

# Maria Hełdak

---

## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako stymulator rozwoju gospodarczego gminy na przykładzie MPZP Oława Przemysł

---

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 5/1/2, 25-36

---

2006

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JAKO STYMULATOR ROZWOJU GOSPODARCZEGO GMINY NA PRZYKŁADZIE MPZP OŁAWA PRZEMYSŁ**

Maria Hełdak

Akademia Rolnicza we Wrocławiu

**Streszczenie.** Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy lub jej części zobowiązuje władze gminy do realizacji przyjętych, w drodze uchwały, zapisów planu. Uchwalenie planu wprowadzającego funkcje produkcyjno-usługowe na obszar gminy, a później konsekwentna realizacja infrastruktury towarzyszącej z budżetu gminy, wpływa na podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej obszaru. Analizą objęto plan miejscowy sporządzony na obszarze gminy miejskiej Oława (MPZP Oława Przemysł), w ramach którego gmina Oława zobowiązała się do poniesienia szeregu wydatków, dla stworzenia przychylnych do inwestowania warunków, przyciągających potencjalnych inwestorów. Wśród różnych zobowiązań gminy wynikających z ustaleń planu można wymienić m.in.: realizację infrastruktury technicznej obsługującej teren aktywności gospodarczej (budowę sieci kanalizacyjnej i wodociągowej). Dodatkowo gmina zobowiązała się ponieść koszty realizacji wjazdów zapewniających dostęp do drogi publicznej, koszty realizacji bocznicy kolejowej oraz pokryć opłaty przyłączeniowe za gaz i energię elektryczną. Wymienione wyżej przedsięwzięcia wynikają z ustaleń planu miejscowego przyjętego w drodze uchwały Rady Gminy Oława.

**Słowa kluczowe:** plan miejscowy, rozwój gospodarczy, lokalizacja inwestycji, Oława

### **WSTĘP**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy lub jej części zobowiązuje władze gminy do realizacji przyjętych, w drodze uchwały, zapisów planu. Często gminy zobowiązują się do poniesienia szeregu wydatków, aby stworzyć przychylne warunki, przyciągające potencjalnych inwestorów. Wśród różnych zobowiązań, wynikających z przyjęcia planu przez radę gminy, można wymienić m.in.: realizację infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, wykup terenów na cele

publiczne związane z realizacją zadań własnych gminy oraz roszczenia właścicieli lub użytkowników wieczystych w przypadku obniżenia wartości nieruchomości na skutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzony w życie plan miejscowy może także generować korzyści wynikające z realizacji ustaleń planu przez m.in.: wzrost wartości nieruchomości spowodowany zmianą funkcji i związany z tym pobór opłaty w przypadku zbycia nieruchomości z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu miejscowego, wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, tak od gruntów, jak i od budynków lub budowli, spowodowany m.in. zmianą sposobu użytkowania terenu oraz wybudowaniem obiektu budowlanego na nieruchomości, a także wpływy z tytułu opłat adiacenckich pobierane na skutek podziału dokonanego m.in. zgodnie z zapisami planu lub na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej, co także może nastąpić na podstawie planu. Spodziewane wysokości dochodów i wydatków gminy, które są bezpośrednimi bądź pośrednimi skutkami uchwalenia planu oraz oszacowanie, kiedy te dochody i wydatki będą miały miejsce określa się w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten przedkłada się radzie gminy celem zapoznania się z kosztami realizacji ustaleń zapisanych w projekcie planu inwestycji w trakcie prac nad planem, przed skierowaniem projektu planu do opiniowania. Prognozę sporządza się w oparciu o art. 17, pkt 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku [DzU nr 80, poz. 717 ze zmianami], z uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [DzU nr 164, poz. 1587].

Celem niniejszej pracy jest wskazanie roli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennie jako stimulatora rozwoju gospodarczego gminy oraz przedstawienie kosztów, jakie jest w stanie ponieść gmina, aby zachęcić przedsiębiorców do inwestowania na jej terenie. Zestawienie korzyści i kosztów realizacji planu przyniesie odpowiedź na pytanie, czy wydatki gminy związane z wdrożeniem planu w życie zostaną zwrócone na skutek realizacji inwestycji gospodarczych na podstawie planu. Analizą objęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia w Oławie, opracowany zgodnie z Uchwałą nr XXV/192/04 Rady Miejskiej w Oławie z 5 sierpnia 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

Oszacowane w pracy wartości dotyczą tylko wydatków i dochodów własnych gminy i nie rozważają ewentualnych korzyści i wydatków, jakie będą zobowiązani ponieść na analizowanych terenach prywatni inwestorzy oraz inne osoby.

## UWARUNKOWANIA PRAWNE

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku [DzU nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami] utrzymała wyłączne prawo gmin do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które stanowią jedyne akty prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego. Plan miejscowy stanowi narzędzie do prowadzenia polityki przestrzennej gminy, która wcześniej powinna być

wyrażona w innym równie ważnym dokumencie gminnym o charakterze strategicznym – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Nowoczesny plan miejscowy spełnia wiele funkcji, które mają istotny wpływ na rynek nieruchomości. Trafny dobór układu funkcjonalnego przestrzeni w danej gminie, podyktowany zachowaniami rynku nieruchomości na pewno uatrakcyjni obszary wskazane w planie miejscowym. Stąd wniosek, że plan miejscowy spełnia funkcję regulacyjną na rynku nieruchomości, może być zarówno motorem, jak i hamulcem w obrocie nieruchomościami [Cymerman, Celmer, Buczek 1998]. Podział administracji publicznej na administrację rządową i samorząd terytorialny spowodował podział zadań na zadania własne, czyli takie, które podejmuje gmina i zadania zlecone. Do zadań własnych gminy zaliczone zostało ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w razie ich braku, w decyzjach o warunkach zabudowy lub w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Gmina podejmuje zatem indywidualne rozstrzygnięcia w sprawach ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Ustalenia planu wiążą zarówno organy gminy i instytucje publiczne, jak i obywateli. Ustawa nie wprowadza obowiązku sporządzania planu dla całego obszaru gminy. Sporządza się go fakultatywnie dla całego obszaru lub jej części (poza wyjątkami, kiedy sporządzenie planu jest obowiązkowe). Załącznikiem do tekstu planu miejscowego jest m.in. rozstrzygnięcie dotyczące głównie kosztów stanowiących wydatki związane z realizacją inwestycji, w tym: w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wiąże się zatem z deklaracją rady gminy co do sposobu realizacji zadań zapisanych w planie. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych jest uchwalane łącznie z planem w formie załącznika do planu. Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan będący aktem prawa miejscowego, nie ma charakteru dokumentu strategicznego i powinien ograniczać się jedynie do sformułowań regulacyjnych. Ma to związek z podkreśleniem decyzyjnej roli planów, które nie muszą być uzupełniane dodatkowymi analizami i uwarunkowaniami uzasadniającymi.

## **CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM ORAZ PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE**

Teren stanowiący przedmiot analiz oraz przedmiot opracowania planu, zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części miasta Oławy. Poza obszarem objętym planem, na północ od terenu analiz, zlokalizowane są tereny zainwestowane zabudową przemysłową. W granicach planu zlokalizowane są pojedyncze budynki związane z zabudową siedliskową, na działce nr ew. 4 i 5/4. Obszar zlokalizowany jest w projektowanej Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej INVEST – PARK – podstrefie Oława.

W granicach obszaru opracowania planu, zdecydowana większość terenów znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości. Zgodnie z informacją Starosty oławskiego

wszystkie nieruchomości przeznaczone w projekcie planu dla lokalizacji obiektów aktywności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, składowym i magazynowym oraz usługowym stanowią własność gminy miejskiej Oława. W granicach obszaru opracowania planu, zdecydowana większość terenów znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości. Wśród nich następujące działki: 1/6 o powierzchni 0,1782 ha, 9 – 0,2152 ha, 10 – 3,2954 ha, 1/14 – 0,0339 ha, 7 – 0,3541 ha, AM – 96 ha; 6 – 14,6653 ha, AM – 97 ha; 5/5 – 3,0965 ha, 4 – 2,7978 ha, 12/1 – 2,6278 ha, 12/2 – 7,7033 ha, 13 – 0,2889 ha, AM – 98 ha, obręb Oława. Ogólna powierzchnia terenu stanowiącego własność miasta Oławy i przeznaczonego zarazem na cele inwestycyjne, wynosi ok. 35,2564 ha. Na obszarze objętym opracowaniem, jedynie niewielki fragment, na którym znajduje się rów melioracyjny, stanowi własność Skarbu Państwa. Brak natomiast gruntów stanowiących własność osób fizycznych. Na obszarze objętym planem przeważająca część terenu została przeznaczona na cele zorganizowanej działalności inwestycyjnej (35,2564 ha). Symbol „P” w planie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację obiektów aktywności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, składowym i magazynowym oraz usługowym. Ponadto za zgodną z planem uznaje się: lokalizację towarzyszącą obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; lokalizację komunikacji wewnętrznej dla potrzeb obsługi projektowanej działalności; wprowadzenie zieleni wysokiej; lokalizację bocznicy kolejowej; lokalizację środków ochrony czynnej, tj. np. przesłon akustycznych. Zapisy planu dopuszczają wysoki wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący maksymalnie 70% powierzchni działki inwestycyjnej.

Plan zakłada także poszerzenie istniejącej ulicy oznaczonej symbolem KDZ (tereny publicznej komunikacji drogowej). Za zgodną z funkcją wiodącą uznaje się lokalizację ulicy klasy „Z” – zbiorczej, realizację towarzyszących obiektów inżynierskich związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu. Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację – po akceptacji zarządcy drogi – obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni.

#### **ZOBOWIĄZANIA GMINY W ZAKRESIE ROZBUDOWY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

W zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacyjnych plan zakłada modernizację ulicy KDZ – ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia. Ulica ta znajduje się w zarządzie powiatu, stąd inwestycja stanowi zadanie własne Powiatowego Zarządu Dróg. Gmina miejska w Oławie zobowiązała się wybudować podłączenia z terenów produkcyjnych, składowych i magazynowych do dróg publicznych, w tym wybudować dostępy do drogi nazwane „wjazd nr 1”, „wjazd nr 2 wraz z drogą dojazdową”, „wjazd nr 3”. Odrębnym zobowiązaniem gminy była budowa bocznicy kolejowej wraz z rozjazdami oraz sygnalizacją świetlną.

W zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, plan zakłada uzbrojenie terenów pod lokalizację obiektów produkcyj-

nych, składów i magazynów przez inwestorów we własnym zakresie. Ustalenia planu zakładają budowę urządzeń infrastruktury technicznej częściowo w ciągu drogi powiatowej (ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia). Wśród zadań podjętych przez gminę miejską w Oławie wymienić można:

- budowę sieci wodociągowej  $\varnothing$  160 mm o długości ok. 1100 m, zakładane zapotrzebowanie na pobór wody ok. 880 m<sup>3</sup> na dobę;
- budowę kanalizacji –  $\varnothing$  250 mm o długości ok. 1100 m, zakłada się odbiór ścieków w ilości ok. 880 m<sup>3</sup> na dobę;
- przełożenie istniejącego rowu kanalizacji deszczowej na odcinku ok. 530 m  $\varnothing$  600 mm oraz ok. 171 m  $\varnothing$  800 mm.

Wymienione inwestycje zostały umieszczone w rozstrzygnięciu o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Jest to potwierdzeniem ich realizacji, zgodnie z harmonogramem wykonania zobowiązań.

Istniała także możliwość zwiększenia nakładów na uzbrojenie terenu przewidzianego pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów przez gminę miejską Oława nie ustalone w projekcie planu. Wśród dodatkowych inwestycji infrastrukturalnych wymienić można:

- pokrycie kosztów opłaty przyłączeniowej za prąd (wg zapotrzebowania 7,9 MW) do punktu wskazanego przez gestora przy granicy przedmiotowej nieruchomości,
- pokrycie kosztów opłaty przyłączeniowej do punktu przy granicy przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto, w związku z uruchomieniem terenu na cele inwestycyjne, przewidziano zwiększenie nakładów na uzbrojenie terenu przeznaczanego pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie ponoszonych przez gminę miejską Oława, wśród których wymienić można: budowę dwóch linii 110 kV, trafostacji oraz budowę gazoociągu wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową.

## **KOSZT PODJĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ ZWIĄZANYCH Z PRZYSTOSOWANIEM TERENÓW ROLNYCH DO ZABUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z USTALEŃ PLANU**

Koszt przystosowania terenu do zabudowy związany jest z jego częściowym uzbrojeniem w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest przy drodze powiatowej, w której przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Jednak przystosowanie terenu pod przyszłe inwestycje zlokalizowane w planie, związane jest z wymianą i budową nowej sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej. Koszty rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oszacowano w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia w Oławie MPZP Oława Przemysł [Heldak 2005]. W tabeli 1 zestawiono wydatki gminy wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego, należące do zadań własnych gminy.

Tabela 1. Zestawienie kosztów realizacji ustaleń planu  
 Table 1. Summary of the costs of the implementation of the plan

Wyszczególnienie No specification	Kwota ok., zł Amount, zł
Wykup lub zamiana terenu dla realizacji układu komunikacyjnego Buying-out or change of the type of the area for communication purposes	brak lack
Podział nieruchomości gminnych na działki budowlane Division of communal estates into allotments for building purposes	brak lack
Wykup lub zamiana terenu pod usługi publiczne Buying out or change of the type of the area for public services	brak lack
Urządzenie zieleni publicznej Development of public green areas	brak lack
Koszty odszkodowań wynikających z obniżenia wartości nieruchomości Compensation resulting from lowered value of the real-estate	brak lack
Rozbudowa sieci wodociągowej Development of sewer system	164 252,00
Rozbudowa sieci kanalizacyjnej Development of water supply system	400 367,00
Przełożenie sieci kanalizacji deszczowej Relocation of the rainwater drainage system	608 904,00
Budowa lub modernizacja sieci drogowej Building or modernisation of road network	oszacowano w tabeli 2 assessed in table 2
Realizacja urządzeń zabezpieczających z zakresu ochrony środowiska Protection of environment	brak lack
<b>Razem koszty realizacji ustaleń planu Total costs of the implementation of the plan</b>	<b>1 173 523,00</b>

Projektowane inwestycje gminne, głównie z zakresu komunikacji, nie wymuszają pozyskania terenu do ich realizacji. Związane jest to ze strukturą własnościową terenu, analiza której wykazała, że prawie cały teren objęty planem stanowi własność miasta Oławy. Realizacja ustaleń planu nie wymaga podziału terenu na działki budowlane, teren przygotowany jest bowiem do prowadzenia działalności inwestycyjnych wymagających dużych powierzchni produkcyjnych i magazynowych. Podział nieruchomości gminnych nie stanowi zatem kosztów realizacji ustaleń planu. Ustalenia planu nie wpływają na obniżenie wartości nieruchomości, a jedynie powodują ich wzrost, wprowadzając zapisy eliminujące przeszkody w zabudowie terenu (obowiązujące wcześniej pasy zieleni izolacyjnej z nasadzeniami zieleni wysokiej) oraz zmieniając przeznaczenie części gruntu rolnego na teren przemysłowo-usługowy. Zestawienie wydatków gminy (tab. 1) opracowane na podstawie prognozy skutków finansowych [Hełdak 2005] ujawniło, że największy koszt realizacji ustaleń planu obciążający budżet miasta Oławy związany jest z budową sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Na gminie ciąży także obowiązek budowy sieci wodociągowej, jednak z tym związane są mniejsze koszty.

**KOSZT BUDOWY INWESTYCJI WYNIKAJĄCYCH ZE ZOBOWIĄZAŃ  
PODJĘTYCH PRZEZ GMINĘ OŁAWA (INWESTYCJE NIE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY)**

Gmina miejska Oława zobowiązała się sfinansować szereg zobowiązań, które nie stanowią zadań własnych gminy. W prognozie skutków finansowych [Hełdak 2005] oszacowano wydatki dodatkowe wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego. Poniżej zestawiono koszty realizacji ustaleń planu miejscowego wynikające z dodatkowych zobowiązań podjętych przez gminę (tab. 2).

Tabela 2. Zestawienie deklarowanych wydatków gminy miejskiej Oława  
Table 2. Summary of the costs of the implementation of the plan

Wyszczególnienie No specification	Kwota ok., zł Amount, zł
Oplata przyłączeniowa za gaz Building gas supply system	50 000,00
Oplata przyłączeniowa za energię elektryczną Building electricity supply system	790 000,00
Budowa i modernizacja sieci drogowej – dostęp do drogi: wjazd nr 1, nr 2, nr 3 Building or modernisation of road network	492 500,00
Budowa bocznic kolejowej Construction of a railway siding	1 809 280,00
<b>Razem koszty wynikające z dodatkowych zobowiązań Total costs of the implementation of the plan</b>	<b>3 141 780,00</b>

Oszacowany koszt rozbudowy sieci elektroenergetycznej wynika z ustaleń między gminą miejską Oława i właściwym zakładem energetycznym. Gmina miejska Oława zobowiązała się pokryć koszty opłaty przyłączeniowej (wg zapotrzebowania 7,9 MW) do punktu wskazanego przez gestora przy granicy przedmiotowej nieruchomości. Podobnie gmina zobowiązała się do pokrycia kosztów opłaty przyłączeniowej gazociągu oraz budowy stacji redukcyjno-pomiarowej, a także do budowa wjazdów (podłączeń nieruchomości do dróg publicznych). Kolejnym przedsięwzięciem podjętym przez gminę jest budowa bocznic kolejowej. Koszt budowy bocznic kolejowej wraz z rozjazdami oraz sygnalizacją świetlną przyjęto na podstawie opracowania „Szacunkowe nakłady inwestycyjne budowy bocznic kolejowej Podstrefy Wałbrzyskiej SSE w Oławie”. Wszystkie wymienione inwestycje wynikają z ustaleń planu, jednak ich realizacja nie należy do zadań gminy wynikających z przepisów prawnych. Miasto Oława dobrowolnie zobowiązało się je sfinansować, ażeby zachęcić inwestora do realizacji dużego przedsięwzięcia na terenie opracowywanego planu.



## ZASTOSOWANE INNE ŚRODKI STYMULUJĄCE DO INWESTOWANIA NA OBSZARZE GMINY

Poza uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i związanymi z tym zobowiązaniami finansowymi, Rada Miejska w Oławie podjęła uchwałę z 29 września 2003 roku w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości gruntów, budynków, budowli lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej przez podmioty podejmujące po raz pierwszy taką działalność na terenie gminy. Zwolnienie przysługuje na okres jednego roku, licząc od dnia rozpoczęcia działalności gospodarczej, a kwota pomocy dla jednego przedsiębiorcy, łącznie z pomocą uzyskaną przez niego z innych źródeł, w ciągu ostatnich trzech lat, nie może przekroczyć kwoty będącej równoważnością 100 000 euro.

Zgodnie z uchwałą, zwalnia się z podatku od nieruchomości także nieruchomości będące w posiadaniu podmiotów gospodarczych, które zrealizują nowe inwestycje, polegające na uruchomieniu działalności produkcyjnej lub usługowej, pod warunkiem utworzenia co najmniej 5 nowych miejsc pracy. W zależności od liczby utworzonych miejsc pracy: na okres 1 roku – jeżeli w wyniku inwestycji utworzono 5 miejsc pracy, na okres 2 lat – co najmniej 15 miejsc pracy, 3 lat – co najmniej 25 miejsc pracy, 4 lat – co najmniej 35 miejsc pracy, 5 lat – co najmniej 45 miejsc pracy.

## SPODZIEWANE KORZYŚCI WYNIKAJĄCE Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU

Razem ewentualne zyski rocznie oszacowane w „Prognozie skutków finansowych” [Hełdak 2005] ustalono na kwotę maksymalnie ok. 1 296 085,00 zł (tab. 3) oraz jednorazowe zyski na kwotę ok. 13 693 586,00 zł (tab. 3). W tabeli 3 zestawiono spodziewane wpływy do budżetu gminy po realizacji ustaleń planu oraz po okresie przysługujących ulg i zwolnień.

Tereny pełniące funkcję przemysłowo-usługową stanowią mienie komunalne, stąd po uprawomocnieniu się planu, nie będą pobierane opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu. W tabeli 3 nie oszacowano wpływów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu miejscowego, ponieważ nie przewiduje się ich. W prognozie skutków finansowych [Hełdak 2005] oszacowano potencjalny podatek od gruntów oraz budynków i budowli, który może zostać pobrany z terenu objętego planem. Dochody z tytułu podatków od gruntów oraz budynków produkcyjno-usługowych mogą osiągnąć zakładany poziom dopiero po upływie kilku czy kilkunastu lat, co wynika z uchwały Rady Miejskiej w Oławie z 29 września 2003 roku w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości. Wprowadzone funkcje terenów umożliwią sprzedaż nieruchomości gminnych przeznaczonych na cele produkcyjno-usługowe po atrakcyjnych dla tego terenu cenach. W prognozie skutków finansowych [Hełdak 2005], po szeregu analizach, w tym: analizie lokalnego rynku nieruchomości, ustaleniu wpływu atrybutów na wartość nieruchomości, wyznaczeniu trendu czasowego, ustalono wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości oraz łączny zysk z tytułu zbycia nieruchomości gminnych (pozycja 4 w tab. 3).

Tabela 3. Zestawienie korzyści wynikających z realizacji ustaleń planu  
 Table 3. Summary of the profits from the implementation of the plan

Wyszczególnienie No specification	Wielkość dochodów ok., w zł Size of income		Uwagi Note
	średnioroczne Interim	jednorazowe (nie zaliczone do średniorocznych) single (not included in interim income)	
Opłata jednorazowa od wzrostu wartości nieruchomości Single payment resulting from increased value of the estates	–	brak lack	–
Zwiększony podatek od nieruchomości – grunt Increased tax on real-estates – land	217 240,00	–	pobierany po okresie zwolnień i ulg collected after exemption and tax reductions period
Podatek od nieruchomości – budynki Real-estate tax – buildings	1 078 845,00	–	przyjęto pow. zab. 20% terenu 20% of area has been taken pobierany po okresie zwolnień i ulg collected after exemption and tax reductions period
Sprzedaż nieruchomości gminnych Sale of communal real-estate	–	13 693 586,00	–
Opłata adiacencka Adjacent fee	–	–	nie przewiduje się pobierania collecting is not anticipated
<b>Razem korzyści wynikające z realizacji ustaleń planu</b> <b>Total profits related to the implementation of the plan</b>	<b>1 296 085,00</b>	<b>13 693 586,00</b>	–

W tabeli 3, nie ujęto dodatkowych korzyści, jakie może przynieść realizacja ustaleń planu, takich jak np.: stworzenie nowych miejsc pracy powodujące zmniejszenie bezrobocia na obszarze miasta Oławy.

## DYSKUSJA

Organy gmin posiadają mechanizmy, które mogą przyczynić się do rozwoju przedsiębiorczości na obszarach gmin. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę rozwoju gospodarczego gminy lub jej części oraz swoisty motor rozwoju

rynku nieruchomości, co może wyrażać się w: „Przyciąganiu inwestorów funkcją o atrakcyjnej lokalizacji, zaspokajaniu popytu i wychodzeniu naprzeciw potrzebom mieszkańców gminy, regulacji i kreowaniu wartości gruntów, planie jako źródle informacji” [Cymerman, Cellmer, Buczek 1998]. Analiza MPZP Oława Przemysł, przeprowadzona w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Oława Przemysł”, ujawniła, że władze gminy miejskiej Oława podejmują działania na różnych płaszczyznach, aby stworzyć dogodne warunki do inwestowania na jej terenie. Gmina przystąpiła do sporządzenia planu miejscowego, aby uatrakcyjnić teren dla przyszłych inwestorów. Teren objęty planem przyciąga atrakcyjną lokalizacją, potwierdzeniem czego są inwestycje już zrealizowane w terenie. Ponadto plan wyszedł naprzeciw poszukiwaniom inwestorów, a ustalenia przyczyniły się do wzrostu wartości nieruchomości. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego (MPZP Oława Przemysł) wprowadza ustalenia pozwalające na lokalizację szerokiego wachlarza działalności. Nie zawęża możliwości potencjalnego inwestowania, ale dopuszcza na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, lokalizację obiektów aktywności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, składowym i magazynowym oraz usługowym. Oznacza to, że teren można wykorzystać do realizacji zróżnicowanej działalności, w zależności od zamierzeń potencjalnego nabywcy gruntu. Plan zakłada ponadto rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, finansowaną przez gminę. Poza kosztami realizacji infrastruktury należącej do zadań własnych gminy, gmina miejska Oława podjęła dodatkowe zobowiązania wobec inwestora i sfinansowała inne inwestycje, jeszcze bardziej uatrakcyjniając przestrzeń do inwestowania. To w trakcie tworzenia planu miejscowego sprecyzowano inwestycje, koszt realizacji których pokryty zostanie z budżetu gminy. Takie postępowanie można określić mianem materialnego kształtowania przestrzeni. Gmina musiała wydać ok. 1 173 523,00 zł na realizację sieci wodno-kanalizacyjnej oraz 3 141 780,00 zł na realizację wjazdów, opłaty przyłączeniowe energii elektrycznej i gazu oraz na realizację bocznicy kolejowej. W tym miejscu należy jednak powiedzieć, że gmina jako właściciel terenu może uzyskać ponad 13 000 000,00 zł dochodu z tytułu zbycia nieruchomości objętych planem (tab. 3), do czego przyczyniły się ustalenia analizowanego planu miejscowego.

Dodatkowym atutem gminy zachęcającym do inwestowania na jej terenie, poza tworzonym planem, jest podjęta uchwała Rady Miejskiej w Oławie w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości, skierowana do podmiotów podejmujących po raz pierwszy działalność na terenie gminy.

## WNIOSKI

Analiza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP Oława Przemysł) oraz prognozy skutków finansowych sporządzonej na etapie tworzenia prezentowanego planu pozwoliła na sformułowanie następujących wniosków:

1. Odpowiednie zapisy planu miejscowego mogą przyczynić się do przyciągnięcia inwestorów na obszar gminy. Funkcje zapisane w planie miejscowym (MPZP Oława Prze-

mysł) są na tyle elastyczne, że pozwalają na lokalizację całej gamy inwestycji z zakresu produkcji i usług. Ważne, aby w planach miejscowych nie ograniczać funkcji do jednego profilu działalności, ale umożliwiać rozwój wielu współtowarzyszących funkcji.

2. Wybór lokalizacji strefy aktywności gospodarczej musi uwzględniać wiele czynników, wśród których niezmiernie ważnym jest struktura władania gruntami. Lokalizacja terenu aktywności gospodarczej na terenach stanowiących własność gminy eliminuje konieczność pozyskania gruntów w celu realizacji zadań własnych gminy oraz umożliwia wprowadzenie w planie zapisów umożliwiających realizację polityki gminy z zakresu rozwoju przedsiębiorczości lokalnej bez ewentualnego sprzeciwu ze strony właścicieli gruntów.

3. Sporządzanie planu miejscowego dla analizowanego obszaru okazało się bardzo opłacalne. Zobowiązania, jakich podjęła się gmina wraz z uchwaleniem planu są bardzo duże, ale koszty ich realizacji oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu (MPZP Oława Przemysł) są niższe niż potencjalne dochody z tytułu zbycia nieruchomości objętych planem.

4. Deklaracja rady gminy, co do sposobu realizacji zadań zapisanych w planie, sporządzana w formie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych daje przyszłym nabywcom gwarancje realizacji ww. zadań we wskazanym w tym rozstrzygnięciu terminie oraz o zaproponowanej formie finansowania inwestycji.

## PIŚMIENNICTWO

- Cymerman R., Cellmer R., Buczek B., 1998. Planowanie miejscowe jako regulator (motor i hamulec) rynku nieruchomości. Wyd. Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Olsztyn.
- Heldak M., 2005. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia w Oławie. Wrocław, maszynopis.
- Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia w Oławie.
- Operat ewidencji gruntów miasta Oławy, udostępniony przez Starostwo Powiatowe w Oławie. Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, ul. 3 Maja, 55-200 Oława.
- Paško L., 2005. Szacunkowe nakłady inwestycyjne budowy bocznicy kolejowej Podstrefy Wałbrzyskiej SSE w Oławie. Elekol Wrocław L. Paško i Wspólnicy Sp. Jawna, ul. Wiśnio-wa 36a, Wrocław, maszynopis.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (DzU nr 164, poz 1587).
- Uchwała Rady Miejskiej w Oławie z 29 września 2003 roku w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości.
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (DzU 2003, nr 80, poz. 717 ze zm.).

## LOCAL PLAN OF SPATIAL MANAGEMENT AS A STIMULANT OF THE ECONOMIC DEVELOPMENT OF A COMMUNE BASED ON THE EXAMPLE OF LPSM OŁAWA INDUSTRY

**Abstract.** The enactment of a local plan of spatial management for a commune or its part obliges the communal authorities to implement the decisions included in the plan. The enactment of a plan introducing production and service functions to the area of the commune and then a consistent realisation of the accompanying infrastructure funded by the commune budget increase the investment attractiveness of the area. Local plan prepared for the area of the town commune Oława (LPSM Oława Industry), in which the commune declared to bear many costs related to the creation of investment conditions attractive for potential investors, was analysed. Some of the obligations of the commune resulting from the plan include realisation of technical infrastructure for the area of economic activity (sewage and water supply system). Moreover, the commune declared to cover the costs of building access roads to the public road, railway siding and gas and electricity supply. The above activities result from the local plan approved by the commune council.

**Key words:** local plan, economic development, location of the investment, Oława

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 4.08.2006