

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„WRÓBLIN II” W OPOLU

mgr Krzysztof Bucher	7532
mgr inż. arch. Grzegorz Biernacki	375/2000
dr inż. Marcin Tatara	-
mgr inż. Grzegorz Jurowicz	OPL/0043/POOS/03
mgr inż. Aneta Werner-Wilk	Z-480

Opole, wrzesień 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	18
5.1. Zestawienie skutków	18
5.2. Analiza zmiany wartości gruntów	24
5.3. Analiza wydatków gminy	24
5.4. Analiza dochodów gminy	25
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.....	25
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej	26
6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego	26
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	28

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 XXIV/434/16 Rady Miasta Opola z dnia 24 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania "Wróblin II" w Opolu podjęto w oparciu o art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt 5 cytowanej ustawy opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwzględniającą zapisy art. 36.

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

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

W opracowaniu prognozy skutków finansowych uwzględniono zapisy następujących źródeł prawa:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
- 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 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),
- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju Pracy Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 z późn. zm.),
- orzecznictwa sądów administracyjnych.

1.3. Metody pracy

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

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

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

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

Analizowane skutki prawne wynikają z:

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

Analizowane dochody gminy wynikają z:

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

Analizowane wydatki gminy związane są z:

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

Tabela 1 Skutki finansowe

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

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciele i użytkownicy wieczystości, dla których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone 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. Miałyby 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 115 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od północy: granica jednostki urbanistycznej Czarnowąsy,
- od wschodu: granica jednostki urbanistycznej Krzanowice,
- od zachodu: linia kolejowa 277,
- od południa: północna obwodnica miasta.

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

Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wróblin II" w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Obszar w granicach opracowania planu położony jest w północnej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy północnej Opola, linii kolejowej nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów. Teren jest częściowo zainwestowany. W krajobrazie widoczne są intensywnie użytkowane grunty orne oraz łąki, tereny przemysłowo-usługowe, zbiornik wodny kamionka Wróblin. Istniejąca zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna historycznie ukształtowana przez zabudowania dawnej wsi. Przez teren opracowania przepływa rzeka Swornica, w jej dolinie wyznaczony został obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

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

- od północy: zabudowa jednostki urbanistycznej Czarnowasy, tereny rolne,
- od wschodu: zabudowa jednostki urbanistycznej Krzanowice, tereny rolne,
- od południa: tereny rolne, obwodnica północna miasta,
- od zachodu: linia kolejowa nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów.

Badany obszar jest częściowo objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Krzanowicką i rzeką Swornicą w Opolu (Uchwała nr XXV/213/04 Rady Miasta Opola z dnia 29 stycznia 2004 r.). Na pozostałej części obszaru opracowania wydawane są decyzje o warunkach zabudowy w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61.

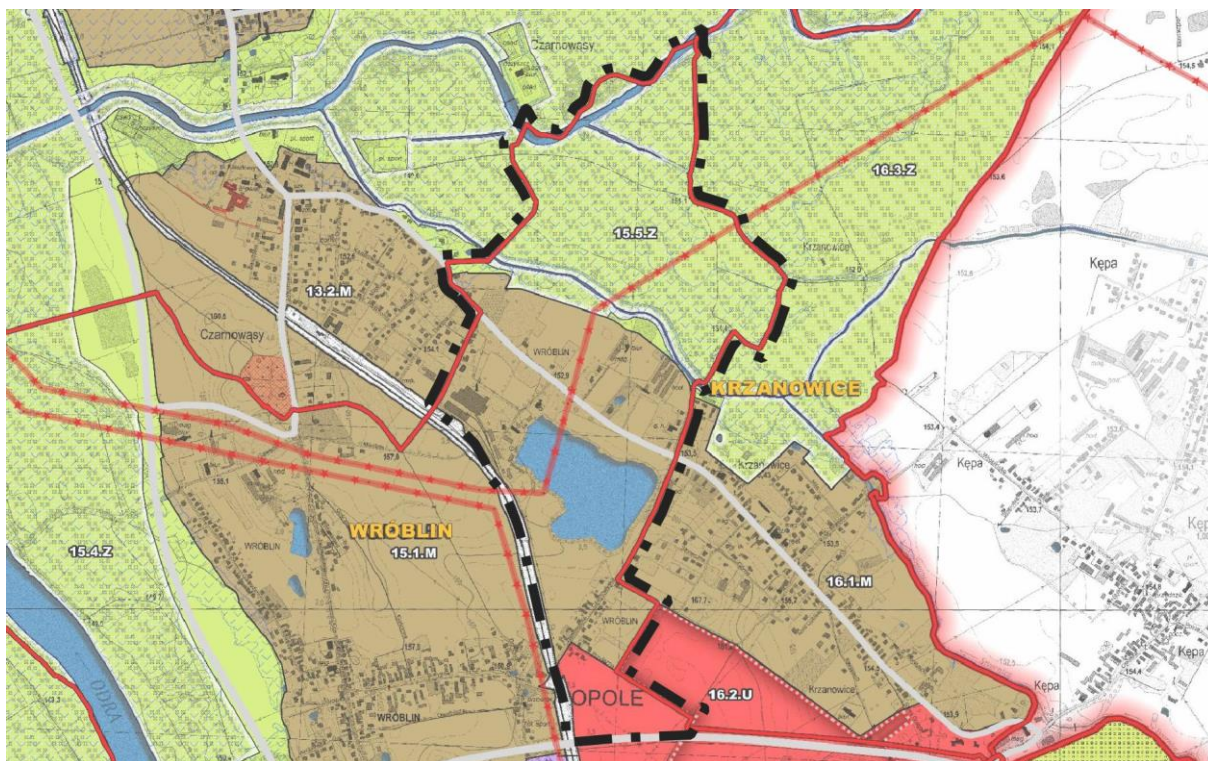
Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wróblin II" w Opolu była:

- konieczność opracowania planu wynikająca z oceny aktualności obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- konieczność dostosowania zapisów planu do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zbadanie możliwości uwzględnienia wniosków wniesionych do obowiązujących planów miejscowych lub wniosków o sporządzenie miejscowego planu,
- dostosowanie zapisów planu do przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo wodne odnośnie terenów szczególnego zagrożenia powodzią,
- konieczność uwzględnienia terenów inwestycyjnych,
- rezerwa terenu pod realizację układu komunikacyjnego,
- analiza kompozycji urbanistycznej, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (m.in. maksymalna wysokość zabudowy i dominant, miejsc postojowych).

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 15 – Wróblin przewiduje następujący kierunek przekształcenia: 15.1.M – strefa mieszkaniowa, 15.2.U – strefa usługowa oraz 15.5.Z – strefa zieleni i wód powierzchniowych

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 "Wróblin II" 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 "Wróblin II" w Opolu wynosi około 115 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 gminne	488	4,3%
nieruchomości Skarbu Państwa (gospodarowanie – Prezydent Miasta Opola)	446	3,9%
nieruchomości osób fizycznych	7366	64,4%
nieruchomości Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR)	2503	21,9%
nieruchomości samorządu województwa	33	0,3%
nieruchomości spółek prawa handlowego	394	3,4%
nieruchomości spółek prawa handlowego oraz osób fizycznych	3	0,03%
nieruchomości Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad	82	0,7%
nieruchomości Polskich Linii Kolejowych	10	0,1%
nieruchomości Skarbu Państwa (trwały zarząd – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej)	117	1,0%
SUMA:	11444	100,0%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że większa część nieruchomości stanowi własność osób fizycznych (64,4%). Następne pod względem wielkości są nieruchomości KOWR (21,9%) oraz nieruchomości gminne (4,3%). Część obszaru objętego planem stanowi własność spółek prawa handlowego (3,4%).

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 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, tereny zieleni urządzonej, tereny rolnicze, tereny sportu i rekreacji, lasy, wody powierzchniowe, tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz infrastrukturę techniczną (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

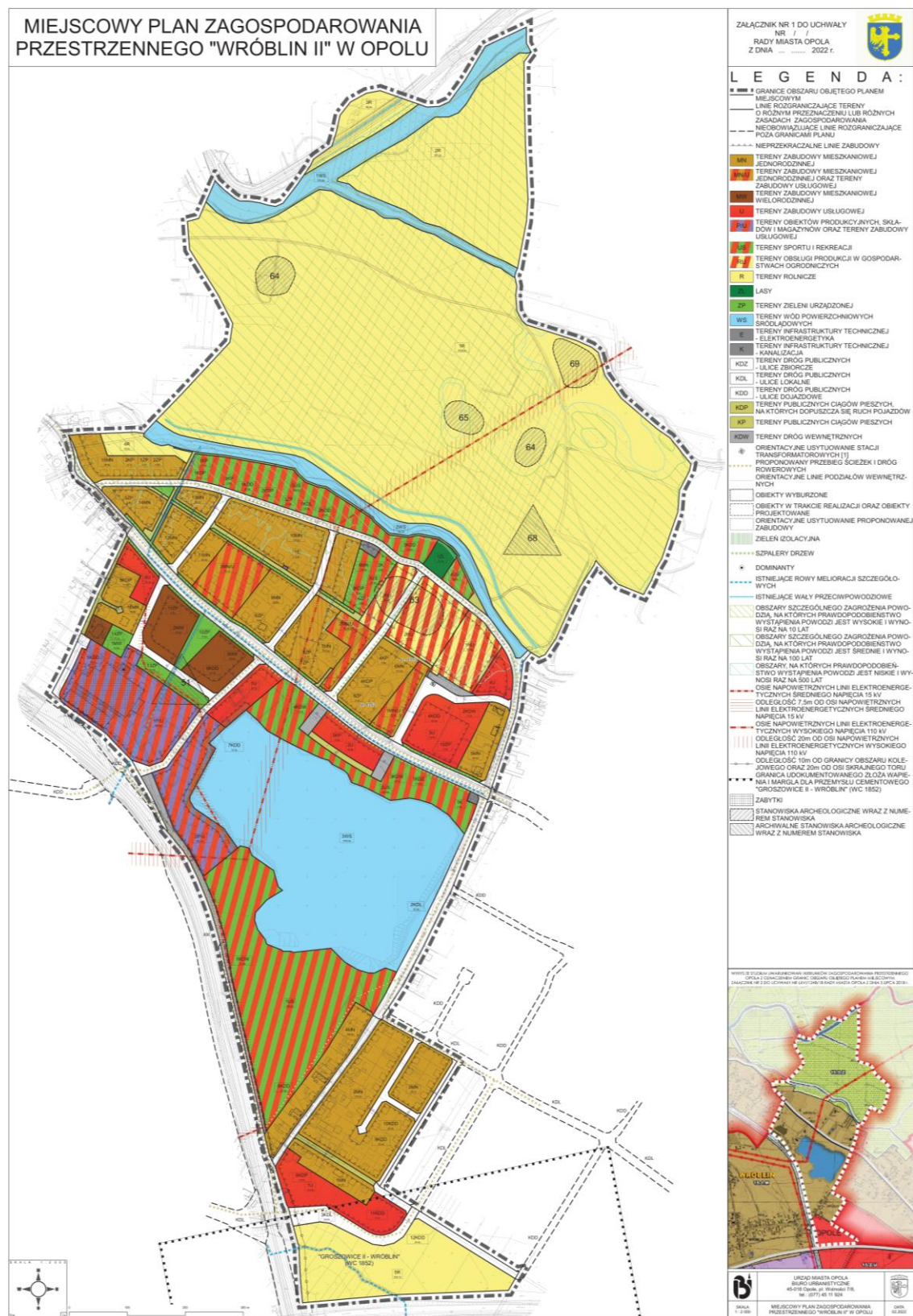
Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1366,9	11,9%
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej	188,5	1,6%
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	161,1	1,4%
U	tereny zabudowy usługowej	418,8	3,7%
P/U	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej	450,0	3,9%
US	tereny sportu i rekreacji	1081,0	9,4%
RU	tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych	259,7	2,3%
R	tereny rolnicze	4788,4	41,8%
ZL	lasy	21,4	0,2%
ZP	tereny zieleni urządzonej	151,5	1,3%
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych	1595,7	13,9%
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka	0,4	0,004%
K	tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja	8,7	0,1%
KDZ	tereny dróg publicznych - ulice zbiorcze	173,4	1,5%
KDL	tereny dróg publicznych - ulice lokalne	259,3	2,3%
KDD	tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe	322,3	2,8%
KDP	tereny publicznych ciągów pieszych, na których dopuszcza się ruch pojazdów	58,1	0,5%
KP	tereny publicznych ciągów pieszych	48,9	0,4%
KDW	tereny dróg wewnętrznych	90,0	0,8%
SUMA:		11444	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wróblin II" w Opolu, dominują tereny rolnicze (41,8%) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej (MN, MN/U, MW) – łącznie 15%. Tereny zabudowy usługowej – 3,7%, tereny sportu i rekreacji – 9,4% a tereny wód powierzchniowych śródlądowych 13,9%. Ponadto tereny dróg publicznych zajmują łącznie 7,5% a tereny infrastruktury technicznej 0,1% obszaru objętego planem miejscowym.

Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wróblin II" w Opolu



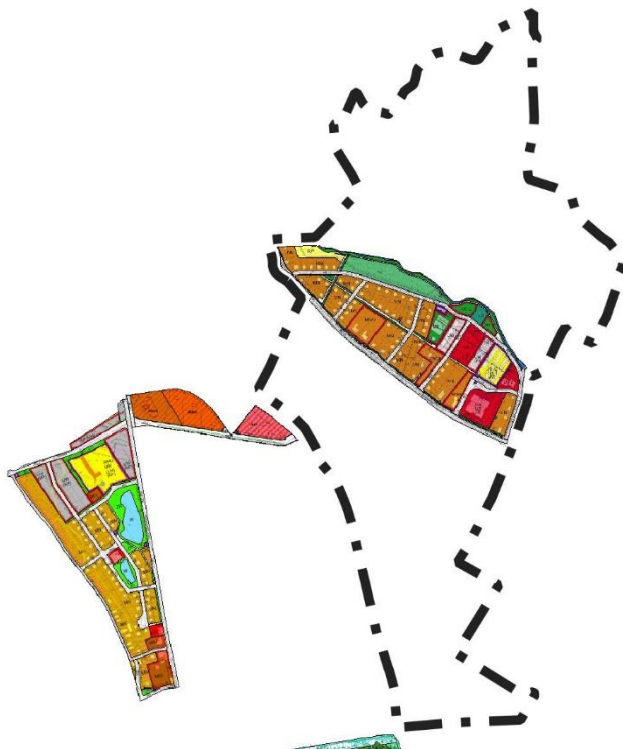
Źródło:

opracowanie własne

Należy zaznaczyć, iż na części obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Krzanowicką i rzeką Swornicą

w Opolu (Uchwała nr XXV/213/04 Rady Miasta Opola z dnia 29 stycznia 2004 r.), który aktualnie definiuje przeznaczenie nieruchomości na części obszaru objętego projektem planu. Projekt planu kontynuuje przyjęte rozwiązania w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Zmianie ulega przeznaczenie terenu łąk i pastwisk na tereny sportu i rekreacji.

Rys. 1 Rysunek dotychczas obowiązującego planu miejscowego



Źródło: opracowanie własne

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wróblin II" 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

		1MN	2MN	3MN	4MN	5MN	6MN	7MN	8MN	9MN	10MN	11MN	12MN	13MN	14MN	15MN	16MN	1MN/U	2MN/U	3MN/U	1MW	2MW	3MW	1U	2U	3U	4U	5U	6U
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	+	+	+	+												+				+	+	+	+	+			+	+

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu cd.

		1P/U	2P/U	1US	2US	3US	4US	5US	1RU	2RU	3RU	1R	2R	3R	4R	5R	1ZL	1ZP	2ZP	3ZP	4ZP	5ZP	6ZP	7ZP	8ZP	9ZP	10ZP	11ZP	12ZP	13ZP	14ZP	1WS	2WS	3WS
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 nieruchomości 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	+	+	+	+			+																										

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu cd.

		1E	1K	2K	1KDZ	1KDL	2KDL	3KDL	1KDD	2KDD	3KDD	4KDD	5KDD	6KDD	7KDD	8KDD	9KDD	10KDD	11KDD	12KDD	1KDP	2KDP	3KDP	4KDP	5KDP	6KDP	1KP	2KP	3KP	4KP	5KP	1KDW	2KDW	3KDW	4KDW
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																																		

[illegible]

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

5.2. Analiza zmiany wartości gruntów

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wróblin II" w Opolu będzie miało wpływ na zmianę wartości części nieruchomości leżących w jego granicach.

Przeznaczenie większości terenów objętych dotychczasowym planem 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. Tereny dotychczas przeznaczone na tereny łąk i pastwisk zostają przeznaczone na tereny sportu i rekreacji, tereny dotychczas rolnicze zostają przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Wprowadza się korzystne ustalenia dotyczące przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej. 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 "Wróblin II" w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury, tj. nowych dróg publicznych (2KDL, 3KDL, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 6KDP), oświetlenia oraz infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

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 "Wróblin II" w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- podatki od czynności cywilno-prawnych,
- opłaty planistyczne, w wysokości
 - 30% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1-3MN, 2-3MW, 1-2P/U,
 - 10% na terenach sportu i rekreacji 1-2US, 5US.

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%. Brak zmian w wartości nieruchomości wskutek uchwalenia projektu planu zachodzi dla części terenów, których przeznaczenie pozostaje niezmiennie w stosunku do dotychczas obowiązującego planu. W przypadku części obszaru nieposiadającej dotychczas planu miejscowego nie ustalono stawki procentowej dla terenów przeznaczonych na tereny: zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych, sportu i rekreacji, rolnicze, dróg publicznych i wewnętrznych, publicznych ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej – kanalizacji. Ustalenie stawki w wysokości 0% wynika z faktu, że tereny te docelowo powinny stać się własnością gminy w celu realizacji celów publicznych lub nie wystąpi na nich wzrost wartości nieruchomości. Dla terenów tych nie będzie pobierana opłata planistyczna. Ponadto ustalono stawkę procentową w wysokości 0% dla części terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, które są już zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem i na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu.

6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu

Część obszaru objętego projektem planu miejscowego posiada już obowiązujący plan miejscowy. W tabeli nr 5, 6, 7 wskazuje się prognozowane koszty budowy infrastruktury konieczne do poniesienia w celu zagospodarowania obszaru zgodnie z projektem planu. Na skutek uchwalenia projektu planu powstaje konieczność realizacji infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego (w tym oświetlenia).

6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Teren objęty projektem planu jest częściowo zabudowany, infrastruktura techniczna znajduje się w istniejących drogach publicznych. Koszty generowane będą głównie poprzez budowę i rozbudowę infrastruktury wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej.

Tabela 5 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej

rodzaj infrastruktury	długość (m)	średnica (Ø)	orientacyjny koszt (zł)
wodociągi	650 200	110 160	300 000 150 000
kanalizacja sanitarna	750	200	600 000
kanalizacja deszczowa	500	300	400 000
	300	400	350 000
	separator ropopochodnych	3 kpl.	300 000
Razem koszty (zł):			2 100 000

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.	3KDL	9	11 500,00	103 500
2.	5KDD	4		46 000
3.	6KDD	10		115 000
4.	7KDD	10		115 000
5.	9KDD	8		92 000
6.	10KDD	9		103 500
7.	11KDD	3		34 500
8.	12KDD	7		80 500
9.	6KDP	3		34 500
Całościowy prognozowany koszt oświetlenia [zł]:				724 500

Źródło: opracowanie własne

Do oszacowania kosztów budowy infrastruktury energetycznej przyjęto następujące założenia:

- a) punkty oświetleniowe (latarnie) zostaną rozmieszczone w odległości średnio co 30,0 m,
- b) 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 6 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy infrastruktury energetycznej wynoszą około 724 500 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.	2KDL			1 872 725
	jezdnia	3,0 x 2 x 433	545,00	1 415 910
	chodnik	2,0 x 433	215,00	186 190
	ścieżka rowerowa	2,5 x 433	250,00	270 625
2.	3KDL			1 059 625
	jezdnia	3,0 x 2 x 245	545,00	801 150
	chodnik	2,0 x 245	215,00	105 350
	ścieżka rowerowa	2,5 x 245	250,00	153 125
3.	5KDD			474 950
	jezdnia	3,0 x 2 x 115	545,00	376 050
	chodnik	2,0 x 2 x 115	215,00	98 900
4.	6KDD			1 239 000
	jezdnia	3,0 x 2 x 300	545,00	981 000
	chodnik	2,0 x 2,0 x 300	215,00	258 000
5.	7KDD			1 263 780
	jezdnia	3,0 x 2 x 306	545,00	1 000 620
	chodnik	2,0 x 2 x 306	215,00	263 160

6.	8KDD			270 900
	chodnik	2,0 x 2 x 314	215,00	270 900
7.	9KDD			536 900
	jezdnia	3,0 x 260	545,00	425 100
	chodnik	2,0 x 260	215,00	111 800
8.	10KDD			1 102 710
	jezdnia	3,0 x 2 x 267	545,00	873 090
	chodnik	2,0 x 2 x 267	215,00	229 620
9.	11KDD			303 400
	jezdnia	3,0 x 2 x 82	545,00	268 140
	chodnik	2,0 x 82	215,00	35 260
10.	12KDD			680 160
	jezdnia	3,0 x 2 x 208	545,00	680 160
11.	6KDP			239 800
	ciąg pieszo-jezdny	5 x 88	545,00	239 800
Razem prognozowane koszty dla układu komunikacyjnego [zł]:				9 043 950

Źródło: opracowanie własne

Z Tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego wynoszą około 9 043 950 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.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Wróblin II" w Opolu ma na celu zachowanie ustaleń i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostały określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, związanych m.in. z rozwojem strefy mieszkaniowej. 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 jednorodzinną (w tym z usługami) i wielorodzinną, zabudowę usługową, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, tereny sportu i rekreacji, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodnictwa, tereny rolnicze, lasy, zieleń urządzoną, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz drogi publiczne i wewnętrzne, publiczne ciągi piesze oraz tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji i elektroenergetyki. 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. Jednocześnie plan stanowi aktualizację obowiązującego dotychczas planu miejscowego z 2004 r.

W Tabeli 8 zawarto zbiorcze informacje na temat docelowej struktury własnościowej terenu. Gmina powinna pozostawić w swoim zasobie 5,3% obszaru, a przejąć ok. 7,3%, natomiast możliwe do sprzedaży jest 0,4% obszaru. Grunty o dowolnej własności stanowią 87%.

Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	606	5,3%
grunty gminne możliwe do sprzedaży	48	0,4%
grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cel publiczny	835	7,3%
grunty o dowolnej własności	9955	87,0%
SUMA:	11444	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.