

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

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

Opole, maj 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	13
5. Skutki ustaleń projektu planu	15
5.1. Zestawienie skutków	15
5.2. Analiza zmiany wartości gruntów	17
5.3. Analiza wydatków gminy	17
5.4. Analiza dochodów gminy	17
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu	17
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej	17
6.2. Koszty budowy infrastruktury drogowej	18
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	18

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 LXXIII/1268/23 Rady Miasta Opolu z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania "Szczepanowice 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 "Szczepanowice 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 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 "Szczepanowice 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 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.

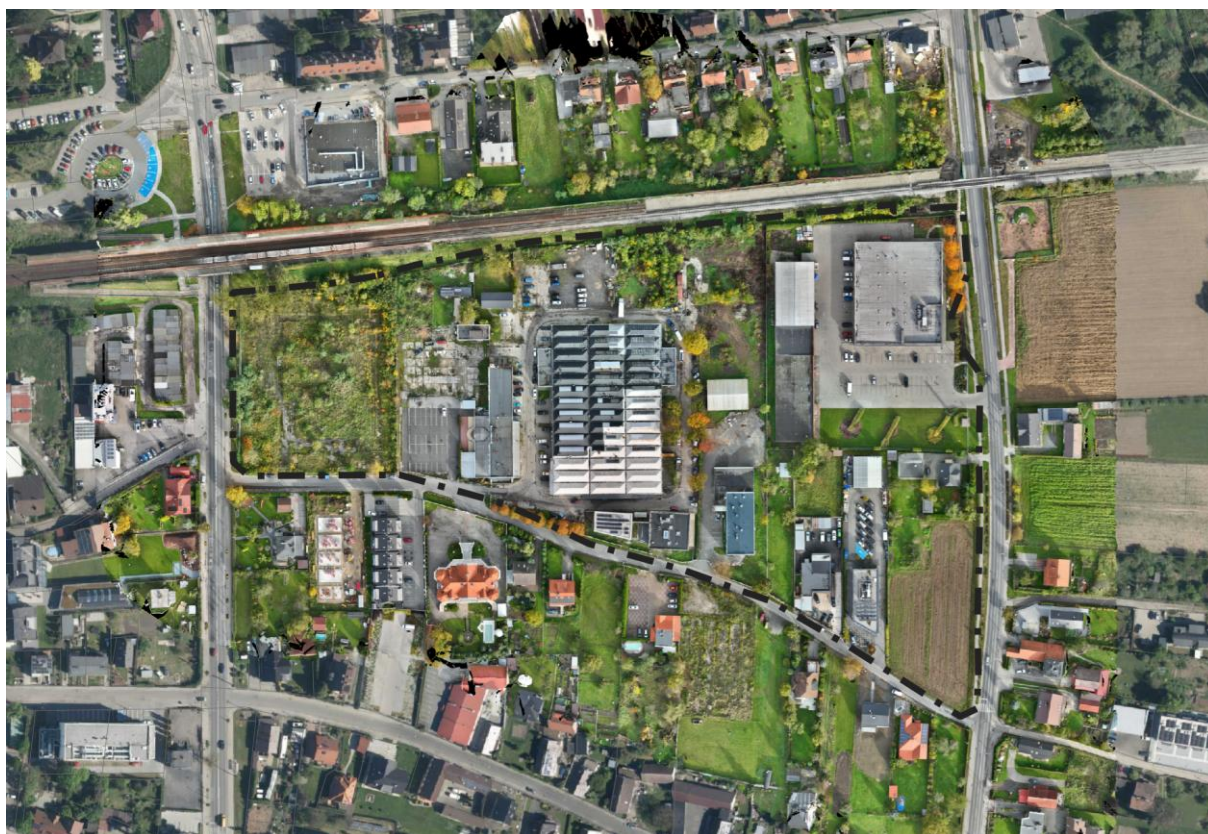
2. Charakterystyka terenu

Przedmiotem prognozy jest obszar o powierzchni około 5,5 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od zachodu: ulica Wojska Polskiego,
- od północy: linia kolejowa,
- od wschodu: ulica Prószkowska,
- od południa: ulica Dworska.

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

Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice III" w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Obszar położony jest w zachodniej części miasta, w Szczepanowicach w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej. Analizowany obszar stanowi część jednostki urbanistycznej Szczepanowice – Wójtowa Wieś, dzielnicy XIII. Teren ten jest w znacznej części zabudowany na cele usługowe lub mieszkaniowe, ale niektóre nieruchomości nie są jeszcze zagospodarowane.

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

- od północy: tereny kolejowe,
- od zachodu: tereny mieszkaniowo-usługowe,
- od południa: tereny mieszkaniowo-usługowe,
- od wschodu: tereny mieszkaniowo-usługowe.

Badany obszar jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice I” w Opolu (uchwała nr XLIX/1022/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 października 2017 r.). W związku z tym realizacja inwestycji może być prowadzona w oparciu o wydawane pozwolenia na budowę.

Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice III" w Opolu była potrzeba wprowadzenia zmian w obowiązującym dokumencie zgłoszona przez przedstawicieli Parafii Prawosławnej w celu budowy świątyni.

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.

Prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” 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 granicach następujących stref planistycznych: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (152SW), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (64SJ), strefie gospodarczej (59SP), strefie usługowej (208SU). W granicach ww. stref znajdują się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- w strefie 152SW: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MW-U, 2MW-U) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR, 2KR),
- w strefie 64SJ: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (1MN-U),
- w strefie 208SU: teren usług (1U),
- w strefie 59SP: teren usług lub produkcji (1U-P, 2U-P)

Procedowany plan został również 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 wyżej strefach planistycznych, należy uznać, iż plan ten zgodny jest z planem ogólnym Opola (Uchwała nr XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Opola).

3. Stan prawny nieruchomości

Powierzchnia gruntów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice III" w Opolu wynosi około 5,4 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 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Tabela 2 Struktura własności

Kategoria własności	Powierzchnia [a]	Udział [%]
nieruchomości gminne	0,03	0,01%
nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	234,6	43,4%
nieruchomości osób fizycznych	124,6	23,1%
nieruchomości spółek prawa handlowego	180,7	33,5%
SUMA:	539,9 a	100%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że większa część nieruchomości to nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste (43,4%). Następne pod względem wielkości są nieruchomości spółek prawa handlowego (33,5%). Część obszaru objętego planem stanowi własność osób fizycznych (23,1%).

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 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, tereny usług lub produkcji oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

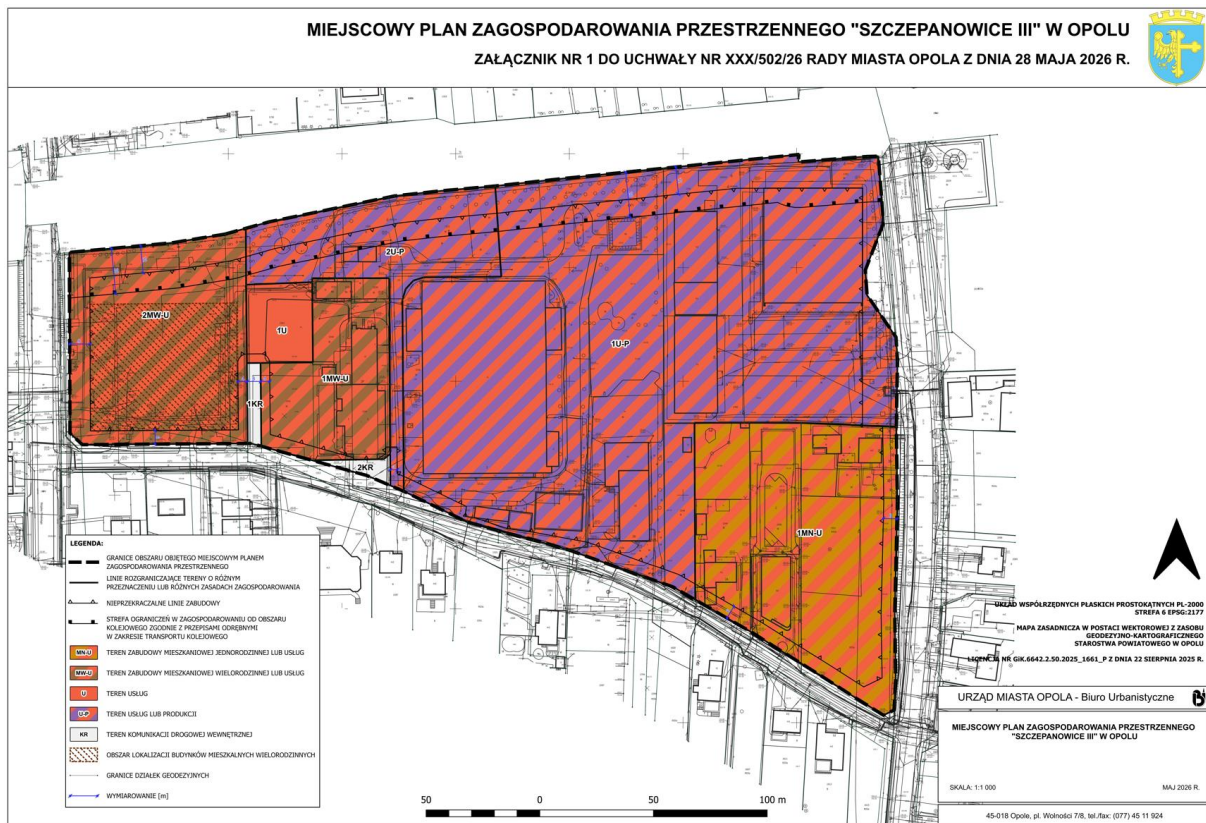
Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia (a)	Udział (%)
MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	91,8	17,0%
MW-U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej lub usług	104,8	19,4%
U	teren usług	10,1	1,9%
U-P	teren usług i produkcji	329,2	61,0%

KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	4,0	0,7%
SUMA:		539,9 a	100,0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu dominują tereny usług lub produkcji – 61%. Następną co do wielkości powierzchnię stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – 19,4%.

Rys. 3 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice III" w Opolu



Źródło: opracowanie własne

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice 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

		1MN-U	1MW-U	2MW-U	1U	1U-P	2U-P	1KR	2KR
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 ład przestrzennego	+	+	+	+	+	+	+	+
	ochrona dziedzictwa kulturowego								

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

5.2. Analiza zmiany wartości gruntów

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice III" w Opolu może mieć wpływ na wzrost wartości leżących w jego granicach nieruchomości w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

Korzystne ustalenia dotyczące przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej nie odbiegają od tych przyjętych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym. Nie przewiduje się lokalizacji w pobliżu nieruchomości o funkcji mieszkalnej uciążliwego przemysłu, co ewentualnie mogłoby skutkować obniżeniem wartości nieruchomości.

5.3. Analiza wydatków gminy

Zgodnie z przyjętymi metodami pracy, opisanymi w rozdziale 1.3. należy wskazać, iż na wydatki gminy związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice III" w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z kosztami opracowania planu.

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 "Szczepanowice III" w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- 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 wysokości:
 - 15% dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U,
 - 0% dla pozostałych terenów.

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% dla terenów, których plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia nieruchomości. Nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu

6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Teren objęty projektem planu jest zurbanizowany, wyposażony w infrastrukturę techniczną.

6.2. Koszty budowy infrastruktury drogowej

Wydatki związane z budową infrastruktury drogowej nie występują.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice III" w Opolu ma na celu zachowanie wskazań określonych w obowiązującej Strategii rozwoju Opola – Stolicy Polskiej Piosenki – do 2043 r. (uchwała nr XXIII/371/25 Rady Miasta Opola z dnia 27 listopada 2025 r.) Strategii rozwoju Opola – Stolicy Polskiej Piosenki – do 2043 r. (uchwała nr XXIII/371/25 Rady Miasta Opola z dnia 27 listopada 2025 r.) oraz w planie ogólnym Opola Uchwała nr XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Opola.

Przesłanką do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice III" w Opolu była potrzeba wprowadzenia zmian w obowiązującym dokumencie zgłoszona przez przedstawicieli Parafii Prawosławnej w celu budowy świątyni.

Plan miejscowy będzie stanowił podstawę prawną, umożliwiającą właściwe kształtowanie warunków, zasad i standardów zagospodarowania, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i szeroko pojmowanego zrównoważonego rozwoju.

Projekt ten definiuje podstawowe przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usług, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usług, tereny usług lub produkcji oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Jednym z celów realizacji ustaleń planu jest określenie w jaki sposób powinna odbywać się obsługa komunikacyjna terenu, a tym samym powinno się uporządkować strukturę własnościową obszaru. Należy przy tym podkreślić, iż część istniejących dróg jest wydzielona odrębnymi nieruchomościami, natomiast zmiana własności będą podlegały części pasa drogowego, stanowiące poszerzenie istniejących dróg. Jednocześnie plan stanowi o zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu. Cały obszar objęty planem stanowi nieruchomości o dowolnej formie własności.

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.