - tereny dróg wewnętrznych KDW.

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Przedmieście Odrzańskie I" w Opolu może wywołać skutki przyrodnicze a także wpływać na dochody i wydatki gminy. Przewidywane skutki szczegółowo zostały przedstawione w Tabeli 4.

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu

		1MW	2MW	3MW	1MW/U	2MW/U	3MW/U	4MW/U	5MW/U	1U	2U	1ZP/US	1ZP	1KP	2KP	3KP	1KDD	2KDD	3KDD	1KDW	1KDW/ZP	2KDW/ZP	1E
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 wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości							+	+		+												
	podatki lokalne od nieruchomości																						
	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów																						
	opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilno-prawnych																						

	opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów 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								+	+			+				+	+				+	
SPOŁECZNE	poprawa jakości życia mieszkańców																						
	konflikty społeczne																						
PRZYRODNI CZE	pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy												+									+	+
	negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy																						
KULTUROWE	wprowadzenie ładu przestrzennego																						
	ochrona dziedzictwa kulturowego																						

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

5.2. Analiza zmiany wartości gruntów

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Przedmieście Odrzańskie I" w Opolu będzie miało niewielki wpływ na zmianę wartości leżących w jego granicach nieruchomości.

Przeznaczenie większości terenów jest porównywalne z tym w dotychczasowym planie miejscowym. Zmiany przeznaczenia wynikające z uchwalenia przedmiotowego projektu planu będą dotyczyć miejscowych poszerzeń pasa drogowego kosztem terenów dotychczas przeznaczonych na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz zmiany przebiegu dróg w nawiązaniu do stanu faktycznego oraz zmiany przebiegu ciągu pieszego. Wprowadzone zostaną zatem pewne ograniczenia w korzystaniu z tych nieruchomości.

Korzystne ustalenia dotyczące przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej nie odbiegają od tych przyjętych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym. Nie przewiduje się lokalizacji w pobliżu nieruchomości o funkcji mieszkalnej uciążliwego przemysłu, co ewentualnie mogłoby skutkować obniżeniem wartości 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 "Przedmieście Odrzańskie I" w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury tj. dróg publicznych (1KDD, 2KDD, 1KP) oraz oświetlenia

Ponadto, kosztem po stronie gminy będzie nabycie nieruchomości dla realizacji powyższych celów publicznych.

Dodatkowo wskazuje się, iż mogą wystąpić koszty związane z zadośćuczynieniem za uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Koszty niezbędne do poniesienia wynikają z zarówno z obowiązującego planu miejscowego jak i przedmiotowego projektu planu, co zostało przedstawione w dalszej części prognozy.

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 "Przedmieście Odrzańskie I" w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- podatki od czynności cywilno-prawnych.

Na wszystkich 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 kontynuuje przeznaczenie z dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym nie wystąpi zmiana (wzrost) wartości nieruchomości. W przypadku terenów zieleni urządzonej, dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych wynika to, z faktu, że tereny docelowo powinny stać się własnością gminy w celu realizacji celów publicznych. Dla terenów tych nie będzie pobierana opłata planistyczna.

6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu

Obszar objęty projektem planu miejscowego posiada już obowiązujący plan miejscowy. Projekt planu nie wprowadza nowych terenów przeznaczonych na infrastrukturę techniczną. Zmianie ulega nieznacznie przebieg układu komunikacyjnego względem dotychczas obowiązującego planu.

W tabeli nr 5, 6 wskazuje się prognozowane koszty budowy infrastruktury konieczne do poniesienia w celu zagospodarowania obszaru zgodnie z obowiązującym planem oraz z projektem planu. Przy czym konieczne jest odróżnienie kosztów, które należy ponieść w wyniku realizacji ustaleń już obowiązującego planu (koszty te zostały już obliczone we wcześniejszej prognozie finansowej w 2006 roku) od kosztów, które generują rozwiązania w przedmiotowym projekcie planu. Koszty wynikające z obowiązującego planu zostały obliczone na dzień sporządzania niniejszej prognozy i stanowią aktualizację wcześniej skalkulowanych kosztów tych rozwiązań (co wynika m.in. z zmiany na rynku budowlanym cen jednostkowych poszczególnych elementów infrastruktury).

Na skutek uchwalenia projektu planu powstaje konieczność realizacji układu komunikacyjnego (w tym oświetlenia).

6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Przedmieście Odrzańskie I" w Opolu nie wpłynie na powstanie kosztów budowy infrastruktury technicznej. Ewentualne przyszłe modernizacje i koszty z nimi związane nie są konsekwencją uchwalenia przedmiotowego planu.

W zakresie infrastruktury energetycznej (Tabela 5) 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 5. Prognozowane koszty budowy infrastruktury energetycznej

Symbol terenu	Liczba (szt)	Cena jednostkowa (zł)	Koszty wynikające z:	
			obowiązujących planów miejscowych (zł) ¹ :	uchwalenia przedmiotowego projektu planu miejscowego (zł):
1KDD	3	11 500	15 000	34 500
2KDD	5		25 000	57 500
1KP	4	7 500	20 000	30 000
Razem koszty (zł):			60 000	122 000
Całkowite koszty niezbędne do poniesienia w celu docelowego zagospodarowania obszaru (zł):			122 000	

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 przy założeniu wykorzystania i rozbudowy istniejącej infrastruktury energetycznej o kolejne punkty oświetleniowe.

Z Tabeli 5 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy infrastruktury energetycznej wynoszą około 122 000 zł. Podana w prognozie (tabela 5) 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.

¹ zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia mpzp „Przedmieście Odrzańskie” w Opolu (2006 r.) przyjęto koszt 1 latarni w wysokości 5000 zł

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 6.

Tabela 6. Prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego

Element układu komunikacyjnego	Powierzchnia (m²)	Cena jednostkowa (zł)	Koszty wynikające z:	
			obowiązujących planów miejscowych (zł)²:	uchwalenia przedmiotowego projektu planu miejscowego (zł):
1KDD			100 942	456 190
jezdnia	(124,0 x 2,5 ³)+ (14,0 x 5,0)	545,00	/	207 100
chodnik	103,0 x 2,0	215,00		44 290
ciąg pieszo-rowerowy	116,0 x 3,0	250,00		87 000
miejsca postojowe	2,5 x 5,0 x 22	250,00		68 750
plac do zawracania	90,0	545,00		49 050
2KDD			52 800	297 975
jezdnia	(80,0 x 2,0 ⁴) + (45,0 x 5,0 ⁵)	545,00	/	209 825
chodniki	(147,0 x 2,0) + (116,0 x 1,0 ⁶)	215,00		88 150
1KP			92 950	79 980
ciąg pieszy	93,0 x 4,0	215,00	/	79 980
Razem koszty dla całego układu komunikacyjnego (zł):			236 692	834 145
Całkowite koszty niezbędne do poniesienia w celu docelowego zagospodarowania obszaru (zł):			834 145	

Źródło: opracowanie własne

Z Tabeli 6 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego wynoszą około 834 145 zł. Należy przy tym zaznaczyć, że przedstawione powyżej całkowite prognozowane koszty, to koszty budowy docelowych rozwiązań komunikacyjnych, których 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.

² wg stawek kosztów z 2006 r.

³ w prognozie założono poszerzenie istniejącej jezdni o 2,5 m.

⁴ w prognozie założono poszerzenie istniejącej jezdni średnio o 2,0 m.

⁵ fragment drogi istniejącej z nawierzchnią z kostki brukowej. W prognozie założono wymianę nawierzchni na nawierzchnię asfaltową.

⁶ w prognozie założono poszerzenie istniejącego chodnika dla pieszych średnio o 1,0 m.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Przedmieście Odrzańskie I" w Opolu ma na celu kontynuację rozwiązań przyjętych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, dokonanie pewnych korekt w przebiegu dróg oraz wprowadzeniu wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto uwzględnia wyniki analiz zawartych w Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola (Uchwała nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r.) oraz dostosowuje zapisy planu do uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVII/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.).

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 wielorodzinną (w tym z usługami), zabudowę usługową, zieleni urządzonej, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze oraz 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 7 zawarto zbiorcze informacje na temat docelowej struktury własnościowej terenu. Gmina powinna pozostawić w swoim zasobie 27,1% obszaru, a przejąć ok. 0,4%, natomiast możliwe do sprzedaży jest 1,0% obszaru. Grunty o dowolnej własności stanowią 71,6%.

Tabela 7 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	210,1	27,1%
grunty gminne możliwe do sprzedaży	7,6	1,0%
grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cel publiczny	2,8	0,4%
grunty o dowolnej własności	555,8	71,6%
SUMA:	776	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.