

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC: WROCŁAWSKIEJ – JÓZEFA KOKOTA 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

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.....	19
5.3. Analiza wydatków gminy	19
5.4. Analiza dochodów gminy.....	20
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.....	20
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej.....	21
6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego	21
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

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

Uchwałę nr XXVII/485/16 Rady Miasta Opola z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota 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. 1990),
- 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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833 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 w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota 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 ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota 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.

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 bezpośrednio związane ze wzrostem wartości gruntów i pośrednio 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 50 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od północy: południowa granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w rejonie ulic: Wrocławskiej i Północnej w Opolu zatwierdzonego Uchwałą nr XXXV/552/12 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2012 r.,
- od wschodu: ulica Ks. B. Domańskiego,
- od południa: północna granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w rejonie ulic: 10 Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej – Ludowej w Opolu przyjętego Uchwałą nr XXIV/244/08 Rady Miasta Opola z dnia 24 stycznia 2008 r.,
- od zachodu: teren istniejącego cmentarza komunalnego przy ulicy Cmentarnej oraz tereny zabudowy usługowo-magazynowej przy ul. Zbożowej.

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

Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Teren jest częściowo zurbanizowany. W pasie przylegającym bezpośrednio do ulicy Wrocławskiej znajduje się zabudowa usługowa. W części południowo-wschodniej występuje zabudowa

mieszkaniowa jednorodzinna. W części północno-zachodniej znajduje się cmentarz komunalny. W centralnej części obszaru opracowania znajduje się teren usług oświaty. Pozostałe tereny są niezagospodarowane i dominuje na nich zieleń.

Istniejące obiekty budowlane zostały zbudowane w okresie ostatnich kilku lat. Dotychczasowe zainwestowanie nie wykazuje przeciwwskazań do podtrzymania istniejących funkcji oraz wprowadzenia nowych, wymagane jest uporządkowanie oraz wprowadzenie i aktualizacja pewnych regulacji.

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

- od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny usług oraz obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
- od zachodu: zabudowa usługowa i magazynowa w rejonie ulicy Zbożowej oraz istniejący cmentarz komunalny,
- od południa: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- od wschodu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ul. Ks. B. Domańskiego.

Cały badany obszar opracowania posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej – Józefa Kokota w Opolu uchwalony Uchwałą nr XXXV/552/12 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2012 r. Decyzje administracyjne w tym m.in. o pozwoleniu na budowę są wydawane w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

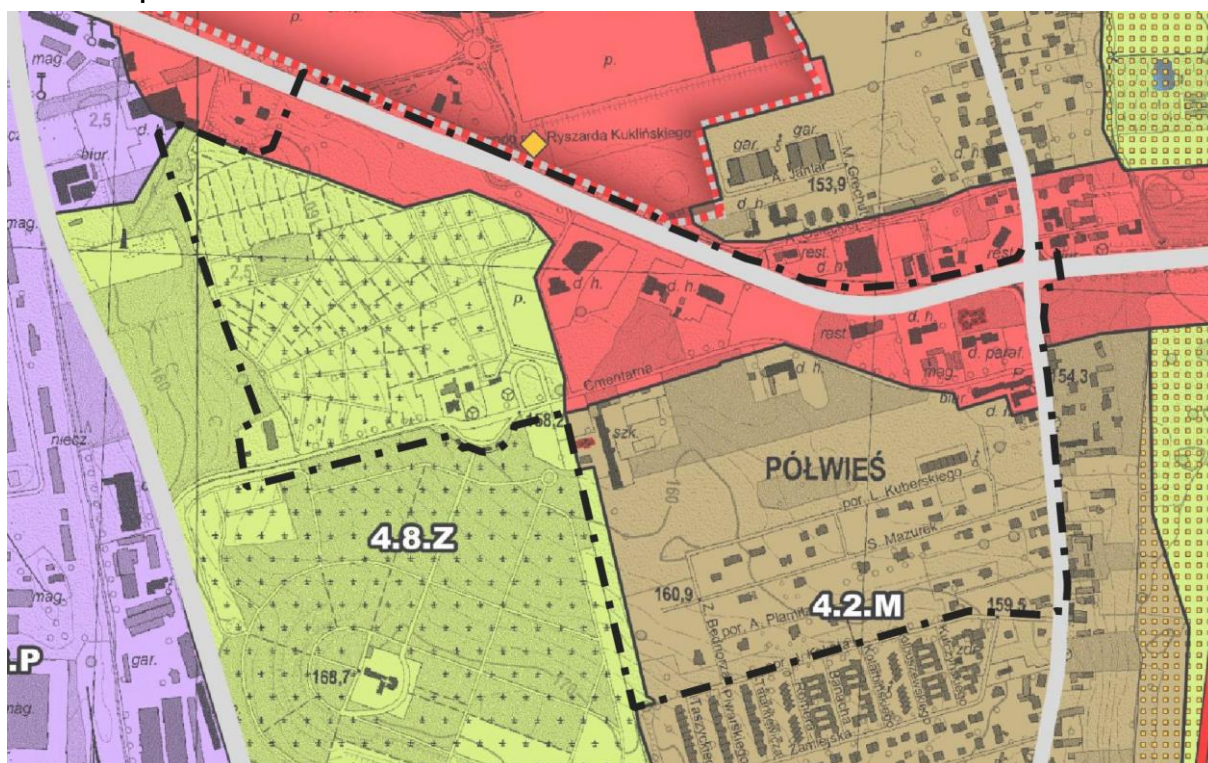
Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu było:

- dostosowanie i doprecyzowanie ustaleń planu do nowych wymagań prawnych;
- ustalenie zasad dla lokalizacji nowej zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych;
- konieczność wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, wskaźnik miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej itp.) do potrzeb inwestycyjnych,
- zachowanie rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego oraz uwzględnienie uciążliwości dróg.

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 4 – Półwieś przewiduje następujący kierunek przekształcenia: 4.2.M – strefa mieszkaniowa, 4.4.U – strefa usługowa, 4.8.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 w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota 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 ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu wynosi około 65 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	3049,3	59,0%
nieruchomości Skarbu Państwa (gospodarowanie – Prezydent Miasta Opola)	514,2	10,0%
nieruchomości osób fizycznych	1257,4	24,3%
nieruchomości spółek prawa handlowego	256,6	5,0%
nieruchomości Kościoła lub związków wyznaniowych	64,5	1,2%
nieruchomości Skarbu Państwa (Komenda Wojewódzka Polski)	22,9	0,4%
SUMA:	5164,8	100,0%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że większa część nieruchomości stanowi własność gminy (59%). Następne pod względem wielkości są nieruchomości osób fizycznych (24,3%) oraz nieruchomości Skarbu

Państwa, którymi gospodaruje Prezydent Miasta Opola (10%). Część obszaru objętego planem stanowi własność spółek prawa handlowego (5%) oraz Kościoła (1,2%).

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, tereny zieleni urządzonej, cmentarze, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny dróg publicznych i wewnętrznych i infrastrukturę techniczną (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

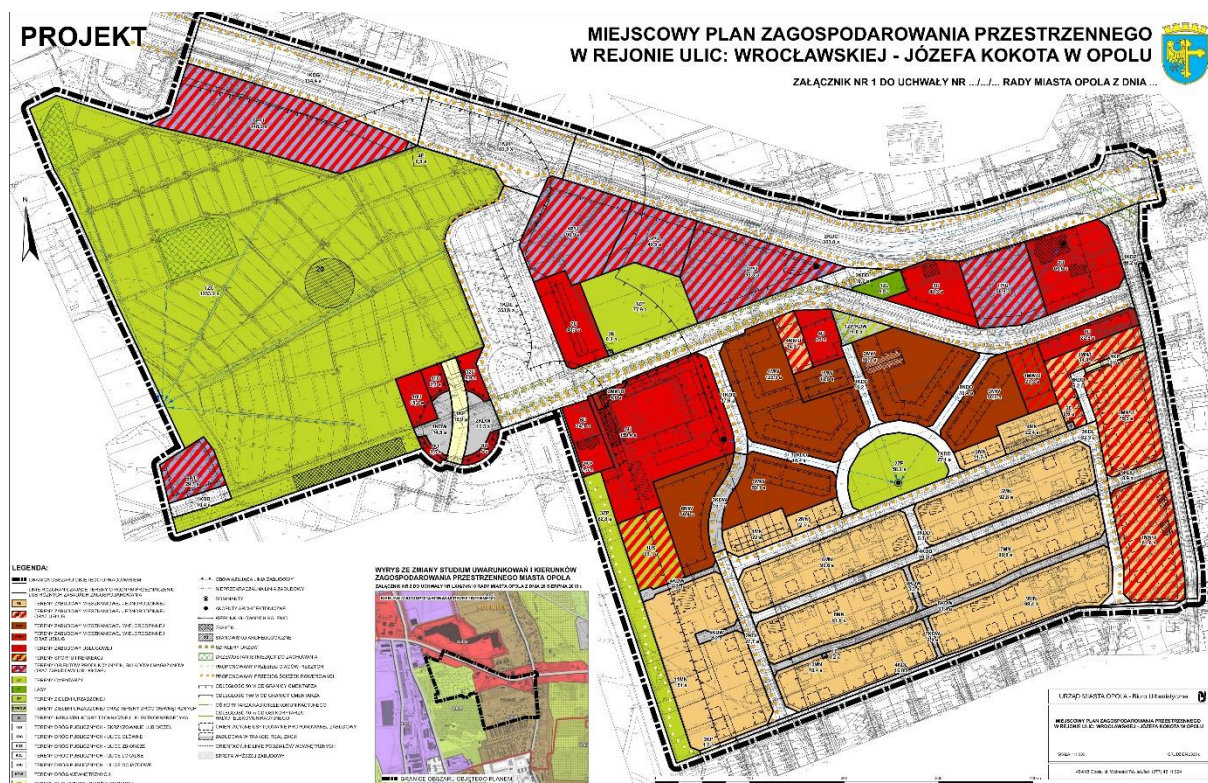
Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	761,7	14,7%
MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej	206,9	4,0%
MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	398,1	7,7%
MW/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej	28,0	0,5%
U	Tereny zabudowy usługowej	421,4	8,2%
US	Tereny sportu i rekreacji	39,1	0,8%
P/U	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej	471,5	9,1%
ZP	Tereny zieleni urządzonej	198,9	3,9%
ZC	Cmentarze	1253,2	24,3%
ZL	Lasy	9,9	0,2%
ZP/KDW	Tereny zieleni urządzonej oraz terenów dróg wewnętrznych	11,8	0,2%
KDI	Tereny dróg publicznych – skrzyżowanie lub węzeł	102,2	2,0%
KDG	Tereny dróg publicznych – ulice główne	438,2	8,5%
KDZ	Tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze	66,2	1,3%
KDL	Tereny dróg publicznych – ulice lokalne	480,7	9,3%
KDD	Tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe	156,4	3,0%
KP	Tereny publicznych ciągów pieszych	25,7	0,5%
KDW	Tereny dróg wewnętrznych	93,4	1,8%
E	Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	1,7	0,03%
SUMA:		5164,9	100,0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu, dominują tereny zabudowy

mieszaniowej (MN, MN/U, MW, MW/U) – łącznie 27%, cmentarze (ZC) – 24,3%, tereny dróg publicznych (KDG, KDZ, KDL, KDD, KP) – łącznie 24,6%. Ponadto tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zajmują 9,1%, tereny zabudowy usługowej 8,2%, tereny zieleni urządzonej 3,9% obszaru objętego planem miejscowym.

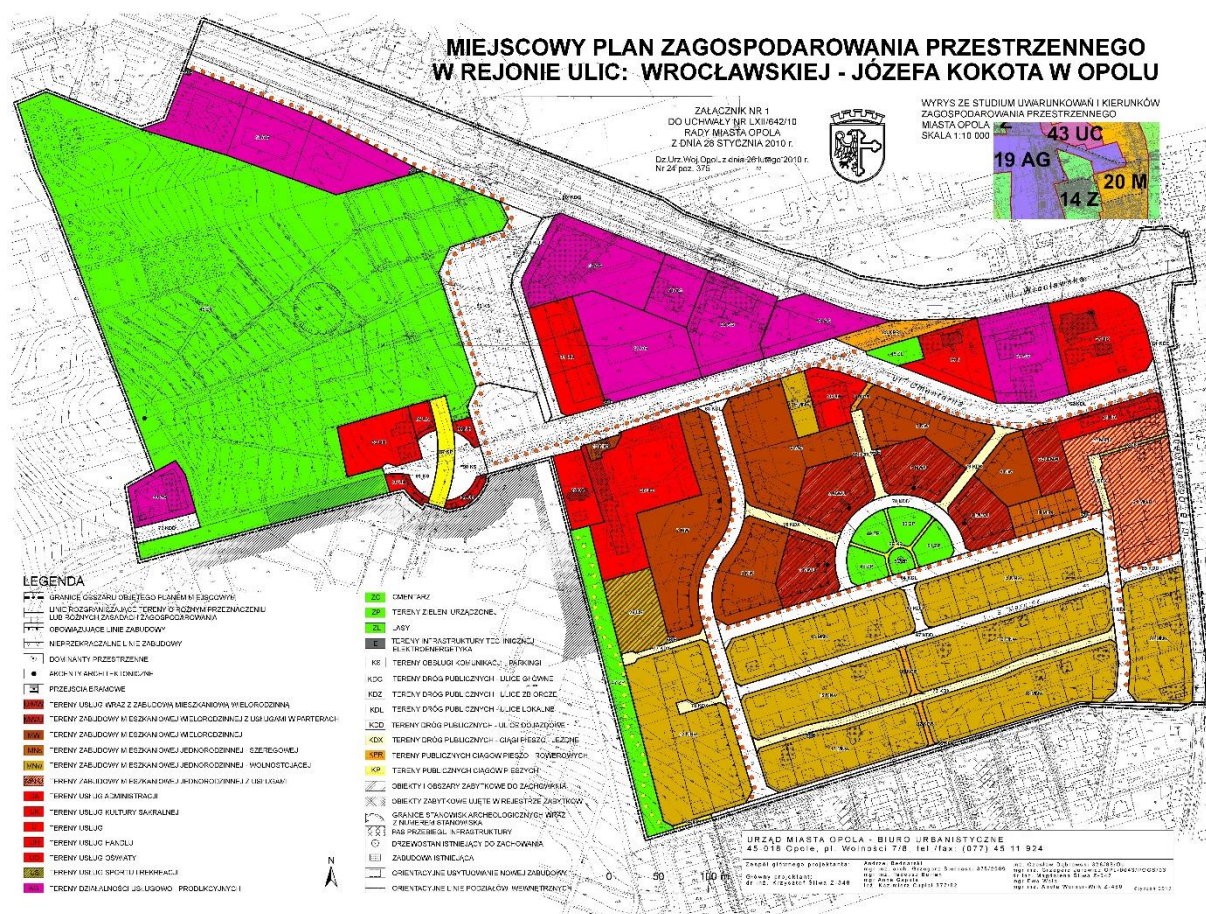
Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Należy zaznaczyć, iż obowiązuje tutaj miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu (Uchwała nr LXII/642/10 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu), który aktualnie definiuje przeznaczenie nieruchomości na obszarze objętym projektem planu.

Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu



Źródło: opracowanie własne

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu może wpływać na dochody i wydatki gminy. Przewidywane skutki szczegółowo zostały przedstawione w Tabeli 4.

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu

		1-3MN	4-8MN	9-11MN	1MN/U	2-3MN/U	4MN/U	1MW	2-6MW	1MW/U	2MW/U	1-3U	4U	5-12U	1US	1P/U	2P/U	3P/U	4P/U	5-6P/U	1ZC	1-4ZP	1ZL	1ZP/KDW	1KDI	1KDG	2KDG	1KDZ	1KDL	2-4KDL	1KDD	2KDD	3-11KDD	1-8KDW	1-4KP	1-4E
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																																			

		1-3MN	4-8MN	9-11MN	1MN/U	2-3MN/U	4MN/U	1MW	2-6MW	1MW/U	2MW/U	1-3U	4U	5-12U	1US	1P/U	2P/U	3P/U	4P/U	5-6P/U	1ZC	1-4ZP	1ZL	1ZP/KDW	1KDI	1KDG	2KDG	1KDZ	1KDL	2-4KDL	1KDD	2KDD	3-11KDD	1-8KDW	1-4KP	1-4E	
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																																				
PRZYRODNICZE	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 w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota 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 dotyczyły miejscowych poszerzeń pasa drogowego kosztem terenów dotychczas przeznaczonych na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. Wprowadzone zostaną zatem pewne ograniczenia w korzystaniu z tych nieruchomości. Tereny dotychczas przeznaczone na usługi zostają przeznaczone także na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Część terenów dotychczas przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową zyskuje przeznaczenie także na cele zabudowy usługowej. Ponadto część terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów będzie miała dopuszczoną większą wysokość zabudowy, co w przypadku nieruchomości komercyjnych zwiększa bezpośrednio ich wartość.

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.

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 ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury, tj. nowych dróg publicznych (2KDD), 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 w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- podatki od czynności cywilno-prawnych,
- opłaty planistyczne:
 - w wysokości 30% na terenach 1MN/U, 4MN/U, 2MW/U z uwagi na dopuszczenie do przeznaczenia podstawowego (zabudowy mieszkaniowej) bardziej dochodowej funkcji usługowej,
 - w wysokości 30% na terenie 4P/U rozszerzenia przeznaczenia terenu dotychczas przeznaczonego na usługi o przeznaczenie również na obiekty produkcyjne, składy i magazyny (4P/U),
 - w wysokości 30% na terenach 2P/U, 3P/U, 5P/U z uwagi na zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy z 11 m na 20 metrów, co bezpośrednio wpływa na wzrost wartości nieruchomości komercyjnych.

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 kontynuuje przeznaczenie z dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym nie wystąpi zmiana (wzrost) wartości nieruchomości. W przypadku cmentarzy, terenów zieleni urządzonej, lasów, terenów sportu i rekreacji, dróg publicznych i wewnętrznych 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, natomiast wprowadza nieznaczne zmiany w układzie komunikacyjnym względem dotychczas obowiązującego planu. W tabeli nr 5, 6, 7 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 2010 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) z uwagi na zmianę statusu drogi z wewnętrznej na publiczną

6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Teren objęty projektem planu jest częściowo zabudowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną. Koszty generowane będą głównie poprzez budowę i rozbudowę infrastruktury wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej w planowanej budowie i rozbudowie infrastruktury drogowej.

Tabela 5 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej

rodzaj infrastruktury	długość (m)	średnica (Ø)	Orientacyjny koszt (zł):
wodociągi	600	110	150 000
kanalizacja sanitarna	450	200	200 000
kanalizacja deszczowa	550	300	270 000
Razem koszty (zł):		620 000 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

Symbol terenu	Liczba (szt)	Cena jednostkowa (zł)	Koszty wynikające z:	
			obowiązujących planów miejscowych (zł):	uchwalenia przedmiotowego projektu planu miejscowego (zł):
3KDL	4	11 500	46 000	-
2KDD	2		-	23 000
6KDD	3		34 500	-
7KDD	8		92 000	-
8KDD	3		34 500	-
9KDD	3		34 500	-
10KDD	3		34 500	-
11KDD	5		57 500	-
3KDW	3		34 500	-
4KP	2	7 500	15 000	-
Razem koszty (zł):			383 000	23 000
Całkowite koszty niezbędne do poniesienia w celu docelowego zagospodarowania obszaru (zł):			406 000	

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 6 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy infrastruktury energetycznej wynoszą około 406 000 zł, przy czym uchwalenie przedmiotowego projektu planu generuje nowe koszty w tym zakresie w kwocie około 23 000 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)	Koszty wynikające z:	
				obowiązujących planów miejscowych (zł):	uchwalenia przedmiotowego projektu planu miejscowego (zł):
1.	1 KDG			195 000	-
	ciąg pieszo-rowerowy	195,0 x 4,0	250,00	195 000	-
	2KDG			567 000	-
	ciąg pieszo-rowerowy	(416,0 x 3,0) + (340,0 x 3,0)	250,00	567 000	-
2.	1KDI			24 750	-
	ciąg pieszo-rowerowy	33,0 x 3,0	250,00	24 750	-
3	3KDL			516 670	-
	jezdnia	121,0 x 6,0	545,00	395 670	-
	ciąg pieszo-rowerowy	121,0 x 4,0	250,00	121 000	-

4.	2KDD			-	269 010
	jezdnia	63,0 x 6,0	545,00	-	206 010
	ciąg pieszo-rowerowy	63,0 x 4,0	250,00	-	63 000
	6KDD			136 800	-
	jezdnia	76,0 x 6,0 ¹⁾	300,00	136 800	-
	7KDD			383 400	-
	jezdnia	213,0 x 6,0 ¹⁾	300,00	383 400	-
	8KDD			216 000	-
	jezdnia	120,0 x 6,0 ¹⁾	300,00	216 000	-
	9KDD			174 600	-
	jezdnia	97,0 x 6,0 ¹⁾	300,00	174 600	-
	10KDD			201 600	-
	jezdnia	112,0 x 6,0 ¹⁾	300,00	201 600	-
	11KDD			365 000	-
	jezdnia	135,0 x 6,0 ¹⁾	300,00	243 000	-
	ciąg pieszo-rowerowy	122,0 x 4,0	250,00	122 000	-
5	3KDW			308 000	-
	jezdnia	110,0 x 6,0 ¹⁾	300,00	198 000	-
	ciąg pieszo-rowerowy	110,0 x 4,0	250,00	110 000	-
6.	4KP			85 000	-
	ciąg pieszo-rowerowy	68,0 x 5,0	250,00	85 000	-
Razem koszty dla całego układu komunikacyjnego (zł):				3 173 820	269 010
Całkowite koszty niezbędne do poniesienia w celu docelowego zagospodarowania obszaru (zł):				3 442 830	

Źródło: opracowanie własne

Z Tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy (wraz z modernizacją istniejącego) układu komunikacyjnego wynoszą około 3 442 830 zł, przy czym uchwalenie przedmiotowego projektu planu generuje nowe koszty w tym zakresie w kwocie około 269 010 zł. Zaznacza się również, 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

¹⁾ W prognozie kosztów założono nawierzchnię rozbieralną z kostki brukowej

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 ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu ma na celu kontynuację rozwiązań przyjętych w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Należy wskazać, że projektowany plan miejscowy nie wprowadzi znaczących zmian w przeznaczeniu terenów, a jedynie rozszerzy zakres dopuszczalnych funkcji oraz dokona aktualizacji i doprecyzowania ustaleń planu do nowych wymagań prawnych. Ponadto dokonuje się aktualizacji dokumentu wynikającej z nowych zamierzeń inwestycyjnych, popartych wniesionymi wnioskami o zmianę planu.

Projekt ten definiuje przede wszystkim podstawowe przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługi, tereny zieleni urządzonej, cmentarze, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny dróg publicznych i wewnętrznych i infrastrukturę techniczną. 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 8 zawarto zbiorcze informacje na temat docelowej struktury własnościowej terenu. Gmina powinna pozostawić w swoim zasobie 58,3% obszaru, a przejąć ok. 0,5%, natomiast możliwe do sprzedaży jest 9,9% obszaru. Grunty o dowolnej własności stanowią 31,3%.

Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	3012,7	58,3%
grunty gminne możliwe do sprzedaży	509,5	9,9%
grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cel publiczny	27,9	0,5%
grunty o dowolnej własności	1614,8	31,3%
SUMA:	5164,9	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.