

Maria Heldak

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

**PLAN MIEJSCOWY JAKO STYMULATOR
ROZWOJU GOSPODARCZEGO GMINY
NA PRZYKŁADZIE PLANÓW
W GMINIE MIEJSKIEJ OŁAWA
I GMINIE WIEJSKIEJ STOSZOWICE**

Streszczenie: W niniejszym artykule wskazano na rolę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako stymulatora rozwoju gospodarczego gminy. Opisano także koszty realizacji ustaleń planu miejscowego, jakie jest w stanie ponieść gmina, aby zachęcić przedsiębiorców do inwestowania na jej terenie. 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, stanowi zadanie własne gminy. Gmina podejmuje zatem indywidualne rozstrzygnięcia w sprawach ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Ustalenia planu wiążą zarówno organy gminy i instytucje publiczne, jak i obywatele.

1. Wstęp

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza dla gminy obowiązek realizacji przyjętych, w drodze uchwały, zapisów planu dotyczących zadań własnych gminy. Zadania własne gminy definiuje Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym [Ustawa o samorządzie... 2001]. Zgodnie z zapisami art. 7.1 ustawy zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty, wśród których znajdują się m.in. sprawy: ładu przestrzennego, gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczalni ścieków komunalnych oraz promocji gminy, należy do zadań własnych gminy. Wśród różnych zobowiązań gminy wynikających z ustaleń planu przyjętego przez radę gminy można wymienić: realizację gminnych inwestycji, w tym: 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 [Heldak 2006, s. 25]. Często

gminy nieświadome działań opisywanych jako środki stymulujące w realizacji polityki przestrzennej, w tym środki materialnego kształtowania przestrzeni, ponoszą znaczne wydatki na przygotowanie terenu inwestycji. Znane są przypadki realizacji np. trafo-stacji, budowy bocznicy kolejowej, pokrywania kosztów wyłączenia gruntów z produkcji itp. Realizacja inwestycji, na podstawie ustaleń planu miejscowego, a następnie gospodarowanie zgodnie z jego ustaleniami, może generować korzyści związane m.in. ze wzrostem wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, w tym podatku od gruntów i budynków lub budowli. Można założyć, że poza tworzeniem nowych miejsc pracy na obszarze gminy, dochody z tytułu podatków są kolejnym motywem przemawiającym za stwarzaniem dogodnych warunków inwestowania w gminie. Ponadto już sama zmiana przeznaczenia terenu w następstwie uchwalenia planu miejscowego może przynieść dochody w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego w związku z opłatą planistyczną. Od nieruchomości może dodatkowo zostać pobrana opłata adiacencka z tytułu jej podziału.

Prognozowane dochody i wydatki gminy, które są bezpośrednimi bądź pośrednimi skutkami uchwalenia planu, podlegają oszacowaniu w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokument prognozy sporządza się na etapie tworzenia planu miejscowego i przedkłada radzie gminy celem zapoznania się z kosztami zapisanych w projekcie planu inwestycji oraz z dochodami, które mogą powstać w związku z obowiązywaniem planu.

Celem niniejszej pracy jest wskazanie roli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako stymulatora rozwoju gospodarczego gminy oraz przedstawienie kosztów, jakie jest w stanie ponieść gmina, aby zachęcić przedsiębiorców do inwestowania na jej terenie. Do analizy wybrano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej we wschodniej części wsi Stoszowice w gminie Stoszowice oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w rejonie ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia¹ oraz w rejonie ul. Zielnej w Oławie – gmina miejska Oława².

2. Uwarunkowania prawne

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Ustawa z dnia 27 marca... 2003] utrzymała wyłączne prawo gmin do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które z zakresu planowania przestrzennego stanowią jedyne akty prawa miejscowego [Hełdak 2006, s. 26]. Plan miejscowy stanowi narzędzie prowadzenia polityki przestrzennej określonej w

¹ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. 3 Maja i Ofiar Katynia w Oławie, MPZP – Oława Przemysł, Uchwała Nr XXX/219/04 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 17 listopada 2004 r. (DzUrz Woj. Dolnośląskiego nr 233, poz. 3599 z dnia 30 listopada 2004 r.).

² Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Zielnej w Oławie, MPZP – Zielna, Uchwała nr XLVIII/365/06 Rady Miejskiej w Oławie z dn. 8 marca 2006 r. (DzUrz Woj. Dolnośląskiego nr 70, poz. 1111 z dnia 31 marca 2006 r.).

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Gmina podejmuje indywidualne rozstrzygnięcia w sprawach ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Ustalenia planu wiążą zarówno organy gminy i instytucje publiczne, jak i obywateli. Wśród dokumentów planistycznych sporządzanych na różnych szczeblach podziału administracyjnego kraju „plan miejscowy jest dokumentem o najsilniejszej pozycji – zarówno merytorycznej, jak i prawnej. Za pomocą planu miejscowego samorząd gminy może precyzyjnie określić zarówno treść, jak i materialną formę działalności społeczno-gospodarczej prowadzonej na poszczególnych terenach” [Gorzym-Wilkowski 2006, s. 97].

Władze gminy są świadome kosztów, jakie mogą obciążyć budżet gminy w związku z uchwaleniem projektu planu miejscowego, o czym mówi prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu planu miejscowego. Prognozę sporządza się na podstawie art. 17, pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Ustawa z dnia 27 marca... 2003] z uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przygotowanie terenu pod przyszłe inwestycje powinno być poprzedzone sporządzeniem planu miejscowego, co należy do właściwości władz gminy. Z drugiej strony gmina nie może prowadzić działalności gospodarczej wykraczającej poza zadania o charakterze użyteczności publicznej. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości oznacza aktywność gminy, której wyrazem może być materialna realizacja zadań lub zdobywanie na nią środków. Prowadzona w tym zakresie aktywność nie jest zorientowana na zysk, ale na realizację zadań publicznych. Jednak dla aktywizacji społeczności lokalnej, często dla zapewnienia miejsc pracy stworzonych przez inwestorów zewnętrznych, nawet gminy wiejskie decydują się na tworzenie stref aktywności gospodarczej.

Niestety samo przeznaczenie terenu w planie miejscowym pod przyszłe inwestycje nie powoduje bezpośrednich zmian w otaczającej nas przestrzeni. Ważne jest podejmowanie dalszych działań, wynikających z ustaleń planu miejscowego, sprzyjających inwestowaniu na terenie gminy. Podstawą realizacji inwestycji jest ujęcie zadania w wieloletnim planie inwestycyjnym, stanowiącym narzędzie usystematyzowania procesu realizacji najważniejszych zadań planowanych do wykonania przez daną gminę w szerokim horyzoncie czasowym. Umieszczenie zadania w tym dokumencie może ułatwić podejmowanie decyzji osobom zainteresowanym inwestowaniem na terenie danej gminy.

3. Charakterystyka obszaru objętego planem oraz projektowane przeznaczenie

3.1. Strefa aktywności gospodarczej we wschodniej części wsi Stoszowice

Teren objęty sporządzeniem planu miejscowego stanowi niezainwestowany obszar miejscowości Stoszowice i zlokalizowany jest we wschodniej części obrębu, przy

drodze nr 385 relacji Ząbkowice Śląskie–Nowa Ruda. Miejscowość Stoszowice położna jest w powiecie ząbkowickim, w woj. dolnośląskim i stanowi siedzibę władz gminnych. Ma ona charakter typowo rolniczy. Teren objęty planem położony jest poza zwartą zabudową miejscowości w terenach użytkowanych obecnie na cele produkcji rolniczej. Przeważającą część terenu stanowi własność osób fizycznych. Dla analizowanego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoszowice* tereny objęte projektem planu położone są w preferowanej strefie aktywności gospodarczej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej we wschodniej części wsi Stoszowice wskazuje przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe z odpuszczeniem obiektów handlowych. Porównanie powierzchni według aktualnego sposobu wykorzystania i funkcji projektowanej w planie zestawiono w tab. 1.

Tabela 1. Powierzchnia terenów według aktualnego wykorzystania i projektowanego przeznaczenia w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej we wschodniej części wsi Stoszowice

Aktualne wykorzystanie terenu	Projektowana funkcja terenu	Powierzchnia w ha
Tereny upraw polowych	Tereny usługowo-przemysłowe (U oraz U/P/UC)	52,6800
Tereny upraw polowych	Tereny zieleni izolacyjnej (Z)	1,7550
Tereny upraw polowych	Tereny dróg lokalnych (IKDL)	2,7150
Tereny upraw polowych	Tereny dróg dojazdowych (KDD)	2,4100
Razem:		59,6000

Źródło: opracowanie własne.

Powierzchnia terenów projektowanej zabudowy usługowej i przemysłowej (56,60 ha) jest bardzo duża, biorąc pod uwagę rolniczy charakter tej części gminy Stoszowice.

3.2. Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna INVEST-PARK – Podstrefa Oława

Tereny objęte planami miejscowymi zlokalizowane są w południowo-zachodniej części miasta Oława, w odległości ok. 20 km od Wrocławia. Rejon opracowania stanowił niegdyś obszary nieużytków oraz tereny przemysłu, baz i składów. Miasto Oława zaliczane jest do miast o funkcji przemysłowej, w którym liczba zatrudnionych w przemyśle stanowiła w 2003 r. ok. 38% zatrudnionych ogółem, podczas gdy w 1988 r. liczba ta stanowiła aż 47%. W obliczu załamania się wielu gałęzi przemysłu władze gminy miejskiej Oława szukały sposobów na stworzenie nowych miejsc pracy, które złagodziłyby problem bezrobocia w mieście.

W ten sposób przystąpiono do sporządzenia planów miejscowych w projektowanej wówczas Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej INVEST-PARK – Podstrefie Oława. Plany opublikowano w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym – pierwszy dnia 31.11.2004 r., drugi dnia 31.03.2006 r. W granicach planów miejscowych zdecydowana większość terenów znajdowała się w gminnym zasobie nieruchomości. Tereny zostały przeznaczone przede wszystkim na cele zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a za główną funkcję terenów uznano lokalizację obiektów aktywności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, składowym i magazynowym oraz usługowym.

Powierzchnie gruntów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej zestawiono w tab. 2.

Tabela 2. Powierzchnia terenów według aktualnego wykorzystania i projektowanego przeznaczenia w planach miejscowych sporządzanych w rejonie strefy aktywności gospodarczej w Oławie

Aktualne wykorzystanie terenu	Projektowana funkcja terenu	Plan miejscowy w rejonie ul. 3 Maja i Ofiar Katynia	Plan miejscowy obszaru położonego przy ul. Zielnej
		powierzchnia	
Tereny upraw polowych	Tereny działalności gospodarczej	35,2564 ha	6,2121 ha
Tereny upraw polowych	Tereny zieleni izolacyjnej (Z)	–	–
Tereny upraw polowych	Tereny dróg lokalnych (IKDL)	–	0,3700 ha
Tereny upraw polowych	Tereny zabudowy mieszkaniowej (MN)	–	1,8307 ha
Razem:		35,2564 ha	8,4128 ha

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Oławie.

Tereny wskazane dla rozwoju działalności gospodarczej w analizowanych planach zajmują łącznie powierzchnię ponad 41,00 ha. Dziś SSE Wałbrzych, podstrefa w Oławie zajmuje powierzchnię 118,6251 ha, z czego 37,1201 ha zlokalizowane jest poza granicą miasta Oławy, w obrębie ewidencyjnym Stanowice. Początkowo (kompleks nr 1) podstrefa w Oławie zajmowała obszar ok. 30,00 ha i były to tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia.

4. Zobowiązania gmin w zakresie rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej

Gmina Stoszowice, w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego, zaplanowała drogi publiczne klasy „L” lokalnej i klasy „D” – dojazdowej, które stanowić będą własność gminy. Łączna długość dróg wymagających budowy wynosi ok. 3040,00 m. W projekcie planu ustalono ponadto następujące zasady uzbrojenia terenów, należące do zadań własnych gminy:

- w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych: obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z dopuszczeniem stosowania innych rozwiązań indywidualnych w postaci oczyszczalni ścieków realizowanych w terenach inwestycyjnych. Projekt planu zakłada rozbudowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż terenów komunikacji. Łączna długość projektowanych sieci może wynieść każda po ok. 3000 m.

Wśród zadań podjętych przez Gminę Miejską w Oławie wymienić można: budowę sieci wodociągowej \varnothing 160 o długości ok. 1100 m, budowę kanalizacji – \varnothing 250 o długości ok. 1100 m, przełożenie istniejącego rowu kanalizacji deszczowej na odcinku ok. 530 m \varnothing 600 oraz ok. 171 m \varnothing 800 mm. Aby pozyskać inwestora, gmina zobowiązała się także wybudować bocznice kolejową wraz z rozjazdami oraz sygnalizacją świetlną. W trakcie sporządzania planu miejscowego MPZP Oława Przemysł władze zastrzegły sobie możliwość zwiększenia nakładów na uzbrojenie terenu przewidzianego dla lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nieustalonych w projekcie planu. Wśród dodatkowych inwestycji infrastrukturalnych wymienić można pokrycie kosztów opłaty przyłączeniowej za prąd (według zapotrzebowania 7,9 MW) do punktu wskazanego przez gestora przy granicy przedmiotowej nieruchomości.

5. Koszt podjętych zobowiązań związanych z przystosowaniem terenów rolnych do zabudowy wynikający z ustaleń planów

W prognozie skutków finansowych sporządzonej dla projektu planu miejscowego obszaru strefy aktywności gospodarczej we wschodniej części wsi Stoszowice oszacowano koszty obciążające budżet gminy Stoszowice na kwotę ok. 7 819 000,00 zł (tab. 3) [Hełdak 2009 s. 20]. Koszty te związane są z realizacją sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej, a także z budową projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych.

Koszt realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oszacowano na kwotę ok. 1 638 000,00 zł, a koszt realizacji sieci wodociągowej na kwotę 1 024 000,00 zł. Bardzo wysokie koszty leżą także po stronie usprawnienia systemu komunikacyjnego. Koszty budowy dróg gminnych oszacowano na kwotę ok. 4 205 000,00 zł. Koszt odszkodowań za przejęcie gruntów pod drogi wyceniono na kwotę ok. 952 000,00 zł. Uruchomienie wszystkich terenów aktywności gospodarczej jednocześnie wiąże się ze znacznym obciążeniem budżetu gminy.

W analizowanych planach miejscowych w Oławie koszt przystosowania terenu do zabudowy związany był z uzbrojeniem terenu w sieć wodociągową i kanaliza-

cyjną. Planowana już wówczas inwestycja wymuszała wymianę i budowę nowej sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej. Poniżej w tab. 4 zestawiono wydatki gminy wynikające z realizacji ustaleń planów miejscowych należące do zadań własnych gminy miejskiej Oława.

Tabela 3. Zestawienie kosztów realizacji ustaleń planu według poziomu cen na marzec 2009

Wyszczególnienie	Kwota ok. (w zł)
Wykup lub zamiana terenu dla realizacji układu komunikacyjnego	952 000,00 zł
Podział nieruchomości gminnych na działki budowlane	brak
Wykup lub zamiana terenu pod usługi publiczne	brak
Urządzenie zieleni publicznej	brak
Koszty odszkodowań wynikających z obniżenia wartości nieruchomości	brak
Rozbudowa sieci wodociągowej	1 024 000,00 zł
Rozbudowa sieci kanalizacyjnej	1 638 000,00 zł
Rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej	brak
Budowa lub modernizacja sieci drogowej	4 205 000,00 zł
Realizacja urządzeń zabezpieczających z zakresu ochrony środowiska	brak
Razem koszty realizacji ustaleń planu	7 819 000,00 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Hełdak 2009].

Tabela 4. Zestawienie kosztów realizacji ustaleń planów, poziom cen – wrzesień 2004 dla MPZP Oława Przemysł, listopad 2005 dla MPZP Zielna

Wyszczególnienie	MPZP Oława Przemysł	MPZP Zielna
	kwota ok. (w zł)	
Wykup lub zamiana terenu dla realizacji układu komunikacyjnego	brak	brak
Podział nieruchomości gminnych na działki budowlane	brak	10 000,00
Wykup lub zamiana terenu pod usługi publiczne	brak	brak
Urządzenie zieleni publicznej	brak	brak
Koszty odszkodowań wynikających z obniżenia wartości nieruchomości	brak	brak
Rozbudowa sieci wodociągowej	164 000,00	56 000,00
Rozbudowa sieci kanalizacyjnej	400 000,00	124 000,00
Rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej	609 000,00	brak
Budowa lub modernizacja sieci drogowej	492 500,00	616 000,00
Przełożenie sieci elektroenergetycznej		129 000,00
Realizacja urządzeń zabezpieczających z zakresu ochrony środowiska		brak
Razem koszty realizacji ustaleń planu	1 665 500,00	935 000,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Hełdak 2004; 2005].

Koszt budowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na podstawie planu uchwalonego w 2005 r. stanowi dla gminy bardzo duży wydatek. W kolejnym planie miejscowym gmina już nie musi ponosić kosztów związanych z jej rozbudową. Spory wy-

datek związany jest z usprawnieniem systemu komunikacyjnego. Wydatki, dobrowolnie przejęte przez gminę miejską Oława, przewyższają te wymienione powyżej.

Gmina zobowiązała się do pokrycia kosztów opłaty przyłączeniowej gazociągu oraz budowy stacji redukcyjno-pomiarowej. Zrealizowano magistralę gazową doprowadzającą gaz do terenu Podstrefy WSSE – gazociąg ciśnieniowy 3 atm. o średnicy PE Ø 225 mm.

Kolejnym przedsięwzięciem podjętym przez gminę była budowa bocznic kolejowej. Zrealizowano tory o łącznej długości 1470 m wraz z robotami odwodnieniowymi długości 870 mb i oświetleniem terenu. Jeden z torów prowadzony jest wewnątrz hali wzdłuż rampy rozładunkowej. W zakresie dostarczenia energii elektrycznej gmina miejska Oława zobowiązała się do pokrycia kosztów opłaty przyłączeniowej (według zapotrzebowania 2×8 MW) do punktu wskazanego przez gestora przy granicy przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z informacją Urzędu Miejskiego w Oławie koszt zobowiązań podjętych wobec inwestora zewnętrznego (firmy Electrolux) wyniosły ok. 11 mln zł. Dochody gminy miejskiej Oława z tytułu sprzedaży gruntów położonych w obszarze I Podstrefy Oława Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej INVEST-PARK wyniosły łącznie ok. 11 480 000,00 zł netto.

6. Efekty funkcjonowania planów miejscowych w Oławie

W terenie objętym analizowanymi planami miejscowymi w Oławie zlokalizowana jest obecnie podstrefa Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej INVEST-PARK. W mieście działa obecnie ok. 45 spółek z udziałem kapitału zagranicznego, ich napływ związany jest m.in. z ich działalnością gospodarczą w strefie. Już w trakcie sporządzania planu miejscowego podjęto działania zmierzające do pozyskania inwestorów zewnętrznych. Pierwszym inwestorem w podstrefie była spółka Electrolux Sp. z o.o., zajmująca kompleks nr 1 o powierzchni ok. 30,00 ha przy ul. Ofiar Katynia. W podstrefie działają obecnie także inne spółki, w tym: Rosa Europe Sp. z o.o., UWE Polska Sp. z o.o., DMM Plastic SSE Sp. z o.o., SCA Hygiene Products Sp. z o.o.

Analizując zmiany zatrudnienia w Podstrefie Oława, można zaobserwować stały wzrost liczby zatrudnienia, z 11 osób w 2005 r., 715 w 2006 r. i 1397 w 2007 r. do 1775 osób w połowie 2008 r. Zatrudnienie w podstrefie należy do jednego z największych w WSSE INVEST-PARK (większe jest jedynie w Jelczu-Laskowicach i wynosiło w połowie 2008 r. 2506 osób). Dodatkowo przewiduje się dalszy wzrost liczby zatrudnienia w Oławie.

Także w odniesieniu do wielkości nakładów inwestycyjnych w WSSE INVEST-PARK Podstrefa Oława uplasowała się na drugim miejscu (za Jelczem-Laskowicami). Do połowy 2008 r. w podstrefie zainwestowano, począwszy od 2005 r., 526,79 mln zł.

Strefa cieszyła się dużym zainteresowaniem inwestorów ze względu na sprawną komunikację, w tym przebieg autostrady A4, bliskie położenie względem Wrocławia

i Opola, a także bliskość granicy państwa z Niemcami i Republiką Czeską. Wzmoczone inwestycje w podstrefie przekładają się na rozwój gospodarczy miasta i zmniejszenie bezrobocia. Przedsiębiorca w WSSE korzysta z ulg podatkowych, a dodatkowo ma do dyspozycji specjalnie przygotowany i uzbrojony teren. Ponadto przedsiębiorcy inwestujący na terenach WSSE mają możliwość uzyskania zwolnienia z podatku od nieruchomości. Gmina podjęła stosowne uchwały w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości, zwalniając z podatku od nieruchomości grunty, budynki, budowle lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej przez podmioty podejmujące po raz pierwszy taką działalność na terenie gminy. Okres zwolnienia uzależniony jest m.in. od liczby utworzonych nowych miejsc pracy.

7. Wnioski

Obszary wskazane na cele działalności gospodarczej w planach miejscowych sporządzanych na obszarze miasta Oławy stały się atrakcyjne do inwestowania. Można przypuszczać, że także tereny projektowanej strefy aktywności gospodarczej w Stoszowicach uatrakcyjnią objęte nimi obszary.

Rozwój inwestycji w WSSE INVEST-PARK – Podstrefa Oława przyczynił się do stworzenia nowych miejsc pracy i zmniejszenia bezrobocia w mieście. Podstrefa obejmuje tereny analizowanych planów miejscowych. Nieruchomości objęte planem stanowiły własność gminy miejskiej w Oławie, stąd łatwiej było podjąć działania zmierzające do przygotowania terenu pod przyszłe inwestycje, których koszty zostały zwrócone na skutek zbycia nieruchomości na rzecz pozyskanych inwestorów.

Obszar projektowanej strefy aktywności gospodarczej w Stoszowicach stanowi własność osób fizycznych, stąd władze gminy wraz z uchwaleniem planu zobowiązały się do poniesienia znacznych nakładów, nie mogą liczyć na ich zwrot powodowany zbyciem nieruchomości. Ewentualne zyski mogą być związane np. ze wzrostem wpływu podatków od nieruchomości do budżetu gminy, z opłatą planistyczną uiszczaną w przypadku zbycia terenu, którego wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, czy ze stworzeniem nowych miejsc pracy na rynku lokalnym.

Inwestycje związane z realizacją ustaleń planu w Stoszowicach można zaliczyć do inwestycji długookresowych, w wypadku których potencjalne wpływy z tytułu realizacji ustaleń planu będą generowane w latach późniejszych, dopiero po zainwestowaniu terenu.

Literatura

- Gorzym-Wilkowski W.A., *Gospodarka przestrzenna samorządu terytorialnego. Zarys*, Wydawnictwo Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej, Lublin 2006.
- Heldak M., *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako stimulator rozwoju gospodarczego gminy na przykładzie MPZP Oława Przemysł*, Acta Scientiarum Polonorum. Admini-

- stratio Locorum Gospodarka Przestrzenna 5(1-2), Bydgoszcz-Kraków-Lublin-Olsztyn-Poznań-Siedlce-Szczecin-Warszawa-Wrocław 2006.
- Heldak M., *Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego sporządzona do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. 3 Maja i Ofiar Katyń w Oławie*, maszynopis, Wrocław, wrzesień 2004.
- Heldak M., *Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego sporządzona do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Zielnej w Oławie*, maszynopis, Wrocław, listopad 2005.
- Heldak M., *Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego sporządzona do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej we wschodniej części wsi Stoszowice*, maszynopis, Wrocław 2009.
- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r., DzU 2001 nr 142, poz. 1591 ze zm.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, DzU 2003 nr 80, poz. 717 ze zm.

LOCAL DEVELOPMENT PLAN AS A STIMULATOR OF ECONOMIC DEVELOPMENT ON THE EXAMPLE OF PLANS IN OŁAWA CITY COMMUNE AND STOSZOWICE COUNTRY COMMUNE – CASE STUDY

Summary: The work presents the role of local development plan as a stimulator of economic development of the commune. The work indicates the costs of realization of the decisions of local plan that the commune can incur to encourage the entrepreneurs to invest on its area. Establishing the purpose and rules of land development made in local development plans, and, if there are not any, in decisions on land building development or in decisions on establishing public purpose investment location is an own task of a commune. Therefore, the commune makes individual decisions in the cases of establishing the purpose and rules of land development. The plan decisions are binding both to commune authorities, public institutions, and citizens.