

Piotr Raźniak (prazniak@up.krakow.pl) *

Monika Grochal (mgrochal@dobczyce.pl) **

* *Institut Geografii Uniwersytetu Pedagogicznego im. KEN w Krakowie,*

ul. Podchorążych 2, 30-084 Kraków, Polska

** *Urząd Gminy i Miasta Dobczyce, ul. Rynek 26, 32-410 Dobczyce, Polska*

Wpływ zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obrót nieruchomościami i ruch budowlany w gminie Dobczyce

Impact of amended local zoning plans on real property trading and intensified development projects in Dobczyce municipality

STRESZCZENIE

W niniejszym opracowaniu ukazano wpływ uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na rynek nieruchomości, budowlany oraz dochody gminne, które wpłynęły z tytułu naliczenia opłat planistycznych w gminie Dobczyce. Przeanalizowano także liczbę transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. Wykazano wyraźny wpływ uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na liczbę zawartych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości oraz na liczbę wydanych decyzji o naliczeniu opłat planistycznych. Wpływy te trzykrotnie przekroczyły koszt sporządzenia planów, co przyczyniło się do wygospodarowania dodatkowych środków finansowych w gminie. Przedstawiono również zróżnicowanie ruchu budowlanego w odniesieniu do budynków mieszkalnych oraz wpływ uchwalenia planów miejscowych na jego zróżnicowanie w czasie.

ABSTRACT

The paper presents the impact of adopting the local zoning plans on the real property market, construction market and municipal revenue generated from planning fees computed in Dobczyce Municipality. In addition, the number of concluded real property transactions was analysed. It was demonstrated that adoption of local zoning plans affected the number of real property transactions and the number of decisions on zoning fees issued by the local authorities. The revenue was three times the costs of the zoning plan preparation and generated additional funds for the municipality. Furthermore, differentiation of construction and development intensity was presented for residential buildings and the impact of adopting the local zoning plans on its differentiation over time.

Słowa kluczowe: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nieruchomości, dochody gminy

Key words: local zoning plans, real property, municipal revenue.

WSTĘP

Odpowiednie zlokalizowanie zabudowy jest niezwykle istotną kwestią. Na podjęcie decyzji o jej umiejscowieniu składa się bardzo wiele czynników, a zebranie pełnej dokumentacji charakteryzującej dany teren jest pracochłonne i czasochłonne. Najważniejszym zadaniem jest analiza wszystkich czynników warunkujących możliwości zabudowy i podjęcie decyzji o wyborze odpowiednich terenów. Jest to zagadnienie ważne zarówno z punktu widzenia osób prywatnych, jak i przedsiębiorstw różnej wielkości (Płaziak i Szymańska, 2014; Szymańska i Płaziak, 2014; Dorocki 2007; Kilar 2003, 2009). O interdyscyplinarności tego typu opracowań świadczy różnorodność kryteriów związanych m.in. z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, planowanymi przedsięwzięciami, czynnikami związanymi ze środowiskiem przyrodniczym (Krocak 2010a, Krocak 2010b), zagrożeniami naturalnymi takimi jak np. powodzie (Biały i Lach 2010, Bryndal i in. 2010), czy też kulturowym (Dorocki, 2008). Tego typu problematyką zajmuje się planowanie przestrzenne.

Gmina jako samorządowy podmiot polityki przestrzennej realizuje zarówno działania planistyczne jak i decyzje administracyjne związane z gospodarowaniem przestrzenią. Podstawowym założeniem polityki przestrzennej gminy jest to, że zagospodarowanie przestrzenne należy do zadań własnych tej jednostki administracyjnej. Do zadań tych zaliczają się w szczególności sprawy związane z ładem przestrzennym, przez które należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, tworzące harmonijną całość oraz uwzględniające w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymogi funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Realizowany jest on m.in. poprzez stanowienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem niniejszego opracowania jest wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obrót nieruchomościami, liczbę udzielanych pozwoleń na budowę oraz dochodów gminnych z tytułu naliczenia opłat planistycznych.

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMIN

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany również w skrócie planem miejscowym jest podstawowym narzędziem planistycznym w systemie prawnym zagospodarowania przestrzennego w Polsce. W wiążący sposób ustala przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy. Uznawany jest on za bazę, na której budowany jest system aktów planowania przestrzennego. Plan miejscowy stanowi akt prawa miejscowego, powszechnie obowiązujący na danym terenie w przeciwieństwie do studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy, które wyraża jedynie politykę przestrzenną gminy. Ponadto jego powstanie stymuluje ruch w obrocie nieruchomościami w szerokim i potocznym znaczeniu obejmuje zarówno przenoszenie własności nieruchomości jak i oddawanie nieruchomości do korzystania innym osobom, czy obciążanie jej prawem ustanowionym na rzecz innej osoby (Łętowska, 2006).

Tab. 1. Zadania poszczególnych jednostek administracji publicznej w zakresie planowania przestrzennego.

Tab. 1. The tasks of the individual units of public administration in the field of spatial planning.

Poziom decyzyjny	Zadania	Opracowania i dokumenty
Gmina: rada gminy, wójt (burmistrz, prezydent miasta)	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej gminy	<ul style="list-style-type: none"> • studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, • miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, • analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, • decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (poza terenami zamkniętymi), • decyzja o warunkach zabudowy (poza terenami zamkniętymi).
Powiat: samorząd powiatowy		<ul style="list-style-type: none"> • analizy i studia w zakresie swojej właściwości rzeczowej
Województwo: sejmik i zarząd województwa	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie	<ul style="list-style-type: none"> • plan zagospodarowania przestrzennego województwa, • studia i analizy, • koncepcje i prognozy (odnoszące się do obszarów i problemów zagospodarowania przestrzennego województwa).
Kraj: Rada Ministrów, ministerstwa i centralne organy administracji rządowej	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej państwa, współpraca zagraniczna w zakresie zagospodarowania przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> • koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju, • analizy i studia, • koncepcje i prognozy (odnoszące się do obszarów zagadnień, w zakresie programowania strategicznego oraz prognozowania rozwoju społeczno-gospodarczego), • programy zadań rządowych, okresowe raporty o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zapisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27.03.2003 r.

Source: author's own work based on the Law on Spatial Planning and Development (27.03.2003).

Zazwyczaj plan miejscowy tworzony jest dla określonego obszaru i nie może naruszać ustaleń studium. Przyjmuje się, że postanowienia planu miejscowego są wiążące zarówno dla organów i instytucji publicznych, jak i obywateli. Dopuszcza się więc traktowanie poszczególnych ustaleń planu jako normy prawne, będące podstawą do wydawania decyzji administracyjnych w procesie budowlanym. Pomimo faktu, iż plan miejscowy jest podstawowym instrumentem realizującym politykę przestrzenną (tab. 1), to jego uchwalenie ma charakter dobrowolny, a jedynie w przypadkach przewidzianych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – obligatoryjny. W praktyce nie wszystkie gminy takie plany posiadają, i dotyczy to zarówno gmin wiejskich jak i części dużych miast. W takich sytuacjach podstawą decyzji administracyjnych jest polityka przyjęta przez poszczególne jednostki organizacyjne samorządu i charakteryzuje ją duża dowolność. W interesie mieszkańców jest zatem doprowadzenie do uchwalenia planów z uwzględnieniem przy ich opracowaniu postulatów społecznych (Ustawa o planowaniu..., Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Do głównych zadań planu miejscowego należy (Leoński i Szewczyk, 2002):

- funkcja regulacyjna - wyrażana przez określenie ram i warunków prowadzenia działalności zagospodarowania przestrzeni, ustalenia regulacyjne zobowiązują wszystkie podmioty uczestniczące w tym procesie, ustalenia regulacyjne mają na celu zapobieganie i minimalizowanie konfliktów, ochronę i racjonalne wykorzystanie zasobów przyrody i wartości kulturowych, minimalizowanie konfliktów między interesami prywatnymi a interesem publicznym, planowanym rozwojem a ochroną środowiska,
- funkcja informacyjna - to budowanie informacji o warunkach działań w przestrzeni, identyfikacja problemów, dostarczanie wiedzy umożliwiającej pożądane zachowania podmiotów uczestniczących w zagospodarowaniu przestrzeni, wskazanie szans, możliwości rozwoju, zagrożeń, wykazanie korzyści, niedogodności,
- funkcja koordynacyjna - wskazuje wzajemne relacje przestrzenne i rzeczowe pomiędzy podmiotami, wyznacza zasięg terytorialny i zakres merytoryczny podejmowanych wspólnie działań,
- funkcja inspiracyjna- wydobywa unikatowe walory przestrzeni i kreuje rozwiązania podnoszące atrakcyjność dla działalności podmiotów.

TRANSAKcje KUPNA- SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI W GMINIE DOBCZYCE

Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości w gminie Dobczyce⁴ dotyczą nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę oraz gruntów rolnych i leśnych. Analizowane transakcje zawierane w gminie ogółem wykazywały tendencję zwyżkową od 2005 do 2007 roku (tab. 2).

Tab. 2. Liczba dokonanych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości na terenie gminy Dobczyce, w latach 2005-2010.

Tab. 2. Number of real property buying - selling transactions in the Dobczyce municipality (2005-2010)

MIEJSCOWOŚĆ	2005	2006	2007	2008	2009	2010	RAZEM
Dobczyce	21	44	85	34	32	38	254
Bieńkowie	1	5	14	2	4	2	28
Brzączowice	11	7	13	6	10	6	53
Brzezowa	15	11	22	12	12	9	81
Dzieskanowice	1	4	6	6	1	4	22
Kędzierzynka	3	8	14	5	4	3	37
Kornatka	14	15	30	11	12	14	96
Niezdów	2	7	8	5	1	4	27
Nowa Wieś	1	2	5	1	2	3	14
Rudnik	1	4	9	2	1	1	18
Sieraków	5	8	24	14	7	7	65
Skrzynka	1	5	13	17	10	1	47
Stadniki	5	11	13	8	9	3	49
Stojowice	6	11	11	6	8	4	46
RAZEM	87	142	267	129	113	99	837

Źródło: Opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobczyce.

Source: author's own work based on local zoning plans of the Dobczyce municipality

⁴ Określenie „gmina Dobczyce” odnosi się łącznie do miasta Dobczyce jak i części wiejskiej gminy.

Najwięcej transakcji (267) odnotowano w 2007 r., natomiast w kolejnych trzech latach wystąpił spadek w obrocie ziemią do 99 transakcji w 2010 r. W głównej mierze na tą sytuację wpłynął kryzys gospodarczy i finansowy, którego skutki są widoczne już w 2008 roku (Narodowy Bank Polski, 2009).

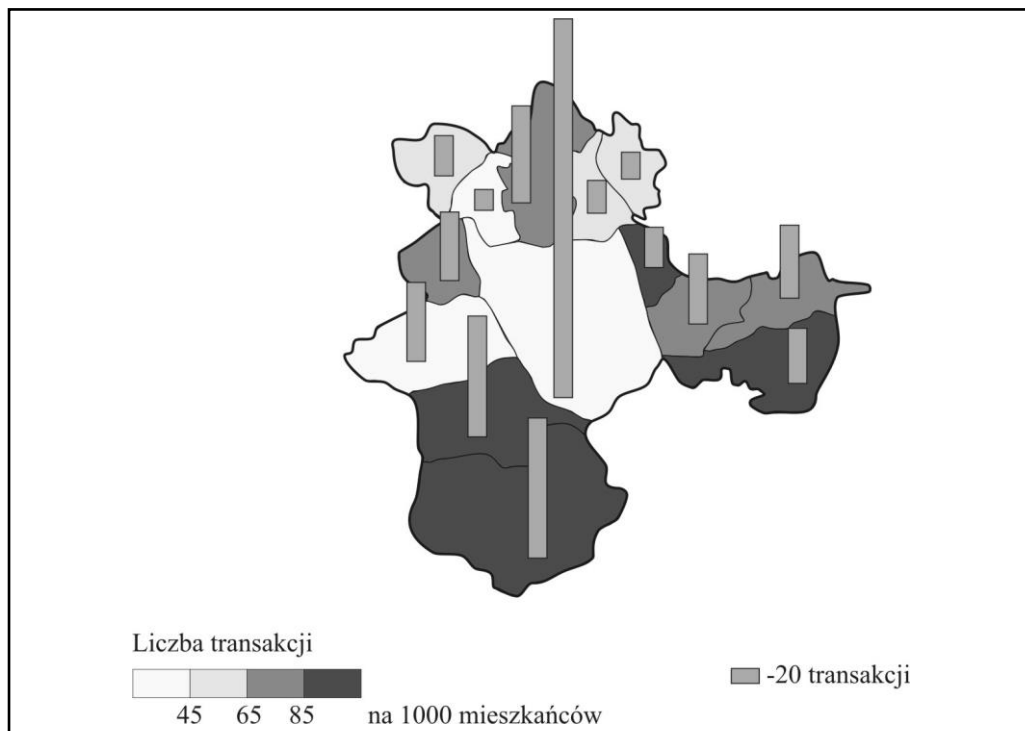
Ceny gruntów położonych w terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej w omawianej gminie w latach 2005-2010 zawierały się w przedziale od 40 do 120 zł/m² powierzchni działki. Wysokość cen uzyskiwanych za nieruchomości gruntowe niezabudowane związana była ściśle z ich lokalizacją, która stanowiła cechę dominującą. Ceny gruntów nadają gospodarczy wymiar zarówno pojedynczym działkom, jak i całym kwartałom. Jak zauważa Zuzańska-Żyśko (2014) nadają one rangę znaczeniową przestrzeni i ukazują atrakcyjność funkcjonalną terenów. Kolejnym istotnym czynnikiem kształtującym ceny były możliwości inwestycyjne na terenie nieruchomości, warunkujące rodzaj i wielkość potencjalnej zabudowy. Lokalny rynek nieruchomości rozwijał się w analizowanym okresie stosunkowo dobrze, jednak popyt nie był zbyt wysoki.

W przypadku rynku nieruchomości rolnych sytuacja przedstawiała się nieco inaczej. Był on mocno ograniczony, a liczba zawieranych transakcji była dosyć niska. Na analizowanym obszarze jedynie w latach 2004-2005 zanotowano zwiększoną ilość transakcji działkami rolnymi ze względu na projektowane zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i związane z tym nadzieje na wzrost wartości nieruchomości.

Stosunkowo niewielkim zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości przeznaczone wyłącznie do produkcji rolnej, co mogło być związane z małą dochodowością tego rodzaju produkcji, a co za tym idzie znacznym ograniczeniem transakcji mających na celu powiększenie tego typu gospodarstw. Nieruchomości występujące na omawianym obszarze przeznaczone na cele rolne i leśne można podzielić na dwa rodzaje (Operaty szacunkowe...):

- działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów budowlanych, które mogły być przeznaczone na poprawę warunków zagospodarowania działki budowlanej, lub dla których istniała, ze względu na położenie i dostęp do infrastruktury, potencjalna możliwość przekwalifikowania ich w przyszłości na działkę budowlaną. Ceny tego typu nieruchomości zawierały się przeciętnie w przedziale od 50 do 200 tys. zł/ha. Cechy kształtujące ich wartość były takie same jak dla działek budowlanych, przydatność na cele produkcji rolnej nie miała w tym przypadku istotnego znaczenia. Rozwój omawianego rynku można tu wiązać z występującymi procesami suburbanizacji zachodzącymi w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym (Raźniak, 2012, 2013, Kurek i in. 2013, Gałka i Warych-Juras, 2011).

- ceny nieruchomości o przeznaczeniu rolnym lub leśnym zawierały się przeciętnie w przedziale od 40 do 60 tys. zł/ha powierzchni działki. Na terenie omawianej gminy przeważają rozdrobnione powierzchniowo gospodarstwa o stosunkowo niewielkim areale i słabej jakości gleb, co sprawia, że coraz mniej właścicieli gruntów utrzymuje się wyłącznie z produkcji rolnej. Wysokość cen uzyskiwanych za tego typu terenów związana była ściśle z ich klasą bonitacyjną oraz położeniem. Lokalny rynek nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne w analizowanych latach był stabilny, jednakże charakteryzował się niskim popytem na tego typu tereny.



Ryc. 1. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości dokonane na terenie gminy Dobczyce w latach 2005-2010.
Fig. 1. Number of real property buying - selling transactions in the Dobczyce municipality (2005-2010)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobczyce.

Source: author's own work based on local zoning plans of the Dobczyce municipality.

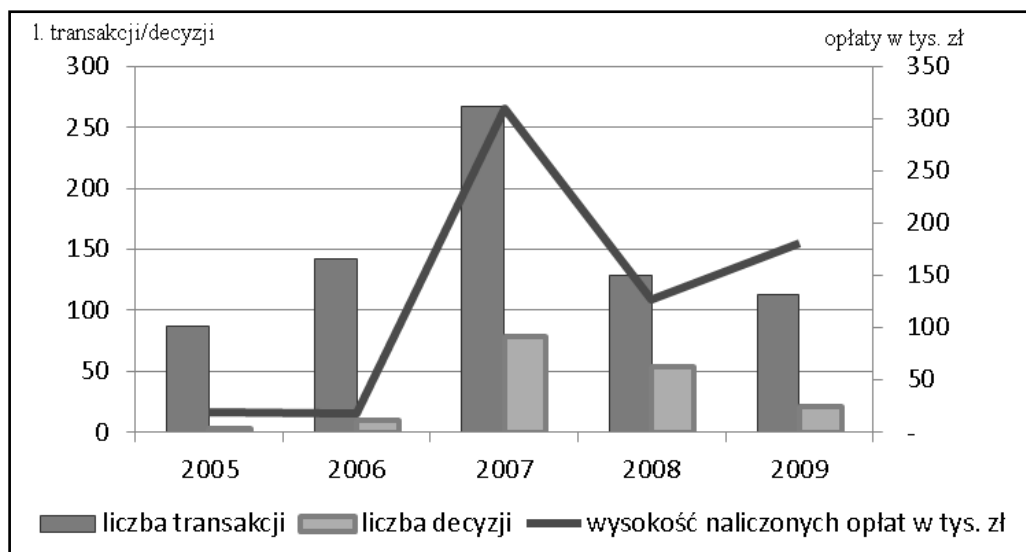
Biorąc pod uwagę liczbę zawartych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości na 1000 mieszkańców (ryc. 1) zauważono, że największą ich liczbę (ponad 85) odnotowano w sołectwach Kędzierzynka, Kornatka, Niezdów i Brzezowa. Nieco mniejszą liczbę transakcji zanotowano w północnej i wschodniej części gminy, natomiast najmniejsza ich liczba wystąpiła w Dobczycach (41,6), Brzączowicach (37,4) oraz w Nowej Wsi (28,5). Z kolei badając wartości bezwzględne zawartych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w latach 2005-2010 stwierdzono, iż największą ich liczbę odnotowano w mieście Dobczyce (254 transakcje) oraz w południowych sołectwach gminy Kornatce (96 transakcji) oraz Brzezowej (81 transakcji), natomiast najmniejszą w północnych miejscowościach gminy m.in. w Dziekanowicach (22), Rudniku (18) i Nowej Wsi (14).

Można zatem stwierdzić, iż za najatrakcyjniejsze lokalizacyjnie uważano tereny wokół Jeziora Dobczyckiego oraz w pobliżu centrum miasta. Duże znaczenie miało również najbliższe sąsiedztwo i otoczenie, w tym warunki krajobrazowe nieruchomości, co sprawdziło się w przypadku Brzezowej i Kornatki, które mimo stosunkowo niewielkiej liczby ludności odnotowały dużą liczbę transakcji. Sołectwa te są cenionymi miejscowościami wypoczynkowymi i letniskowymi, cechującymi się atrakcyjnym krajobrazem. Występują tu pofałdowane pasma Beskidu Średniego, ze zboczami porośniętymi lasami mieszanymi, bogactwem fauny i flory, czystym

powietrzem i wodą. Niewątpliwie atrakcyjność tych sołectw podnosi widok na Jezioro Dobczyckie, stanowiące zbiornik wody pitnej dla Krakowa, usytuowane na terenach, gdzie duże akwenty wodne stanowią rzadkość.

DOCHODY UZYSKANE W ZWIĄZKU Z NALICZENIEM OPŁATY PLANISTYCZNEJ

Po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Dobczyce, w wyniku zbywanych przez ludność nieruchomości, przystąpiła do analizowania każdej transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości. Na tej podstawie naliczono lub odstępowano od naliczenia opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Były one realizowane w wyniku wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Dobczyce. Opłaty te naliczane są do 5 lat od momentu wejścia planu miejscowego w życie, z tego powodu przeanalizowano lata 2005-2009.



Ryc. 2. Zależność pomiędzy liczbą zawartych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości, liczbą wydanych decyzji i wysokością naliczonych opłat z tytułu rent planistycznych, w latach 2005-2009 w gminie Dobczyce.

Fig. 2. The relationship between the real property buying - selling transactions, the number of decisions made and the amount of zoning fees issued by the local authorities in the Dobczyce municipality (2005-2019).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobczyce.

Source: author's own work based on local zoning plans of the Dobczyce municipality.

Z lat 2005-2009 wydano ogółem 167 decyzji dotyczących naliczenia opłaty planistycznej (ryc. 2), na łączną kwotę 655,2 tys. złotych. Średnio jedna z nich opiewała na kwotę 3923 złote. Można stwierdzić, iż sporządzenie planu miejscowego było dla budżetu gminy bardzo korzystne, ponieważ omawiane wpływy były 3-krotnie większe niż koszty jego opracowania, które wyniosły około 200 tys. złotych. Dodatkowe dochody wynikające z uchwalenia tego dokumentu pochodzą również

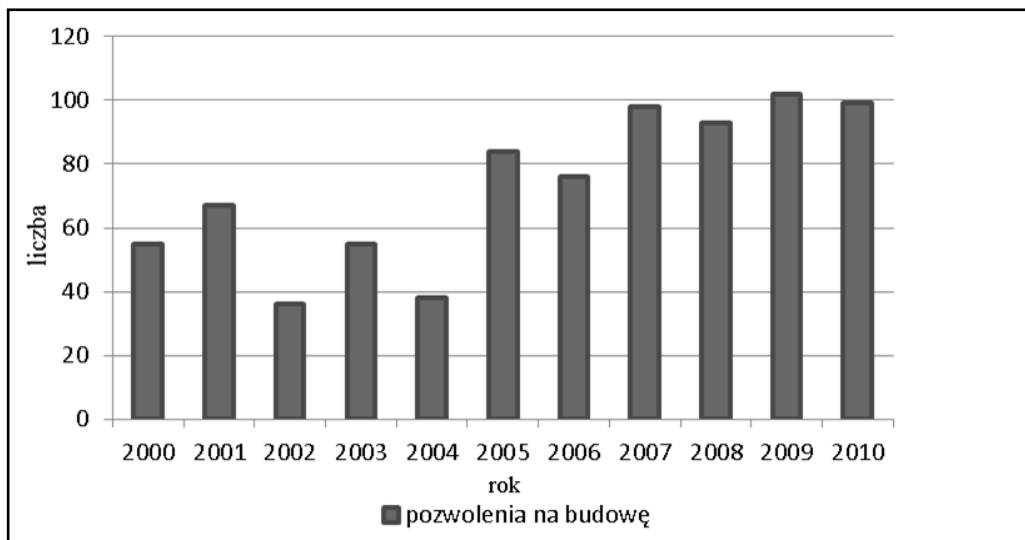
z wydawanych na jego podstawie wypisów i wyrysów z planu miejscowego, oraz zaświadczeń. Mogło to mieć także wpływ na ponad czterokrotny wzrost dochodów własnych gminy, który został zanotowany w latach 1995-2009 (Raźniak, 2011). Można zauważyć zależność pomiędzy liczbą zawieranych w analizowanym okresie transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości i wydawanych na tej podstawie w późniejszym etapie decyzji z tytułu opłat planistycznych. Lata 2005-2006 wykazywały tendencję wzrostową, począwszy od 87 transakcji i 3 wydanych decyzji w 2005 r. do 142 transakcji i 10 wydanych decyzji w 2006 r. Z kolei dominującym pod względem obrotu ziemią (267 transakcji) był 2007 rok, w którym naliczono również największą ilość opłat planistycznych (79 decyzji). Z tego tytułu w omawianym roku do budżetu gminy wpłynęło dodatkowo 309,9 tys. złotych. Natomiast w latach 2008 i 2009 zanotowano tendencję spadkową prawdopodobnie związaną z pojawiającym się kryzysem gospodarczym.

Wyraźnie widać zależność pomiędzy liczbą zawartych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości, a liczbą wydanych decyzji z tytułu rent planistycznych. Od 2007 roku zauważono zasadę która pokazuje, że wzrost zawartych transakcji, wpływa na wzrost liczby wydanych decyzji, a to przekłada się na większe wpływy do budżetu gminy.

WPLYW ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA LICZBĘ UZYSKANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Przyrost terenów mieszkaniowych dotyczy zarówno terenów miejskich jak i wiejskich. Wyraża się on głównie w budowie nowych budynków mieszkalnych oraz rozbudowie i remontowaniu starych zasobów mieszkaniowych. Ogólna sytuacja mieszkaniowa w gminie Dobczyce wygląda stosunkowo dobrze. Zaznacza się większy wzrost w zakresie budownictwa jednorodzinnego niż wielorodzinnego, co może być spowodowane procesami suburbanizacji (Winiarczyk-Raźniak, 2008; Raźniak i Winiarczyk-Raźniak, 2013). Zmiana planu miejscowego wpłynęła znacząco na rozwój ruchu budowlanego, o czym świadczy liczba uzyskanych pozwoleń na budowę. W latach poprzedzających uchwalenie omawianego planu tj. (2000-2004), kiedy obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Dobczyce (zatwierdzony uchwałą nr 199 Rady Miejskiej w Dobzyczach z dnia 15.02.1993 r., który następnie stracił swoją ważność z dniem 01.01.2004 r. na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm) wydano 251 pozwoleń, natomiast w okresie od 2005 r. do 2010 r. było ich już łącznie 552 (ryc. 3).

Największy ruch budowlany w XXI wieku zanotowano w latach 2007-2010 (ryc. 3), co koresponduje z liczbą zawieranych transakcji dotyczących obrotu ziemią, która największa była w 2007 roku. Liczba wydawanych pozwoleń na budowę w latach 2000-2004 kształtowała od 36 pozwoleń w 2002 roku do 67 w 2001 roku, natomiast uchwalenie planów miejscowych wpłynęło znacząco na wzrost wydawanych pozwoleń. Po ich zatwierdzeniu liczba pozwoleń wzrosła około dwukrotnie i wahała się od 76 w 2006 roku do 102 w 2009 roku. Najwięcej w omawianym okresie wydano ich w mieście Dobczyce (226 pozwoleń) oraz w miejscowościach otaczających zbiornik

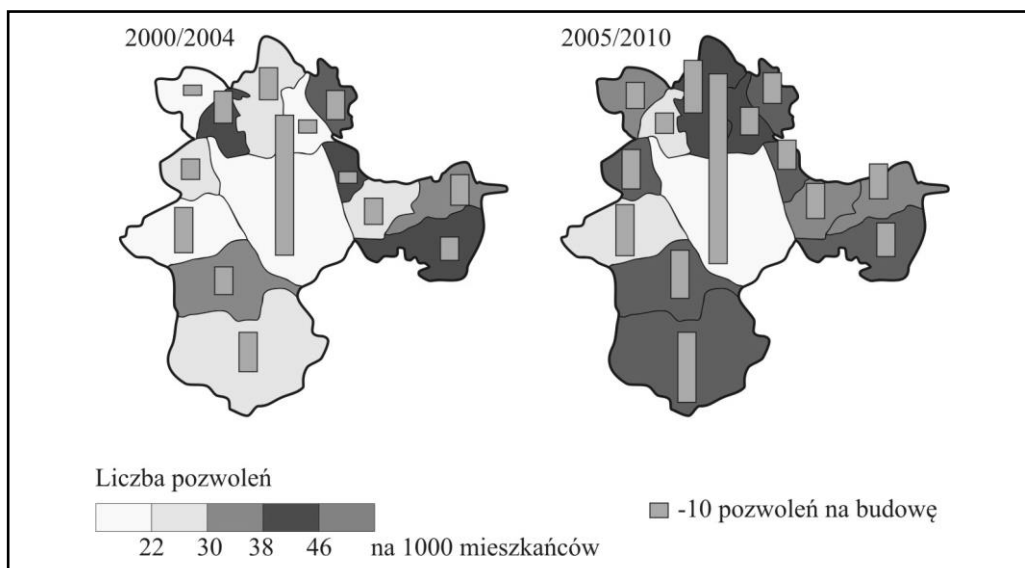


Ryc. 3. Liczba pozwoleń na budowę uzyskanych w latach 2000-2010 w gminie Dobczyce.

Fig. 3.: The number of permits for the residential buildings in the Dobczyce municipality in 2000-2010

Źródło: Opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobczyce.

Source: author's own work based on local zoning plans of the Dobczyce municipality.



Ryc. 4. Liczba pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych uzyskanych w gminie Dobczyce w latach 2000/2004 (przez uchwaleniem MPZP) i w latach 2005/2010 (po uchwaleniu MPZP) na 1000 mieszkańców.

Fig. 4. The number of permits for the construction of residential buildings in the Dobczyce municipality obtained before the enactment of local zoning plans (2000-2004) and after the enactment of local zoning plans (2005-2010).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobczyce.

Source: author's own work based on local zoning plans of the Dobczyce municipality.

dobczycki: Kornatka (75 pozwoleń), Brzączowice (66 pozwoleń) oraz Brzezowa (52 pozwolenia). Ponadto dobre położenie komunikacyjne Sierakowa przy drodze prowadzącej z Dobczyc do Krakowa mogło wpłynąć na stosunkowo wysokie wartości zanotowane w tym sołectwie.

Można zauważyć wyraźny wpływ uchwalenia planów miejscowych na liczbę wydawanych pozwoleń na budowę (ryc. 4). W latach 2000/2004 (poprzedzających uchwalenie planów miejscowych) w większości sołectw notowano do 38 pozwoleń na 1000 mieszkańców, natomiast w drugim przedziale czasowym tylko 3 jednostki administracyjne znalazły się w pierwszych trzech przedziałach wartości. Zanotowano także procesy suburbanizacji w części wiejskiej gminy Dobczyce wyrażające się wysokimi wartościami współczynnika liczby pozwoleń na budowę na 1000 mieszkańców zwłaszcza w latach 2005/2010. Najwyższe wystąpiły w części południowej gminy, gdzie czynnikiem przyciągającym nowych mieszkańców mogą być walory krajobrazowe. Z drugiej strony niskie wartości omawianego współczynnika w Dobzycach mogą ukazywać pewną niechęć do zamieszkania nawet w niewielkim mieście, którą można zaobserwować w innych ośrodkach miejskich Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego (Raźniak, 2014). Z kolei najwięcej pozwoleń wydano w Dobzycach, co spowodowane jest wielkością tego ośrodka oraz pełnieniem przez niego funkcji ośrodka gminnego.

PODSUMOWANIE

Można stwierdzić, iż wejście w życie uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego niesie za sobą skutki prawne nie tylko dla gminy, ale także dla inwestorów oraz właścicieli nieruchomości nimi objętych. Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy danego obszaru umożliwi wydanie pozwolenia na budowę w oparciu o obowiązujący plan. Nie ma potrzeby wydania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, co znacznie skraca czas przygotowania inwestycji. Funkcjonowanie planu miejscowego jest korzystne dla potencjalnych inwestorów, ponieważ są oni w stanie uzyskać informacje o przeznaczeniu interesujących ich obszarów oraz o typie zabudowy (dom wolnostojący, bliźniak czy zabudowa szeregowa, dom piętrowy, parterowy, z poddaszem lub bez itp.) jaki można stosować na danej nieruchomości. W planie miejscowym znajdują się kluczowe dla inwestycji informacje: jaką wielkość musi mieć działka żeby można na niej postawić budynek, i jak duży budynek wolno zbudować. W zależności od stopnia szczegółowości planu można uzyskać informację m. in. o dopuszczalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wysokości i szerokości budynku. Niekiedy ograniczenia mogą dotyczyć koloru elewacji i pokrycia dachowego, usytuowania domu względem drogi, lub stosowanych sposobów odprowadzania ścieków. W planie miejscowym ujęte są również wszystkie planowane inwestycje w danej gminie, co pozwala uniknąć sytuacji takich jak kupno działki w sąsiedztwie np. zamierzonej budowy uciążliwej drogi szybkiego ruchu. Z kolei dla gminy funkcjonowanie planu miejscowego przynosi korzyści w postaci posiadania w ręku narzędzia do kształtowania ładu przestrzennego. Władze samodzielnie odpowiadają

za planowanie i rozkład nowych budynków oraz miejsca, w których lokuje się instytucje użyteczności publicznej tj. szkoły czy szpitale. Korzyści związane z posiadaniem planów miejscowych są przede wszystkim atutem marketingowym, co w grze o inwestora i promocję miasta zapewne ma znaczenie. Zakładając, że plany miejscowe zawierają właściwą treść merytoryczną, posiadanie takich planów powoduje prawnie uregulowany stan jasności przede wszystkim dla inwestorów, dla władz gminy i urzędników oraz dla mieszkańców. Doprowadzenie do osiągnięcia takiego stanu powinno być obowiązkiem władz każdej gminy. Ponieważ musi ona dysponować dokumentem, uprawniającym ją do stymulowania sprawnego procesu rozwoju, jednocześnie mając możliwość skutecznego powstrzymywania niekontrolowanych inwestycji lub ich ograniczania, tam gdzie jest to konieczne.

Uchwalenie omawianych planów w gminie Dobczyce spowodowało wzrost aktywności inwestycyjnej, co jednocześnie zwiększyło wpływy do budżetu gminnego. Były one ponad trzykrotnie wyższe od kosztów sporządzenia planów miejscowych. Ponadto zauważono, iż miasto Dobczyce było najczęściej wybieranym miejscem przez inwestorów. Z kolei walory krajobrazowe również wpływają na decyzje o zakupie nieruchomości, co widoczne jest w sołectwach położonych w sąsiedztwie Jeziora Dobczyckiego. Zauważono również rozwój procesów suburbanizacji widoczny zwłaszcza w południowej części gminy.

LITERATURA

Biały, S., Lach, J. (2010). Skutki gospodarcze powodzi na Białej Dunajcowej w 2006 roku, *Rocznik Sąddecki*, 38, 273-288.

Bryndal, T., Cabaj, W., Gębica, P., Krocak, R., Suligowski, R. (2010). Gwałtowne wezbrania spowodowane nawałnymi opadami deszczu w zlewni potoku Wątok (Pogórze Ciężkowickie). W: T. Ciupa, R. Suligowski (red.), *Woda w badaniach geograficznych*, Instytut Geografii Uniwersytetu Jana Kochanowskiego, Kielce, 315-328.

Dorocki, S. (2007). Małopolska wobec europejskiej polityki regionalnej. W: J. Kot (red.), *Konkurencyjność i innowacyjność regionów w warunkach globalizacji i metropolizacji przestrzeni*. Kielce: Akademia Świętokrzyska im. Jana Kochanowskiego, 40-48.

Dorocki, S. (2008). Kultura w aspekcie badań geograficznych. W: P. Plichta, A. Pankowicz, J. Rokicki (red.), *Tożsamość kulturoznawstwa*. Kraków: Uniwersytet Jagielloński, 283-288.

Gałka, J., Warych-Juras, A. (2011). Regionalne uwarunkowania suburbanizacji w Polsce. W: J. Słodczyk (red.), *Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski*. Opole: Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, 147-158.

Kilar, W., (2006). Przemiany funkcjonowania Zakładów Przemysłu Dziewiarskiego „Jarlan” (ze szczególnym uwzględnieniem lat 1999-2003). *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego towarzystwa Geograficznego*, 9, 154-169.

Kilar, W., (2009). Korporacje informatyczne jako element struktury metropolii. *Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, t. 125, 136-153.

Krocak, R. (2010a). Geomorfologiczne i hydrologiczne skutki funkcjonowania dróg polnych na Pogórzu Ciężkowickim. *Prace Geograficzne IGIPZ PAN*, nr 225, Wydawnictwo IGIPZ PAN.

Krocak, R., (2010b). Wpływ dróg polnych na kształtowanie linii odpływu powierzchniowego na przykładzie zlewni Zalasówki (Pogórze Ciężkowickie). W: T. Ciupa, R. Suligowski (red.), *Woda w badaniach geograficznych*. Instytut Geografii Uniwersytetu Jana Kochanowskiego, Kielce, 321-326.

Kurek, S., Wójtowicz, M., Gałka, J. (2014). Przestrzenne zróżnicowanie zmian zaludnienia w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym w okresie 1988-2011. *Studia Miejskie*, 13, (w druku).

Leoński, Z., Szewczyk, M. (2002). *Zasady prawa budowlanego i zagospodarowania przestrzennego*. Bydgoszcz – Toruń.

Łętowska, E. (2006). Prawo zobowiązań-część ogólna, System Prawa Prywatnego t. 5. Warszawa: Instytut Nauk Prawnych PAN.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobczyce –przyjęte uchwałami Rady Miejskiej w Dobczycach w 2004, 2005, 2006, 2007 i 2010 r.

Narodowy Bank Polski. (2009). Polska wobec światowego kryzysu gospodarczego. Warszawa <http://www.nbp.pl>.

Operaty szacunkowe Referatu Gospodarowania Przestrzenią i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy i Miasta Dobczyce, z lat 2005-2010.

Płaziak, M., Szymańska, A.I. (2014). Importance of personal factor in decisions on locating enterprises, *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 110, 373-380

Raźniak, P. (2011). Procesy migracyjne a dochody gmin w wybranych obszarach metropolitalnych południowej Polski. W: D. Fatuła (red.), *Społeczne, marketingowe i innowacyjne aspekty kreowania zmian w organizacjach*. Kraków: Oficyna Wydawnicza AFM, 117-134.

Raźniak, P. (2012). Procesy społeczno – ekonomiczne w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym. *Prace Geograficzne*, 129, 63-81.

Raźniak, P. (2013). Procesy suburbanizacyjne w regionie miejskim Krakowa na tle rozwoju społeczno-gospodarczego województwa małopolskiego. W: P. Raźniak (red.), *Społeczno-ekonomiczne przemiany regionów*. Kraków: Oficyna Wydawnicza AFM, 45-66.

Raźniak, P. (2014). Migration processes and revenues of townships in the selected metropolitan areas in Southern Poland. W: M. Wójtowicz, A. Winiarczyk-Raźniak (eds), *Environmental and socio-economic transformations in developing areas as the effect of globalization*. Kraków: Pedagogical University (in print).

Raźniak, P., Winiarczyk-Raźniak, A. (2013). Spatial distribution and differences in migration patterns and revenues of gminas in the Kraków Metropolitan Area. *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 19, 73-86.

Szymańska, A.I., Płaziak, M. (2014). Factors considered in location of construction enterprises in the Małopolska Region, *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 110, 381-389.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm).

Winiarczyk-Raźniak, A., (2008). Wybrane usługi a jakość życia mieszkańców w regionie miejskim Krakowa, *Prace Monograficzne Uniwersytetu Pedagogicznego*, nr 508, Wyd. Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego, Kraków, 159.

Zuzańska-Żyśko, E. (2014). The real estate market in the Upper-Silesian Metropolitan Area. *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 120, 374–385.