

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULICY ŻŁOTEJ W OPOLU

mgr Krzysztof Bucher	7532
mgr inż. Katarzyna Łżykowska	-
mgr inż. Angelika Jabłońska	-
dr inż. Marcin Tatara	-
mgr inż. Grzegorz Jurowicz	OPL/0043/POOS/03
mgr inż. Aneta Werner-Wilk	Z-480

Opole, marzec 2021 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	19
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	20

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 XXIX/586/20 Rady Miasta Opola z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania w rejonie ulicy Złotej w Opolu 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, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11),
- 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 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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 ulicy Złotej w Opolu 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 ulicy Złotej w Opolu 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 5 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od północy: granica działki nr 20 k.m. 19 obręb Groszowice,
- od wschodu: linia kolejowa nr 136 relacji Opole Groszowice – Kędzierzyn-Koźle oraz granica działki nr 36/2 k.m. 19 obręb Groszowice,
- od południa: ulica Złota oraz centrum przesiadkowe Opole Grotowice,
- od zachodu: ulica Oświęcimska (droga wojewódzka nr 423).

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

Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Obszar w granicach opracowania planu usytuowany jest w południowej części Opola w obrębie Grotowic. Na jego zagospodarowanie składają się przede wszystkim tereny przeznaczone pod budowę węzła komunikacyjnego, które obecnie są użytkowane jako grunty rolne. Część terenu stanowią także tereny nieużytków. Przez teren przebiegają sieci infrastruktury technicznej tj. gazociąg wysokiego ciśnienia.

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

- od północy: tereny użytkowane rolniczo (grunty orne oraz pastwiska trwałe), grunty leśne (lasy) oraz Główny Punkt Zasilania „Groszowice”,
- od wschodu: tereny kolejowe oraz tereny użytkowane rolniczo,
- od południa: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – Osiedle Metalchem, tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z towarzyszącymi, nieuciążliwymi usługami oraz tereny komunikacyjne,
- od zachodu: tereny komunikacyjne, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, tereny usług z zakresu obsługi komunikacji oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów.

Badany obszar znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Metalchem” w Opolu (Uchwała nr VI/53/15 Rady Miasta Opola z dnia 29 stycznia 2015 r.). Na jego podstawie można wydawać decyzje administracyjne, w tym o pozwoleniu na budowę.

Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu w Opolu było:

- zbadanie możliwości wprowadzenia zmian uwzględniających dostosowanie zapisów planu do aktualnych potrzeb mieszkańców dzielnicy,
- zachowanie ustaleń i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

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 27 – Grotowice przewiduje następujący kierunek przekształcenia: 27.2.P – strefa aktywności gospodarczych.

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 ulicy Złotej w Opolu 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 ulicy Złotej w Opolu w Opolu wynosi około 5 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 osób fizycznych	208,1	44,1%
nieruchomości gminne	263,6	55,9%
SUMA:	472	100,0%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że większa część nieruchomości stanowi własność gminy (55,9%). Pozostała część jest własnością osób fizycznych (44,1%).

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 dróg publicznych, tereny zieleni urządzonej i drogi wewnętrzne oraz zabudowę usługową (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

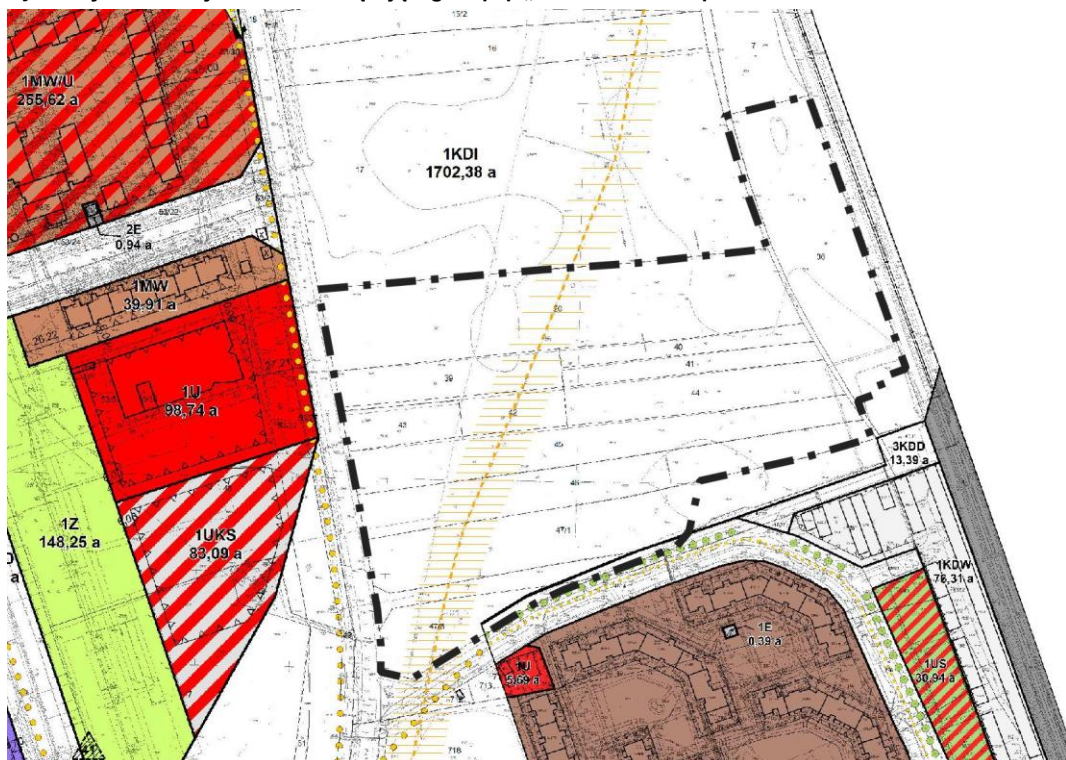
Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia (a)	Udział (%)
U	tereny zabudowy usługowej	34,2	7,3%
ZPIKDW	tereny zieleni urządzonej oraz dróg wewnętrznych	52,2	11,1%
KDI	tereny dróg publicznych – skrzyżowanie lub węzeł	379,4	80,5%
KDD	tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe	5,7	1,2%
SUMA:		472	100,0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu w Opolu, dominują tereny dróg publicznych – skrzyżowanie lub węzeł (80,5%), tereny zieleni urządzonej oraz dróg wewnętrznych (11,1%), tereny zabudowy usługowej (7,3%). Ponadto znajduje się także teren drogi publicznej – ulicy dojazdowej (1,2%).

Należy zaznaczyć, iż obowiązuje tutaj miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Metalchem” w Opolu (Uchwała nr VI/53/15 Rady Miasta Opola z dnia 29 stycznia 2015 r.), który aktualnie definiuje przeznaczenie nieruchomości na obszarze objętym projektem planu.

Rys. 1 Rysunek dotychczas obowiązującego mpzp „Metalchem” w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Zwraca się uwagę, że projekt planu w stosunku do ww. planu zmienia na części obszaru dotychczasowe przeznaczenie terenów (całość obszaru była dotychczas przeznaczona na tereny dróg publicznych) na teren zabudowy usługowej i teren zieleni urządzonej oraz dróg wewnętrznych – w celu realizacji celu publicznego – świetlicy dzielnicowej wraz z otoczeniem pełniącym funkcje m.in. rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu w Opolu



Źródło: opracowanie własne

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu w Opolu może wywołać skutki prawne i społeczne, a także wpływać na wydatki gminy. Przewidywane skutki szczegółowo zostały przedstawione w Tabeli 4.

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu

		1U	1ZP/KDW	1KDI	1KDD
PRAWNE	ustalenie zasad gospodarowania nieruchomością				
	wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości				
	ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości	+	+		
DOCHODY	zmiana przeznaczenia gruntów				
	obrót nieruchomościami wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości				
	podatki lokalne od nieruchomości				
	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów				
	opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilno-prawnych				
	opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości				
WYDATKI	wykup gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury	+	+		
	koszty scaleń i podziałów nieruchomości wynikających z zapisów planu miejscowego				
	koszty budowy infrastruktury w zakresie należącym do zadań własnych gminy				
	koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego, w tym koszty opracowania planu, wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości	+	+		
SPOŁECZNE	poprawa jakości życia mieszkańców	+	+		
	konflikty społeczne				
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 ulicy Złotej w Opolu w Opolu będzie miało wpływ na zmianę wartości leżących w jego granicach nieruchomości.

Przeznaczenie większości terenów jest porównywalne z tym w dotychczasowym planie miejscowym (tj. przeznaczenie na drogi publiczne). Zmiana przeznaczenia wynikająca z uchwalenia przedmiotowego projektu planu będzie dotyczyć przeznaczenia części obszaru objętego planem miejscowym przeznaczonego dotychczas na tereny dróg publicznych na:

- teren zabudowy usługowej (pomimo zmiany przeznaczenia i wzrostu wartości nieruchomości, teren jest własnością gminy i pozostanie w gminnym zasobie nieruchomości w celu realizacji celu publicznego – świetlicy dzielnicowej),
- teren zieleni urządzonej oraz dróg wewnętrznych (możliwy jest nieznaczny wzrost wartości nieruchomości, teren docelowo również powinien znaleźć w gminnym zasobie nieruchomości w celu realizacji celu publicznego tj. funkcji towarzyszących świetlicy dzielnicowej).

Korzystne ustalenia dotyczące przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej nie odbiegają od tych przyjętych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym dla terenów zabudowy.

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 ulicy Złotej w Opolu w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z kosztami budowy świetlicy dzielnicowej wraz z funkcjami towarzyszącymi.

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.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu nie wpłynie na powstanie kosztów budowy infrastruktury technicznej, oświetlenia oraz układu komunikacyjnego. Koszty te wynikają z obowiązującego dotychczas planu miejscowego, co zostało przedstawione w dalszej części prognozy.

5.4. Analiza dochodów gminy

Na wszystkich terenach stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono w wysokości 0%. Plan przeznacza tereny na teren usługowy, teren zieleni urządzonej oraz dróg wewnętrznych oraz tereny dróg publicznych. Ustalenie stawki w wysokości 0% wynika z faktu, że tereny te docelowo powinny stać się własnością gminy w celu realizacji celów publicznych. Dla terenów tych nie będzie pobierana opłata planistyczna. Teren usługowy został wydzielony jako miejsce dla realizacji świetlicy dzielnicowej, natomiast teren zieleni urządzonej oraz dróg wewnętrznych będzie stanowił zaplecze dla terenu świetlicy jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy oraz realizacji miejsc postojowych. Docelowo cały teren objęty planem miejscowym będzie własnością gminy.

6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu

6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Obszar objęty projektem planu miejscowego posiada już obowiązujący plan miejscowy. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu nie wpłynie na powstanie kosztów budowy infrastruktury technicznej. Ewentualne przyszłe modernizacje i koszty z nimi związane nie są konsekwencją uchwalenia przedmiotowego planu.

6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego

Obszar objęty projektem planu miejscowego posiada już obowiązujący plan miejscowy. Projekt planu nie wprowadza nowych terenów przeznaczonych na układ drogowy względem dotychczas obowiązującego planu. Elementem układu drogowego do realizacji jest węzeł drogowy 1KDI. W niniejszym projekcie planu utrzymuje się to przeznaczenie. Koszt budowy węzła drogowego w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Metalchem” został w 2015 roku oszacowany na 46 mln zł. Należy zwrócić uwagę, że projekt planu obejmuje jedynie część węzła drogowego wyznaczonego w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Przedmiotowy projekt planu nie generuje nowych kosztów budowy układu komunikacyjnego.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu w Opolu ma na celu wprowadzenie zmian dostosowujących zapisy planu do aktualnych potrzeb mieszkańców dzielnicy tj. umożliwienia realizacji świetlicy dzielnicowej wraz terenami towarzyszącymi przy zachowaniu ustaleń i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

Projekt ten definiuje podstawowe przeznaczenia terenu na zabudowę usługową, tereny zieleni urządzonej oraz dróg wewnętrznych, tereny dróg publicznych (skrzyżowanie lub węzeł oraz ulice dojazdowe). 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.

W Tabeli 8 zawarto zbiorcze informacje na temat docelowej struktury własnościowej terenu. Gmina powinna pozostawić w swoim zasobie 55,9% obszaru, a przejąć ok. 44,1%. Docelowo cały obszar objęty planem miejscowym powinien stać się własnością gminy.

Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	263,6	55,9%
grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cel publiczny	208,1	44,1%
SUMA:	472	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.