

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE SZPITALA PRZY ALEI WINCENTEGO WITOSA W OPOLU

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

Opole, październik 2022 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	17
5.1. Zestawienie skutków	17
5.2. Analiza zmiany wartości gruntów	18
5.3. Analiza wydatków gminy	18
5.4. Analiza dochodów gminy	18
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

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 XLVIII/949/17 Rady Miasta Opola z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa w Opolu podjęto w oparciu o art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt 5 cytowanej ustawy opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwzględniającą zapisy art. 36.

Zakres prognozy finansowej określony jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404). Z zapisów §10 rozporządzenia wynika, iż dokument ten powinien zawierać:

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

W opracowaniu prognozy skutków finansowych uwzględniono zapisy następujących źródeł prawa:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 503 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385),
- 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),
- 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 w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa 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 w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa 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 25 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od północy: ul. Wygonowa,
- od wschodu: ul. Górna,
- od południa: granica nieruchomości zlokalizowanych na północ od ul. Sosnowej,
- od zachodu: Aleja Wincentego Witosa.

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

Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Obszar w granicach opracowania planu zlokalizowany jest w północno-wschodniej części Opola, w obrębie Kolonii Gosławickiej. W większości powierzchni jest zainwestowany. Ok. 80% obszaru przeznaczone jest na usługi opieki zdrowotnej (w tym działalność Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego). Poza obiektami szpitalnymi, w których świadczona jest opieka stacjonarna i ambulatoryjna pacjentów, na terenie tym zlokalizowane są m.in. lądowisko dla helikopterów oraz zakład utylizacji odpadów. W granicach analizowanego obszaru znajduje się także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (m. in. w północnej części obszaru) oraz jednorodzinna (wolnostojąca i szeregowa wzdłuż ulic: Wygonowej oraz Górnej). Obsługa komunikacyjna terenu zapewniona jest przede wszystkim przez drogi wewnętrzne.

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

- od północy: grunty orne oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej – ul. Wygonowa i szeregowej – ul. prof. H. Borka, ul. prof. O. Matei, ul. S. Mossora),
- od zachodu: Aleja Wincentego Witosa (tzw. „trasa piastowska” o parametrach drogi zbiorczej 2x2), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zlokalizowane w dzielnicy Malinka,
- od południa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od wschodu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (m.in. wzdłuż ul. Górnej) oraz grunty orne.

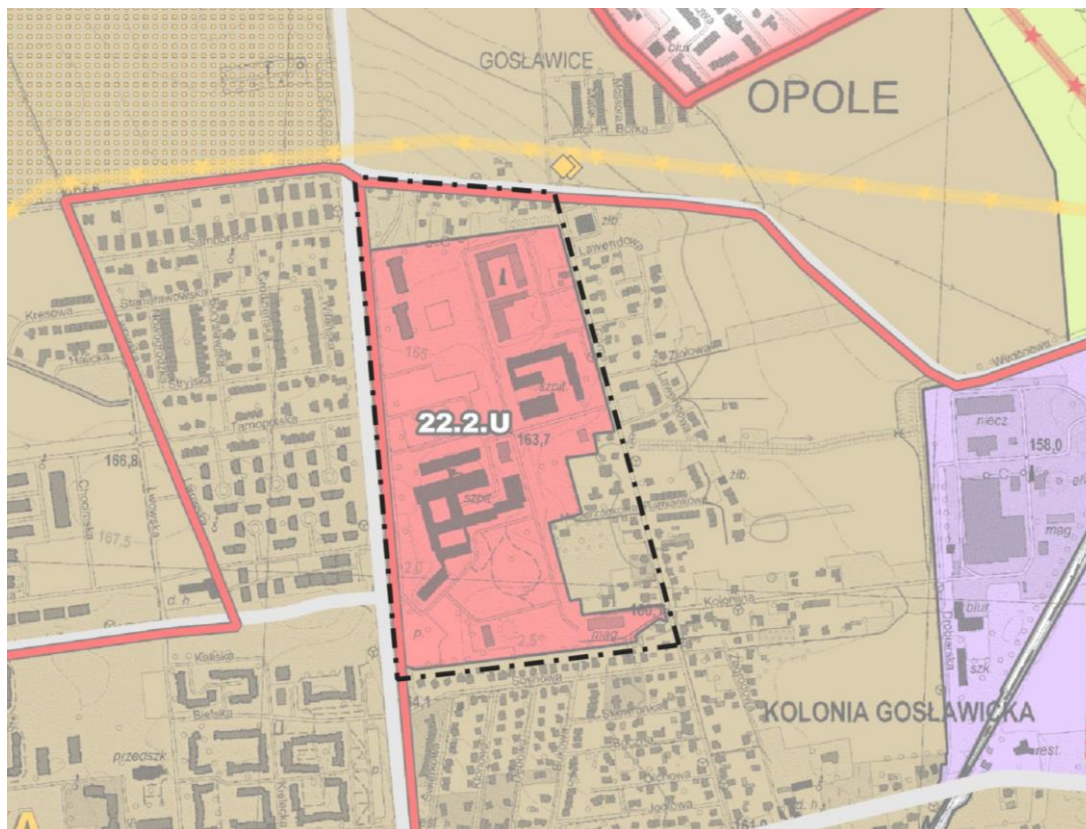
Badany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzje administracyjne, w tym o pozwoleniu na budowę, wydawane są w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy na podstawie przepisów rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa w Opolu była potrzeba uregulowania przeznaczenia terenów w związku z ruchem inwestycyjnym oraz w odpowiedzi na wnioski o sporządzenie planu miejscowego, a także konieczność wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wskaźnika miejsc postojowych, udziału powierzchni biologicznie czynnej) do potrzeb inwestycyjnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.) dla granic opracowania planu, które zlokalizowane są w jednostce urbanistycznej nr 22 – Kolonia Gosławicka przewiduje następujące kierunki przekształcenia: 22.1.M – strefa mieszkaniowa oraz 22.2.U – strefa usługowa.

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

Rys. 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa 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 w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa w Opolu wynosi około 25 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 – gospodarowanie Prezydent Miasta Opola	9,3	0,4%
nieruchomości gminne	27,3	1,1%
nieruchomości samorządu województwa	7,5	0,3%
nieruchomości osób fizycznych	479,5	19,3%
nieruchomości spółek prawa handlowego	1956,5	78,9%
SUMA:	2480,0	100,0%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że największa część nieruchomości stanowi własność spółek prawa handlowego (78,9%). Następne pod względem wielkości są nieruchomości osób fizycznych (19,3%). Część obszaru objętego planem stanowi własność Skarbu Państwa (0,4%), gminy (1,1%) oraz samorządu województwa (0,3%).

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

4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

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

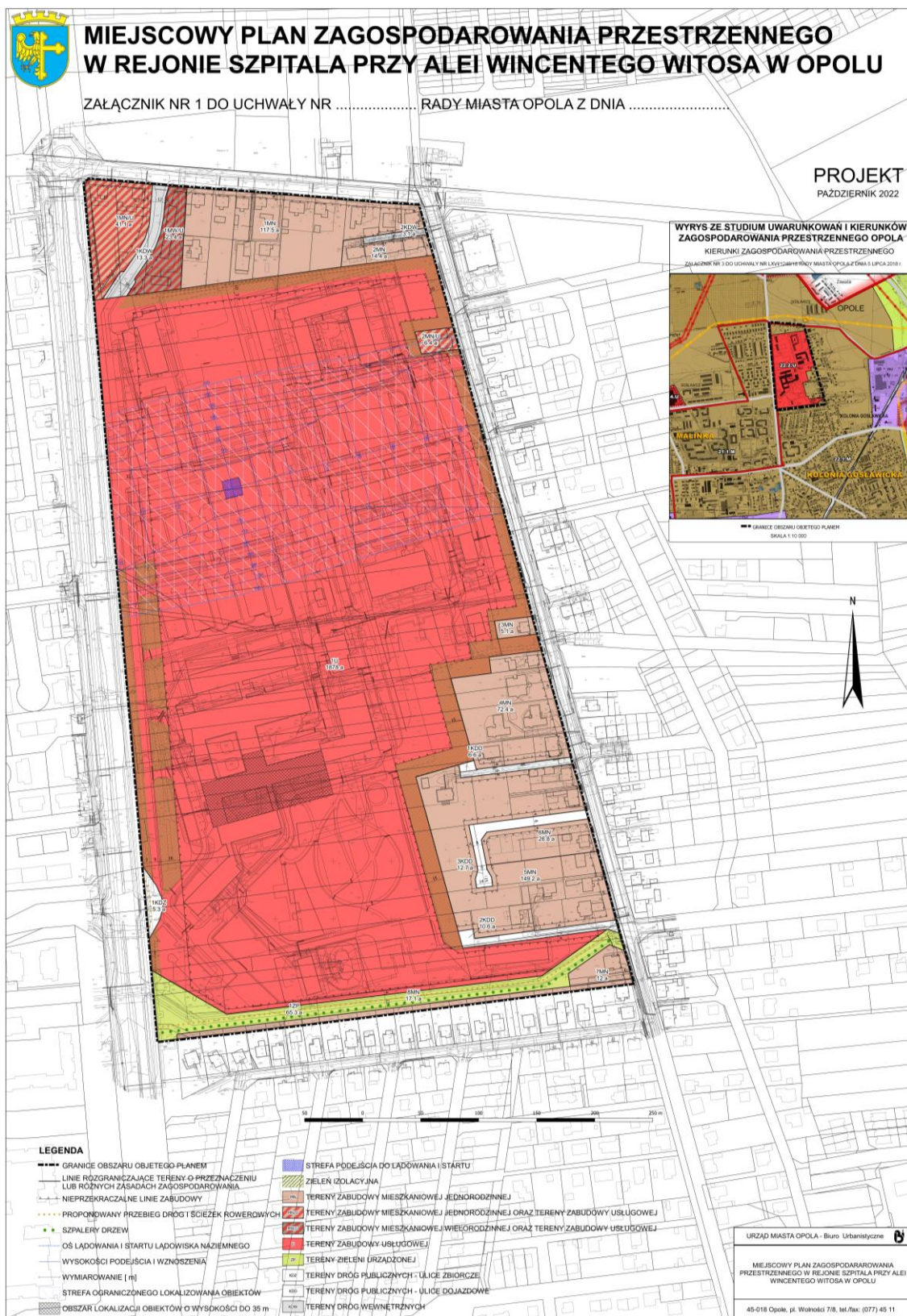
Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	414,5	16,7%
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej	47,4	1,9%
MW/U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej	23,4	0,9%
U	tereny zabudowy usługowej	1877,8	75,7%
ZP	tereny zieleni urządzonej	65,3	2,6%
KDZ	tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze	5,3	0,2%
KDX	tereny dróg publicznych – ciągi pieszo-jezdne	29,9	1,2%
KDW	tereny dróg wewnętrznych	16,4	0,7%
SUMA:		2480,0	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa w Opolu, dominują tereny zabudowy usługowej (75,7%). Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zajmują 16,7% obszaru objętego planem.

Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Rys. 4 Wyrys z obowiązujących planów miejscowych



Źródło: opracowanie własne

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa w Opolu może wywołać skutki prawne, społeczne, kulturowe i przyrodnicze, a także wpływać na dochody i wydatki gminy. Przewidywane skutki szczegółowo zostały przedstawione w Tabeli 4.

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu

		1MN	2MN	3MN	4MN	5MN	6MN	7MN	8MN	1MN/U	2MN/U	1MW/U	1U	1ZP	1KDZ	1KDD	2KDD	3KDD	1KDW	2KDW
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																			
PRZYZR.	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 w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa 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 w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa 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 w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa 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:
 - 10% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
 - 15% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej MN/U oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej MW/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. 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. Ponadto dla terenu zabudowy usługowej 1U ustalono stawkę procentową w wysokości 0% z uwagi na przeznaczenie terenu już zagospodarowanego i zabudowanego budynkami szpitala wraz z funkcjami dodatkowymi obsługującymi. Projekt planu dopuszcza rozbudowę istniejącego budynku szpitala. Teren stanowi inwestycję celu publicznego w zakresie ochrony zdrowia i nie przewiduje się zbycia ww. nieruchomości.

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 wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w planowanej i rozbudowywanej infrastrukturze drogowej oraz rozbudowę kanalizacji deszczowej w istniejących drogach.

Tabela 2 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej

rodzaj infrastruktury	długość (m)	średnica (Ø)	orientacyjny koszt (zł)
wodociągi	150	110	90 000
kanalizacja sanitarna	150	200	116 250
kanalizacja deszczowa	500 separator ropopochodnych	300 1 kpl.	224 000
Razem koszty (zł):			430 250 zł

Źródło: opracowanie własne

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.	1KDX	4	11 500	46 000
2.	2KDX	5		57 500
3.	3KDX	6		69 000
Całościowy prognozowany koszt oświetlenia				172 500 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 172 500 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 ²)	Cena jednostkowa (zł)	Koszt (zł)
1.	1KDD			
	ciąg pieszy	(104 x 5,0) + (13,0 x 6,0)	250,00	149 500
2.	2KDD			
	ciąg pieszy	(141 x 6,0) + (11,0 x 8,0)	250,00	233 500
3.	3KDD			
	ciąg pieszy	(131 x 6,0) + 194,0	250,00	245 000
RAZEM:				628 000 zł

Z Tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy (wraz z modernizacją istniejącego) układu komunikacyjnego wynoszą około 628 000 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 w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa 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 (w tym z usługami), zabudowy usługowej, drogi publiczne i wewnętrzne oraz zieleń urządzoną. 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 0,7% obszaru, a przejąć ok. 3,3%, natomiast możliwe do sprzedaży jest 0,8% obszaru. Grunty o dowolnej własności stanowią 95,2%.

Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	18,1	0,7%
grunty gminne możliwe do sprzedaży	19,3	0,8%
grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cele publiczne	82,4	3,3%
grunty o dowolnej własności	2360,2	95,2%
SUMA:	2480,0	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.