

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„CHMIELOWICE III” W OPOLU

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

Opole, sierpień 2026 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.....	16
5.1. Zestawienie skutków	16
5.2. Analiza zmiany wartości gruntów	25
5.3. Analiza wydatków gminy	25
5.4. Analiza dochodów gminy.....	26
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu	26
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej	26
6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego	27
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 LXXVI/1316/23 Rady Miasta Opola z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu podjęto w oparciu o art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt 5 cytowanej ustawy opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwzględniającą zapisy art. 36.

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

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

W opracowaniu prognozy skutków finansowych uwzględniono zapisy następujących źródeł prawa:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404,
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219),
- 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 „Chmielowice III” 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 stanowiło Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte Uchwałą Rady Miasta Opola nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r. oraz plan ogólny Opola przyjęty uchwałą nr XXIV/399/25 Rady

Miasta Opolu z dnia 18 grudnia 2025 r. oraz wszelkie dane dostępne w systemie informacji przestrzennej i statystyczne, gromadzone przez Główny Urząd Statystyczny.

Po opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” 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 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 142 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od północy: linia kolejowa nr 132 relacji Bytom - Wrocław Główny,
- od południa: granica administracyjna Opola,
- od zachodu: ulice: Niemodlińska, Centralna, Nyska, Dworcowa, Sienna,
- od wschodu: linia kolejowa nr 287 relacji Opole Zachodnie – Nysa oraz granica obrębu ewidencyjnego Chmielowice.

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

Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Obszar opracowania usytuowany jest w południowo-zachodniej części Opola w granicach trzech obrębów ewidencyjnych: Chmielowice, Wójtowa Wieś oraz Szczepanowice. Zajmuje powierzchnię ok. 142 ha i graniczy od północy z linią kolejową nr 132 relacji Bytom - Wrocław Główny, od południa z granicą administracyjną Opola, od zachodu z ulicami: Niemodlińską, Centralną, Nyską, Dworcową, Sienną; od wschodu z linią kolejową nr 287 relacji Opole Zachodnie – Nysa oraz granicą obrębu ewidencyjnego Chmielowice. Jest to teren częściowo zurbanizowany – znajduje się tutaj przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Pozostałe tereny to przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo.

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

- od północy: tereny kolejowe oraz tereny zamknięte jednostki wojskowej,
- od południa: tereny rolnicze oraz tereny zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Opolskiej (gm. Komprachcice),
- od zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Niemodlińskiej, Centralnej, Nyskiej, Dworcowej, Siennej oraz tereny rolnicze,
- od wschodu: tereny rolnicze.

Badany obszar nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Realizacja inwestycji może następować w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu była:

- wskazanie w Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola (Uchwała nr LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r.) Chmielowic jako obszaru, dla którego gmina zamierza opracować plan,
- potrzeba opracowania planu miejscowego na terenach, które jeszcze nie mają ustalonych zasad zagospodarowania terenu, a pozostawienie możliwości realizacji inwestycji na zasadach ustalanych w decyzjach o warunkach zabudowy nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, zabezpieczenia przestrzeni dla inwestycji publicznych, a także może być przyczyną wielu konfliktów przestrzennych,
- 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.),
- potrzeba uwzględnienia zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVII/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.) – do dnia wejścia w życie planu ogólnego Opola), aktualnie uwzględnienie ustaleń planu ogólnego Opola (uchwała nr XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r.), który wszedł w życie w trakcie procedury opracowania planu „Chmielowice III” w Opolu.

Nieobowiązujące już 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 przewidywało: strefę mieszkaniową 8.3.M, strefę zieleni 8.6.Z, 8.7.Z, 8.8.Z jednostki urbanistycznej Chmielowice oraz strefę aktywności gospodarczych 9.3.P jednostki urbanistycznej Szczepanowice-Wójtowa Wieś.

W planie ogólnym Opola (uchwała nr XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r.) na tym terenie ustalono w przeważającej części strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (59SJ, 63SJ), uzupełniają je strefy usługowe (185SU, 190SU, 193SU, 194SU 195SU), strefa gospodarcza w północnej części terenu (31SP), strefa zieleni i rekreacji (105SN), strefa produkcji rolniczej (9SR), wyznaczono również strefy komunikacyjne w miejscu istniejącej linii kolejowej (29SK) oraz planowanego odcinka obwodnicy południowej Opola (27SK), pozostałe tereny pozostawiono jako strefy otwarte (38SO, 42SO). Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z planem ogólnym.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 projekt planu miejscowego powinien uwzględniać politykę przestrzenną gminy, określoną w strategii rozwoju gminy. W trakcie opracowywania projektu planu Rada Miasta Opola przyjęła nowy dokument pn. „Strategia Rozwoju Opola – Stolicy Polskiej Piosenki – do 2043 r.” Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” uwzględnia politykę przestrzenną zawartą w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej Opola, która jest kontynuacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

3. Stan prawny nieruchomości

Powierzchnia gruntów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu wynosi około 142 ha. W tabeli 2 przedstawiono rodzaje własności występujące na terenie objętym projektem planu miejscowego. Struktura własności została sporządzona w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Tabela 2 Struktura własności

Kategoria własności	Powierzchnia (a)	Udział (%)
nieruchomości Skarbu Państwa	1483,0	10,5%
nieruchomości gminne	951,9	6,7%
nieruchomości powiatu	248,7	1,8%
nieruchomości samorządu województwa	38,7	0,3%
nieruchomości pozostałych form własności	11456,1	80,8%
Suma:	14178	100%

Źródło: opracowanie własne

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 miasta Opola. Projekt przewiduje przede wszystkim przeznaczenie obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym z usługami), tereny usług, usług edukacji, usług lub stacji paliw płynnych, elektrowni słonecznej, dróg, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji kolejowej, wód powierzchniowych śródlądowych, rolnictwa z zakazem zabudowy, zabudowy związanej z rolnictwem, elektroenergetyki, kanalizacji oraz zieleni urządzonej (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 [%]
MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	4565,8	32,2%
MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	574,2	4,0%
U	teren usług	228,1	1,6%
UE	teren usług edukacji	105,8	0,7%
U-INS	teren usług lub stacji paliw płynnych	22,9	0,2%
PEF	teren elektrowni słonecznej	2188,8	15,4%
KDG	teren drogi głównej	1159,7	8,2%
KDZ	teren drogi zbiorczej	234,8	1,7%
KDL	teren drogi lokalnej	268,1	1,9%
KDD	teren drogi dojazdowej	293,9	2,1%
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	529,3	3,7%
KP	teren komunikacji pieszo-rowerowej	18,1	0,1%
KKK	teren komunikacji kolejowej	311,0	2,2%
KKK-KDL	teren komunikacji kolejowej lub drogi lokalnej	1,3	0,0%
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych	132,1	0,9%
RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	2756,7	19,4%
RZ	teren zabudowy związanej z rolnictwem	136,4	1,0%
IE	teren elektroenergetyki	1,7	0,01%
IK	teren kanalizacji	2,6	0,02%
ZP	teren zieleni urządzonej	473,5	3,3%
ZN	teren zieleni naturalnej	173,6	1,2%
SUMA:		14178	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (32,2%).

Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu



Źródło: rysunek projektu planu

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” 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

		1MNW	2MNW	3MNW	4MNW	5MNW	6MNW	7MNW	8MNW	9MNW	10MNW	11MNW	12MNW	13MNW	14MNW	15MNW	16MNW	17MNW	18MNW	19MNW	20MNW	21MNW	22MNW	23MNW	24MNW	25MNW	26MNW	27MNW	28MNW	29MNW	30MNW	31MNW	32MNW	33MNW	34MNW	35MNW	36MNW
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	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

[illegible]

Źródło: opracowanie własne

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu cd.

		1MNW-U	2MNW-U	3MNW-U	4MNW-U	5MNW-U	1U	2U	3U	1UE	2UE	1U-INS	1PEF	2PEF	1KDG	1KDZ	1KDL	2KDL	3KDL	1KDD	2KDD	3KDD	4KDD	5KDD	6KDD	1KR	2KR	3KR	4KR	5KR	6KR	7KR	8KR	9KR	10KR	11KR
PRAWNE	ustalenie zasad gospodarowania nieruchomością	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości																																			
	ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
DOCHODY	zmiana przeznaczenia gruntów	+	+				+																													
	obrót nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości																																			
	podatki lokalne od nieruchomości	+	+	+	+	+	+																													
	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów																																			
	opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilnoprawnych	+	+	+	+	+	+																													

Źródło: opracowanie własne

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu cd.

		12KR	13KR	14KR	15KR	16KR	17KR	18KR	19KR	20KR	21KR	22KR	23KR	24KR	25KR	26KR	27KR	28KR	29KR	30KR	31KR	32KR	33KR	34KR	35KR	1KP	1KKK	2KKK	3KKK	1KKK-KDL	1WS	2WS	3WS	4WS	5WS	6WS	7WS
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 cywilnoprawnych																																				
	opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nier.																																				

s. 22 z 29

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu cd.

		1RN	2RN	3RN	4RN	5RN	1RZ	1IE	2IE	1IK	1ZP	2ZP	3ZP	4ZP	5ZP	6ZP	7ZP	1ZN	2ZN
PRAWNE	ustalenie zasad gospodarowania nieruchomościami	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	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 nier.																		
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

5.2. Analiza zmiany wartości gruntów

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu będzie miało wpływ na zmianę wartości części nieruchomości położonych w jego granicach. Zgodnie z ustaleniami planu niektóre nieruchomości uzyskają przeznaczenie bardziej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym uchwalenie planu ze względu na przeznaczenie gruntów niezabudowanych na powyższe przeznaczenia terenów. Projekt planu wprowadza korzystne zmiany urbanistyczno-architektoniczne określające zasady kształtowania form przestrzennych, tj. umożliwienie rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Przewidziano również korzystne ustalenia dotyczące przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej, które zwiększają wartość nieruchomości gruntowych, a mianowicie określono zasady obsługi komunikacyjnej, zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, wprowadzono szeroki zakres usług.

Zmniejszenie wartości nieruchomości związane będzie przede wszystkim z przeznaczeniem części gruntów mieszkaniowych na poszerzenie istniejących pasów drogowych lub budowę nowych dróg. Wprowadzone zostaną zatem pewne ograniczenia w korzystaniu z tych 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 „Chmielowice III” w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury, tj. nowych dróg publicznych (1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 5KDD, 6KDD) oraz infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Ponadto, kosztem po stronie gminy będzie nabycie nieruchomości dla realizacji powyższych celów publicznych.

Wystąpią tu koszty związane z zadośćuczynieniem za uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Na wydatki gminy wpłyną również obciążenia finansowe związane z odszkodowaniami wynikającymi ze zmiany wartości gruntów przed i po zmianie przeznaczenia w wyniku uchwalenia miejscowego planu i występujące w przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa nieruchomość w okresie pięciu lat od dnia, w którym plan stał się obowiązujący.

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 „Chmielowice III” w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości,
- dochody z tytułu zbycia nieruchomości,
- podatki od czynności cywilno-prawnych,
- opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
 - 10% dla terenów: MNW, 1RZ,
 - 15% dla terenów: MNW-U.
 - 30% dla terenów U, 1UE, U-INS, PEF.

Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości Tereny rolnicze, infrastruktury technicznej, dróg publicznych i wewnętrznych, stanowią tereny, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub też docelowo powinny stać się własnością gminy. Dla terenów tych nie będzie pobierana opłata planistyczna.

6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu

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

W zestawieniu ujęto również koszty infrastruktury wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w drogach wewnętrznych (ozn. KR). W tych terenach zakłada się jednak współfinansowanie inwestycji przez właścicieli prywatnych.

Tabela 5 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej

rodzaj infrastruktury	długość (m)	średnica (Ø)	orientacyjny koszt (zł)
wodociągi	2000 1000	125 160	800 000 500 000
kanalizacja sanitarna	2500	200	2 000 000
Razem koszty (zł):			3 300 000 zł

Źródło: opracowanie własne. Poziom cen na dzień uchwalenia MPZP

Koszt kanalizacji deszczowej dla nowo planowanych dróg został ujęty w zakresie kosztów infrastruktury drogowej.

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.	1KDL	21	25 000	525 000
2.	1KDD	12		300 000
3.	2KDD	12		300 000
4.	5KDD	21		525 000
5.	6KDD	3		75 000
Całościowy prognozowany koszt oświetlenia [zł]:				1 725 000 zł

Źródło: opracowanie własne

Do oszacowania kosztów budowy infrastruktury energetycznej przyjęto następujące założenia:

- punkty oświetleniowe (latarnie) zostały rozmieszczone w odległości średnio co 30,0 m,
- liczba w szt. infrastruktury energetycznej (latarni) została ustalona indywidualnie dla każdego odcinka drogi.

Z Tabeli 6 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy infrastruktury energetycznej wynoszą około 1 725 000 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 opracować szczegółowy projekt rozmieszczenia (rozbudowy) infrastruktury energetycznej, 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 przedstawiono w Tabeli 7.

Tabela 7 Prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego

Lp.	Element układu komunikacyjnego	Powierzchnia (m ²)	Cena jednostkowa (zł)	Koszt (zł)
1.	1KDZ			
	skrzyżowanie typu rondo	-	-	15 000 000
2.	1KDL			
	jezdnia	3 816,00	1200,00	4 579 200
	ciąg pieszo-rowerowy	3 816,00	700,00	2 671 200
	nasyp drogowy	-	-	2 170 000
	wiadukt o konstrukcji żelbetowej	-	-	5 200 000
3.	1KDD			
	jezdnia	2 196,00	1200,00	2 635 200
	chodnik	732,00	500,00	366 000
4.	2KDD			
	jezdnia	2 112,00	1200,00	2 534 400
	chodnik	1 408,00	500,00	704 000
5.	5KDD			
	jezdnia	3 660,00	1200,00	4 392 000
	chodnik	2 440,00	500,00	1 220 000
6.	6KDD			
	jezdnia	300,00	1200,00	360 000
	chodnik	200,00	500,00	100 000
Razem prognozowane koszty dla układu komunikacyjnego [zł]:				41 932 000 zł

Źródło: opracowanie własne

Z Tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego wynoszą około 41 932 000 zł. Należy przy tym zaznaczyć, że jest to koszt budowy docelowych rozwiązań komunikacyjnych, a ich 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

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu przede wszystkim mają na celu kontynuację założeń projektowych dokumentów planistycznych, które obowiązywały na części przedmiotowego terenu przed dniem 1 stycznia 2017 r. oraz ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenów, które dotychczas nie posiadały planu miejscowego. Dla dokumentów tych sporządzono już wcześniej prognozy finansowe. Ze względu

na to, iż na terenach włączonych do granic administracyjnych Opola obowiązujące ówczesne plany miejscowe utraciły swoją moc prawną, przystąpiono do opracowania nowego projektu planu.

Projekt ten definiuje przede wszystkim podstawowe przeznaczenia terenu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym z usługami), tereny usług, usług edukacji, usług lub stacji paliw płynnych, elektrowni słonecznej, dróg, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji kolejowej, wód powierzchniowych śródlądowych, rolnictwa z zakazem zabudowy, zabudowy związanej z rolnictwem, elektroenergetyki, kanalizacji oraz zieleni urządzonej. 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 drogi istniejące są wydzielone odrębnymi nieruchomościami, należących już najczęściej do organów publicznych, a jedynie zmiany 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 11% obszaru, a nabyć 6,7% i przejąć ok. 0,3%. Możliwe do zbycia są grunty stanowiące 0,4% obszaru opracowania. Grunty o dowolnej formie własności stanowią 81,7% obszaru opracowania.

Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
grunty miasta Opole do pozostawienia	1555,8	11,0%
grunty miasta Opole możliwe do zbycia	57,0	0,4%
grunty, które miasto Opole powinno nabyć, przeznaczone na cele publiczne	943,7	6,7%
grunty, które miasto Opole powinno przejąć, przeznaczone na cele publiczne	38,7	0,3%
grunty o dowolnej własności	11583,5	81,7%
SUMA:	14178,5	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.