# PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA

## MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „CZARNOWĄSY VI” W OPOLU


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


Opole, lipiec 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 ... 23
5.3. Analiza wydatków gminy ... 23
5.4. Analiza dochodów gminy ... 24
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu ... 24
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej ... 24
6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego ... 26
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu ... 27

**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 LXXVI/1315/23 Rady Miasta Opola z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy VI" 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 „Czarnowąsy VI" 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 plan ogólny Opola przyjęty XXIV/399/25 Rady Miasta Opola 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 „Czarnowąsy VI" 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 podejmie 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 wieczyści, 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 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 97 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od wschodu: granica działki ewidencyjnej 3887 obręb Czarnowąsy, ulica Mikołaja, ulica Krzanowicka, granica działek ewidencyjnych 796, 907, 908, 984 obręb Wróblin,
- od północny: rzeka Mała Panew,
- od zachodu: linia kolejowa 277, ulica Władysława Jagiełły,
- od południa: ulica Mechaników, granica działki ewidencyjnej 3538, obręb Czarnowąsy.

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

**Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy VI" w Opolu**



Źródło: opracowanie własne

Analizowany obszar usytuowany jest w północnej części Opola w obrębie Czarnowąsy. Na analizowanym obszarze występują przede wszystkim grunty rolne i łąki, tereny nadrzeczne użytkowane rolniczo oraz tereny zabudowane wzdłuż ul. Władysława Jagiełły i pomiędzy ul. Krzanowicką, a ul. Józefa Pankiewicza. Obszar objęty analizą został włączony do Opola w 2017 r.

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

- od północy: za rzeką Mała Panew tereny nadrzeczne użytkowane rolniczo oraz tereny zabudowane wzdłuż ul. Władysława Jagiełły,
- od wschodu: tereny nadrzeczne użytkowane rolniczo między rzeką Mała Panew i rzeką Swornicą oraz tereny zabudowane wzdłuż ul. Mikołaja, ul. Krzanowickiej,
- od południa: tereny rolne oraz tereny zabudowane wzdłuż ul. Mikołaja,
- od zachodu: tereny rolne.

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 „Czarnowąsy VI" w Opolu była:

- 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,
- potrzeba uwzględnienia zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola/planu ogólnego Opola,
- uregulowanie przeznaczenia terenów w związku z ruchem inwestycyjnym,
- konieczność wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wskaźnika miejsc postojowych, udziału powierzchni biologicznie czynnej) dla potrzeb inwestycyjnych.

Przedmiotowy plan uwzględnia więc ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Biorąc pod uwagę, iż polityka przestrzenna miasta zawarta jest obecnie w Strategii rozwoju Opola – Stolicy Polskiej Piosenki – do 2043 r. (uchwała nr XXIII/371/25 Rady Miasta Opola z dnia 27 listopada 2025 r.) i kontynuuje ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Opola, procedowany plan uwzględnia także zapisy Strategii rozwoju Opola.

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola* przyjęte Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. na obszarze objętym planem przewidywało m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego jednostki urbanistycznej nr 13 – Czarnowąsy: strefa mieszkaniowa (13.2.M) oraz strefa zieleni (15.5.Z). Przedmiotowy plan uwzględnia więc ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola definiując podstawowe przeznaczenia jako tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe oraz zieleni i rolnictwa. Biorąc pod uwagę, iż polityka przestrzenna miasta zawarta jest obecnie w Strategii rozwoju Opola – Stolicy Polskiej Piosenki – do 2043 r. (uchwała nr XXIII/371/25 Rady Miasta Opola z dnia 27 listopada 2025 r.) i kontynuuje ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Opola, procedowany plan uwzględnia także zapisy Strategii rozwoju Opola.

Prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy VI" w Opolu rozpoczęto w trakcie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola, ale w trakcie prac planistycznych uchwalono plan ogólny Opola (uchwała nr XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r.), w którym przedmiotowy obszar znajduje się w następujących strefach:

- strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (8SJ, 10SJ, 11SJ),
- strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (4SW, 5SW),
- strefach usługowych (16SU, 17SU, 18SU, 19SU),
- strefach infrastrukturalnych (2SI, 4SI),
- strefie komunikacyjnej (20SK),
- strefie zieleni i rekreacji (12SN),
- strefie otwartej (14SO).

Procedowany plan powinien zatem być przeanalizowany pod względem zgodności z planem ogólnym. Biorąc pod uwagę, iż dopuszczone w planie przeznaczenia terenów oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne uwzględnione są we wskazanych strefach planistycznych, należy uznać, iż plan ten zgodny jest z planem ogólnym Opola.

## 3. Stan prawny nieruchomości

Powierzchnia gruntów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy VI" w Opolu wynosi około 97 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 | 1199,9 | 12,3% |
| nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste | 447,6 | 4,6% |
| nieruchomości gminne | 1357,9 | 13,9% |
| nieruchomości osób fizycznych | 5322,2 | 54,7% |
| nieruchomości kościół i związków wyznaniowych | 1007,0 | 10,3% |
| nieruchomości powiatu | 260,1 | 2,7% |
| nieruchomości spółek prawa handlowego | 139,6 | 1,4% |
| **Suma** | **9734,2** | **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 ustalenia planu ogólnego Opola. Projekt przewiduje przede wszystkim przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową, usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, rolnictwa, komunikacji kolejowej, lasy, zieleń, tereny dróg, infrastruktury technicznej (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

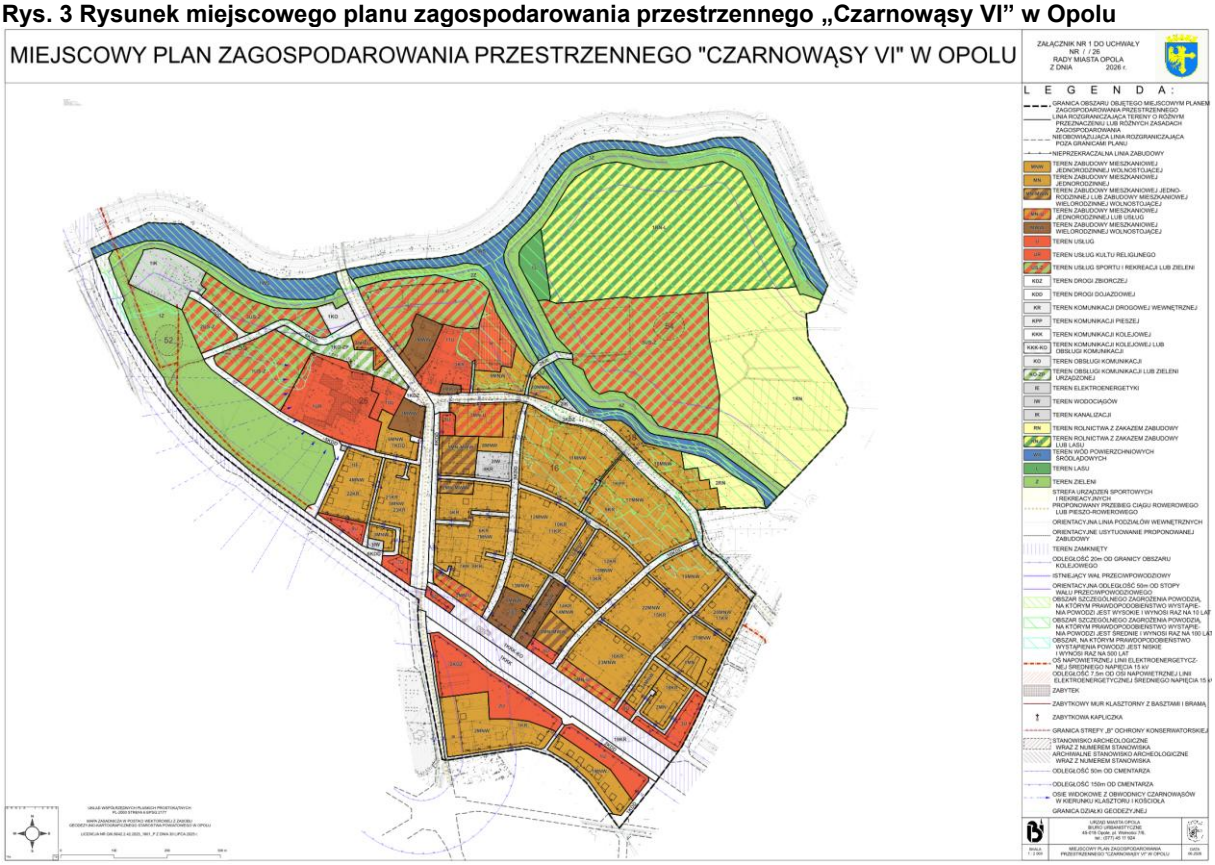
**Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu**

| Symbol terenu | Przeznaczenie terenu | Powierzchnia [a] | Udział [%] |
|---|---|---|---|
| **MNW** | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej | 2243,0 | 23,0% |
| **MN** | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 82,5 | 0,8% |
| **MN-MWW** | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej | 105,8 | 1,1% |
| **MN-U** | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług | 141,7 | 1,5% |
| **MWW** | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej | 173,2 | 1,8% |
| **U** | teren usług | 578,0 | 5,9% |
| **UR** | teren usług kultu religijnego | 217,8 | 2,2% |
| **US-Z** | teren usług sportu i rekreacji lub zieleni | 1115,8 | 11,5% |
| **KDZ** | teren drogi zbiorczej | 337,5 | 3,5% |
| **KDD** | teren drogi dojazdowej | 384,4 | 3,9% |
| **KR** | teren komunikacji drogowej wewnętrznej | 208,7 | 2,1% |
| **KPP** | teren komunikacji pieszej | 1,9 | 0,0% |
| **KKK** | teren komunikacji kolejowej | 290,5 | 3,0% |
| **KKK-KO** | teren komunikacji kolejowej lub obsługi komunikacji | 133,7 | 1,4% |
| **KO** | teren obsługi komunikacji | 26,5 | 0,3% |
| **KO-ZP** | teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej | 66,6 | 0,7% |
| **IE** | teren elektroenergetyki | 1,4 | 0,01% |
| **IW** | teren wodociągów | 41,2 | 0,4% |
| **IK** | teren kanalizacji | 107,5 | 1,1% |
| **RN** | teren rolnictwa z zakazem zabudowy | 756,3 | 7,8% |
| **RN-L** | teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu | 982,0 | 10,1% |
| **WS** | teren wód powierzchniowych śródlądowych | 587,5 | 6,0% |
| **L** | teren lasu | 47,5 | 0,5% |
| **Z** | teren zieleni | 1103,5 | 11,3% |
| | **SUMA:** | **9734,2 a** | **100%** |

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy VI" w Opolu dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 25%).

**Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy VI” w Opolu**




Źródło: rysunek projektu planu

# 5. Skutki ustaleń projektu planu

## 5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy VI” 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 | 1MN | 2MN | 1MN-MWW | 2MN-MWW | 3MN-MWW | 1MN-U | 2MN-U | 3MN-U | 4MN-U | 1MWW | 2MWW | 3MWW | 4MWW | 5MWW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 i 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 | | | | | **+** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | **+** | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **SPOŁECZNIE** | 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

**Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu cd.**

| | | 1U | 2U | 3U | 4U | 5U | 6U | 7U | 8U | 9U | 10U | 11U | 1UR | 1US-Z | 2US-Z | 3US-Z | 4US-Z | 5US-Z | 1KDZ | 2KDZ | 3KDZ | 1KDD | 2KDD | 3KDD | 4KDD | 5KDD | 6KDD | 7KDD | 8KDD | 9KDD | 10KDD |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 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 | | | | | | | | | | | + | | | + | | + | + | + | | + | + | + | + | + | + | + | + | | + | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **SPOŁECZNIE** | 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

**Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu cd.**

| | | 1KR | 2KR | 3KR | 4KR | 5KR | 6KR | 7KR | 8KR | 9KR | 10KR | 11KR | 12KR | 13KR | 14KR | 15KR | 16KR | 17KR | 18KR | 19KR | 20KR | 21KR | 22KR | 23KR | 1KPP | 1KKK | 1KKK-KO | 1KO | 1KO-ZP | 1IE | 2IE | 1IW | 2IW | 1IK | 2IK | 1RN | 2RN | 1RN-L | 1WS | 2WS | 3WS | 1L | 1Z | 2Z | 3Z | 4Z | 5Z |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 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 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | + | + |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| SPOŁECZNIE | 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 „Czarnowąsy VI" w Opolu będzie miało wpływ na zmianę wartości części nieruchomości położonych w jego granicach. Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią w części tereny już zabudowane i zagospodarowane, w pozostałej części tereny pod zabudowę dotychczas niezabudowane posiadały przeznaczenie umożliwiające realizację zabudowy w obowiązujących do dnia 1 stycznia 2017 r., jednakże z uwagi na zmianę granic administracyjnych miasta Opola, plany te straciły moc obowiązującą. 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 „Czarnowąsy VI" w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury, tj. nowych dróg publicznych (1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 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 „Czarnowąsy VI" w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów 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 20% dla terenów: 2US-Z, 5US-Z.

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla pozostałych terenów ustalono w wysokości 0%. Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią w części tereny już zabudowane i zagospodarowane, w pozostałej części tereny pod zabudowę dotychczas niezabudowane posiadały przeznaczenie umożliwiające realizację zabudowy w obowiązujących do dnia 1 stycznia 2017 r., jednakże z uwagi na zmianę granic administracyjnych miasta Opola, plany te straciły moc obowiązującą. Pozostałe tereny 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, kanalizacji sanitarnej.

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.

Koszt kanalizacji deszczowej został ujęty w zakresie planowanej budowy i rozbudowy infrastruktury drogowej.

**Tabela 5 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej**

| rodzaj infrastruktury | długość (m) | średnica (Ø) | Orientacyjny koszt (zł): |
|---|---|---|---|
| wodociągi | 1500 | 125PE | 750 000 |
| kanalizacja sanitarna | 1200<br>1000 | 200PVC<br>tłoczna 63PE | 1 050 000<br>600 000 |
| **Razem koszty (zł):** | | | **2 400 000 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. | 1KDD | 18 | 25 000 | 450 000 |
| 2. | 2KDD | 4 | | 100 000 |
| 3. | 3KDD | 5 | | 125 000 |
| 4. | 4KDD | 11 | | 275 000 |
| 5. | 5KDD | 15 | | 375 000 |
| 6. | 6KDD | 5 | | 125 000 |
| **Całościowy prognozowany koszt oświetlenia:** | | | | **1 450 000 zł** |

Źródło: opracowanie własne

Do oszacowania kosztów budowy infrastruktury energetycznej przyjęto następujące założenia:

a) punkty oświetleniowe (latarnie) zostały rozmieszczone w odległości średnio co 30,0 m,
b) 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 1 450 000 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. | **1KDD** | | | **993 600** |
| | jezdnia | 648,00 | 1200,00 | 777 600 |
| | ciąg pieszo-rowerowy | 432,00 | 500,00 | 216 000 |
| 2. | **2KDD** | | | **4 830 000** |
| | jezdnia | 3 150,00 | 1200,00 | 3 780 000 |
| | chodnik | 2 100,00 | 500,00 | 1 050 000 |
| 3. | **3KDD** | | | **1 186 800** |
| | jezdnia | 759,00 | 1200,00 | 910 800 |
| | chodnik | 552,00 | 500,00 | 276 000 |
| 4. | **4KDD** | | | **2 812 200** |
| | jezdnia | 1 798,50 | 1200,00 | 2 158 200 |
| | chodnik | 1 308,00 | 500,00 | 654 000 |
| 5. | **5KDD** | | | **3 801 200** |
| | jezdnia | 2 431,00 | 1200,00 | 2 917 200 |
| | chodnik | 1 768,00 | 500,00 | 884 000 |
| 6. | **6KDD** | | | **1 384 600** |
| | jezdnia | 885,50 | 1200,00 | 1 062 600 |
| | chodnik | 644,00 | 500,00 | 322 000 |
| **Razem prognozowane koszty dla układu komunikacyjnego [zł]:** | | | | **15 008 400 zł** |

Źródło: opracowanie własne

Z Tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego wynoszą około 15 008 400 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 „Czarnowąsy VI" 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 ówcześnie plany miejscowe utraciły swoją moc prawną, przystąpiono do opracowania nowego projektu planu.

Projekt ten definiuje przede wszystkim podstawowe przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową, usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, rolnictwa, komunikacji kolejowej, lasy, zieleń, tereny dróg, infrastruktury technicznej. 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 9,3% obszaru, a przejąć ok. 3,6%. Możliwe do zbycia są grunty stanowiące 0,3% obszaru opracowania. Grunty o dowolnej formie własności stanowią 84,2% obszaru opracowania.

**Tabela 8 Docelowa struktura własności terenu**

| przeznaczenie terenu | Powierzchnia [ha] | Udział [%] |
|---|---|---|
| Grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości | 9,3 | 9,6% |
| Grunty gminne, możliwe do zbycia | 0,3 | 0,3% |
| Grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cele publiczne | 3,6 | 3,7% |
| Grunty o dowolnej własności | 84,2 | 86,5% |
| **SUMA:** | **97,3 ha** | **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.