

Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego
Departament Polityki Regionalnej i Przestrzennej

**STAN PRZYGOTOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE,
W TYM INDYWIDUALNE,
DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW
POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ
- W WOJEWÓDZTWIE OPOLSKIM**

Opole, lipiec 2011

*Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego
Departament Polityki Regionalnej i Przestrzennej
Zespół Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa*

*STAN PRZYGOTOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE, W TYM
INDYWIDUALNE,
DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW POD ZABUDOWĘ
MIESZKANIOWĄ
- W WOJEWÓDZTWIE OPOLSKIM*

Z-ca Dyrektora DRP: Jolanta Paszkiewicz

*Opracowanie:
Jacek Tabor*

*Współpraca:
Małgorzata Błaszczyk-Leśniak
Katarzyna Lichota
Piotr Łuczak
Maciej Michałowski
Tomasz Midura
Elżbieta Pawlik
Adam Ziaja*

Spis treści

I. WPROWADZENIE	...3
II. UWAGI METODOLOGICZNE	...4
III. STAN I REALIZACJA PROCESÓW PLANISTYCZNYCH W GMINACH WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO	...7
1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	...7
1.1. Stan realizacji	...7
1.2. Wskazania studiów do objęcia planami miejscowymi	...8
1.3. Tereny przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe	...12
2. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego	...14
2.1. Stan realizacji	...15
2.2. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	...19
3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	...22
3.1. Stan realizacji	...22
3.2. Decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej	...23
IV. RUCH BUDOWLANY	...25
1. Pozwolenia na budowę	...25
1.1. Ocena korelacji między pokryciem planistycznym a liczbą wyda- nych pozwoleń na budowę w latach 2007 – 2009	...27
2. Realizacja budownictwa mieszkaniowego	...28
2.1. Budynki mieszkalne oddane do użytkowania	...28
2.2. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	...30
V. DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ	...31
1. Popyt i podaż działek budowlanych	...31
1.1. Działki budowlane w planach miejscowych	...32
1.2. Obrót działkami budowlanymi	...36
1.3. Ceny działek budowlanych	...38
2. Ograniczenia dostępności do działek budowlanych	...41
3. Główne bariery w dostępie do terenów mieszkaniowych	...42
4. Aktywność gmin w tworzeniu optymalnych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego	...44
4.1. Rola samorządu terytorialnego (gminnego) w rozwoju indywidu- alnego budownictwa mieszkaniowego	...45
4.2. Instrumenty tworzenia optymalnych warunków dla rozwoju bu- downictwa mieszkaniowego	...46
VI. PODSUMOWANIE	...47

I. WPROWADZENIE

Problemy mieszkaniowe w Polsce, w tym także w woj. opolskim, mają swój specyficzny wymiar i są w większości nieporównywalne lub słabo porównywalne z sytuacją mieszkaniową w krajach europejskich. Najważniejszym problemem pozostaje wciąż brak mieszkań. W latach 2003-2009 przybyło w Polsce ok. 950 tys. mieszkań¹ (w woj. opolskim 7,7 tys.), a jednocześnie – według danych GUS – w tym samym okresie zwiększyła się liczba gospodarstw domowych o ok. 1 100 tys (w województwie opolskim szacuje się, że jest ok. 360 tys. gospodarstw domowych). Oznacza to, że aktualnie statystyczny deficyt mieszkaniowy wynosi ok. 1 850 tys. mieszkań (w woj. opolskim ok. 55 tys.). Uwzględniając tzw. szarą strefę, dotyczącą najmu oraz budynki faktycznie zasiedlone, lecz formalnie nie zgłoszone do użytkowania, deficyt ten wynosi ok. 1,4 – 1,5 mln mieszkań w kraju (w woj. opolskim ok. 42 – 45 tys.).

Problemy mieszkaniowe wiążą się przede wszystkim z niedostateczną dostępnością mieszkań, rozumianą jako możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe. Niskie dochody społeczeństwa (w dużych miastach za przeciętne wynagrodzenie można kupić jedynie ok. 0,5-0,6 m² mieszkania) oraz wysokie koszty budowy/ceny nowych mieszkań powodują, że niewielka część społeczeństwa może nabyć mieszkania na warunkach rynkowych. Istotną kwestią, odziedziczoną po okresie sprzed transformacji ustrojowej, jest niezadowalający standard zamieszkania oraz niski stan techniczny zasobów mieszkaniowych, szczególnie charakterystyczny dla zasobów komunalnych i prywatnych czynszowych.

Niniejsza informacja stanowi próbę diagnozy i oceny problematyki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności regionu w aspekcie prowadzonej przez władze lokalne własnej polityki przestrzennej.

Znaczenie tej polityki jest nie do przecenienia, bowiem nie tylko procesy rynkowe, demograficzne, społeczne i gospodarcze wywierają wpływ na zaspokajanie tych potrzeb ale także cele i zamierzenia lokalnych społeczności potwierdzonych prawem miejscowym.

O tym, jak duży jest zasób terenów mieszkaniowych, jaka jest podaż działek budowlanych oraz jak jest kształtowana jakość przestrzeni – decyduje władza lokalna głównie dzięki stosowaniu narzędzi planowania zagospodarowania przestrzennego.

Instrumentarium planistyczne poziomu lokalnego obejmuje: *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, plany miejscowe oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy.*

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa kierunki polityki przestrzennej gminy w okresie wieloletnim, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zabudowy i zagospodarowania.

¹ Na podstawie programu rządowego: „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 r.”

Dokumentami uzupełniającymi w planowaniu miejscowym są decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy. Stosowane są one w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W systemie planowania przestrzennego w Polsce najsilniejszym podmiotem jest gmina, posiadająca kompetencje do stanowienia prawa miejscowego w zakresie kształtowania zagospodarowania przestrzennego.

II. UWAGI METODOLOGICZNE

Niniejsza informacja została opracowana w Departamencie Polityki Regionalnej i Przestrzennej Urzędu Marszałkowskiego Województwa Opolskiego w Zespole Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa.

Podstawowym źródłem informacji są oficjalne dane statystyczne GUS.

Statystyka publiczna w zakresie problematyki budownictwa mieszkaniowego, w szczególności w aspekcie prowadzenia przez jednostki samorządu terytorialnego polityki przestrzennej publikuje od 2005 r. informacje ograniczone tylko do określonych zagadnień, takich jak:

- 1) powierzchnia terenów wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 2) liczba mpzp sporządzonych na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r.
- 3) liczba mpzp w trakcie sporządzania na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r. oraz na podst. ustawy z 27 marca 2003 r. dane na 2009 rok,
- 4) liczba obowiązujących planów miejscowych i stopień pokrycia planami,
- 5) powierzchnia zabudowy ogółem w tym mieszkaniowej ujęta w planach miejscowych,
- 6) pozwolenia na budowę informacja tylko na poziomie powiatów,
- 7) decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz warunków zabudowy
- 8) powierzchnia mieszkań i nowych budynków oddanych do użytkowania,
- 9) liczba izb ogółem,
- 10) liczba budynków nowych oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym,
- 11) mieszkania oddane do użytkowania,
- 12) małżeństwa zawarte,
- 13) małżeństwa na 1000 mieszkańców,

Zebranie informacji na temat wielkości terenów mieszkaniowych, podaży i popytu na rynku nieruchomości, ograniczeń w dostępności do terenów mieszkaniowych wymagało pozyskania określonego zbioru danych bezpośrednio w gminach za pomocą formularza ankietowego.

Ankiety wystosowano do wszystkich gmin w województwie opolskim.

Formularz ankiety obejmował następujące zagadnienia:

- 1) Informacje dot. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w tym:
 - Rok uchwalenia studium,
 - Ocena aktualności studium,
 - Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - Zmiana studium w trakcie realizacji. Rok podjęcia uchwały w sprawie zmiany studium,

- Wskazania studium dotyczące granic obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie mpzp na podstawie przepisów odrębnych,
 - Wskazania studium dotyczące granic obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
 - Tereny przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe w obowiązującym studium gminy,
 - Pozostałe tereny przewidywane do zmiany użytkowania w obowiązującym studium gminy,
- 2) Informacje dot. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w tym:
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym wraz ze zmianami,
 - Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz ze zmianami,
 - Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - Miejscowości objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
 - Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową² w obowiązujących mpzp,
 - Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej³ w obowiązujących mpzp,
 - Działki budowlane w planach miejscowych,
 - Działki budowlane w planach miejscowych posiadające ograniczenia ich dostępności,
- 3) Informacje dot. decyzji o warunkach zabudowy
- Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy wydanych w trybie art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w latach 2006 – 2010,
- 4) Podaż i popyt na rynku nieruchomości
- Liczba działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową stanowiących przedmiot transakcji zbycia nieruchomości,
 - Przeciętna cena 1 m² działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową stanowiącej przedmiot transakcji zbycia nieruchomości,
 - Zasób działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową stanowiących własność gminy,
 - Mieszkania, małżeństwa zawierane w gminie,
- 5) Główne bariery w dostępie do terenów mieszkaniowych
- 6) Aktywność gminy dla tworzenia optymalnych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego na obszarze gminy
- Działania gminy na rzecz tworzenia optymalnych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego,

Wypełnione formularze ankietowe nadesłały 53 jst, co stanowi 74,6% ogółu gmin. Jednakże należy podkreślić, iż pomimo nadesłania przez gminy formularzy ankietowych, znaczna część pozycji przedmiotowego formularza nie została wypełniona. Najczęściej jst nie ujawniły informacji dotyczących:

² Obejmuje zarówno tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jak i projektowanej

³ Obejmuje tylko tereny nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej

- 1) terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązującym studium gminy,
- 2) terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących mpzp,
- 3) tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących mpzp,
- 4) działek budowlanych w planach miejscowych,
- 5) działek budowlanych w planach miejscowych posiadających ograniczenia ich dostępności,
- 6) liczby działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową stanowiących przedmiot transakcji zbycia nieruchomości,
- 7) przeciętnej ceny 1 m² działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową stanowiącej przedmiot transakcji zbycia nieruchomości,
- 8) zasobu działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową stanowiących własność gminy.

Brak odpowiedzi wszystkich jednostek samorządu terytorialnego na pytania ankietowe oraz niepełny zakres udzielanych informacji powoduje, że niniejsza informacja nie może zawierać kompleksowej i pełnej charakterystyki bieżącej sytuacji w zakresie stanu i realizacji procesów planistycznych we wszystkich gminach województwa opolskiego.

Z kolei z uwagi na publikację danych GUS w zakresie dotyczącym ruchu budowlanego w układzie wg powiatów (najniższy dostępny poziom agregacji) oraz brakiem dostępności do tych danych za rok 2010, wystąpiono z ankietą do Starostw Powiatowych oraz do Powiatowych Inspektorów Nadzoru Budowlanego.

Formularz ankiety obejmował następujące zagadnienia:

- 1) Liczba mieszkań, powierzchnia użytkowa i izby w budynkach wybudowanych oraz oddanych do użytkowania,
- 2) Liczba wydanych pozwoleń na budowę w okresie 2006 – 2010.

Także i w tym przypadku nie uzyskano kompletu informacji.

Wypełnione formularze ankietowe nadesłało:

- 8 starostw powiatowych, co stanowi 72,7% ogółu;
- 7 Powiatowych Inspektorów Nadzoru Budowlanego (58,3%).

III. STAN I REALIZACJA PROCESÓW PLANISTYCZNYCH W GMINACH WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Politykę przestrzenną gmin określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Choć nie jest ono dokumentem prawa miejscowego, spełnia bardzo ważną rolę w prowadzeniu tej polityki, ponieważ jest jedynym obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym obejmującym obszar całej gminy, dzięki czemu możliwe jest koordynowanie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Funkcja koordynacyjna wynika wprost z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stanowiącym, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Jednym z ustaleń studium jest m.in. określenie obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie art. 20 ustawy wskazuje na wymóg zachowania spójności między planem miejscowym a studium.

Polityka przestrzenna na poziomie lokalnym obejmuje cele, kierunki i zadania dotyczące przestrzennego rozwoju gminy i jest rozumiana jako celowe oddziaływanie władz gminy na rozmieszczenie funkcji, w tym funkcji mieszkaniowych i przestrzenne różnicowanie dynamiki rozwoju oraz na użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

1.1. Stan realizacji

Obowiązek posiadania studium został wprowadzony ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Mocą tej ustawy samorządy gminne zostały zobligowane do sporządzenia *Studium* w ciągu 7 lat od wejścia w życie ustawy, tj. do końca 2001r. W terminie tym studium opracowały 46 gminy województwa opolskiego. W ciągu kolejnych 3 lat wszystkie samorządy gminne w województwie opolskim (71 gmin) miały określoną politykę przestrzenną w studium (rys 1).

W roku 2003 ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), dokonano znacznego rozszerzenia zakresu studium, głównie o wymóg określenia lokalnych zasad zagospodarowania oraz o ustalenia dodatkowych kierunków zagospodarowania, w tym m.in.: obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wejście w życie nowej ustawy skutkowało tym, że dotychczasowe studia wymagały uzupełnienia i wprowadzenia do ich ustaleń zagadnień, o których mowa wyżej – w istotny sposób wiążących się z prowadzeniem polityki przestrzennej na obszarze gminy.

W chwili obecnej, tj. na koniec 2010 r. spośród wszystkich gmin posiadających studium 75% samorządów gminnych przeprowadziło procedurę opracowania studium lub jego zmiany w trybie nowej ustawy – zakończoną uchwaleniem studium. Natomiast w 28 gminach jest prowadzona procedura zmiany dokumentu.

W 10 gminach, w których studium uchwalono w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. jeszcze nie podjęto procedury zmiany studium (gminy: Wołczyn, Izbicko, Strzeleczki, Tarnów Opolski, Praszka, Radłów, Dobrodzień, Pokój, Cisek, Głuchołazy).

Do końca 2010 r. w 49 gminach przeprowadzono i pomyślnie zakończono procedurę zmiany studium. Najczęściej zmieniano studium gminy Kluczbork (5 razy), w dalszej kolejności gminy: Bierawa (4 razy) i Lubsza (3 razy).

Zmiany dotyczyły całości studium bądź wybranych jego obszarów.

Studia w trakcie dokonywania zmiany znajdują się w różnych fazach opracowania począwszy od fazy wstępnej, poprzez fazę opiniowania i wyłożenia, aż po etap końcowy. W 2 gminach (Łubniany i Olesno) procedury zmiany studium są w fazie końcowej, w kolejnych 14 na etapie opiniowania (gminy: Lewin Brzeski, Wilków, Łambinowice, Otmuchów, Paczków, Pakosławice, Chrzastowice, Dobrzeń Wielki, Opole) i wyłożenia studium (gminy: Głuchołazy, Baborów, Pawłowiczki, Murów, Niemodlin) a w pozostałych 12 (gminy: Byczyna, Kluczbork, Świerczów, Krapkowice, Popielów, Leśnica, Grodków, Głubczyce, Walce, Jemielnica, Prószków, Kolonowskie) we wstępnej fazie.

Najwięcej aktualnie prowadzonych procedur dotyczy gmin powiatu opolskiego, w których zmiany realizowane są aż w 8 spośród 14 gmin. Może to świadczyć o największej w skali regionu koncentracji czynników warunkujących potrzebę dokonywania zmian gminnej polityki przestrzennej, w tym kierunków rozwoju przestrzennego.

1.2. Wskazania studiów do objęcia planami miejscowymi

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium powinno określić obszary przewidziane do objęcia szczegółowymi dokumentami planistycznymi, tj. miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Według danych GUS powierzchnia tych obszarów w 2009 r. w województwie opolskim wynosiła 162,4 tys. ha (17,2% powierzchni województwa).

Największe powierzchnie do objęcia planami wyznaczono w gminach:

Skoroszyce (100%), Namysłów (99,9%), Lubsza (96,6%), Paczków (87,5%), Zdzeszowice (84,8%), Głogówek (67,5%), Strzeleczy (60,8%), Gogolin (53,7%).

Z kolei najmniejsze powierzchnie (do 1% obszaru gminy) wyznaczono w gminach: Domaszowice, Byczyna, Gorzów Śl., Radłów, Lewin Brzeski, Łubniany, Turawa, Opole, Komprachcice, Niemodlin, Łambinowice, Korfantów, Pakosławice, Głuchołazy, Lubrza, Krapkowice, Walce, Kolonowskie, Jemielnica, Ujazd, Bierawa, Głubczyce, Baborów, Branice.

Nie wszystkie studia zawierają ustalenia w zakresie wyznaczenia obszarów przewidzianych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Spośród 71 gmin województwa opolskiego, 63 gminy mają wyznaczone obszary, dla których przewidywane jest opracowanie planu miejscowego (88,7% ogółu). Większość gmin (48), przewiduje objęcie planami miejscowymi powierzchnię nie przekraczającą 25% ich obszaru.

Studia gmin: Skarbimierz, Olesno, Dąbrowa, Chrzastowice, Kędzierzyn-Koźle, Reńska Wieś, Nysa i Prudnik nie wskazują obszarów do sporządzenia obligatoryjnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Publikowane dane GUS informują, że w roku 2008 obowiązkiem planistycznym objęta była powierzchnia 75,2 tys. ha (8% powierzchni województwa).

Największe obszary wskazane do objęcia planami miejscowymi na podstawie obowiązku planistycznego wyznaczono w gminach: Leśnica (97,1 % obszaru gminy), Zdzeszowice (88,4%), Paczków (87,5%), Głogówek (67,55%), Strzeleczy (60,8%).

Obszary o powierzchni nie przekraczającej 1% powierzchni gminy ustalono w studium gminy: Wołczyn, Domaszowice, Skoroszyce, Pawłowiczki i Gorzów Śląski.

Informacja na temat stanu na koniec roku 2010 jest fragmentaryczna z uwagi na niepełne dane pozyskane w oparciu o ankietę DRP.

Z spośród 53 gmin, które przekazały wypełnione ankiety, tylko 18 wskazało obszary, dla których studia określają zamiar sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Łączna powierzchnia tych obszarów wynosi 31107 ha, co stanowi 11,9% ogólnej powierzchni tych gmin. Największe powierzchnie do objęcia planami miejscowymi ustalono w studiach gminy: Skarbimierz, Biała, Paczków i Brzeg (tabela 1).

Tabela 1. Wskazania studium dotyczące granic obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dane ankietowe 2010 r.).

Lp.	Gmina	Powierzchnia obszarów wskazanych do objęcia planami miejscowymi [ha]	Udział w powierzchni gminy [%]
1	Brzeg	403	27,0
2	Skarbimierz	11 030	100,0
3	Wołczyn	134	0,6
4	Świerczów	150	1,3
5	Wilków	26	2,6
6	Paczków	2 900	36,0
7	Biała	7 778	39,0
8	Baborów	976	8,3
9	Kietrz	968	7,0
10	Cisek	829	12,0
11	Zębówice	270	2,8
12	Olesno	62	0,26
13	Rudniki	16	0,16
14	Chrzastowice	437	5,3
15	Tułowice	119	1,5
16	Jemielnica	35	0,3
17	Leśnica	1 451	15,0
18	Strzelce Op.	3 373	17,0

Strukturę rodzajową obszarów wskazanych w studiach, dla których gminy zamierzają sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zdominowały 3 rodzaje obszarów, z czego najczęściej wskazywane były *obszary wiejskie w pełnej problematyce sporządzenia planu o wiodącej funkcji mieszkaniowej*. Wskazało je 15 gmin, które przewidują sporządzenie 51 planów miejscowych o łącznej powierzchni 26566 ha, co stanowi 85,4% ogółu obszarów wskazanych przez gminy. Największe powierzchnie przewidziano w gminie Skarbimierz, Biała, Leśnica i Paczków. W następnej kolejności są *obszary miejskie w pełnej problematyce sporządzenia planu*. Tego rodzaju obszary wskazały 4 gminy, tj. Brzeg, Leśnica, Kędzierzyn-Koźle i Olesno, które łącznie zamierzają sporządzić 19 planów miejscowych o łącznej powierzchni 1887 ha, co stanowi 6,1% powierzchni gmin. Trzecią grupą obszarów są *tereny działalności gospodarczej*, które wskazano w ankietach 4 gmin. Gminy te planują sporządzenie 7 planów dla niewielkich terenów o łącznej powierzchni 435 ha, co stanowi zaledwie 1,4% powierzchni gmin.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na pojawienie się *obszaru pod lokalizację elektrowni wiatrowych*. Taki obszar wyznaczyła tylko jedna gmina (Paczków), niemniej coraz więcej gmin sporządziło lub zamierza sporządzić zmiany w studiach oraz planach miejscowych umożliwiających lokalizację siłowni wiatrowych, przeznaczając na ten cel znaczne terytory.

Tabela 2. Struktura rodzajowa obszarów wskazanych w studiach, dla których gminy zamierzają sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (dane ankietowe 2010).

Lp.	Rodzaj obszaru	Ilość gmin	Ilość planów	Powierzchnia objęta planami [ha]
1	Obszary wiejskie w pełnej problematyce sporządzenia planu o wiodącej funkcji mieszkaniowej	15	51	26566
2	Obszary miejskie w pełnej problematyce sporządzenia planu	4	19	1887
3	Tereny działalności gospodarczej	4	7	435
4	Tereny pod lokalizację elektrowni wiatrowych	1	1	1800
5	Tereny górnicze	1	1	150
6	Tereny rekreacji, zabudowy letniskowej	1	1	100
7	Obszary leśne	1	1	164
8	Tereny usługowe przeznaczone pod lokalizację obiektów wielkopowierzchniowych	1	2	5
Suma			83	31107

Obowiązek planistyczny sporządzenia planów miejscowych zawierają jedynie studia 15 gmin (dotyczy 53 gmin, które odpowiedziały na ankietę DRP).

Łączna powierzchnia wskazanych obszarów wynosi 9017 ha.

W porównaniu do powierzchni obszarów, dla których gminy zamierzają przystąpić do sporządzenia planów miejscowych, obszary z obowiązkiem planistycznym stanowią mniej niż 1/3 (29%).

Największe obszary przewidziane w studiach do sporządzenia planów miejscowych wyznaczyły gminy: Gogolin, Tarnów Opolski, Kietrz i Dobrodzień (tabela 3).

Tabela 3. Wskazania studium dotyczące granic obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenia planu miejscowego (dane ankietowe 2010r.)

Lp.	Gmina	Powierzchnia obszarów do objęcia obowiązkowymi planami miejscowymi [ha]	Udział w powierzchni gminy [%]
1	Lewin Brzeski	450	2,81
2	Wilków	26	0,6
3	Paczków	510	6,4
4	Biała	512	2,6

Lp.	Gmina	Powierzchnia obszarów do objęcia obowiązkowymi planami miejscowymi [ha]	Udział w powierzchni gminy [%]
5	Kietrz	1 639	11,7
6	Bierawa	99	0,83
7	Cisek	550	7,7
8	Gogolin	2 200	21,9
9	Dobrodzień	1 710	10,5
10	Praszka	8	0,08
11	Zębowice	5	0,05
12	Niemodlin	150	0,82
13	Jemielnica	3	0,03
14	Tarnów Opolski	1 146	14,0
15	Rudniki	10	0,1

Gminy w swych studiach wskazały głównie na trzy rodzaje obszarów, dla których obligatoryjne jest sporządzenie planów miejscowych. Są to *tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej*, które wskazało 5 gmin dla opracowania 5 planów o łącznej powierzchni 3914 ha, co stanowi aż 43,4% ogółu wskazanych w ankietach obszarów. Drugie pod względem liczebności są *tereny górnicze*, wskazane w 7 gminach, dla których przewidziano sporządzenie 11 planów o łącznej powierzchni 3522 ha, co stanowi z kolei 39% obszarów. Ostatnim znaczącym rodzajem obszarów są *obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych*. W swoich studiach wyznaczyły je 3 gminy, planując sporządzenie 3 planów o łącznej powierzchni 1010 ha, stanowiącej odpowiednio 11,2% wyznaczonych terenów. Udział pozostałych obszarów to jedynie 6,4%. Były one wskazywane jednostkowo przez gminy, przez co nie można na ich podstawie mówić o jakichkolwiek tendencjach i preferencjach w prowadzeniu polityki przestrzennej przez samorządy lokalne.

Tabela 4. Struktura rodzajowa obszarów obligatoryjnych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rodzaj obszaru	Ilość gmin	Ilość planów	Powierzchnia objęta planami [ha]
1	Tereny górnicze	7	11	3522
2	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	5	5	3914
3	Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych	3	3	1010
4	Tereny działalności gospodarczej	1	1	26
5	Tereny ochrony krajobrazu osadniczego	1	1	512
6	Obszary ochrony zabytków	1	1	20
7	Tereny usług publicznych	2	4	13
Suma			26	9017

1.3. Tereny przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe

Pozyskanie pełnej i aktualnej informacji na temat wielkości powierzchni planowanych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod funkcje mieszkaniowe okazało się także niewykonalne.

Zarówno dane GUS jak i dane ankietowe są w znacznej mierze niepełne.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego za 2008 r. w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy⁴ wyznaczyły 3,1 % swojej powierzchni (28,9 tys. ha) pod tereny przeznaczone na funkcje mieszkaniowe (rys. 4). Należy jednak podkreślić, że dane obejmują jedynie 50 gmin.

Brakuje informacji m.in. dla gmin: Kędzierzyn-Koźle, Nysa, Prudnik, Głubczyce, Oleśno czy Dobrzeń Wielki. Przyjmując do analizy tylko obszar, dla którego dostępne są dane (69,9% powierzchni województwa, 67,3% ludności województwa), pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 4,4% powierzchni gmin. W związku z różnym zbiorem podmiotów, dla których uzyskano dane nt. powierzchni terenów mieszkaniowych w studiach, nie jest możliwe ocenienie dynamiki zmian w zasobie terenów mieszkaniowych wyznaczonych w studiach na przestrzeni lat 2008 - 2010.

Pod względem udziału powierzchni terenów mieszkaniowych w powierzchni ogólnej gminy najwięcej terenów wyznaczono w gminie Gogolin (79,6%, tj. 8 tys. ha), Paczków (21,9% tj. 1,7 tys. ha), Domaszowice (17,1% tj. 1,9 tys. ha), Lewin Brzeski (15% tj. 2,4 tys. ha) oraz Brzeg (11% tj. 0,2 tys. ha). Analiza danych GUS budzi jednak uzasadnione wątpliwości co wiarygodności informacji przedkładanych przez gminy. Świadczy o tym chociażby przypadek gminy Gogolin, która według opublikowanych danych aż 4/5 swojej powierzchni (8000 ha) przeznaczyła w studium gminnym pod zabudowę mieszkaniową, podczas gdy tylko lasy zajmują w tej gminie ok. 34,4% jej powierzchni.

Powierzchnia terenów mieszkaniowych w pozostałych gminach nie przekracza 10% (w tym w m.in. w Opolu 7,8%, Krapkowicach 5,5%, Namysłowie 3,5%, Strzelcach Opolskich 2%) a najmniejsze wartości – poniżej 2% - zanotowano w 23 gminach.

Analizując przeliczenie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na 1000 mieszkańców gminy, najkorzystniej sytuacja przedstawia w gminie Gogolin gdzie na 1000 mieszkańców przypada aż 675,5 ha terenów mieszkaniowych oraz gminie Domaszowice gdzie jest to 514,ha. Wysoki współczynnik występuje również w gminach: Pokój (196,1 ha), Lewin Brzeski (176,2 ha), Tułowice (139,9 ha) oraz Paczków (127,7 ha). W kolejnych 11 gminach powierzchnia terenów mieszkaniowych występuje w przedziale 50 do 100 ha, a w 33 gminach poniżej 50 ha.

Według danych ankietowych (stan na dzień 31.12.2010 r.) samorządy lokalne w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (53 gminy) przeznaczyły 5,8 % ich ogólnej powierzchni (27,1 tys. ha) pod tereny przeznaczone na funkcje mieszkaniowe – dotyczy to zarówno terenów istniejącej jak i projektowanej zabudowy (jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej) – rys. 5.

Dla samej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznacza się w tych dokumentach 4,0 % pow. gmin (17,7 tys. ha).

Największy udział w powierzchni ogólnej gminy zajmują tereny mieszkaniowe w gminie Dobrzeń Wielki (22%, tj. 2 tys. ha), Brzeg, (20,9% tj. 0,3 tys. ha) oraz Kędzie-

⁴ Dotyczy powierzchni 50 gmin, dla których GUS opublikował dane za rok 2008

rzyn-Koźle (20,8% tj. 1,7 tys. ha). Stosunkowo dużo terenów mieszkaniowych wyznaczono również w studiach gmin: Zawadzkie (14,5%), Gogolin (14%), Strzelce Opolskie (13,9%) oraz Krapkowice i Łambinowice (10,1%). W pozostałych 15 gminach, które przekazały dane nt. terenów mieszkaniowych, powierzchnia ta nie przekracza 10%.

Dane na temat terenów mieszkaniowych ujętych w studiach i jednocześnie objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przedstawiło 31 gmin. Tereny te zajmują powierzchnię 18,4 tys. ha (68,1% ogółu terenów mieszkaniowych).

Z kolei powierzchnia terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w studium gminy, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wynosi 1,8 tys. ha (6,5% ogółu terenów mieszkaniowych).

Biorąc pod uwagę wskaźnik powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na 1000 mieszkańców gminy stwierdza się, że:

- najwyższy wskaźnik występuje w gminie Murów gdzie na 1000 mieszkańców przypada aż 213,3 ha terenów mieszkaniowych,
- wysoki wskaźnik występuje również w gminach: Pakosławice (173,9 ha), Łambinowice (154,7 ha), Dobrzeń Wielki (140 ha), Gogolin (118,4 ha), Świerczów (106,4 ha) i Lewin Brzeski (102,7 ha).
- w kolejnych 12 gminach powierzchnia terenów mieszkaniowych występuje w przedziale 50 do 100 ha, a w 14 gminach poniżej 50 ha.

Należy podkreślić, że pomiędzy danymi GUS a danymi z ankiet występują bardzo duże różnice. I tak, np. dla gminy Gogolin jest to -6500 ha (informacja z ankiet na koniec 2010 w stosunku do danych GUS z 2008 r.), Paczków -1400 ha, Lewin Brzeski -1000 ha, Strzelce Opolskie +2400 ha, Kluczbork +1500 ha, Łambinowice +1200 ha. Wydaje się, że różnice te wynikają z niewłaściwego obliczenia terenów mieszkaniowych (zawyżenia bądź zaniżenia ich powierzchni), bo choć część gmin w latach 2008-2010 zmieniała studia gminne to jednak wartości te zbyt się od siebie różnią.

Dane GUS nie dają odpowiedzi na pytania:

- jaki jest udział terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej w ogólnej powierzchni terenów mieszkaniowych wyznaczonych w studiach?
- jaki jest udział terenów budownictwa jednorodzinnego w strukturze terenów mieszkaniowych określonych w studiach?
- jaka jest powierzchnia terenów mieszkaniowych objęta obowiązkiem planistycznym?
- jaką powierzchnię terenów mieszkaniowych gminy zamierzają objąć opracowaniami planów miejscowych?

2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W krajowym systemie planowania przestrzennego szczególne znaczenie mają przepisy miejscowe uchwalane przez władze lokalne.

Przepisem tym są plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego, które z punktu widzenia formalnego i przedmiotowego, są najskuteczniejszym narzędziem planistycznym, o decydującym znaczeniu dla procesów zagospodarowania przestrzennego.

Owo decydujące znaczenie planów miejscowych wynika z faktu najdalej posuniętej konkretyzacji interesu publicznego i zasad kształtowania ładu przestrzennego, ujętych w formie regulacji prawnych.

Plany miejscowe służyć mają właściwemu kształtowaniu przestrzeni, w sposób zapewniający jej podstawową cechę, tj. ład⁵ rozumiany jako:

- ład społeczny – gwarantujący wszystkim użytkownikom możliwość korzystania z wartości przestrzeni, eliminujący segregacje i wykluczenia, chroniący prawa właściciela i interesy publiczne;
- ład ekonomiczny – gwarantujący efektywne gospodarczo użytkowanie przestrzeni oraz warunki dla funkcjonowania w niej podmiotów i użytkowników;
- ład kulturowy – czyli szacunek dla dziedzictwa historii, troska o spuściznę i tożsamość;
- ład estetyczny – czyli harmonia i piękno naszego otoczenia;
- ład ekologiczny – honorujący w najwyższym możliwie stopniu zasady zrównoważonego rozwoju.

Z tego też względu ważne jest by gospodarka przestrzenna realizowana była w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowe korzyści wynikające z faktu posiadania aktualnego planu miejscowego, to przede wszystkim możliwość natychmiastowego uruchomienia procesu związanego z wydaniem pozwolenia na budowę, a w konsekwencji „zatrzymanie” inwestora w gminie. Nie bez znaczenia pozostaje sprawa świadomego i skoordynowanego prowadzenia gospodarki przestrzennej, w tym lokalizowania nowych inwestycji. W odróżnieniu do procedur ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w trybie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy – plany miejscowe zapewniają tę koordynację. Wynika to chociażby z faktu braku ustawowego wymogu zachowania zgodności ustaleń decyzji ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, podczas gdy wobec planów miejscowych wymóg ten istnieje.

Ponadto posiadanie planu miejscowego, stwarza gminie inne nie mniej ważne korzyści:

- możliwość skorzystania z prawa do wzbogacania własnych dochodów – dzięki rence planistycznej, którą można naliczać i pobierać jedynie dzięki planom. art. 58 ust. 2 oraz art. 63 ust. 3 ustawy stwierdzają co prawda, że przepisy z art. 36 i 37 stosuje się odpowiednio w postępowaniu związanym z ustaleniem warunków zabudowy i zagospodarowania w trybie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale faktycznie mogą one dotyczyć tylko przypadków obniżenia wartości nieruchomości, a nie jej wzrostu.,
- możliwość ograniczenia do niezbędnego minimum postępowania odwoławczonadzorczonego, gdyż przy prawidłowo przeprowadzonej procedurze formalnoprawnej w toku sporządzania planu miejscowego, ewentualność uchylecia planu przez Wojewodę lub stwierdzenia jego nieważności przez sąd jest znikoma; natomiast w przypadku postępowań związanych z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gmina ma do czynienia z procedurami określonymi w kodeksie postępowania administracyjnego (między innymi wszczęcie postępowania, rozprawy administracyjne, uzgodnienia, odwołania, prowadzenie rejestru, stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, przeniesienie decyzji na inną osobę) odnoszącymi się w każdym przypadku do odrębnego przedmiotu i do każdego inwestora z osobna, co może znacznie wydłużyć procesy inwestycyjne, a nadmierne

⁵ Bariery i Problemy Gospodarki Przestrzennej w Polsce (sfera planowania i zagospodarowania przestrzennego), Raport Krajowego Sekretariatu „Habitat”, 2003.

uwikłanie w procedury administracyjne może wpływać niekorzystnie na funkcjonowanie administracji gminnej.

Ważną jest również funkcja informacyjna i promocyjna, jaką plan miejscowy stanowi dla inwestorów i samorządu gminy.

Należy pamiętać jednak o tym, że brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wstrzymuje ruchu inwestycyjnego w gminach, gdyż ustawodawca przewidział możliwość wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy przy zachowaniu określonych warunków. Wydawanie decyzji nie umożliwia prowadzenia w pełni skutecznej gospodarki przestrzennej na większym obszarze, z powodów, o których mowa wyżej i powinno być traktowane wyłącznie jako instrument zastępczy, a dążyć należy do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszym rozdziale przedstawiono informację wg danych GUS na koniec 2009 r. w aspekcie przygotowania samorządów gminnych do realizowania procesów inwestycyjnych w oparciu o plany miejscowe.

2.1. Stan realizacji

Według danych GUS w końcu 2009 r. w województwie opolskim obowiązywało **810** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z czego 344 sporządzonych zostało w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W porównaniu z rokiem 2007⁶ nastąpił wzrost liczby planów miejscowych o 79 tj. o 9,8%.

Obszar objęty obowiązującymi planami miejscowymi na koniec grudnia 2009 wynosił **323,4 tys. ha** tj. **34,3 %** powierzchni województwa. W tym czasie w kraju wskaźnik pokrycia planami wynosił 25,4%. W stosunku do roku 2007 nastąpił wzrost powierzchni województwa pokrytej planami miejscowymi o 43,4 tys. ha (+4,6% powierzchni), w kraju o 3,6%.

Pokrycie planami przedstawiałyby się korzystniej, gdyby uwzględnić wydzielenie z ogólnej powierzchni województwa część gruntów, które z racji dotychczasowego stanu użytkowania i pełnionych funkcji (np. ochronnych) nie będą podlegać presji inwestycyjnej (lasy, użytki rolne, wody).

Przeciętna powierzchnia planu miejscowego w województwie opolskim wynosi 399,1 ha, w kraju 217 ha. W porównaniu do roku 2007 powierzchnia przeciętnego planu zmalała o 16,2 ha.

Należy podkreślić, że plany miejscowe wykazują bardzo duże zróżnicowanie pod względem wielkości obszaru, dla których zostały sporządzone, od planów obejmujących powierzchnię jednej lub kilku działek do obszaru całej gminy.

⁶ Rok pierwszej publikacji GUS danych odnośnie planowania przestrzennego

Tabela 5. Powierzchnia objęta planami miejscowymi w poszczególnych powiatach województwa opolskiego

Lp.	Powiat	Liczba planów uchwalonych	Powierzchnia powiatu pokryta planami	Liczba planów obowiązujących na podstawie ustawy z 1994 r.	Liczba planów obowiązujących na podstawie ustawy z 2003 r.
1.	Powiat brzeski	48	62,8%	20	28
2.	Powiat głubczycki	20	5,9%	15	5
3.	Powiat kędzierzyńsko-kozielski	53	40,1%	33	20
4.	Powiat kluczborski	50	9,7%	25	25
5.	Powiat krapkowicki	102	40,2%	69	33
6.	Powiat namysłowski	45	75,2%	39	6
7.	Powiat nyski	140	22,4%	63	77
8.	Powiat oleski	34	3,2%	19	15
9.	Powiat opolski	166	47,4%	99	67
10.	Powiat prudnicki	35	11,9%	22	13
11.	Powiat strzelecki	82	55,8%	47	35
12.	miasto Opole	35	28,2%	15	20
	OPOLSKIE	810	34,3%	466	344

Najkorzystniej sytuacja przedstawia się w powiecie namysłowskim, gdzie 75,2% powierzchni powiatu pokryte jest planami miejscowymi. Wynika to z tego faktu, że na 5 gmin powiatu, 2 (Namysłów i Świerczów) w całości objęte są planami miejscowymi, a gmina Domaszowice prawie w 90%. Z kolei sytuacja najmniej korzystna ma miejsce w powiecie oleskim gdzie planami pokryte jest zaledwie 3,2% obszaru.

Na koniec 2009 r. w grupie gmin w pełni lub praktycznie w pełni objętych planami miejscowymi (od 95% do 100% powierzchni) znajduje się **13 gmin**: Brzeg, Bierawa, Skarbimierz, Kędzierzyn-Koźle, Namysłów, Świerczów, Korfantów, Łubniany, Jemielnica, Leśnica, Popielów, Tułowice, Pakosławice, – stanowi to **18,3%** ogółu gmin województwa, co w skali całego województwa odpowiada **17,1%** jego powierzchni.

W drugiej grupie (częściowe pokrycie planami miejscowymi – od 10% - do 95%) – mieści się **28 gmin**.

W trzeciej grupie gmin z niewielkim pokryciem planami miejscowymi (poniżej 10 %) znajdują się **30 gminy**, w tym z pokryciem poniżej 1% – gminy: Strzeleczyki, Otmuchów, Olesno, Lasowice Wielkie, Gorzów Śląski, Byczyna, Murów i Radłów (rys.6).

Na przestrzeni lat 2007 – 2009 największą dynamikę przyrostu wskaźnika pokrycia obowiązującymi planami miejscowymi odnotowano w gminach: Niemodlin (wzrost pokrycia planami o 66,2% powierzchni gminy), Popielów (61,8%), Chrzastowice (60,3%), Pakosławice (36,5%) i Wilków (33,1%). Kolejne 5 gmin mieści się w przedziale 10-20%, w 33 gminach zmiany nie przekraczały 10% ich powierzchni a w 28 stan pokrycia planami nie zmienił się (w tym należy liczyć 11 gmin które posiadały w 2007 pokrycie powyżej 95%). Należy pokreślić, że spośród gmin w których nie zanotowano zmian aż w 12 pokrycie planami nie przekracza 5% ich powierzchni, co oznacza, że gminy te z różnych przyczyn nie upatrują korzyści w podejmowaniu i realizacji procedur plani-

stycznych prowadzących do zwiększenia powierzchni gminy objętej planami miejscowymi.

Według danych GUS na koniec grudnia 2009 r. w opracowaniu było **187** planów miejscowych, przy czym liczba ta obejmuje także plany miejscowe podlegające procedurze zmiany.

Obszar objęty planami, które były w trakcie sporządzania na koniec 2009 r. wynosił **81,1 tys. ha**, w tym **30,9 tys. ha** stanowiła powierzchnia, dla której zmieniano obowiązujący plan miejscowy. Z powyższego wynika, że po zakończeniu prowadzonych procedur powierzchnia obszarów objętych planami miejscowymi zwiększy się o **50,2 tys. ha**, co odpowiada **5,3%** powierzchni województwa. W przypadku ich uchwalenia łączna powierzchnia województwa objęta planami w województwie opolskim wzrośnie z poziomu **34,3%** do **39,7%**.

Największą aktywność w realizacji procesów planistycznych związanych z opracowywaniem planów miejscowych na koniec 2009r., wykazywały gminy: Grodków (11,2 tys. ha), Kolonowskie (8,3 tys. ha) oraz Łambinowice (5,8 tys. ha) w których spodziewany przyrost powierzchni objętej planami miejscowymi wyniesie odpowiednio: 40%, 100% i 47%.

Należy jednak podkreślić, że dane statystyczne w tym zakresie również zawierają błędy. Najjaskrawszym tego przykładem jest gmina Kolonowskie, która w 2009 przystąpiła do sporządzania zmiany studium uwarunkowań dla terenu całej gminy, a nie do opracowania planu miejscowego⁷. W związku z tym, powierzchnia obszarów objętych planami zwiększy się o **41,8 tys. ha** (a nie o 50,2 tys. ha), co odpowiada **4,4%** powierzchni województwa a łączna powierzchnia województwa objęta planami wzrośnie do poziomu **38,7%**.

Według danych uzyskanych na podstawie ankiet gminnych, wskaźnik pokrycia planami miejscowymi w województwie opolskim⁸ na koniec 2010 r. wynosił **42 %** (tj. 290 tys. ha).

Spośród gmin które odpowiedziały na ankietę, 100% pokrycie miejscowymi planami jest w gminach: Leśnica, Bierawa, Brzeg, Kędzierzyn-Koźle, Korfantów, Skarbimierz, Pielonów, Świerczów, Ujazd, Pakosławice, Łubniany, Tułowice, Grodków i Namysłów (razem 13 gmin). W 6 kolejnych gminach pokrycie planami przekracza 50 %. Z kolei pokrycie mniejsze niż 2% występuje w 6 gminach (Murów, Dąbrowa, Strzeleczyki, Otmuchów, Cisek, Zębówice).

Należy podkreślić, że spośród największych miast Opolszczyzny (wojewódzkiego i powiatowych) pełne pokrycie planami ma: Brzeg, Głubczyce, Namysłów, Prudnik, Kędzierzyn-Koźle i Kluczbork.

Strzelce Opolskie posiadają pokrycie ok. 68% powierzchni, Opole i Nysa około 34% a Krapkowice ok. 30%. Jedynie w Oleśnie pokrycie miejscowym planem wynosi ok. 1%⁹. W dalszym ciągu dominują plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, które obejmowały obszary o powierzchni 152,3 tys. ha, podczas gdy plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 134,7 tys. ha.

⁷ według analiz własnych DRP UMWO

⁸ dotyczy tej części województwa, która obejmuje powierzchnię 50 gmin, które udzieliły odpowiedzi na ankietę DRP (łącznie 682,8 tys. ha tj. 72,6% powierzchni województwa)

⁹ dane dla miast powiatowych na podstawie analiz własnych DRP UMWO

Spośród ogółem **634** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla obszarów 50 gmin, **81** sporządzonych zostało obligatoryjnie (ze względu na obowiązek opracowania planu zapisany w ustawach) na łączną powierzchnię **40,4 tys. ha** (6,5% powierzchni analizowanych gmin i 15% powierzchni obowiązujących planów). Porównanie danych GUS za rok 2009 z danymi ankietowymi za rok 2010 pozwala stwierdzić, że największy przyrost powierzchni objętej planami miejscowymi odnotowano w gminach: Grodków (przyrost o 58,3% gminy), Łambinowice (47,3%), Polska Cerekiew (40,9%) i Olszanka (20,1%).

Według danych ankietowych w gminach które odpowiedziały na ankietę DRP, sporządzono **166** zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na powierzchni ok. **59,1 tys. ha** co stanowi ok. **22,4%** powierzchni pokrytej planami. Dla planów sporządzanych obligatoryjnie opracowano **122** zmiany na powierzchni **1,3 tys. ha**. Przeciętna powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosiła 365 ha. Gminami, w których przeprowadzono najwięcej procedur zmian obowiązujących planów miejscowych są: Nysa (18), Ozimek (16), Wołczyn (13) i Grodków (12). Z kolei w 19 gminach nie dokonano ani jednej zmiany planu miejscowego.

Praktycznie we wszystkich gminach które posiadają nikłe pokrycie planami (poniżej 5% powierzchni) nie przystąpiono do sporządzania miejscowych planów (8 gmin spośród 11), bądź opracowuje się je w stopniu niewielkim (3 gminy – do 10% powierzchni gminy). Dotyczy to zarówno gmin wiejskich (Dąbrowa, Murów, Strzeleczyki, Cisek, Zębówice, Lubrza), jak również miejsko-wiejskich (Baborów, Byczyna, Dobrodzień, Otmuchów), w tym także z miastem powiatowym (Olesno).

Prawie wszystkie powyższe gminy (oprócz Dąbrowy) w latach 2006-2010 odnotowały spadek mieszkańców a 8 spośród nich (Murów, Paczków, Strzeleczyki, Otmuchów, Dobrodzień, Cisek, Zębówice i Baborów) znajduje się wśród 20 gmin z największym (przekraczającym 2%) ubytkiem ludności. Drugą wspólną cechą jest położenie większości spośród nich (oprócz trzech zlokalizowanych w centrum) przy granicach województwa, czyli z dala od stolicy regionu. Spośród powyższych gmin w 9 występuje również stosunkowo nieduże zainteresowanie potencjalnych inwestorów w kierunku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej – nie przekracza ono 50 decyzji w gminie na przestrzeni lat 2006-2010. Jednakże zdecydowanie wybijają się na tym tle gminy Dąbrowa i Otmuchów gdzie udział tychże decyzji jest znaczny.

Nie podejmowanie procedur zmian planów miejscowych może świadczyć o stabilności realizowanej przez władze samorządowe polityki przestrzennej oznaczającej pełną zgodność zamierzeń inwestorów z aktualną ofertą terenów dostępnych dla inwestycji lub znikomymi potrzebami inwestycyjnymi.

Największą aktywność w tworzeniu nowych opracowań planistycznych wykazują gminy, których pokrycie planami miejscowymi wynosi od 10 do 25% powierzchni (Opole, Ozimek, Paczków) oraz w gminach które posiadają pokrycie powyżej od 25 do 50% (Wilków, Łambinowice, Dobrzeń Wielki, Chrzastowice, Gogolin, Strzelce Opolskie).

Generalnie brak planów zagospodarowania przestrzennego (bądź nieprzystąpienie do opracowywania tychże planów) jest niekorzystne dla potencjalnych inwestorów. Wiąże się to nie tylko z utrudnionym dostępem do potencjalnych terenów mieszkaniowych – należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami – ale również z niekontrolowanym rozwojem zabudowy mieszkaniowej. Plany zagospodarowania ściśle regulują takie kwestie jak: przeznaczenie terenów, warunki zabudowy, kierunki rozwoju układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej na

obszarach objętych planem, z kolei decyzje o warunkach zabudowy dotyczą warunków zabudowy i warunków technicznych wyłączenie dla obszaru objętego decyzją. Kolejną istotną sprawą jest wydłużona procedura uzyskania pozwolenia na budowę, gdyż wydanie decyzji o warunkach zabudowy trwa około 3-4 miesięcy. Powyższy problem jest szczególnie istotny dla miast, gmin miejsko-wiejskich oraz gmin położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dużych miast, na obszarze których następuje duża presja inwestorów na rozwój zabudowy mieszkaniowej.

Według ankiet gminnych w latach 2006-2010 wydano ogółem 3200 decyzji o warunkach zabudowy dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w 38 gminach. Zdecydowanie najwięcej decyzji wydano w gminie Dąbrowa – położonej w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Opola – która to gmina posiada pokrycie miejscowymi planami nie przekraczające 5% jej powierzchni.

Kolejne gminy to głównie gminy miejsko-wiejskie: Niemodlin (252 decyzji, 74,9% powierzchni pokrytej planami, z czego większość planów pochodzi z lat 2009-2010), Nysa (236 decyzji, 23%), Otmuchów (223 decyzje, 0,5%), Praszka (205 decyzji, 8,9%) Krapkowice (164 decyzje, 23,3%). W zdecydowanej większości tych gmin nie przystąpiono, bądź przystąpiono w stopniu nikłym, do opracowywania planów miejscowych. Powyższa statystyka nie obejmuje gminy Komprachcice, gdzie po uchynieniu przez sąd większości miejscowych planów, liczba decyzji o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji mieszkaniowych sięga 30-40 miesięcznie¹⁰.

Z kolei w gminach posiadających plany miejscowe uzyskanie pozwolenia budowlanego jest uproszczone, co obrazuje np. fakt, że w Skarbimierzu (100% pow. pokrytej planami) wydano najwięcej pozwoleń dla inwestycji mieszkaniowych w latach 2006-2010 na 1000 mieszkańców, tj. 30,6 a w gminie Lubsza współczynnik ten wyniósł 25,4.

2.2. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Według danych GUS na koniec 2008 r. w województwie opolskim w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **11,7 %** powierzchni obszarów w granicach tych planów przeznaczono pod zabudowę¹¹, tj. **37,8 tys. ha**, w tym pod zabudowę mieszkaniową **25,0 tys. ha**, tj. **66,2 %**. Należy pamiętać, że w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszczą się zarówno tereny istniejącej zabudowy jak i zabudowy projektowanej, jednak dane GUS nie ujmują tej struktury.

Powierzchnia województwa opolskiego przeznaczona pod zabudowę w planach miejscowych stanowi 4,0 % (w kraju 3,1%), w tym pod zabudowę mieszkaniową 2,7% (w kraju 2,0%).

W roku 2008 w województwie opolskim istniejące tereny zabudowane i zurbanizowane¹² stanowiły łącznie 5,8 % (w kraju 4,8), w tym zabudowy mieszkaniowej 0,9% (w kraju 0,8%).

Z powyższych wskaźników wynika, że gminy województwa opolskiego przeznaczają więcej terenów pod funkcje mieszkaniowe niż wynosi to średnio w kraju.

Brak danych GUS na temat udziału projektowanych terenów zabudowanych, w tym mieszkaniowych w powierzchni przeznaczonej w planach miejscowych pod zabudowę, nie pozwala ocenić zarówno tego w jakiej mierze zabudowa istniejąca a w jakiej zabu-

¹⁰ Informacja własna DRP UMWO

¹¹ Obejmuje wszystkie typy zabudowy, w tym: mieszkalną, usługową, przemysłową.

¹² Tereny zurbanizowane – są to tereny mieszkaniowe, przemysłowe, inne zabudowane, zurbanizowane niezabudowane, rekreacji i wypoczynku, tereny drogowe, kolejowe i inne komunikacyjne, tereny użytków kopalnych

dowa projektowana, jest objęta regulacjami prawa miejscowego w zakresie kształtowania zabudowy, i jakie są w tym względzie deficyty.

Tabela 6. Tereny przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania, w tym pod zabudowę mieszkaniową

Lp.	Powiat	Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę		W tym powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	
		w ha	%	w ha	%
1.	Powiat brzeski	4 098 ha	4,7%	1 899 ha	2,2%
2.	Powiat głubczycki	1 130 ha	1,7%	294 ha	0,4%
3.	Powiat kędzierzyńsko-kozielski	611 ha	1,0%	305	0,5%
4.	Powiat kluczborski	1 744 ha	2,0%	613 ha	0,7%
5.	Powiat krapkowicki	3 250 ha	7,4%	2 002 ha	4,5%
6.	Powiat namysłowski	5 355 ha	7,2%	3 755 ha	5,0%
7.	Powiat nyski	2 325 ha	1,9%	1 527 ha	1,2%
8.	Powiat oleski	400 ha	0,4%	202 ha	0,2%
9.	Powiat opolski	9 565 ha	6,0%	7 067 ha	4,5%
10.	Powiat prudnicki	3 507 ha	6,1%	3 060 ha	5,4%
11.	Powiat strzelecki	4 800 ha	6,4%	3 306 ha	4,4%
12.	miasto Opole	999 ha	10,3%	999 ha	10,3%
	OPOLSKIE	37 784 ha	4,0%	25 029 ha	2,7%
	Kraj	983 564 ha	3,1%	622 189 ha	2,0%

W układzie powiatów tereny przeznaczone pod zabudowę mają największy udział w powierzchni powiatów: grodzkiego opolskiego (10,3%), krapkowickiego (7,4%) i namysłowskiego (7,2%). Najniższy wskaźnik występuje natomiast w powiecie oleskim – zaledwie 0,4%.

Na poziomie jednostek gminnych zróżnicowanie wielkości wskaźnika jest jeszcze większe. Analizując poszczególne gminy najkorzystniejsza sytuacja występuje w gminie Dobrzeń Wielki gdzie aż 20,6% powierzchni gminy przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową (przy średniej wojewódzkiej 4%). Kolejne to gmina Domaszowice (17,1%), Prószków (14,5%), Strzelce Opolskie (12,2%), Gogolin (11,4%), Biała (11,3%) oraz Opole (10,3%).

Uwzględniając korelację między powierzchnią terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową a wielkością zaludnienia, stwierdza się, że na koniec 2008r. największą powierzchnię zabudowy mieszkaniowej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wyznaczono w gminach: Domaszowice (517,9 ha / 1000 M), Biała (194,8 ha), Prószków (178,2 ha), Popielów (156,6 ha), Dobrzeń Wielki (131,1 ha), Tułowice (123,4 ha) z kolei najniższą w gminach (dotyczy gmin posiadających pokrycie planami na m.in. 1/4 powierzchni): Brzeg (1,9 ha) i Jemielnica (2,5 ha). Średnia dla województwa wynosi 24 ha na 1000 mieszkańców.

Statystyka GUS nie różnicuje struktury terenów zabudowy mieszkaniowej pod względem rodzaju tej zabudowy, stąd brak oficjalnych danych dotyczących wielkości powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Statystyka publiczna nie ujmuje także udziału miast w strukturze danych dla gmin miejsko-wiejskich, co uniemożliwia

określenie sytuacji w poszczególnych miastach Opolszczyzny. Brakuje również danych dla części gmin z miastami powiatowymi: Brzegu, Kędzierzyna-Koźła i Nysy, co biorąc pod uwagę zaludnienie tychże gmin w znacznej mierze dekomponuje obraz statystyczny województwa w tym względzie.

Według danych uzyskanych na podstawie ankiet gminnych na koniec 2010 r. gminy przeznaczyły pod zabudowę mieszkaniową ogółem **29,9 tys. ha tj. 3,17 %** powierzchni gmin (dotyczy terenów projektowanych i istniejących). Należy jednak pokreślić, że na ankietę odpowiedziały 44 gminy, a 6 wskazało brak danych. W związku z tym poniższa analiza odnosi się wyłącznie do obszaru 44 gmin województwa opolskiego (spośród największych gmin województwa – obejmujących miasta powiatowe – ankietę nie obejmuje Prudnika, Nysy i Opola) i obejmuje wyłącznie obszar 668,1 tys. ha tj. 71% powierzchni województwa.

Spośród ogólnej liczby terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przewidziano **3,1 %** pow. gmin (21,4 tys. ha).

Według otrzymanej informacji udział terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planach miejscowych (spośród gmin które posiadają relatywnie wysokie pokrycie m.p.z.p.) jest największy w gminie Pakosławice (29,6% tj. 2,2 tys. ha), Dobrzeń Wielki (20,1%, tj. 1,9 tys. ha), Kędzierzyn-Koźle (19,9% tj. 2,5 tys. ha), oraz Brzeg (17,5% tj. 0,3 tys. ha). W 4 kolejnych gminach przewidziano od 10 do 15% powierzchni a w kolejnych 25 gminach powierzchnia terenów mieszkaniowych nie przekracza 10%.

Do kwestii wskazania powierzchni projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obowiązujących planach miejscowych odniosły się 33 gminy, pozostałe wskazały na brak danych.

Z ankiet wynika, że w planach miejscowych przewidziano 1,5% powierzchni gmin (6,8 tys. ha) pod projektowaną zabudowę mieszkaniową, w tym 1,1% powierzchni (4,8 tys. ha) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i 0,2% (1,1 tys. ha) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wskazuje to, że gminy nie pomijają możliwości rozwoju wielorodzinnej formy zamieszkania.

Biorąc pod uwagę wskaźnik powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na 1000 mieszkańców gminy stwierdza się, że:

- najwyższy wskaźnik występuje w gminie Pakosławice gdzie na 1000 mieszkańców przypada aż 567,8 ha terenów mieszkaniowych,
- wysoki wskaźnik występuje również w gminach: Bierawa (134,8 ha), Dobrzeń Wielki (129,8 ha), Niemodlin (121,5 ha), Gogolin (118 ha) i Łambinowice (101,5ha),
- w kolejnych 12 gminach powierzchnia terenów mieszkaniowych występuje w przedziale 50 do 100 ha, a w 26 gminach poniżej 50 ha.

W gminach miejsko-wiejskich z miastami o znacznym (w skali województwa potencjale) oraz w miastach największych (Opole, Kędzierzyn-Koźle, Brzeg) wskaźniki te kształtują się na poziomie: 6,8 do 79 ha na 1000 mieszkańców, czyli ponad pięciokrotnie mniej niż w gminie Pakosławice i dwu-trzykrotnie mniej niż w gminach Bierawa, Dobrzeń Wielki czy Niemodlin.

O ile nie dziwi większy wskaźnik w gminach aglomeracji opolskiej, co m.in. potwierdza, że w strefie zewnętrznej Opola dokonują się procesy suburbanizacyjne, to wątpliwości budzi ogromna podaż „planistyczna” terenów mieszkaniowych w peryferyjnych gminach wiejskich (Pakosławice, Łambinowice, Świerców).

Stan taki oznacza, że prace planistyczne prowadzone są nie zawsze w takiej kolejności i nie tam, gdzie potrzeby są największe.

3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Stosownie do uregulowań, zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu odbywa się w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym, dla inwestycji celu publicznego - w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Od samego początku system regulacji prawnych, w którym obok planów miejscowych usankcjonowano możliwość ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w trybie decyzji administracyjnej, budził sprzeciw planistów i urbanistów jako rozwiązanie nie zapewniające głównie:

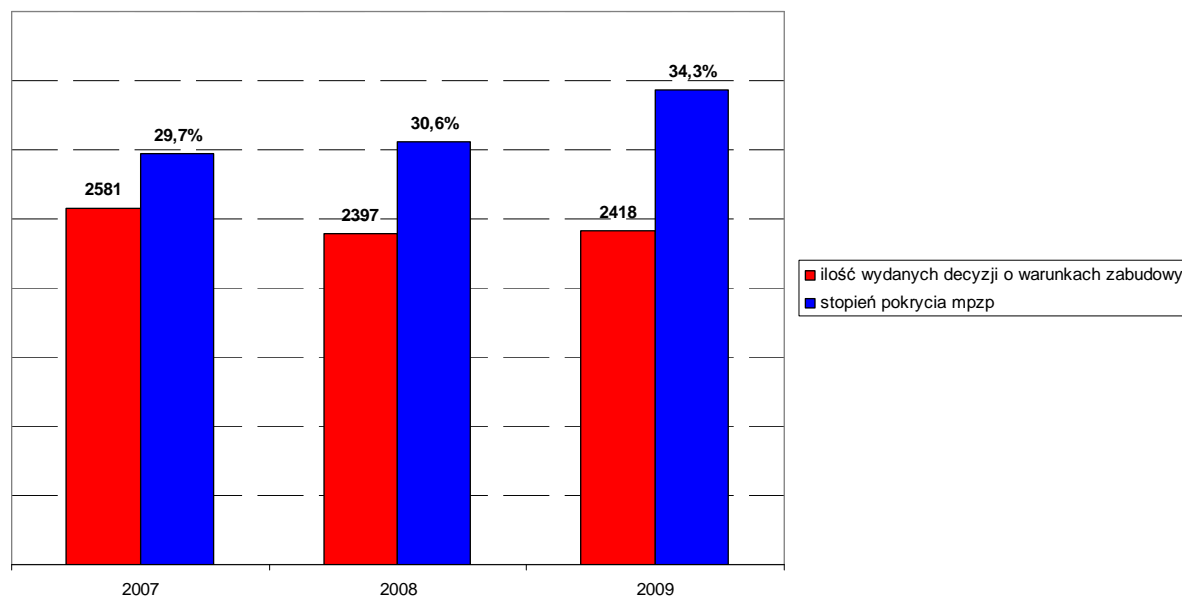
- zgodności z polityką przestrzenną gmin (brak wymogu zapewnienia zgodności ustaleń decyzji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego);
- harmonijnego i bezkonfliktowego kształtowania zagospodarowania (decyzje wydawane niejednokrotnie w oderwaniu od wizji zagospodarowania całej ulicy, kwartału, osiedla.

3.1. Stan realizacji

Ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy jest głównie wskaźnikiem aktywności inwestycyjnej na obszarach nie objętych obowiązującymi planami miejscowymi.

Wg danych GUS w latach 2007-2009 w gminach województwa opolskiego **wydano ogółem 7396 decyzji o warunkach zabudowy**. Dynamikę zmian ilości wydanych decyzji ilustruje wykres 1.

Wykres 1. Wydane decyzje o warunkach zabudowy w województwie opolskim w latach 2007-2009 oraz stopień pokrycia obszaru województwa obowiązującymi planami miejscowymi



W porównaniu do 2007 roku, w którym wydano ogółem 2581 decyzji, w kolejnym (2008) liczba wydanych decyzji spadła o 7,1 % i ustabilizowała się na poziomie około 2400 w roku 2009. Lata 2008 – 2009 pokazują, że wyraźnemu wzrostowi stopnia pokrycia miejscowymi planami (o 3,7 pkt. procentowego) nie towarzyszył spadek liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Może to oznaczać, że uchwalane plany miejscowe nie dotyczyły tych obszarów, gdzie odnotowano popyt na przedsięwzięcia inwestycyjne.

Biorąc pod uwagę ilość wydanych w latach 2007-2009 decyzji o warunkach zabudowy w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, najwyższe wskaźniki odnotowano w gminach: Dąbrowa (52,3), Olesno (26,0), Rudniki (25,4) i Olszanka (23,0), natomiast najniższe w gminach: Łubniany (0,1), Dobrzeń Wielki (0,2) i Gogolin (2,5).

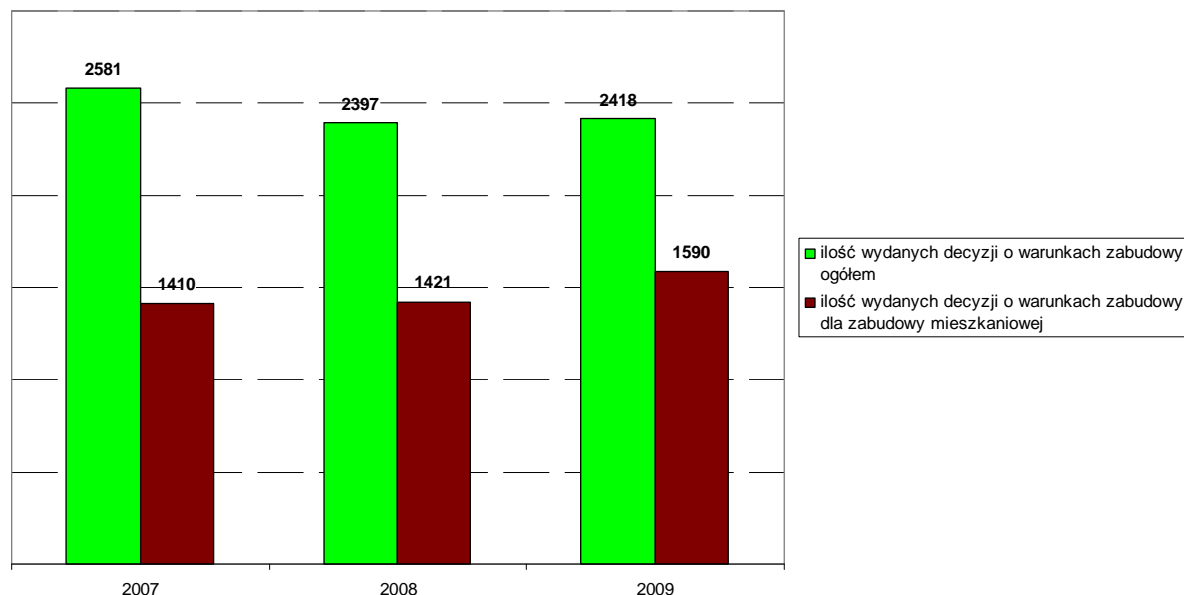
Według danych z ankiet gminnych¹³ w roku 2010 w województwie opolskim w 53 gminach (75% ogółu gmin) wydano ogółem 2185 decyzji o warunkach zabudowy. Ekstrapolując wynik na 100% gmin można szacować, że w 2010 r. wydano łącznie co najmniej 2800 decyzji, a więc więcej o ponad 15% niż w roku 2009. Potwierdza to, że w roku 2010 nastąpił wyraźny wzrost zainteresowania inwestorów prowadzeniem inwestycji. Najwięcej decyzji wydano w gminach: Nysa (270), Dąbrowa (186), Olesno (175) i Opole (165). Najmniejszą kolei w gminach: Gogolin (2), Ujazd (2) i Dobrzeń Wielki (3). Ponadto łącznie 10 gmin nie wydało decyzji o warunkach zabudowy.

3.2. Decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej

Według danych GUS w latach 2007-2009 w województwie opolskim **wydano ogółem 4421 decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową**, co stanowi 59,8 % ogółu wydanych decyzji. Dynamikę zmian ilości wydanych decyzji ilustruje wykres 2.

¹³ Na 71 gmin województwa opolskiego do których wysłano ankiety, odpowiedziały łącznie 53 gminy.

Wykres 2. Wydane decyzje o warunkach zabudowy w województwie opolskim w latach 2007 – 2009, w tym dla zabudowy mieszkaniowej



W latach 2007-2009 nastąpił wzrost liczby wydanych decyzji dla zabudowy mieszkaniowej o 12,8%, przy czym największą dynamikę zmian odnotowano w roku 2009. W kolejnych latach omawianego okresu rośnie udział decyzji dla zabudowy mieszkaniowej w liczbie wydanych decyzjach o warunkach zabudowy ogółem (54,6% w 2007 r., 59,3% w 2008 r. i 65,8% w 2009 r.).

Wzrost liczby wydanych decyzji dla zabudowy mieszkaniowej w roku 2009 o 11,9%, świadczy o tym, że poprawiły się nastroje inwestorów w zakresie budownictwa mieszkaniowego, i jednocześnie, że nie ma odwrotnie proporcjonalnej zależności między rosnącym stopniem pokrycia planami miejscowymi, a liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Największą ilość decyzji dla zabudowy mieszkaniowej wydano w latach 2007-2009 w gminach: Dąbrowa (430), Opole (375) i Nysa (310). Koncentracja ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego w tych gminach jest konsekwencją braku dostatecznej powierzchni objętej obowiązującymi planami miejscowymi i wskazaniem na potrzebę realizacji planów właśnie w obszarach funkcjonalnych największych miast Opolszczyzny.

W 40 gminach województwa decyzje dla zabudowy mieszkaniowej stanowiły ponad połowę wszystkich wydanych decyzji. Największy odsetek decyzji dla zabudowy mieszkaniowej w stosunku do ogółu wydanych decyzjach o warunkach zabudowy odnotowano w gminach powiatu opolskiego, w tym: Tarnów Opolski (94%), Niemodlin (86%), Popielów (85%) i Dąbrowa (85%). Te wartości potwierdzają, że w gminach aglomeracji opolskiej funkcja mieszkaniowa odgrywa coraz istotniejszą rolę.

Największy wzrost ilości wydawanych decyzji dla zabudowy mieszkaniowej odnotowano w gminach¹⁴: Radłów (500%), Skoroszyce (200%) i Olesno (193%).

¹⁴ W ujęciu liczbowym są to stosunkowo niewielkie przyrosty np. w Radłowie od 2 wydanych decyzji w 2007 r. do 12 decyzji w 2009 r., czy w Skoroszycach od 1 decyzji w 2007 r. do 3 decyzji 2009 r.

W strukturze wydanych decyzji zdecydowanie dominują decyzje wydane dla zabudowy jednorodzinnej – 64,3% w roku 2009.

Najwięcej decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydano w gminach: Dąbrowa (168), Olesno (129) i Nysa (118). Znikomą natomiast ilość tych decyzji wydano w gminach: Dobrzeń Wielki (1), Gogolin (1) czy Jemielnica (2), przy czym na uwagę zasługują gminy: Byczyna, Zębowice, Polska Cerekiew, Lubrza, Baborów, w których jednocześnie występuje bardzo niski stopień pokrycia planami. Są to wskazania, że w tych gminach mamy do czynienia ze stagnacją rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Biorąc pod uwagę ilość wydanych w latach 2007-2009 decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, największe wskaźniki odnotowano w gminach: Dąbrowa (44,4), Rudniki (17,2), Praszka (15,2), Niemodlin (15,0) i Olszanka (15,0), natomiast najniższe w gminach: Dobrzeń Wielki (0,07), Gogolin (0,08) i Jemielnica (0,26).

Według danych z ankiet gminnych w roku 2010 w 53 gminach (75% ogółu gmin) województwa opolskiego wydano ogółem 1116 decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej. Największą ilość decyzji wydano w gminach: Dąbrowa (146), Opole (96) i Krapkowice (85). Najmniejszą ilość decyzji wydano w gminach: Gogolin (1), Ujazd (1) i Dobrzeń Wielki (1) i Wołczyn (1).

VI. RUCH BUDOWLANY

Wyrazem presji inwestycyjnej w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego w sferze działań administracyjnych są przede wszystkim wydawane pozwolenia na budowę.

W niniejszym rozdziale podjęto próbę oceny czy i w jakim stopniu pokrycie planistyczne ma związek z realizacją procesów inwestycyjnych. W tym celu przeanalizowano relacje statystyczne między skalą i dynamiką wydawanych pozwoleń na budowę a stopniem pokrycia obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku danych na temat ruchu budowlanego, podstawową jednostką badawczą w statystyce publicznej jest powiat.

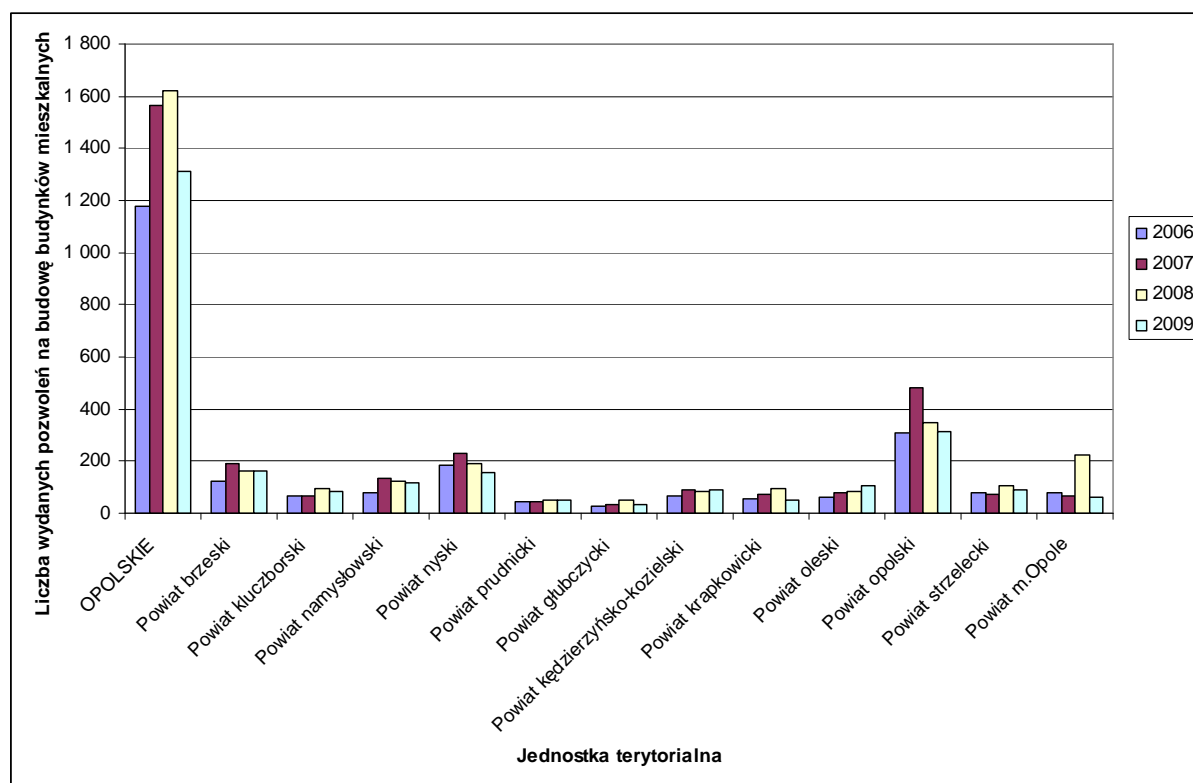
1. Pozwolenia na budowę

Według danych GUS w województwie opolskim w latach 2006 – 2009 wydano ogółem **5675 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych**, z czego **97,1%** wszystkich wydanych pozwoleń dotyczyło **domów jednorodzinnych** (5510 szt.). Wykres 2 ilustruje, że w okresie 2006 – 2009 dynamika wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych podlegała zmianom. Wykres potwierdza, że czas boomu inwestycyjnego przypadł na lata 2007 – 2008.

Dane ankietowe¹⁵ za rok 2010 wskazują, że tendencja spadkowa, którą zanotowano w 2009 r. została utrzymana w roku następnym i wyniosła ok. 11%.

¹⁵ Ankieta DRP skierowana do Starostów Powiatowych. Odpowiedzi udzieliło 8 starostw.

Wykres 3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w województwie opolskim w latach 2006 – 2009



Największą dynamikę w zestawieniu roku 2006 z 2009 odnotowano w powiatach: oleskim (79,7%), namysłowskim (50,0%), głubczyckim (28,6%), natomiast spadek liczby wydanych pozwoleń wystąpił w Opolu (o 21,0%) oraz powiecie nyskim (o 16,7%).

Duży spadek w ilości wydanych pozwoleń na budowę nastąpił pomiędzy rokiem 2008, a 2009 w powiatach: m. Opole (-73,3%), krapkowickim (-46,3%), głubczyckim (-28,0%).

Skalę aktywności inwestycyjnej w zakresie liczby wydanych pozwoleń na budowę dla budynków mieszkalnych wg powiatów w roku 2009 obrazuje tabela 7.

Tabela 7. Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wg powiatów w roku 2009

Lp.	Powiat	Liczba wydanych pozwoleń na budowę dla bud. mieszkalnych w 2009 r.	Udział w skali województwa [%]	Liczba wydanych pozwoleń na budowę dla budownictwa indywidualnego w 2009 r.	Udział w skali województwa [%]
1	Opolski	312	24,4	294	25,1
2	Nyski	155	13,1	144	13,4
3	Brzeski	161	11,5	161	11,9
4	Miasto Opole	60	8,5	58	7,7
5	Namysłowski	117	7,4	116	6,5
6	Oleski	106	5,2	106	5,4
7	Kędzierzyńsko-kozielski	88	5,6	87	5,8

Lp.	Powiat	Liczba wydanych pozwoleń na budowę dla bud. mieszkalnych w 2009 r.	Udział w skali województwa [%]	Liczba wydanych pozwoleń na budowę dla budownictwa indywidualnego w 2009 r.	Udział w skali województwa [%]
8	Krapkowicki	51	6,9	51	6,4
9	Strzelecki	92	4,6	91	4,7
10	Kluczborski	82	6,1	82	6,1
11	Prudnicki	52	3,7	52	3,7
12	Głubczycki	36	2,9	36	3,0

Analiza rozmieszczenia przestrzennego wydanych pozwoleń na budowę dla budynków mieszkalnych w roku 2009 w odniesieniu do liczby mieszkańców (rysunek 19 sporządzony na podstawie tabeli 8), potwierdza dokonujące się procesy suburbanizacyjne w obszarze aglomeracji opolskiej oraz generalnie większą aktywność budowlaną mieszkańców zachodniej części województwa opolskiego.

Tabela 8. Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych na 1000 mieszkańców w roku 2009

Lp	Powiat	Liczba pozwoleń na budowę dla budynków mieszkalnych w 2009 r.		Liczba pozwoleń na budowę/1000 mieszkańców w 2009 r.	
		ogółem	dla budynków jednorodzinnych	ogółem	dla budynków jednorodzinnych
1.	Województwo Opolskie	1 312	1 278	1,2745	1,2560
2.	Powiat opolski	312	294	2,3280	2,3059
3.	Powiat brzeski	161	161	1,7400	1,7293
4.	Powiat nyski	155	144	1,0714	1,0507
5.	Powiat namysłowski	117	116	2,6579	2,6125
6.	Powiat oleski	106	106	1,5694	1,5546
7.	Powiat strzelecki	92	91	1,1614	1,1488
8.	Powiat kędzierzyńsko-kozielski	88	87	0,8747	0,8449
9.	Powiat kluczborski	82	82	1,1851	1,1851
10.	Powiat m.Opole	60	58	0,4927	0,4599
11.	Powiat prudnicki	52	52	0,8822	0,8483
12.	Powiat krapkowicki	51	51	0,7638	0,7638
13.	Powiat głubczycki	36	36	0,7241	0,7241

1.1. Ocena korelacji między pokryciem planistycznym a liczbą wydawanych pozwoleń na budowę w latach 2006 - 2009

Dla oceny wpływu procesów planistycznych realizowanych za pomocą planowania miejscowego na natężenie inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego przeprowadzono analizę statystyczną z uwzględnieniem „inercji procedur administracyjno-planistycznych” zmuszającej do przyjęcia uproszczenia, polegającego na porównaniu danych dotyczących pokrycia planistycznego do roku następnego w przypadku

statystyki dla pozwoleń na budowę. Do zbadania korelacji między w/w zmiennymi wykorzystano współczynnik korelacji liniowej Pearsona.

Otrzymane wyniki wskazują, że w analizowanym okresie wystąpiły średnie i istotne współzależności statystyczne. Wydane pozwolenia na budowę w roku 2008 wykazywały średnią współzależność liniową (+0,68) z pokryciem planistycznym odnotowanym rok wcześniej, natomiast rok później zależność ta była już silna (+0,75). Należy to odczytywać jako wyraźny związek między zaawansowaniem prac planistycznych i ruchem budowlanym. Stan taki traktowany jest jako sytuacja korzystna (realizacja inwestycji w znacznej mierze odbywa się w warunkach, w których sposób zabudowy i zagospodarowania określony jest w planach miejscowych, zapewniających ład przestrzenny). Odnotować należy, że współzależność przejawia się wyłącznie dla wskaźników względem ludności, a nie powierzchni. Oznacza to, że pozytywne zjawisko dotyczy terenów gęściej zaludnionych. Wzrost wskaźnika korelacji między rokiem 2008 a 2009 jest także pozytywną tendencją.

Tabela 9. Korelacja między pokryciem planistycznym a liczbą wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w latach 2007 – 2009 w województwie opolskim¹⁶

Lp	Cecha	Budynki mieszkalne	
		względem powierzchni	względem ludności
1.	Pokrycie planistyczne na koniec 2007 r. w stosunku do pozwoleń na budowę w 2008 r.	-0,03	0,68
2.	Pokrycie planistyczne na koniec 2008 r. w stosunku do pozwoleń na budowę w 2009 r.	0,13	0,75

2. Realizacja budownictwa mieszkaniowego

2.1. Budynki mieszkalne oddane do użytkowania

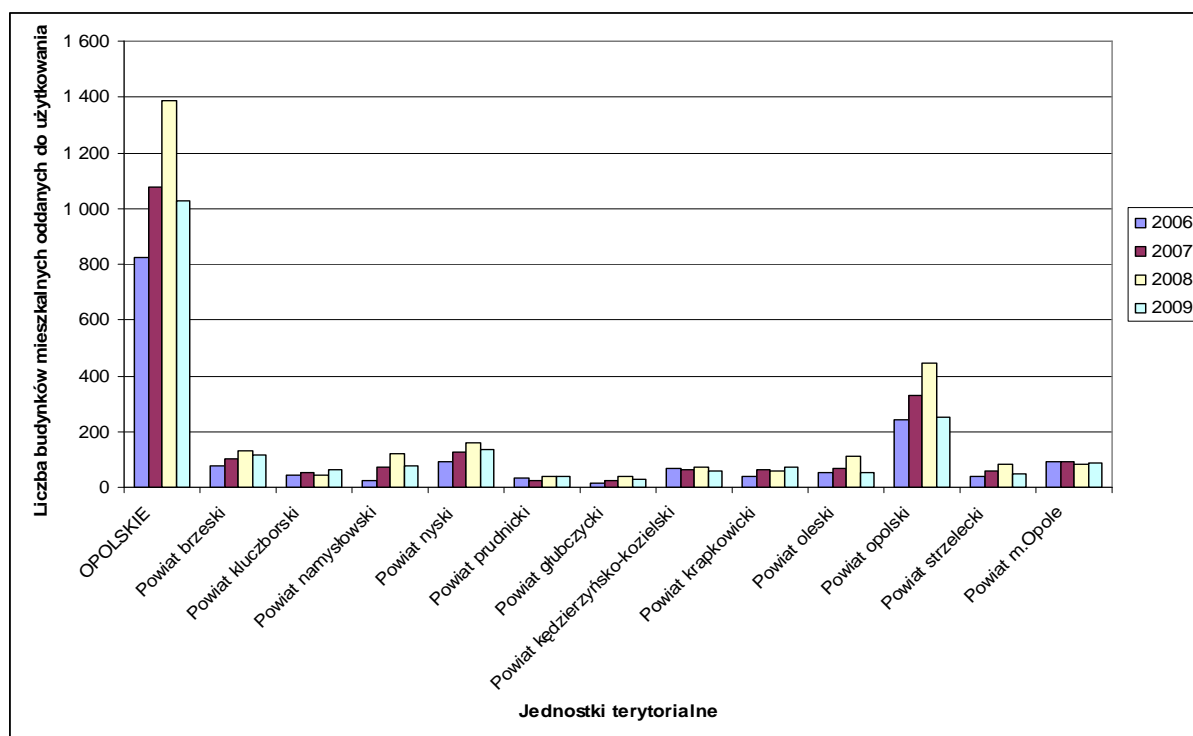
Według danych GUS w województwie opolskim w latach 2006 – 2009 oddano do użytkowania 4312 budynki mieszkalne, co stanowi 68% ogółu budynków.

Zdecydowana większość inwestycji dotyczyła indywidualnego budownictwa mieszkaniowego (98%).

Dynamikę realizowanego budownictwa mieszkaniowego obrazuje wykres 3, który podobnie jak w przypadku wydawanych pozwoleń na budowę potwierdza ożywienie budowlane w latach 2007 – 2008.

¹⁶ Opracowanie własne w oparciu o publikację: *Pokrycie planistyczne a ruch inwestycyjny*; autorzy – T. Kormornicki, Marek Więckowski, Przemysław Śleszyński; PAN KPZK, Tom CXXX, Warszawa 2010

Wykres 4. Liczba oddanych do użytkowania budynków mieszkalnych w województwie opolskim w latach 2006 – 2009



Z pośród wszystkich powiatów w latach 2006 – 2009 najwięcej budynków mieszkalnych zrealizowano w powiecie opolskim, tj. 1269, w tym 99,1% w zabudowie jednorodzinnej. Najmniej natomiast inwestycji mieszkaniowych zrealizowano w powiatach południowej Opolszczyzny: głubczyckim – 108 i i prudnickim – 140.

Skalę aktywności inwestycyjnej w zakresie liczby oddanych do użytkowania budynków mieszkalnych w roku 2009 ilustruje tabela 10.

Tabela 10. Budynki mieszkalne oddane do użytkowania w 2009 r. w powiatach województwa opolskiego

Lp.	Powiat	Liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w 2009 r.	Udział w skali województwa [%]	Liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w zabudowie jednorodzinnej w 2009 r.	Udział w skali województwa [%]
1	Opolski	251	24,4	249	25,1
2	Nyski	135	13,1	133	13,4
3	Brzeski	118	11,5	118	11,9
4	Miasto Opole	88	8,5	76	7,7
5	Namysłowski	76	7,4	65	6,5
6	Oleski	54	5,2	54	5,4
7	Kędzierzyńsko-kozielski	58	5,6	58	5,8
8	Krapkowicki	71	6,9	64	6,4
9	Strzelecki	47	4,6	47	4,7
10	Kluczborski	63	6,1	61	6,1

Lp.	Powiat	Liczba budynków mieszk. oddanych do użytkowania w 2009 r.	Udział w skali województwa [%]	Liczba budynków mieszk. oddanych do użytkowania w zabudowie jednorodzinnej w 2009 r.	Udział w skali województwa [%]
11	Prudnicki	38	3,7	37	3,7
12	Głubczycki	30	2,9	30	3,0
	WOJEWÓDZTWO	1029	100	992	100

Zróznicowanie wielkość zrealizowanego zasobu mieszkaniowego (budynki oddane do użytkowania) z uwzględnieniem liczby mieszkańców pokazuje rys. 20.

Tabela 11. Budynki mieszkalne oddane do użytkowania w 2009 r. w powiatach województwa opolskiego na 1000 mieszkańców

Lp.	Powiat	Liczba budynków mieszk. oddanych do użytkowania w 2009 r.		Ilość budynków mieszk./1000 mieszk. w 2009 r.	
		ogółem	w zabudowie jednorodzinnej	ogółem	w zabudowie jednorodzinnej
1	Opolski	251	249	1,86	1,84
2	Nyski	135	133	0,94	0,92
3	Brzeski	118	118	1,28	1,28
4	Miasto Opole	88	76	0,7	0,6
5	Namysłowski	76	65	1,73	1,48
6	Oleski	54	54	0,8	0,8
7	Kędzierzyńsko-kozielski	58	58	0,58	0,58
8	Krapkowicki	71	64	1,06	0,96
9	Strzelecki	47	47	0,6	0,6
10	Kluczborski	63	61	0,91	0,87
11	Prudnicki	38	37	0,65	0,63
12	Głubczycki	30	30	0,61	0,61
13	WOJEWÓDZTWO	1029	992	1,0	0,96

2.2. Mieszkania oddane do użytkowania

Według danych GUS w województwie opolskim w latach 2006 – 2009 oddano do użytkowania 6287 mieszkań.

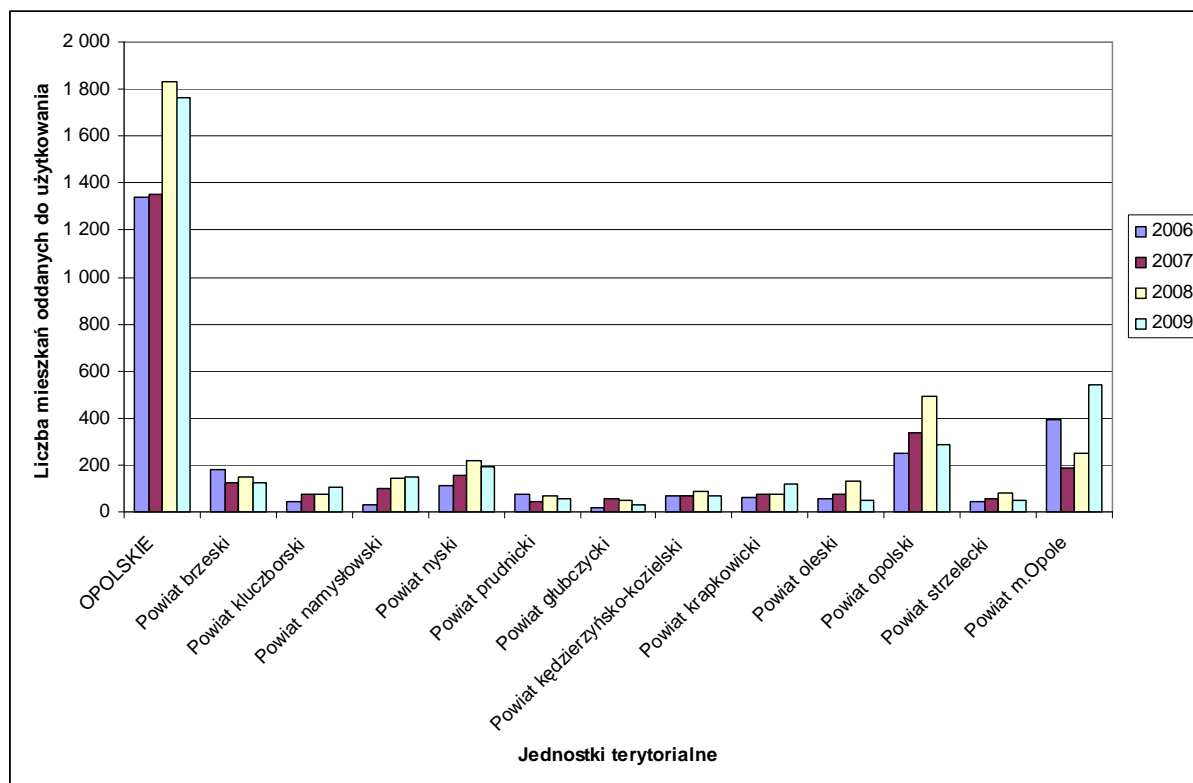
Zdecydowana większość inwestycji dotyczyła indywidualnego budownictwa mieszkaniowego (76,5%).

Dynamikę realizowanego budownictwa mieszkaniowego w zakresie mieszkań oddanych do użytkowania obrazuje wykres 4.

Wyraźnie wyróżniają się lata 2008 – 2009, w których oddano do użytku ponad 30% więcej mieszkań niż w latach 2006 – 2007. Biorąc pod uwagę inercję procedur administracyjnych i czas trwania procesu budowlanego, dane te potwierdzają, że ożywienie ruchu budowlanego w budownictwie mieszkaniowym w województwie opolskim przypadło na lata 2007 – 2008.

Pod względem ilości oddawanych mieszkań do użytkowania wyraźnie wyróżnia się miasto Opole wraz z jego zewnętrzną strefą (powiat ziemski), na które przypadło 43,5% ogółu nowych mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2006 – 2009.

Wykres 5. Liczba mieszkań w budynkach mieszkalnych oddanych do użytkowania w województwie opolskim w latach 2006 – 2009



V. DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Rozdział V oparto się o informacje uzyskane na podstawie badania ankietowego. Spośród 53 gmin, które odpowiedziały na ankietę, wystarczającej odpowiedzi udzieliło zaledwie 28 samorządów. Pozostałe gminy albo nie wypełniły wszystkich pól albo informowały o braku danych. Tym samym przeprowadzone badanie ankietowe nie można uznać za w pełni reprezentatywne. Pomimo tego, na podstawie uzyskanych danych można wnioskować o pewnych prawidłowościach i tendencjach.

1. Popyt i podaż działek budowlanych

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z punktu widzenia formalnego i przedmiotowego, są najskuteczniejszym narzędziem kształtowania przestrzeni, minimalizującym potencjalne konflikty, dzięki ujmowaniu rozstrzygnięć co do zagospodarowania i zabudowy terenów w formie regulacji prawnych. Ważnym zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest unormowanie sposobu podziału nieruchomości na działki budowlane. Dzięki określeniu zasad podziału, możliwe jest ustalenie zasobu projektowanych działek budowlanych w gminie, a także innych cech strukturalnych dotyczących tychże działek (np. przeciętna wielkość, dostępność komunikacyjna, uzbrojenie, itp.).

Dane dotyczące zasobu działek budowlanych na obszarach gmin nie są dostępne w statystyce publicznej (GUS), a z punktu widzenia sytuacji planistycznej i rynku nieruchomości są one niezwykle cenne.

Dzięki badaniu ankietowemu uzyskano informację na temat rzeczywistego zasobu działek budowlanych, jaki stanowią tereny mieszkaniowe wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego części gmin województwa opolskiego. Zasób ten, ma z kolei istotny wpływ na kształtowanie podaży i zaspokajanie popytu na rynku nieruchomości.

1.1. Działki budowlane w planach miejscowych

Informacje na temat liczby działek budowlanych w planach miejscowych przekazało jedynie 28 gmin spośród 53, które wzięły udział w badaniu ankietowym. Pozyskano w ten sposób dane tylko dla 39% wszystkich samorządów gminnych w regionie. Istotnym mankamentem uniemożliwiającym pełną ocenę zasobu jest to, że nie uzyskano danych dla największych miast województwa: Opola, Kędzierzyna-Koźła i Nysy.

Dostępność danych w ujęciu powiatowym przedstawia się następująco:

- w powiecie brzeskim dane udostępniło 50% gmin;
- w powiecie kluczborskim - 75% gmin;
- w powiecie namysłowskim - 16,66% gmin;
- w powiecie nyskim - 44,44% gmin;
- w powiecie prudnickim - 0%;
- w powiecie głubczyckim - 75% gmin;
- w powiecie kędzierzyńsko-kozielskim - 0%;
- w powiecie krapkowickim - 20% gmin;
- w powiecie oleskim - 57% gmin;
- w powiecie opolskim - 38,46% gmin;
- w powiecie strzeleckim - 57,14% gmin;
- w powiecie m. Opole - 0%;

Według danych ankietowych na koniec 2010 r., w obowiązujących planach miejscowych na obszarze 28 gmin Opolszczyzny, w terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej było wyznaczonych łącznie **21 416** niezabudowanych działek budowlanych, w tym **20 762** w zabudowie jednorodzinnej (niemal 97%). Przeciętnie gmina woj. opolskiego dysponuje **742** niezabudowanymi działkami jednorodzinnymi, przy czym rozpiętość tego zasobu jest bardzo duża i wynosi od 8624 w gminie Dobrzeń Wielki do 32 w gminie Zębowice.

Uwzględniając aspekt potencjału ludnościowego stwierdza się, że największą liczbą niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców szczyć się może gmina Dobrzeń Wielki (605 działek/1000 mieszkańców). Ponad przeciętna wartość wskaźnika występuje także w gminach Ujazd (194), Pakosławice (157), Chrząstowice (124), Korfantów (112), Zawadzkie (109), Tarnów Opolski (103) i Łambinowice (98).

Z kolei najmniejszą liczbę niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców zanotowano w gminie Głubczyce (5) i Brzeg (6). Olbrzymich dysproporcji wartości wskaźników sięgających nawet 100-krotność, nie można tłumaczyć tylko tym faktem, że bardzo niskie wartości są pochodną niskiego stopnia pokrycia planami miejscowymi. Tezie takiej przeczy przypadek miasta Brzeg, którego obszar w 100% objęty jest planami miejscowymi. Świadczy to o tym, że

Brzeg posiada istotne ograniczenia przestrzenne, uniemożliwiające przeznaczanie większych powierzchni pod nowe tereny mieszkaniowe (niewielka powierzchnia w granicach administracyjnych, znaczny udział w strukturze funkcjonalnej terenów zamkniętych i terenów o rygorach ochronnych). Rozwój takich miast jak Brzeg musi więc być planowany w szerszym aspekcie, tj. w powiązaniu z zewnętrznymi obszarami.

Ustalenia planów miejscowych, regulując kwestie warunków zabudowy, pozwalają oszacować liczbę możliwych do zrealizowania mieszkań; to z kolei pozwala zestawić potencjał z obserwowanym ruchem budowlanym (liczba wydawanych pozwoleń i oddawanych do użytkowania mieszkań).

Wg zebranych na podstawie ankiet informacji, tylko na terenie 28 gmin województwa opolskiego wielkość zasobu mieszkań możliwych do zrealizowania na niezabudowanych działkach wyznaczonych w planach miejscowych szacowana jest na poziomie **30 977 mieszkań**, z czego **82%** na działkach w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeciętnie na ankietowaną gminę województwa opolskiego przypada 1106 mieszkań na działkach projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Najwięcej bo aż 10488 mieszkań można zrealizować w gminie Dobrzeń Wielki (33% ogólnego zasobu). Z kolei w gminie Dobrodzień tylko 110 mieszkań.

W przeliczeniu na 1000 mieszkańców największą szacowaną maksymalną liczbą mieszkań na działkach projektowanej zabudowy mieszkaniowej odznacza się gmina Dobrzeń Wielki (735,1 mieszkania/1000 mieszkańców). Kolejne gminy o najwyższym wskaźniku to Pakosławice (628,4), Ujazd (198,5) i Korfantów (183,4). Najmniejszą liczbę szacowaną maksymalną liczbą mieszkań na działkach projektowanej zabudowy mieszkaniowej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców zanotowano w gminie Krapkowice (9,1) i Olesno (7,8).

Tabela 12. Liczba niezabudowanych działek budowlanych w planach miejscowych oraz szacowana liczba mieszkań (wg ankiety DRP – stan na 31.12.2010 r.)

Lp.	Gmina	Liczba projektowanych niezabudowanych działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej		Szacowana liczba mieszkań – możliwa do zrealizowania na niezabudowanych działkach budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych	
		ogółem	na 1000 mieszkańców	ogółem	na 1000 mieszkańców
1.	Brzeg	237	6,3	600	15,9
2.	Lewin Brzeski	300	22,0	bd	bd
3.	Olszanka	111	22,3	111	22,3
4.	Byczyna	117	11,9	180	18,4
5.	Kluczbork	389	10,3	1620	42,7
6.	Wołczyn	451	31,3	590	40,9
7.	Wilków	220	47,3	bd	bd
8.	Korfantów	1094	112,0	1791	183,4
9.	Łambinowice	798	98,4	798	98,4
10.	Paczków	340	24,9	700	51,3
11.	Pakosławice	600	157,1	2400	628,4
12.	Baborów	93	14,4	160	24,7
13.	Głubczyce	109	4,5	330	13,7
14.	Kietrz	338	28,6	1140	96,6
15.	Krapkowice	220	9,1	220	9,1

Lp.	Gmina	Liczba projektowanych niezabudowanych działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej		Szacowana liczba mieszkańców – możliwa do zrealizowania na niezabudowanych działkach budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych	
		ogółem	na 1000 mieszkańców	ogółem	na 1000 mieszkańców
16.	Dobrodzień	106	10,3	110	10,7
17.	Olesno	145	7,8	145	7,8
18.	Praszka	198	14,1	255	18,2
19.	Zębowice	34	8,6	308	78,3
20.	Chrzastowice	832	124,3	700	104,6
21.	Dąbrowa	160	16,5	160	16,5
22.	Dobrzeń Wielki	8631	604,9	10488	735,1
23.	Tarnów Opolski	997	102,6	1015	104,5
24.	Tułowice	62	11,4	170	31,4
25.	Jemielnica	484	63,9	580	76,5
26.	Strzelce Opolskie	1775	53,9	3504	106,4
27.	Ujazd	1214	194,1	1242	198,5
28.	Zawadzkie	1361	109,4	1660	133,5
	OGÓŁEM	21416	68,7	30977	110,3

Przyjmując założenie, że w kolejnych latach utrzymane będą dotychczasowe efekty budownictwa mieszkaniowego (przeciętna liczba budynków mieszkalnych oddawanych do użytkowania w roku w okresie 2006 – 2010 oraz, że na budynek mieszkalny przypadać będzie przeciętnie 1,1 mieszkania), stwierdza się, że wyznaczony w planach miejscowych 17 ankietowanych gmin zasób terenów mieszkaniowych wystarczy na co najmniej 114,8 lat (wartość przeciętna dla gmin biorących udział w badaniu ankietowym). Zróżnicowanie szacowanego horyzontu czasowego na realizację ustalonego w obowiązujących planach miejscowych zasobu mieszkań w terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych gminach przedstawia tabela 13.

Tabela 13. Oszacowanie horyzontu czasowego na realizację ustalonego w obowiązujących planach miejscowych zasobu mieszkań w terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej (wg ankiety DRP – stan na 31.12.2010 r.)

Lp.	Gmina	Szacowana liczba mieszkań – możliwa do zrealizowania na niezabudowanych działkach budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych	Roczne efekty budownictwa mieszkaniowego w latach 2006 – 2010 (przeciętna liczba oddawanych do użytkowania nowych mieszkań)	Przeciętny możliwy okres realizacji budownictwa mieszkaniowego na niezabudowanych działkach budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych	Horyzont czasowy możliwej realizacji [rok]
1.	Olszanka(2)	111	17,4	6,4	2017
2.	Byczyna(3)	180	12	15,0	2026
3.	Kluczbork(3)	1620	9,2	176,1	2197
4.	Wołczyn(3)	590	5,2	113,5	2125

Lp.	Gmina	Szacowana liczba mieszkań – możliwa do zrealizowania na niezabudowanych działkach budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych	Roczne efekty budownictwa mieszkaniowego w latach 2006 – 2010 (przeciętna liczba oddawanych do użytkowania nowych mieszkań)	Przeciętny możliwy okres realizacji budownictwa mieszkaniowego na niezabudowanych działkach budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych	Horyzont czasowy możliwej realizacji [rok]
5.	Łambinowice(2)	798	12,8	62,3	2073
6.	Baborów(3)	160	4,6	34,8	2046
7.	Głubczyce(3)	330	29,2	11,3	2022
8.	Kietrz(3)	1140	4,2	271,4	2282
9.	Krapkowice(3)	220	46,4	4,7	2016
10.	Dobrodzień(3)	110	17	6,5	2018
11.	Olesno(3)	145	86	1,7	2013
12.	Zębówice(2)	308	6,8	45,3	2056
13.	Chrzastowice(2)	700	26	26,9	2038
14.	Dąbrowa(2)	160	117,6	1,4	2012
15.	Tarnów Opolski(2)	1015	4,2	241,7	2253
16.	Ujazd(3)	1242	2,4	517,5	2529
17.	Zawadzkie(3)	1660	4	415,0	2426
	OGÓŁEM \średnio	10489	23,8	114,8	2126

Tabela pokazuje, jak olbrzymią, liczoną w setki lat rezerwą dysponują niektóre gminy województwa opolskiego (Ujazd, Zawadzkie, Kietrz, Tarnów Opolski, Kluczbork).

Jednocześnie można zaobserwować, że w innych gminach rezerwy praktycznie nie ma, i że w tych gminach istnieje pilna potrzeba sporządzenia planów miejscowych dla terenów mieszkaniowych, w szczególności w gminach Dąbrowa, Olesno, Krapkowice i Olaszanka.

Bardzo istotnym byłoby udzielenie odpowiedzi na pytanie: czy wyznaczone w planach miejscowych zasoby projektowanych terenów mieszkaniowych jest wystarczający dla perspektywicznych potrzeb rozwojowych?

Przy braku dostępności do wielu danych statystycznych, w szczególności na temat aktualnego deficytu mieszkań w poszczególnych gminach województwa (dane będą osiągalne dopiero po przeprowadzeniu Narodowego Spisu Powszechnego 2011), nie można w chwili obecnej w sposób miarodajny odpowiedzieć na powyższe pytanie.

Szacowany deficyt mieszkań w województwie opolskim w roku 2009 (szacunki na podstawie danych GUS) wynosił ok. 55 tys. (w kraju 1 850 tys.). Uwzględniając tzw. szarą strefę dotyczącą najmu oraz budynki faktycznie zasiedlone, lecz formalnie nie zgłoszone do użytkowania, deficyt ten wynosił w województwie¹⁷ (2009 r.) ok. **42 – 45 tys.** Uwzględniając dotychczasowe tempo budownictwa mieszkaniowego na poziomie wartości przeciętnej z lat 2006 – 2010 wynoszącej rocznie 1687 nowych mieszkań (wg. danych GUS), przy jednoczesnym założeniu, że nie będzie wzrastać liczba nowych chętnych

¹⁷ Według programu rządowego: „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 r.”

na zakup nowego mieszkania, niedobór mieszkań zostanie zaspokojony za co najmniej **25 lat**.

W roku 2009 przeciętnie na 1000 mieszkańców województwa brakowało ok. 42 mieszkań. Zestawienie tego wskaźnika z otrzymanymi wynikami szacowanej liczby mieszkań możliwych do realizacji na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla około 28% gmin województwa pokazuje, że gminy te wyznaczyły w planach miejscowych nadmiar powierzchni przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, w efekcie czego liczba projektowanych działek budowlanych przewyższa obecne potrzeby zaspokojenia deficytu nawet o 1750%;

Szczególnie przeszacowane są tereny mieszkaniowe w gminach: Dobrzeń Wielki – 1750% (735 mieszkań/1000 mieszkańców), Pakosławice - 1495% (628 mieszkań), Ujazd – 474% (199 mieszkań), Korfantów – 436% (183 mieszkania) i Zawadzkie - 319% (134 mieszkania).

Trzeba jednak pamiętać o tym, że przeszacowanie terenów mieszkaniowych w planie miejscowym, jeśli nie jest ono aż nadto rażące w stosunku do perspektywicznych potrzeb, jest właściwe chociażby ze względu na wpływ na kształtowanie podaży na rynku działek budowlanych oraz na możliwość różnicowania oferty (np. wybór lokalizacji, zróżnicowanie parametrów działek umożliwiające dostosowanie do zróżnicowanych potrzeb).

Z kolei nadmierne przeszacowanie terenów mieszkaniowych skutkować może zachwianiem równowagi na rynku nieruchomości, a przede wszystkim nieefektywnym wydatkowaniem środków publicznych na uzbrajanie terenów, na które nie będzie popytu.

Przeprowadzone analizy potwierdzają, że sporządzane dokumenty planistyczne nie opierają swoich rozstrzygnięć co do przeznaczania nowoprojektowanych terenów mieszkaniowych o prognozy potrzeb uwzględniających rzeczywisty deficyt mieszkań, prognozy rozwoju demograficznego, a także o prognozy procesów migracyjnych.

Nadmiar terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jest w znacznej mierze efektem godzenia się władzy samorządowej z wnioskami właścicieli gruntów rolnych na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele mieszkaniowe, zgłaszanych w trakcie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego. Właściciele tych gruntów, przy istotnym uproszczeniu barier prawnych ograniczających możliwość zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze (automatyczne odrolnienie gruntów w granicach administracyjnych miast, brak wymogu uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych IV klasy bonitacyjnej), liczą na korzyści związane z wielokrotnym wzrostem wartości nieruchomości dzięki uchwalanym planom.

1.2. Obrót działkami budowlanymi

Przeprowadzone badanie ankietowe pozwoliło uzyskać informacje na temat obrotu działkami budowlanymi wyznaczonymi w planach miejscowych. Spośród 53 gmin, które nadesłały wypełnione ankiety, jedynie 38 podało dane dotyczące liczby działek budowlanych, które jednocześnie stanowiły przedmiot transakcji zbycia nieruchomości w latach 2006 – 2010. W gronie tym znalazło się: 19 gmin miejsko-wiejskich, 16 gmin wiejskich i 3 gminy miejskie, w tym miasto Opole. Powierzchnia gmin objęta analizą wynosi 502,6 tys. ha tj. 53,4% pow. województwa i zamieszkuje ją 652,4 tys. mieszkańców co stanowi 63,3% ludności województwa. Najliczniej reprezentowany jest powiat opolski (8 spośród 12 gmin powiatu przedstawiło informacje).

Zestawienie otrzymanych danych z informacją na temat zasobu działek budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych (tabela 14) pokazuje, że:

- 1) w gminach wiejskich zbywanych jest zaledwie 3,2% działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, natomiast przeciętny roczny obrót działkami budowlanymi w okresie 2006-2010 wynosi 21,7 działki, wskaźnik liczby transakcji kupna/sprzedaży w przeliczeniu na 1000 mieszk. na koniec 2010 r. wyniósł 2,7 i jest ponad dwukrotnie wyższy niż w gminach miejsko - wiejskich;
- 2) w gminach wiejsko-miejskich zbywanych jest tylko 2,0% działek wystawionych na sprzedaż, natomiast przeciętny roczny obrót działkami budowlanymi w okresie 2006-2010 kształtuje się powyżej 16,2 działek, a wskaźnik liczby transakcji kupna/sprzedaży na 1000 mieszkańców wyniósł 1,0;
- 3) w gminach miejskich sytuacja przedstawia się najkorzystniej, gdyż przeciętny roczny obrót działkami budowlanymi w analizowanym okresie 2006-2010 wynosi 94,9 działki, skala obrotu osiągnęła poziom powyżej 13%, a wskaźnik liczby transakcji kupna/sprzedaży na 1000 mieszkańców na koniec 2010 r. wyniósł 1,1.

Tabela 14. Obrót działkami budowlanymi - wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych w latach 2006 - 2010, w tym w gminach wiejskich, wiejsko-wiejskich i miejskich.

Lp.	Gmina	Liczba projektowanych niezabudowanych działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej wg stanu na koniec 2010 r.	Przeciętny roczny obrót działkami budowlanymi w okresie 2006 - 2010 [średnioroczna liczba działek]	Skala obrotu [% udział przeciętnego rocznego obrotu w ogólnej liczbie działek na koniec 2010 r.	Liczba transakcji kupna/sprzedaży na 1000 mieszkańców na koniec 2009 r.
	GMINY WIEJSKIE ¹⁸	10 650	21,7	3,2%	2,7
	GMINY MIEJSKO-WIEJSKIE ¹⁹	18 442	15,4	2,0%	1,0
	GMINY MIEJSKIE ²⁰	237	94,9	13,3%	1,1
	OGÓŁEM	29 329	24,3	3,2%	1,3

¹⁸ Olszanka, Świerczów, Wilków, Łambinowice, Pakosławice, Bierawa, Pawłowiczki, Strzeleczyki, Zębówice, Chrząstowice, Dąbrowa, Dobrzeń Wielki, Łubniany, Tarnów Opolski, Tułowice, Jemielnica

¹⁹ Lewin Brzeski, Byczyna, Kluczbork, Namysłów, Korfantów, Otmuchów, Paczków, Głogówek, Głubczyce, Kietrz, Krapkowice, Dobrodzień, Olesno, Praszka, Niemodlin, Ozimek, Strzelce Opolskie, Ujazd, Zawadzkie

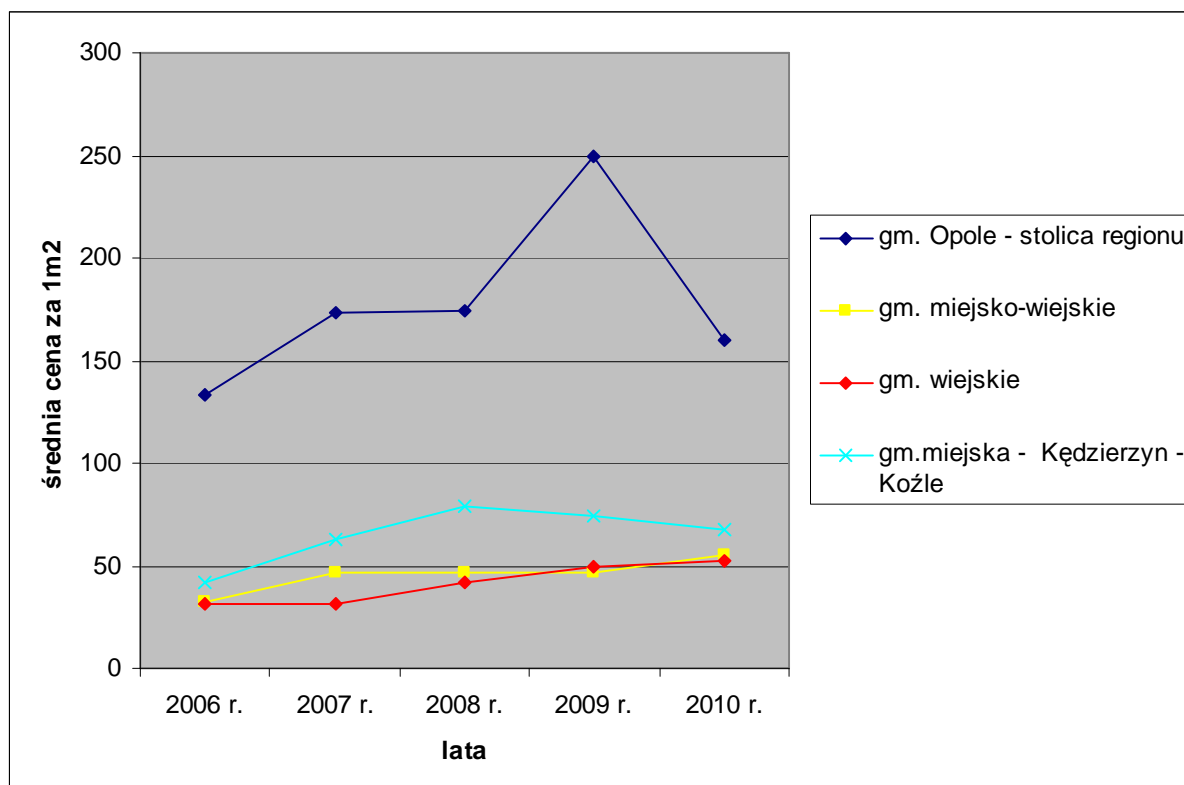
²⁰ Brzeg, Kędzierzyn-Koźle, Opole

1.3. Ceny działek budowlanych

Informację na temat przeciętnej ceny 1m² działki budowlanej stanowiącej przedmiot transakcji zbycia przekazały 42 gminy, w tym 3 gminy miejskie, 22 gminy miejsko-wiejskie i 17 gmin wiejskich.

Ogólne tendencje zmian cen działek budowlanych uzyskiwanych w transakcjach kupna - sprzedaży w okresie lat 2006 - 2010 dla wybranych typów gmin ilustruje wykres 5.

Wykres 6. Zmiany cen działek budowlanych w wybranych typach gmin województwa opolskiego w okresie 2006 - 2010 (dane ankietowe DRP)



Wykres pokazuje jak bardzo Opole wyróżnia się na tle reszty gmin województwa nie tylko pod względem wartości działek budowlanych (ceny są tu co najmniej 3 krotnie wyższe) ale także w dynamice zmian tych cen. Generalnie lata 2006 - 2010 w województwie odznaczyły się wzrostowym trendem cen działek budowlanych, jednakże zauważalne są zasadnicze różnice kierunku i tempa zmian, w zależności od typu funkcjonalnego obszaru (miasto lub gminy wiejskie oraz miejsko-wiejskie). Ponieważ rynek działek budowlanych reaguje później niż rynek mieszkaniowy na zmiany koniunktury, stąd w Opolu widać, że ożywienie na rynku budownictwa mieszkaniowego z lat 2006 - 2008 wpłynęło na popyt na działki budowlane także w roku następnym tj. 2009, choć był to rok wyraźnego spowolnienia gospodarki.

Tak wyraźnego jak w Opolu spadku cen działek budowlanych nie zaobserwowano w pozostałych największych miastach regionu (Kędzierzyn-Koźle, Brzeg), a w gminach wiejskich w ogóle nie odnotowano spadków cen, co potwierdza, że obszary słabo zurbanizowane nie są tak wrażliwe na zmiany koniunkturalne jak miasta.

Biorąc pod uwagę zróżnicowanie funkcjonalno-przestrzenne województwa zauważa się, że ceny działek budowlanych mają ścisły związek z lokalizacją w specyficznych obszarach województwa. Najwyższe ceny zanotowano na terenie miast Opole i Brzeg oraz w gminie Strzelce Opolskie. Na wynik Opola i Brzegu miała wpływ wielkość i ranga ośrodka miejskiego (Opole – ośrodek wojewódzki, Brzeg – ośrodek powiatowy o znaczeniu subregionalnym), która znacznie wzmacnia ich atrakcyjność do zamieszkania oraz kumulowała najwięcej inwestycji mieszkaniowych. Dodatkowo wysokie ceny działek w Brzegu wynikają z ograniczonej możliwości podaży terenów mieszkaniowych.

Wyższe ceny nieruchomości utrzymują się w obszarach koncentracji urbanizacji, tj. w gminach miejskich i miejsko-wiejskich, w których zlokalizowane są miasta powiatowe (Brzeg, Strzelce Opolskie, Nysa, Olesno, Kluczbork, Krapkowice, Kędzierzyn-Koźle) oraz w obszarze aglomeracji opolskiej w pierścieniu obejmującym gminy wewnętrzne, za wyjątkiem południowo-wschodniego obszaru aglomeracji, z zasięgiem do Strzelec Opolskich i Krapkowic. Wysokie ceny działek budowlanych na tym obszarze wynikają przede wszystkim z niewielkiej odległości od centrum regionu, co przekłada się na ułatwiony dostęp do szerokiej gamy wyspecjalizowanych usług oraz krótki dojazd do potencjalnych miejsc pracy.

Wyższe ceny działek budowlanych utrzymują się również w gminach południowo-zachodniej (powiaty Nysa i Prudnik) oraz środkowo-wschodniej Opolszczyzny (powiaty Strzelce Op. i Kędzierzyn). Niższe ceny działek budowlanych zanotowano w obszarze północnej (powiaty Namysłów, Kluczbork i Olesno), środkowo-wschodniej (powiat Brzeg) i południowo-wschodniej Opolszczyzny (powiaty Głubczyce i Kędzierzyn-Koźle). Niska cena działek budowlanych występuje przede wszystkim na obszarach ekstensywnego użytkowania, oddalonych od największych miast regionu, często z utrudnionym dostępem do infrastruktury technicznej.

W roku 2010 najwyższą cenę za 1m² działki budowlanej zapłacimy w Opolu - 160 zł/1m² (w 2009 roku nawet - 250 zł), w dalszej kolejności znalazły się gminy Strzelce Opolskie z wartością 167 zł/1m² i Brzeg 137 zł/1m². Z kolei najniższą za 1m² płacono w gminie Pawłowiczki i Olszanka - ok. 10 zł oraz Pakosławice - niewiele ponad 3 zł.

Tabela 15. Przeciętne ceny działek budowlanych, w tym w wybranych gminach województwa opolskiego w latach 2006 – 2010 (wg. danych ankietowych)

Jednostka terytorialna	Przeciętna cena 1 m ² działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową w okresie 2006 – 2010 [w zł]
AGLOMERACJA OPOLSKA	
Opole	178
GMINY WEWNĘTRZNE AGLOMERACJI	
Chrzastowice	70,7
Dąbrowa	65,6
Dobrzeń Wielki	70,8
Łubniany	83,8
Tarnów Opolski	58,0
GMINY ZEWNĘTRZNE AGLOMERACJI	
Popielów	27,5

Jednostka terytorialna	Przeciętna cena 1 m ² działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową w okresie 2006 - 2010 [w zł]
Niemodlin	38,6
Tułowice	35,6
Ozimek	39,0
Strzeleczyki	34,4
Krapkowice	53,3
Gogolin	83,0
PÓŁNOCNA OPOLSZCZYŻNA	
Namysłów	23,0
Świerczów	23,0
Wilków	10,2
Kluczbork	37,0
Byczyna	24,2
Olesno	51,0
Dobrodzień	36,5
Praszka	37,0
Zębowice	19,8
POŁUDNIOWA OPOLSZCZYŻNA	
Nysa	80,0
Głuchołazy	33,2
Korfantów	16,9
Łambinowice	19,0
Otmuchów	37,5
Paczków	30,0
Pakoławice	2,6
Prudnik	-
Głogówek	75,4
Głubczyce	-
Baborów	20,0
Kietrz	15,1
ZACHODNIA OPOLSZCZYŻNA	
Brzeg	123,6
Lewin Brzeski	2,0
Olszanka	33,2
Grodków	31,6
ŚRODKOWO-WSCHODNIA OPOLSZCZYŻNA	
Kędzierzyn-Koźle	65,2
Bierawa	21,8
Cisek	16,0
Pawłowiczki	1,7
Strzelce Opolskie	146,3
Jemielnica	45,9

Jednostka terytorialna	Przeciętna cena 1 m ² działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową w okresie 2006 - 2010 [w zł]
Ujazd	36,6
Zawadzkie	55,4

2. Ograniczenia dostępności do działek budowlanych

Przeprowadzone badanie ankietowe potwierdza, że nie wszystkie działki budowlane spełniają kryterium natychmiastowej dostępności. Spośród gmin, które wzięły udział w badaniu ankietowym jedynie 24 podały dane dotyczące dostępności niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tej podstawie można stwierdzić, że zdecydowana większość projektowanych działek ma jakieś ograniczenia dostępności. Z uzyskanych danych wynika, że ponad 55% projektowanych działek jest nieuzbrojona w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, a niemal 34% projektowanych działek nie ma dostępu do istniejącej drogi publicznej. Biorąc pod uwagę, że większość działek może mieć ograniczenia z obu grup, należy przyjąć, że odsetek działek z ograniczeniami dostępności wynosi minimum 55% niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dane ankietowe pokazują, że odsetek działek mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej, w wybranych gminach województwa opolskiego - w pełni uzbrojonych, stanowi zaledwie 32%.

Największy odsetek działek z ograniczeniami dostępności wykazały gminy: Głubczyce (94%), Krapkowice (91%), Zawadzkie (90%), Byczyna (88% - w zakresie braku dostępu do drogi publicznej), Strzelce Opolskie (83%) i Brzeg (74%). Trudno tu mówić o jakiejś prawidłowości obszarowej, jednak tak wysokie wskaźniki ograniczenia dostępności działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej wskazują, że tereny formalnie przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, praktycznie nie mogą być wykorzystane bez kosztownych i długotrwałych procedur podziałów geodezyjnych nieruchomości i uzbrajania terenów.

Zróżnicowanie procentowego udziału liczby działek z ograniczeniami dostępności w ogólnej liczbie niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w poszczególnych gminach przedstawia tabela 16.

Tabela 16. Odsetek niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ograniczeniami dostępności (wg ankiety DRP – stan na 31.12.2010 r.)

Lp.	Gmina	Liczba niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Odsetek niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z brakiem dostępu do istniejącej drogi publicznej [w %]	Odsetek niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z brakiem dostępu do istniejącej infrastruktury technicznej [w %]	Szacowany procentowy udział działek budowlanych w pełni uzbrojonych [w %]
1.	Brzeg	227	74,4	74,4	26
2.	Byczyna	114	87,7	12,3	12
3.	Kluczbork	360	11,1	81,1	15

Lp.	Gmina	Liczba niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Odsetek niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z brakiem dostępu do istniejącej drogi publicznej [w %]	Odsetek niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z brakiem dostępu do istniejącej infrastruktury technicznej [w %]	Szacowany procentowy udział działek budowlanych w pełni uzbrojonych [w %]
4.	Wołczyn	450	0,0	51,1	49
5.	Korfantów	1053	0,0	70,0	25
6.	Łambinowice	798	5,6	32,2	68
7.	Paczków	300	66,7	66,7	33
8.	Pakosławice	150	0,0	74,7	20
9.	Baborów	90	16,7	27,8	80
10.	Głubczyce	106	94,3	94,3	5
11.	Kietrz	330	0,0	18,2	40
12.	Krapkowice	220	90,9	90,9	10
13.	Dobrodzień	106	0,0	0,0	85
14.	Olesno	125	0,0	0,0	5
15.	Praszka	197	0,0	96,4	7
16.	Zębowice	32	18,8	12,5	94
17.	Dąbrowa	160	0,0	0,0	25
18.	Dobrzeń Wielki	8624	33,0	33,0	66
19.	Tarnów Opolski	992	50,4	50,4	30
20.	Tułowice	60	16,7	116,7	17
21.	Jemielnica	484	0,0	67,4	20
22.	Strzelce Opolskie	1752	83,1	83,1	17
23.	Ujazd	1210	69,1	80,5	19
24.	Zawadzkie	1359	90,0	90,0	2
	OGÓŁEM/ średnio	19299	33,7	55,2	32

3. Główne bariery w dostępie do terenów mieszkaniowych

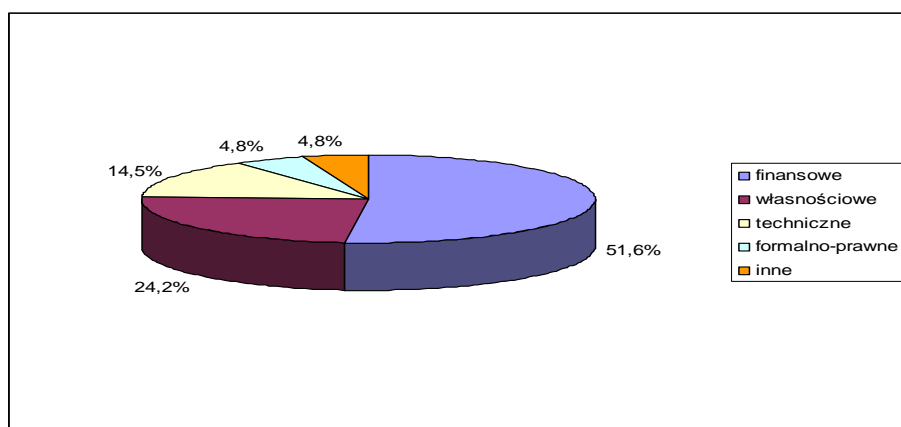
Niniejsze opracowanie ogniskuje uwagę na barierach w aspekcie planowania przestrzennego. Stąd pominięto w nim identyfikację barier systemowo-organizacyjnych i finansowych, które wymagają szerokich analiz ustawodawstwa oraz polskich realiów ekonomicznych.

Samorządy gminne biorące udział w badaniu ankietowym wskazały na kilka zasadniczych typów barier dostępu do terenów mieszkaniowych:

- 1) **finansowe (51,6%)**, w tym brak środków na realizację infrastruktury technicznej i drogowej, wysokie ceny działek budowlanych, kosztowne procedury opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, trudności w pozyskaniu środków z Unii Europejskiej na uzbrojenie terenów mieszkaniowych, ograniczenia w kredytowaniu nieruchomości;

- 2) **własnościowe (24,2%)**, wynikające z nieuregulowanej i złożonej struktury własności terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) **techniczne (14,5%)**, do których zaliczono braki uzbrojenia i dostępności komunikacyjnej;
- 4) **formalno-prawne (4,8%)**, wiążące się ze skomplikowanymi i długotrwałymi procedurami sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **inne (4,8%)**, wynikające m.in. z położenia w strefach ochronnych czy występowania wysokich klas bonitacyjnych gruntów.

Wykres 7. Struktura barier w dostępie do terenów mieszkaniowych wskazanych przez samorządy gminne



Jak pokazała ankieta, ponad połowę barier stanowią ograniczenia finansowe. Biorąc pod uwagę charakter gminy, zauważa się, że gminy miejskie przypisują większą wagę ograniczeniom finansowym niż gminy wiejskie. Można to tłumaczyć znacznie większymi potrzebami inwestycyjnymi miast i większą skalą planowanego rozwoju terenów mieszkaniowych.

Istotną pozycję zajmują także bariery własnościowe (24,2%) i są one powszechne zarówno w miastach jak i w gminach wiejskich. Problemem jest przede wszystkim dominujący udział terenów prywatnych w strukturze terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (w Opolu aż 80%), co w znacznej mierze ogranicza wpływ gminy na podaż działek budowlanych i ich ceny. Tereny mieszkaniowe ustalone w planach niejednokrotnie nie są scalane i wtórnie dzielone na działki budowlane, tym samym pomimo tego, że formalnie grunty te są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, to nie stanowią one oferty do natychmiastowego uruchomienia procesów inwestycyjnych.

Brak uzbrojenia technicznego terenów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe a także brak dojazdów do działek budowlanych okazuje się również znaczącym ograniczeniem (14,5%). Przypadki te potwierdzają, że inwestycyjne procesy poza planistyczne (wnoszenie podziałów na grunt, budowa infrastruktury technicznej i drogowej) nie następuje na tyle szybko by nie były one postrzegane, jako znaczące ograniczenie rozwojowe.

4. Aktywność gmin w tworzeniu optymalnych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego

Ustawowe obowiązki organów władzy publicznej w zakresie budownictwa mieszkaniowego ulokowane są na poziomie lokalnym ustawami:

- **o samorządzie gminnym** – w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego²¹ (art. 7²² ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. - Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1591, z późn. zm.),
- **o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** – w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4²³ ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. – Dz.U. z 2005r., nr 31, poz. 266, z późn. zm.),
- **o dodatkach mieszkaniowych** – w zakresie ustalania uprawnień i wypłacania tych świadczeń (art. 9a²⁴ ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. - Dz.U. z 2001r. nr 71, poz. 734, z późn. zm.).

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wymienia zadania gminy, do których należy:

- zapewnienie lokali socjalnych,
- zapewnienie lokali zamiennych (w przypadku decyzji organów nadzoru budowlanego o wykwaterowaniu lokatorów),
- zapewnienie lokali gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

Jak widać z powyższego, kwestie indywidualnego budownictwa mieszkaniowego znajdują się poza sferą obligatoryjnych zadań publicznych, także na poziomie samorządu województwa²⁵.

²¹ *Zasobem gminy są lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów).*

²² *„1. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:
...7) gminnego budownictwa mieszkaniowego...”*

²³ *„1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.
2. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
3. Gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1 i 2, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.
4. Gminy mogą otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa na zadania, o których mowa w ust. 1 i 2.”*

²⁴ *„Wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy.”*

²⁵ Zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o samorządzie województwa:
*„2. Samorząd województwa prowadzi politykę rozwoju województwa, na którą składa się:
1) tworzenie warunków rozwoju gospodarczego, w tym kreowanie rynku pracy,
2) utrzymywanie i rozbudowa infrastruktury społecznej i technicznej o znaczeniu wojewódzkim,
3) pozyskiwanie i łączenie środków finansowych: publicznych i prywatnych, w celu realizacji zadań z zakresu użyteczności publicznej,
4) wspieranie i prowadzenie działań na rzecz podnoszenia poziomu wykształcenia obywateli,
5) racjonalne korzystanie z zasobów przyrody oraz kształtowanie środowiska naturalnego, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,
6) wspieranie rozwoju nauki i współpracy między sferą nauki i gospodarki, popieranie postępu technologicznego oraz innowacji,*

4.1. Rola samorządu terytorialnego (gminnego) w rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego

Nadrzędnym celem funkcjonowania samorządu terytorialnego jest tworzenie możliwie jak najlepszych walorów użytkowych zamieszkania, działalności gospodarczej, usług społecznych, komunalnych, administracyjnych, zagospodarowania przestrzennego, środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego. Główna rola w jego realizacji przypada władzom samorządowym (uchwałodawczym i wykonawczym), które stanowią ośrodek decyzyjny, realizując określone funkcje regulacyjne, inicjujące i stymulacyjne.

Pomimo faktu, iż obecnie większość mieszkań należy do osób prywatnych (33%²⁶) oraz wspólnot mieszkaniowych (23,8%), gmina nadal pełni wiele ról w mieszkalnictwie. Jest właścicielem zasobu mieszkaniowego gminy, jego zarządcą, a także pełni rolę inwestora. Gmina może występować na rynku nieruchomości zarówno po stronie podaży lokali i gruntów, jak i po stronie popytu na lokale i grunty. Na władzach gminy spoczywa odpowiedzialność za rozwój całego mieszkalnictwa na obszarze gminy, bez względu na status prawny właściciela nieruchomości oraz inwestora. Dlatego też gmina stymulować powinna działania innych podmiotów inwestujących w budownictwo mieszkaniowe, gdyż poprawa warunków mieszkaniowych możliwa jest jedynie w długim okresie przy jednoczesnej konsolidacji wszystkich uczestników rynku nieruchomości i rynku budowlanego, tj. gminy, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, deweloperów, inwestorów indywidualnych, zarządców nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych oraz kredytodawców.

Wydatkowanie środków publicznych na mieszkalnictwo ma za zadanie przyczynić się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych części społeczeństwa, której nie stać samodzielnie na realizację tego celu, jak również wzmocnić popyt na inwestycje, remonty i modernizacje mieszkaniowe.

Misją każdej gminy powinno być stworzenie optymalnych warunków dla rozwoju mieszkalnictwa na obszarze gminy, w szczególności w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego, w tym budownictwa komunalnego, jak również zahamowanie procesów dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego. Do realizacji tych celów niezbędne jest uczynienie mieszkalnictwa jednym z priorytetów w gospodarce gminy oraz zwiększenie środków budżetowych na ten cel. Większość popytu mieszkaniowego może zostać zrealizowana przy niewielkim zaangażowaniu finansowym gminy. Ze względu na strukturę inwestorską w większości gmin województwa, tak jak i całego kraju, tj. dominującej pozycji dwóch podmiotów - inwestorów indywidualnych i firm deweloperskich - rolą gminy jest zapewnienie pod inwestycje odpowiedniej podaży uzbrojonych terenów budowlanych z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wymienionych podmiotów proces inwestycyjny oraz jego finansowanie odbywa się w całości w sektorze prywatnym.

7) *wspieranie rozwoju kultury oraz sprawowanie opieki nad dziedzictwem kulturowym i jego racjonalne wykorzystywanie,*

8) *promocja walorów i możliwości rozwojowych województwa,*

9) *wspieranie i prowadzenie działań na rzecz integracji społecznej i przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu."*

²⁶ Wg danych GUS za 2009 r.

Istotna dla rozwoju lokalnego, w tym mieszkalnictwa, jest aktywna gospodarka nieruchomościami, głównie nieruchomościami gruntowymi.

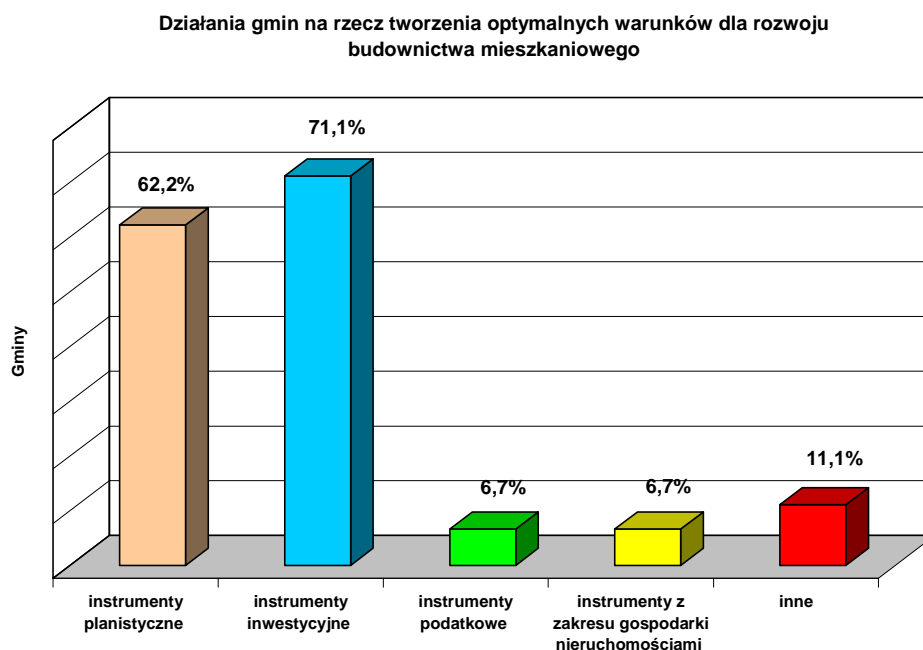
4.2. Instrumenty tworzenia optymalnych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego

Na władzach gminnych spoczywa duża odpowiedzialność za tworzenie odpowiednich warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Dlatego też gminy przeprowadzają szereg działań w celu poprawienia warunków mieszkaniowych na swoim obszarze.

Bardzo ważnym zadaniem spoczywającym na władzach gminnych jest zapewnienie odpowiedniej ilości uzbrojonych terenów budowlanych z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wyniki ankiety wypełnionej przez część gmin województwa opolskiego pokazały, że samorzady dla tworzenia optymalnych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego podejmują przede wszystkim działania inwestycyjne – 71,1% spośród ankietowanych gmin (uzbrajanie terenów, budowa dróg) oraz działania planistyczne (62,2% gmin) polegające na tworzeniu i stosowaniu instrumentów planistycznych (plany miejscowe, studia, decyzje).

Wykres 8.



Instrumenty podatkowe (ulgi podatkowe, preferencyjne stawki) zadeklarowało 6,7% badanych gmin, podobnie jak instrumenty z zakresu gospodarki nieruchomościami (np. geodezyjne wydzielenie działek). Inne działania zgłosiło 11,1% gmin (w tym: starania o środki unijne na realizację infrastruktury, tworzenie dokumentacji technicznej).

VI. PODSUMOWANIE

Dzięki sporządzonemu opracowaniu uzyskano aktualną i usystematyzowaną wiedzę na temat procesów planistycznych służących przygotowaniu terenów pod zabudowę mieszkaniową, realizowanych w województwie opolskim na poziomie lokalnym, jak również barier towarzyszących tym procesom oraz ograniczeń w dostępności do wyznaczanych w planach miejscowych terenów mieszkaniowych.

Przeprowadzone badanie ankietowe pozwoliło poszerzyć zakres wiedzy o niedostępne w statystyce publicznej zagadnienia jak np.: wielkość zasobu terenów mieszkaniowych, korelacje między pokryciem planistycznym a liczbą wydawanych pozwoleń na budowę, podaży i cen działek budowlanych, ograniczeń w dostępności do terenów mieszkaniowych.

Trzeba jednakże podkreślić, że brak odpowiedzi wszystkich jednostek samorządu terytorialnego na pytania ankietowe oraz niepełny zakres udzielanych informacji powoduje, że opracowanie nie zawiera kompleksowej i pełnej charakterystyki bieżącej sytuacji w niektórych analizowanych zagadnieniach dotyczących stanu i realizacji procesów planistycznych.

Niewątpliwie należy stwierdzić, że systematycznie odnotowywany jest postęp w realizacji prac planistycznych, jakkolwiek tempo tego postępu nie jest zadowalające, jeśli weźmie się pod uwagę fakt, że nadal w województwie są gminy w znikomym stopniu pokryte planami miejscowymi.

Według oficjalnych danych GUS wskaźnik pokrycia powierzchni gmin województwa opolskiego planami miejscowymi na koniec 2009r. wynosił 34,3 % i był wyższy niż w roku 2007 o 4,6 pkt. procentowych.

W porównaniu z sytuacją w kraju, prace planistyczne gmin województwa opolskiego realizowane są efektywniej, dzięki czemu wskaźnik pokrycia planami jest wyższy o 8,9 pkt. procentowych od średniej krajowej a dynamika tego wskaźnika w latach 2007 – 2009 jest wyższa o 1 pkt. procentowy.

Także korzystniej niż w kraju przedstawia się przeciętna powierzchnia planu miejscowego: 399,1 ha, podczas gdy w kraju 217 ha.

Jednocześnie średnia powierzchnia uchwalanych planów w regionie maleje: w okresie 2007 – 2009 przeciętnie o 16 ha.

Wskaźnik pokrycia planami miejscowymi wykazuje znaczne zróżnicowanie w obszarze województwa. Najkorzystniej sytuacja przedstawia się w gminach powiatu namysłowskiego, gdzie aż 75,2% powierzchni powiatu pokryte jest planami miejscowymi. Z kolei na drugim biegunie znajdują się gminy powiatu oleskiego, gdzie wskaźnik wynosi zaledwie 3,2%. Grupę w pełni lub praktycznie w pełni objętych planami miejscowymi (od 95% do 100% powierzchni) stanowi 13 gmin: Brzeg, Bierawa, Skarbimierz, Kędzierzyn-Koźle, Namysłów, Świerczów, Korfantów, Łubniany, Jemielnica, Leśnica, Popielów, Tułowice, Pakosławice, z kolei w grupie ze znikomym pokryciem (mniejszym niż 2%) znajduje się 6 gmin: Murów, Dąbrowa, Strzeleczyki, Otmuchów, Cisek, Zębówice. Jako bardzo korzystne uznać należy osiągnięcie wysokich wskaźników pokrycia planami w głównych ośrodkach regionu, tj. miastach powiatowych (Brzeg, Głubczyce, Namysłów, Prudnik, Kędzierzyn-Koźle i Kluczbork – pokrycie 100%; Strzelce Opolskie – 68%).

Na tle tych ośrodków gorzej wypada Opole i Nysa – ok. 34% oraz Krapkowice – ok. 30%, choć widać w tych miastach ciągły postęp. Za to katastrofalnie jest w Oleśnie z pokryciem wynoszącym ok. 1%.

Analiza zróżnicowania wskaźnika w ujęciu terytorialnym pokazuje, że strefa centralna województwa – najbardziej zurbanizowana, rozciągająca się od Kędzierzyna – Koźła i Strzelec Opolskich poprzez Opole do Brzegu oraz zachodnia część województwa (powiat namysłowski i brzeski) mają wyższe wskaźniki pokrycia planami miejscowymi niż pozostałe obszary zdominowane funkcjami rolnymi (powiat głubczycki i nyski) i rolno-leśnymi (powiat oleski i kluczborski).

Przejawem znacznej aktywności samorządów gminnych w realizacji procedur planistycznych jest duża liczba planów w trakcie realizacji - 187 planów na koniec 2009r. i odpowiadająca im powierzchnia - **81,1 tys. ha**, w tym 50,2 tys. ha stanowiła powierzchnia dotąd nie objęta planami. W przypadku uchwalenia tych opracowań, wskaźnik pokrycia planami miejscowymi w województwie opolskim wzrośnie z poziomu 34,3% do **38,7%**.

Badanie ankietowe wykazało, że najbardziej aktywne działania związane z tworzeniem nowych opracowań planistycznych czynione są w gminach Opole, Ozimek, Paczków oraz Wilków, Łambinowice, Dobrzeń Wielki, Chrzastowice, Gogolin, Strzelce Opolskie.

Analizując aktywność gmin w aspekcie dokonywanych zmian i aktualizacji studium gminnych, stwierdza się wysoką liczbę zakończonych i realizowanych procedur (do końca 2010 r. w 49 gminach przeprowadzono i pomyślnie zakończono procedurę zmiany studium; w 28 gminach procedury te są w trakcie realizacji), co świadczy o bieżącym reagowaniu na zmiany procesów przestrzennych i ich uwarunkowań w obszarach gmin. Najwięcej prowadzonych zmian jest w gminach powiatu opolskiego, co może wskazywać na dużą w skali regionu koncentrację czynników rozwojowych.

Jednocześnie ustalenia studiów gminnych zbyt słabo korespondują z realizacją planów miejscowych. Pokazują to m.in. przykłady gmin Skoroszyce, Paczków, Zdieszowice, Głogówek, Strzeleczyki, Gogolin, gdzie różnice między powierzchnią wskazaną do objęcia planami a obecnym stopniem pokrycia planami miejscowymi są w chwili obecnej bardzo duże (co najmniej kilkukrotnie przewyższające obecny stan pokrycia, np. w Skoroszykach 8,7 razy, Paczkowie 8,2, Strzeleczkach 6, a Głogówku 5,1 razy). Z kolei studia gmin: Olesno, Dąbrowa, Chrzastowice, Reńska Wieś, Nysa i Prudnik w ogóle nie wskazują obszarów do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co należy uznać jako ich istotną ułomność. Jednocześnie jest to wskazanie dla podjęcia weryfikacji tych dokumentów w tym zakresie.

W ramach polityki przestrzennej ważnym ustaleniem studium gminnego jest określenie terenów przewidzianych pod funkcje mieszkaniowe.

Według danych GUS za 2008 r. w studiach gminnych (dotyczy 50 gmin), samorzady przeznaczyły 4,4 % swojej ogólnej powierzchni (28,9 tys. ha) pod tereny mieszkaniowe. Niestety brakuje informacji m.in. dla gmin o znacznym potencjale rozwojowym, jak: Kędzierzyn-Koźle, Nysa, Prudnik, Głubczyce, Olesno czy Dobrzeń Wielki. Zwraca uwagę duża rozpiętość między wielkością terenów mieszkaniowych ustalonych w studiach gminnych. Wyróżniają się tu gminy zachodniej Opolszczyzny: Paczków (21,9% tj. 1,7

tys. ha), Domaszowice (17,1% tj. 1,9 tys. ha), Lewin Brzeski (15% tj. 2,4 tys. ha) oraz Brzeg (11% tj. 0,2 tys. ha).

Przeliczenie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na 1000 mieszkańców pokazuje (z wyjątkiem Brzegu), że są to wielkości zdecydowanie przeszacowane.

Z punktu widzenia planistycznego, najważniejszy jest zasób terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planie miejscowym.

Według danych GUS na koniec 2008 r. powierzchnia województwa opolskiego przeznaczona pod zabudowę w planach miejscowych stanowiła 4,0 % (w kraju 3,1%), w tym pod zabudowę mieszkaniową 2,7% (w kraju 2,0%). W tym czasie istniejące tereny zabudowane i zurbanizowane stanowiły łącznie 5,8% (w kraju 4,8), w tym zabudowy mieszkaniowej 0,9% (w kraju 0,8%).

Zestawienie tych wskaźników pokazuje, że plany miejscowe dla terenów mieszkaniowych sporządzane są głównie dla nowej zabudowy. Trzykrotnie wyższy udział terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni zabudowy istniejącej oznacza, że w skali województwa wielkość projektowanych terenów mieszkaniowych w planach miejscowych jest wystarczająca. Inaczej wygląda to w skali lokalnej, gdzie między gminami występują duże kontrasty. Największy odsetek terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową występuje w gminie Dobrzeń Wielki - aż 20,6% powierzchni gminy. W dalszej kolejności w gminach: Domaszowice (17,1%), Prószków (14,5%), Strzelce Opolskie (12,2%), Gogolin (11,4%), Biała (11,3%) oraz Opole (10,3%). Bardzo źle należy ocenić sytuację w gminach: Byczyna, Gorzów Śląski, Lasowice Wielkie, Murów, Olesno, Otmuchów, Radłów i Strzeleczyki, gdzie powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową liczona jest zaledwie w promilach bądź w ogóle nie ma planów miejscowych dla tej zabudowy. Uwzględniając wielkość zaludnienia, stwierdza się, że na koniec 2008r. największą powierzchnię zabudowy mieszkaniowej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wyznaczono w gminach: Domaszowice (517,9 ha), Biała (194,8 ha), Prószków (178,2 ha), Popielów (156,6 ha), Dobrzeń Wielki (131,1 ha), Tułowice (123,4 ha), z kolei najniższą w gminach (dotyczy gmin posiadających pokrycie planami na poziomie co najmniej 20%): Brzeg (1,9 ha) i Jemielnica (2,5 ha).

Wskaźniki powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na 1000 mieszkańców w gminach miejsko-wiejskich z miastami o znacznym w skali województwa potencjale oraz w miastach największych (Opole, Kędzierzyn-Koźle, Brzeg) są ponad pięciokrotnie niższe niż w gminie Pakosławice i ponad dwu-trzykrotnie niższe niż w gminach Bierawa, Dobrzeń Wielki czy Niemodlin.

O ile nie dziwi większy wskaźnik w gminach aglomeracji opolskiej, co m.in. potwierdza, że w strefie zewnętrznej Opola dokonują się procesy suburbanizacyjne, to wątpliwości budzi ogromna podaż „planistyczna” terenów mieszkaniowych w peryferyjnych gminach wiejskich (Pakosławice, Łambinowice, Świerców).

Stan taki oznacza, że prace planistyczne prowadzone są nie zawsze w takiej kolejności i nie tam, gdzie potrzeby są największe.

Statystyka GUS nie różnicuje struktury terenów zabudowy mieszkaniowej pod względem rodzaju tej zabudowy, stąd brak oficjalnych danych dotyczących wielkości powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Statystyka publiczna nie ujmuje także udziału miast w strukturze danych dla gmin miejsko-wiejskich, co uniemożliwia określenie sytuacji w poszczególnych miastach Opolszczyzny. Brakuje również danych

dla części gmin z miastami powiatowymi: Brzegu, Kędzierzyna-Koźla i Nysy, co biorąc pod uwagę zaludnienie tychże gmin, w znacznej mierze dekomponuje obraz statystyczny województwa w tym względzie.

Według uzyskanych danych ankietowych na koniec 2010 r., tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wybranych gminach województwa opolskiego (44 gminy) stanowią ok. 75 % ogółu terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planach miejscowych.

Nie wystarczający stopień pokrycia gmin planami miejscowymi powoduje, że tam gdzie planów nie ma stosowane są procedury ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w trybie decyzji administracyjnej.

Wg danych GUS w latach 2007-2009 w gminach województwa opolskiego wydano ogółem 7396 decyzji o warunkach zabudowy, z czego 59,8 % dla inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową.

W latach 2007-2009 nastąpił wzrost liczby wydanych decyzji dla zabudowy mieszkaniowej o 12,8%, przy czym największą dynamikę zmian odnotowano w roku 2009 (ponad 11%). Wzrost liczby wydanych decyzji dla zabudowy mieszkaniowej świadczy o tym, że w 2009 r. poprawiły się nastroje inwestorów w zakresie budownictwa mieszkaniowego, i że nie ma odwrotnie proporcjonalnej zależności między rosnącym stopniem pokrycia planami miejscowymi, a liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, co może oznaczać, że uchwalane plany miejscowe nie dotyczyły tych obszarów, gdzie odnotowano popyt na przedsięwzięcia inwestycyjne.

Najwięcej decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydano w gminach: Dąbrowa (168), Olesno (129) i Nysa (118). Znikomą natomiast ilość tych decyzji wydano w gminach: Dobrzeń Wielki (1), Gogolin (1) czy Jemielnica (2), przy czym na uwagę zasługują gminy: Byczyna, Zębowice, Polska Cerekiew, Lubrza, Baborów, w których jednocześnie występuje bardzo niski stopień pokrycia planami. Są to wskazania, że w tych gminach mamy do czynienia ze stagnacją rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Wyrazem presji inwestycyjnej w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego w sferze działań administracyjnych są przede wszystkim wydawane pozwolenia na budowę. Według danych GUS w województwie opolskim w latach 2006 – 2009 wydano ogółem **5675 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych**, z czego **97,1%** wszystkich wydanych pozwoleń dotyczyło **domów jednorodzinnych** (5510 szt.). Czas boomu inwestycyjnego przypadł na lata 2007 – 2008. Dane ankietowe za rok 2010 wskazują, że tendencja spadkowa, którą zanotowano w 2009 r. została utrzymana w roku następnym i wyniosła ok. 11%. Analiza rozmieszczenia przestrzennego wydanych pozwoleń na budowę dla budynków mieszkalnych w roku 2009 w odniesieniu do liczby mieszkańców, potwierdza dokonujące się procesy suburbanizacyjne w obszarze aglomeracji opolskiej oraz generalnie większą aktywność budowlaną mieszkańców zachodniej części województwa opolskiego.

Przeprowadzone analizy statystyczne wykazały, że wzrasta współzależność między liczbą wydawanych pozwoleń na budowę a stopniem pokrycia gmin planami miejscowymi. Stan taki traktowany jest jako sytuacja korzystna (realizacja inwestycji w znacznej mierze odbywa się w warunkach, w których sposób zabudowy i zagospodarowania określony jest w planach miejscowych, zapewniających ład przestrzenny). Odnotować należy, że współzależność przejawia się wyłącznie dla wskaźni-

ków względem ludności, a nie powierzchni. Oznacza to, że pozytywne zjawisko dotyczy terenów gęściej zaludnionych.

Według danych GUS w województwie opolskim w latach 2006 – 2009 oddano do użytkowania 4312 budynki mieszkalne, co stanowi 68% ogółu budynków.

Zdecydowana większość inwestycji dotyczyła indywidualnego budownictwa mieszkaniowego (98%). Podobnie jak w przypadku wydawanych pozwoleń na budowę, dynamika realizowanego budownictwa mieszkaniowego potwierdza ożywienie budowlane w latach 2007 – 2008. Najwięcej budynków mieszkalnych zrealizowano w powiecie opolskim, tj. 1269, w tym 99,1% w zabudowie jednorodzinnej.

Najmniej natomiast inwestycji mieszkaniowych zrealizowano w powiatach południowej Opolszczyzny: głubczyckim – 108 i prudnickim – 140.

Pod względem ilości oddawanych mieszkań do użytkowania wyraźnie wyróżnia się miasto Opole wraz z jego zewnętrzną strefą funkcjonalną (powiat ziemski), na które przypadło 43,5% ogółu nowych mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2006 – 2009.

Dzięki badaniu ankietowemu uzyskano informację na temat rzeczywistego zasobu działek budowlanych, jaki stanowią tereny mieszkaniowe wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego części gmin województwa opolskiego. Zasób ten, ma z kolei istotny wpływ na kształtowanie podaży i zaspokajanie popytu na rynku nieruchomości.

Na koniec 2010 r., w obowiązujących planach miejscowych na obszarze 28 gmin Opolszczyzny, w terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej było wyznaczonych łącznie 21 416 niezabudowanych działek budowlanych, w tym 20 762 w zabudowie jednorodzinnej (niemal 97%). Przeciętnie gmina woj. opolskiego dysponuje 742 niezabudowanymi działkami jednorodzinnymi, przy czym rozpiętość tego zasobu jest bardzo duża i wynosi od 8624 w gminie Dobrzeń Wielki do 32 w gminie Zębowice. Uwzględniając aspekt potencjału ludnościowego stwierdza się, że największą liczbą niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dysponuje gmina Dobrzeń Wielki (605 działek/1000 mieszkańców). Z kolei najmniejszą liczbę niezabudowanych działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców zanotowano w gminie Głubczyce (5) i Brzeg (6). Olbrzymich dysproporcji wartości wskaźników sięgających nawet 100 krotność, nie można tłumaczyć tylko tym faktem, że bardzo niskie wartości są pochodną niskiego stopnia pokrycia planami miejscowymi. Tezie takiej przeczy przypadek miasta Brzeg, którego obszar w 100% objęty jest planami miejscowymi. Świadczy to o tym, że Brzeg posiada istotne ograniczenia przestrzenne, uniemożliwiające przeznaczanie większych powierzchni pod nowe tereny mieszkaniowe (niewielka powierzchnia w granicach administracyjnych, znaczny udział w strukturze funkcjonalnej terenów zamkniętych i terenów o rygorach ochronnych). Rozwój takich miast jak Brzeg musi więc być planowany w szerszym aspekcie, tj. w powiązaniu z zewnętrznymi obszarami.

Wielkość zasobu mieszkań możliwych do zrealizowania na niezabudowanych działkach wyznaczonych w planach miejscowych szacowana jest na poziomie 30 977 mieszkań (dotyczy jedynie 28 gmin, które udzieliły odpowiedzi ankietowej), z czego 82% na działkach w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeciętnie na ankietowaną gminę województwa opolskiego przypada 1106 mieszkań na działkach projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Najwięcej bo aż 10488 mieszkań można zrealizować w gminie Dobrzeń Wielki (33% ogólnego zasobu). Z kolei w gminie Dobrodzień tylko 110 mieszkań.

Przyjmując założenie, że w kolejnych latach utrzymane będą dotychczasowe efekty budownictwa mieszkaniowego (przeciętna liczba budynków mieszkalnych oddawanych do użytkowania w roku w okresie 2006 – 2010 oraz, że na budynek mieszkalny przypadać będzie przeciętnie 1,1 mieszkania), stwierdza się, że wyznaczony w planach miejscowych 17 ankietowanych gmin, zasób terenów mieszkaniowych wystarczy na co najmniej 114,8 lat (wartość przeciętna dla gmin biorących udział w badaniu ankietowym).

Przeprowadzone analizy pokazują, jak olbrzymią, liczoną w setki lat rezerwą dysponują niektóre gminy województwa opolskiego (Ujazd, Zawadzkie, Kietrz, Tarnów Opolski, Kluczbork). Jednocześnie można zaobserwować, że w innych gminach rezerwy praktycznie nie ma, i że w tych gminach istnieje pilna potrzeba sporządzenia planów miejscowych dla terenów mieszkaniowych, w szczególności w gminach Dąbrowa, Oleśno, Krapkowice i Olszanka.

Uwzględniając dotychczasowe tempo budownictwa mieszkaniowego na poziomie wartości przeciętnej z lat 2006 – 2010 wynoszącej rocznie 1687 nowych mieszkań (wg. danych GUS), przy jednoczesnym założeniu, że nie będzie wzrastać liczba nowych chętnych na zakup nowego mieszkania, niedobór mieszkań zostanie zaspokojony za co najmniej **25 lat**.

W roku 2009 przeciętnie na 1000 mieszkańców województwa brakowało ok. 42 mieszkań. Zestawienie tego wskaźnika z otrzymanymi wynikami szacowanej liczby mieszkań możliwych do realizacji na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla około 28% gmin województwa pokazuje, że gminy te wyznaczyły w planach miejscowych nadmiar powierzchni przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, w efekcie czego liczba projektowanych działek budowlanych przewyższa obecne potrzeby zaspokojenia deficytu nawet o 1750%;
Szczególnie przeszacowane są tereny mieszkaniowe w gminach: Dobrzeń Wielki – 1750% (735 mieszkań/1000 mieszkańców), Pakosławice - 1495% (628 mieszkań), Ujazd – 474% (199 mieszkań), Korfantów – 436% (183 mieszkania) i Zawadzkie - 319% (134 mieszkania). Trzeba jednak pamiętać o tym, że przeszacowanie terenów mieszkaniowych w planie miejscowym, jeśli nie jest ono aż nadto rażące w stosunku do perspektywicznych potrzeb, jest właściwe chociażby ze względu na wpływ na kształtowanie podaży na rynku działek budowlanych oraz na możliwość różnicowania oferty (np. wybór lokalizacji, zróżnicowanie parametrów działek umożliwiające dostosowanie do zróżnicowanych potrzeb).

Przeprowadzone analizy potwierdzają, że sporządzane dokumenty planistyczne nie opierają swoich rozstrzygnięć co do przeznaczania nowoprojektowanych terenów mieszkaniowych o prognozy potrzeb uwzględniających rzeczywisty deficyt mieszkań, prognozy rozwoju demograficznego, a także o prognozy procesów migracyjnych. Nadmiar terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jest w znacznej mierze efektem godzenia się władzy samorządowej z wnioskami właścicieli gruntów rolnych na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele mieszkaniowe, zgłaszanych w trakcie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego. Właściciele tych gruntów, przy istotnym uproszczeniu barier prawnych ograniczających możliwość zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze (automatyczne odrolnienie gruntów w granicach administracyjnych miast, brak wymogu uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych IV klasy bonitacyjnej), liczą na

korzyści związane z wielokrotnym wzrostem wartości nieruchomości dzięki uchwalanym planom.

Badanie ankietowe pozwoliło także uzyskać informacje na temat obrotu działkami budowlanymi wyznaczonymi w planach miejscowych.

Zestawienie otrzymanych danych z informacją na temat zasobu działek budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych pokazuje, że najwyższy roczny obrót działkami odbywa się w gminach miejskich, a najniższy w gminach miejsko-wiejskich.

Opole wyróżnia się na tle reszty gmin województwa nie tylko pod względem wysokości cen działek budowlanych (ceny są tu co najmniej 3 krotnie wyższe) ale także w dynamice zmian tych cen. Generalnie lata 2006 – 2010 w województwie odznaczyły się wzrostowym trendem cen działek budowlanych, jednakże zauważalne są zasadnicze różnice kierunku i tempa zmian, w zależności od typu funkcjonalnego obszaru. Ponieważ rynek działek budowlanych reaguje później niż rynek mieszkaniowy na zmiany koniunktury, stąd w Opolu widać, że ożywienie na rynku budownictwa mieszkaniowego z lat 2006 – 2008 wpłynęło na popyt na działki budowlane także w roku następnym tj. 2009, choć był to rok wyraźnego spowolnienia gospodarki.

Tak wyraźnego jak w Opolu spadku cen działek budowlanych nie zaobserwowano w pozostałych największych miastach regionu (Kędzierzyn-Koźle, Brzeg), a w gminach wiejskich w ogóle nie odnotowano spadków cen, co potwierdza, że obszary słabo zurbanizowane nie są tak wrażliwe na zmiany koniunkturalne jak miasta.

Ceny działek budowlanych mają ścisły związek z lokalizacją w specyficznych obszarach województwa. Najwyższe ceny zanotowano na terenie miast Opole i Brzeg oraz w gminie Strzelce Opolskie. Na wynik Opola i Brzegu miała wpływ wielkość i ranga ośrodka miejskiego (Opole – ośrodek wojewódzki, Brzeg – ośrodek powiatowy o znaczeniu subregionalnym), która znacznie wzmacnia ich atrakcyjność do zamieszkania oraz kumulowała najwięcej inwestycji mieszkaniowych. Dodatkowo wysokie ceny działek w Brzegu wynikają z ograniczonej możliwości podaży terenów mieszkaniowych.

Wyższe ceny nieruchomości utrzymują się w obszarach koncentracji urbanizacji, tj. w gminach miejskich i miejsko-wiejskich, w których zlokalizowane są miasta powiatowe (Brzeg, Strzelce Opolskie, Nysa, Olesno, Kluczbork, Krapkowice, Kędzierzyn-Koźle) oraz w obszarze aglomeracji opolskiej w pierścieniu obejmującym gminy wewnętrzne, za wyjątkiem południowo-wschodniego obszaru aglomeracji, z zasięgiem do Strzelec Opolskich i Krapkowic. Wysokie ceny działek budowlanych na tym obszarze wynikają przede wszystkim z niewielkiej odległości od centrum regionu, co przekłada się na ułatwiony dostęp do szerokiej gamy wyspecjalizowanych usług oraz krótki dojazd do miejsc pracy. Wyższe ceny działek budowlanych utrzymują się również w gminach południowo-zachodniej (powiaty Nysa i Prudnik) oraz środkowo-wschodniej Opolszczyzny (powiaty Strzelce Op. i Kędzierzyn). Niższe ceny działek budowlanych zanotowano w obszarze północnej (powiaty Namysłów, Kluczbork i Olesno), środkowo-wschodniej (powiat Brzeg) i południowo-wschodniej Opolszczyzny (powiaty Głubczyce i Kędzierzyn-Koźle). Niska cena działek budowlanych występuje przede wszystkim na obszarach ekstensywnego użytkowania, oddalonych od największych miast regionu, często z utrudnionym dostępem do infrastruktury technicznej.

Dane ankietowe pokazują, że odsetek działek mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej, w wybranych gminach województwa opolskiego - w pełni uzbrojonych, stanowi zaledwie 32%. Największy odsetek działek z ograniczeniami dostępności wy-

kazały gminy: Głubczyce (94%), Krapkowice (91%), Zawadzkie (90%), Byczyna (88%), Strzelce Opolskie (83%) i Brzeg (74%). Trudno tu mówić o jakiejś prawidłowości obszarowej, jednak tak wysokie wskaźniki ograniczenia dostępności działek projektowanej zabudowy mieszkaniowej wskazują, że tereny formalnie przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, praktycznie nie mogą być wykorzystane bez kosztownych i długotrwałych procedur podziałów geodezyjnych nieruchomości i uzbrajania terenów.

Samorządy gminne biorące udział w badaniu ankietowym wskazały na kilka zasadniczych typów barier dostępu do terenów mieszkaniowych:

- **finansowe (51,6%)**, w tym brak środków na realizację infrastruktury technicznej i drogowej, wysokie ceny działek budowlanych, kosztowne procedury opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, trudności w pozyskaniu środków z Unii Europejskiej na uzbrojenie terenów mieszkaniowych, ograniczenia w kredytowaniu nieruchomości;
- **własnościowe (24,2%)**, wynikające z nieuregulowanej i złożonej struktury własności terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej;
- **techniczne (14,5%)**, do których zaliczono braki uzbrojenia i dostępności komunikacyjnej;
- **formalno-prawne (4,8%)**, wiążące się ze skomplikowanymi i długotrwałymi procedurami sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- **inne (4,8%)**, wynikające m.in. z położenia w strefach ochronnych czy występowania wysokich klas bonitacyjnych gruntów.

Wyniki ankiety pokazały, że samorządy dla tworzenia optymalnych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego podejmują przede wszystkim działania inwestycyjne – 71,1% ankietowanych gmin (uzbrajanie terenów, budowa dróg) oraz działania planistyczne (62,2% gmin) polegające na tworzeniu i stosowaniu instrumentów planistycznych (plany miejscowe, studia, decyzje). Jednak skala wskazywanych przez te samorządy barier ujawnia, że inwestycyjne procesy poza planistyczne (wnoszenie podziałów na grunt, budowa infrastruktury technicznej i drogowej) nie następuje na tyle szybko by nie były one postrzegane, jako znaczące ograniczenie rozwojowe.

SPIS MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH

1. Baza Danych Lokalnych, GUS www.stat.gov.pl
2. Ankieta dla Urzędów Gmin województwa opolskiego pt. „Stan przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe, w tym indywidualne, dostępność terenów pod zabudowę mieszkaniową”
3. Ankieta dla Starostów Powiatowych pt. „Ruch budowlany w gminach powiatu, ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa mieszkaniowego”
4. Ankieta dla Powiatowych Inspektorów Nadzoru Budowlanego pt. „Ruch budowlany w gminach powiatu, ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa mieszkaniowego”
5. Prace planistyczne a konflikty przestrzenne w gminach – pod redakcją Przemysława Śleszyńskiego i Jerzego Solona; PAN KPZK, Studia Tom CXXX, Warszawa 2010
6. Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego, Departament Planowania Przestrzennego UMWO, Opole 2006 r.,
7. Program rządowy: „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 r.”
8. Bariery i Problemy Gospodarki Przestrzennej w Polsce (sfera planowania i zagospodarowania przestrzennego), Raport Krajowego Sekretariatu „Habitat”, 2003.

SPIS RYSUNKÓW:

1. *Rys. 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminach województwa opolskiego - stan na dzień 31.12.2010 r.*
2. *Rys. 2. Powierzchnia terenów wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do objęcia planami miejscowymi - wg danych GUS za 2009 r.*
3. *Rys. 3. Powierzchnia terenów wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do objęcia planami miejscowymi - stan na dzień 31.12.2010 r.*
4. *Rys. 4. Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - wg danych GUS za 2007 i 2008 r.*
5. *Rys. 5. Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - stan na dzień 31.12.2010 r.*
6. *Rys. 6. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - wg danych GUS za 2009 r.*
7. *Rys. 7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - stan na dzień 31.12.2010 r.*
8. *Rys. 8. Stopień pokrycia gmin miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - wg danych GUS za 2009 r.*
9. *Rys. 9. Stopień pokrycia gmin miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - stan na dzień 31.12.2010 r.*
10. *Rys. 10. Zmiany stopnia pokrycia gmin miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w okresie 2006-2010*
11. *Rys. 11. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania - stan na dzień 31.12.2010 r.*
12. *Rys. 12. Udział powierzchni gmin objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania - stan na dzień 31.12.2010 r.*
13. *Rys. 13. Udział powierzchni gmin objętej obowiązującymi i sporządzanymi planami zagospodarowania przestrzennego - stan na dzień 31.12.2010 r.*
14. *Rys. 14. Tereny zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego - wg danych GUS za 2008 r.*
15. *Rys. 15. Struktura terenów zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego - stan na dzień 31.12.2010 r.*
16. *Rys. 16. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy - wg danych GUS za 2009 r.*
17. *Rys. 17. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy - stan na dzień 31.12.2010 r.*
18. *Rys. 18. Pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych - wg danych GUS na 31.12.2009 r.*
19. *Rys. 19. Dynamika wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w latach 2006-2009*
20. *Rys. 20. Budynki mieszkalne oddane do użytkowania - wg danych GUS na 31.12.2010 r.*
21. *Rys. 21. Zasoby działek budowlanych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego - w dniu 31.12.2010r.*
22. *Rys. 22. Ceny działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej w gminach województwa opolskiego w latach 2006-2010*

SPIS TABEL:

1. *Wskazania studium dotyczące granic obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dane ankietowe 2010 r.);*
2. *Struktura rodzajowa obszarów wskazanych w studiach, dla których gminy zamierzają sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (dane ankietowe 2010);*
3. *Wskazania studium dotyczące granic obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenia planu miejscowego (dane ankietowe 2010r.);*
4. *Struktura rodzajowa obszarów obligatoryjnych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawia poniższa tabela;*
5. *Powierzchnia objęta planami miejscowymi w poszczególnych powiatach województwa opolskiego;*
6. *Tereny przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania, w tym pod zabudowę mieszkaniową;*
7. *Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wg powiatów w roku 2009;*
8. *Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych na 1000 mieszkańców w roku 2009;*
9. *Korelacja między pokryciem planistycznym a liczbą wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w latach 2007 – 2009 w województwie opolskim;*
10. *Budynki mieszkalne oddane do użytkowania w 2009 r. w powiatach województwa opolskiego;*
11. *Budynki mieszkalne oddane do użytkowania w 2009 r. w powiatach województwa opolskiego na 1000 mieszkańców.*

SPIS WYKRESÓW:

1. *Wydane decyzje o warunkach zabudowy w województwie opolskim w latach 2007-2009 oraz stopień pokrycia obszaru województwa obowiązującymi planami miejscowymi;*
2. *Wydane decyzje o warunkach zabudowy w województwie opolskim w latach 2007 – 2009, w tym dla zabudowy mieszkaniowej;*
3. *Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w województwie opolskim w latach 2006 – 2009;*
4. *Liczba oddanych do użytkowania budynków mieszkalnych w województwie opolskim w latach 2006 – 2009;*
5. *Liczba mieszkań w budynkach mieszkalnych oddanych do użytkowania w województwie opolskim w latach 2006 – 2009*
6. *Zmiany cen działek budowlanych w wybranych typach gmin województwa opolskiego w okresie 2006 - 2010 (dane ankietowe DRP);*
7. *Struktura barier w dostępie do terenów mieszkaniowych wskazanych przez samorządy gminne;*
8. *Działania gmin na rzecz tworzenia optymalnych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego.*