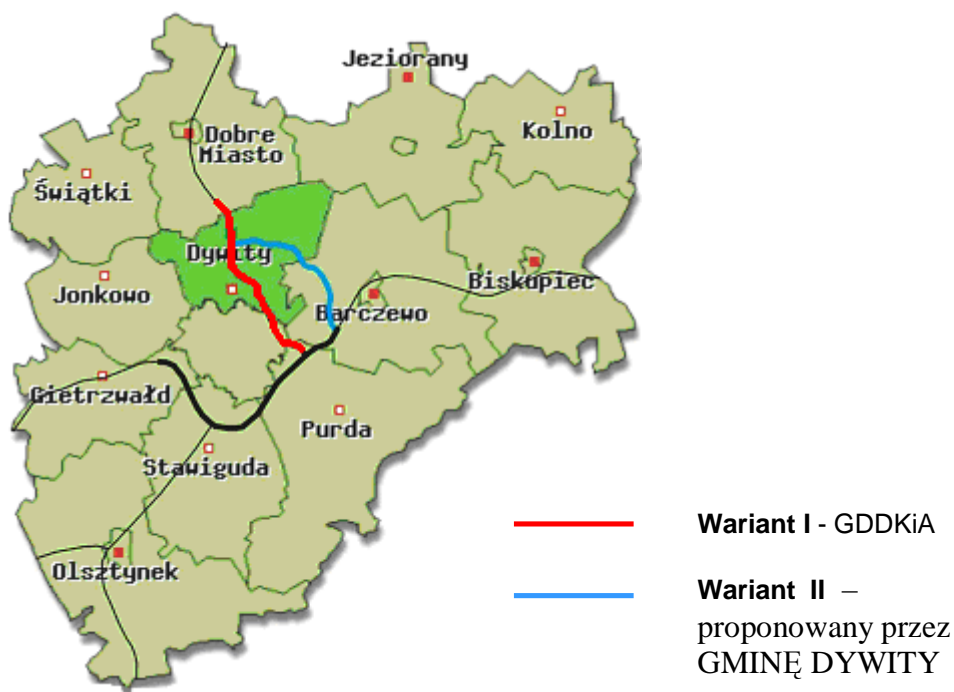


**ANALIZA SKUTKÓW SPOŁECZNO - EKONOMICZNYCH
REALIZACJI WARIANTU OBWODNICY OLSZTYNA
REKOMENDOWANEGO PRZEZ GDDKiA
NA TERENIE GMINY DYWITY**



styczeń 2008 r.

SPIS TREŚCI

Wstęp.....	1
I. Część	
Wnioski podsumowujące analizę.....	2
II. Część	
1. Polityka przestrzenna gminy ustalona w dokumentach strategicznych gminy.....	6
Charakterystyka obszaru.....	6
Strategia rozwoju gminy Dywity.....	6
Plan Rozwoju Lokalnego.....	7
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity.....	7
Realizacja polityki przestrzennej gminy.....	8
Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym spowodowane lokalizacją obwodnicy w południowej części gminy.....	9
Podsumowanie.....	9
2. Finansowe konsekwencje przebiegu obwodnicy przez tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity.....	10
3. Ewidencja gruntów i budynków na trasie proponowanego przebiegu obwodnicy.....	10
4. Realizowana infrastruktura komunalna w szczególności sieć wodociągowo- kanalizacyjna.....	11
5. Ekonomiczne skutki przebiegu wariantu GDDKiA dla budżetu gminy Dywity.....	12
Spis tabel:	
Tabela Nr 1 Realizowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na trasie obwodnicy.....	16
Tabela Nr 2 Szacunkowe koszty skrzyżowań wariantu trasy obwodnicy proponowanego przez GDDKiA z istniejącym uzbrojeniem.....	18
Spis map:	
Mapa Nr 1 Proponowane warianty przebiegu obwodnicy na terenie gminy Dywity.....	19
Spis schematów:	
Schemat Nr 1 Struktura funkcjonalno - przestrzenna południowej części gminy.....	8
Schemat Nr 2 Struktura funkcjonalno - przestrzenna z zaznaczonym przebiegiem obwodnicy.....	20

W dniu 28 listopada 2007r. Wójt Gminy Dywity Zarządzeniem Nr 85/07 powołał zespół do spraw oceny skutków społeczno-ekonomicznych realizacji wariantu Obwodnicy Olsztyna rekomendowanego przez GDDKiA na terenie Gminy Dywity.

Celem zespołu było sporządzenie analizy skutków społeczno-ekonomicznych realizacji wariantu Obwodnicy Olsztyna rekomendowanego przez GDDKiA na terenie Gminy Dywity.

Analiza została sporządzona w następujących aspektach :

- 1) polityki przestrzennej gminy Dywity ustalonej w dokumentach strategicznych gminy tj. strategia rozwoju społeczno-gospodarczego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 2) obowiązujących i będących w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminy Dywity,
- 3) ewidencji gruntów i budynków prowadzonej dla terenu gminy Dywity,
- 4) zrealizowanej infrastruktury komunalnej w szczególności sieci wodociągowo-kanalizacyjnej,
- 5) lokalnego rynku nieruchomości,
- 6) dochodów Gminy Dywity.

Wykonując analizę wykorzystano:

- 1) Opinię dotyczącą kosztów realizacji obwodnicy Olsztyna na odcinku od węzła w Wójtowie do węzła w Spręcowie, sporządzoną na Wydziale Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie przez dr inż. Dariusza Lagunę;
- 2) Opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dotyczącą wariantów przebiegu obwodnicy przez teren Gminy Dywity.

Zespół w składzie :

- 1) Daniel Zadworny - Przewodniczący Zespołu,
- 2) Agnieszka Dybska - Sekretarz Zespołu,
- 3) Izabella Ossowska-Rożen - Członek Zespołu,
- 4) Monika Kur-Rydzewska - Członek Zespołu,
- 5) Teresa Wąsowicz - Członek Zespołu,
- 6) Marian Huszcza - Członek Zespołu,
- 7) Adam Turczyński - Członek Zespołu

sporządził „Analizę skutków społeczno-ekonomicznych realizacji wariantu Obwodnicy Olsztyna rekomendowanego przez GDDKiA na terenie Gminy Dywity”. Analizowany wariant w wybranych aspektach został porównany z proponowanym przez Gminę Dywity przebiegiem obwodnicy Olsztyna „za Jeziorem Wadąg” (warianty przedstawia mapa Nr 1). Wyniki analizy przedstawiono poniżej.

Z przedstawionych w dalszej części opracowania analiz można wysunąć następujące wnioski:

1. Planowana obwodnica w wersji południowego przebiegu zmieni w sposób zasadniczy zagospodarowanie obszaru:
 - **zakłóci funkcjonowanie już wykształconych struktur przestrzennych** takich jak tereny mieszkaniowe, tereny usług dla mieszkańców, tereny rekreacyjne;
 - spowoduje niekorzystne zmiany w ustalonym w Studium systemie terenów otwartych.

Zmiany te ocenia się jako niekorzystne dla rozwoju gminy Dywity.

2. Dotychczasowe działania gminy wynikające z ustawowo nałożonych zadań własnych, zostaną zniweczone. Strategia rozwoju gminy, Plan Rozwoju Lokalnego, kierunki rozwoju przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity oraz plany miejscowe opracowane **dla tej części gminy staną się w całości nieaktualne.**
3. Planowana obwodnica w omawianym przebiegu z chwilą jej realizacji będzie już **pozbawiona rezerw perspektywicznych.**
4. Skutkiem przejścia zaproponowanego przez Inwestora (GDDKiA) wariantu obwodnicy będzie **całkowita zmiana już istniejących dokumentów planistycznych** oraz konieczność tworzenia nowych. Tabela Nr 1, będąca załącznikiem do opracowania szczegółowo określa ilość, zakres oraz koszt planów. W wyniku budowy wariantu obwodnicy proponowanego przez GDDKiA, **Gmina Dywity zmuszona będzie przeznaczyć ok.1 mln złotych na nowe dokumenty planistyczne.**
5. Przedstawione w opracowaniu koszty skrzyżowań (tab. Nr 2) wariantu trasy obwodnicy proponowanej przez GDDKiA z istniejącym uzbrojeniem jednoznacznie określają, że wariant obwodnicy „za Wadągiem” **jest rozwiązaniem znacznie tańszym. Realizacja wariantu proponowanego przez GDDKiA wymusi przeprojektowanie infrastruktury technicznej, a w związku z tym gmina poniesie dodatkowe koszty szacowane na kwotę 1,6 mln złotych.** Skrzyżowania sieci z obwodnicą przyczynią się do wzrostu kosztów eksploatacyjnych, które mogą znacznie przewyższyć koszty inwestycyjne.

6. Teren gminy Dywity objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz planami będącymi w opracowaniu, przez które **przebiega obwodnica wynosi 343 ha, co stanowi 2,12 % powierzchni gminy.**

Dotychczasowe tereny mieszkaniowe oraz przeznaczone pod zabudowę stanowią zaledwie 0,8% całej gminy.

Proponowany przebieg obwodnicy przez GDDKiA **skutkować będzie nieodwracalną utratą terenów mieszkaniowych**, wywołując społeczne niezadowolenie mieszkańców, a za tym idące **roszczenia zwłaszcza grupy nawet 600 właścicieli**, do których należą przedmiotowe grunty.

7. Proponowany przez Gminę Dywity przebieg obwodnicy za Jeziorem Wadąg pomimo, że jest odcinkiem dłuższym wymagać będzie mniejszych nakładów na wykupienie gruntów oraz wypłatę odszkodowań ponieważ nie przebiega przez tereny przeznaczone pod zabudowę. Z uwagi na bardzo **rozdrobioną strukturę własnościową gruntów**, przez które ma przebiegać obwodnica proponowana przez GDDKiA, **prognozuje się duże problemy wykonawcy z realizacją budowy**. Wykupowi podlegać będzie jedynie pas w liniach rozgraniczających trasę. Do prawidłowej realizacji tego typu inwestycji niezbędnym jest zajęcie na cele komunikacyjne, składowe itp. gruntu poza wykupionym terenem. Będą to działki położone w pobliżu obwodnicy które są przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkalną jednorodziną. Z uwagi na bliskość obwodnicy ich właściciele nie będą w stanie ich zbyć przez co skala roszczeń i konfliktów przy tak poprowadzonej trasie znacznie wzrośnie.

8. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (zmieniona w dniu 18 października 2006r.) – tzw. „**specustawa**” wprowadziła specjalny tryb postępowania w odniesieniu do uzyskania decyzji lokalizacyjnych i pozwoleń na budowę inwestycji na drogach krajowych. W szczególności, określiła nowy tryb wydania decyzji lokalizacyjnych, skracając tym samym proces przygotowania inwestycji. W odniesieniu do przebiegu obwodnicy rekomendowanego przez GDDKiA należy zauważyć, iż realizacja inwestycji będzie dotyczyła znacznej ilości właścicieli nieruchomości, które w chwili obecnej są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. **Ponieważ ustawa nie mówi, kiedy i w jakiej wysokości należy się "słuszne" odszkodowanie za nieruchomości,**

właściciele mogą czekać na odszkodowanie miesiącami. Można przypuszczać, że pojawią się kłopoty związane procesem roszczeniowym, tym samym wydłużając budowę obwodnicy Olsztyna. Czy byli właściciele zechcą pozwolić na rozpoczęcie robót przez otrzymaniem odszkodowania?

9. Wyłączenie z możliwości zabudowy terenu pod przebieg obwodnicy rekomendowany przez GDDKiA to w perspektywie dla budżetu gminy utracony dochód w wysokości **2 381 250 zł rocznie !!!**

- Utracony roczny dochód dla gminy Dywity spowodowany wyłączeniem z możliwości zabudowy ok. 343 ha gruntu w związku z realizacją rekomendowanego przez GDDKiA przebiegu obwodnicy to: **ok. 837 000 zł** (rocznie), utraconego dochodu gminy z **podatku od nieruchomości dla gruntów** zajętych pod obwodnicę.
- W perspektywie 5-7 lat budżet gminy poniesie dalsze straty w związku z planowanym a utraconym w wyniku budowy obwodnicy **podatkiem od budynków lub ich części**. Budynki mieszkalne na przygotowanych pod ten cel terenach nie będą mogły powstać, a w związku z tym do budżetu gminy nie będzie wpływał podatek od budynków lub ich części. Szacunkowa roczna utrata dochodu z tego tytułu to kwota ok. **44 250 zł rocznie**.
- Budowa rekomendowanego przez GDDKiA przebiegu obwodnicy przyniesie także negatywne skutki dla budżetu gminy w wyniku utraty przewidywanego dochodu z tytułu **udziału w podatku od osób fizycznych**. Rocznie to kwota **1 500 000 zł**.

10. Materiały kartograficzne wykorzystywane podczas sporządzania niniejszej analizy wskazują, że podawane przez GDDKiA informacje dotyczące koniecznej wycinki lasu związanej z przebiegiem obwodnicy za Jeziorem Wadąg są błędne. Projektant GDDKiA podaje, iż przebieg obwodnicy za Jeziorem Wadąg wymaga wycięcia około 260 ha lasu. Aby uznać, iż podawana przez GDDKiA liczba hektarów lasu do wycięcia jest prawidłowa, należałoby wycinać nieustannie pas 100 metrowej szerokości na długości 26 km. Wówczas otrzymalibyśmy wynik podawany przez GDDKiA (100m x 26 km = 260 ha). Najprawdopodobniej podawane przez projektanta liczby są wynikiem pomyłki w obliczeniach. A przecież przebieg obwodnicy za Jeziorem Wadąg to ok. 20 km odcinek przechodzący przez tereny rolne oraz małowartościowe zalesione użytki porolne, a nie zwarte kompleksy leśne. Prawidłowe dane to takie, iż wariant obwodnicy za Jeziorem Wadąg przebiega przez tereny leśne na długości ok. 6 km. Przyjmując zatem szerokość nawet 100 m pasa koniecznej wycinki lasu, to na długości 6 km

otrzymamy 60 ha. Analiza logiczna problemu wskazuje, iż podane przez GDDKiA dane w tym zakresie są błędne.

11. Materiały fizjograficzne wykorzystywane do sporządzenia analizy wskazują, iż ukształtowanie terenu oraz sieć dróg lokalnych na trasie przebiegu obwodnicy proponowanym przez GDDKiA, spowoduje konieczność budowy co najmniej kilku obiektów inżynierskich (wiaduktów, mostów, itp.). Na pewno będzie miało to wpływ na wzrost kosztów realizacji wariantu proponowanego przez GDDKiA. Poprowadzenie obwodnicy po trasie wskazywanej przez Gminę Dywity t.j. „za Wadągiem” nie będzie wymagało budowy tego typu obiektów ze względu na łagodniejsze ukształtowanie terenu oraz mniejszą liczbę przecinających się z obwodnicą dróg lokalnych.

Lata 2007 – 2013 to rozbudzone oczekiwania wspólnoty gminnej na wzrost gospodarczy. Gmina stoi przed ogromną szansą, aby trwająca koniunktura w budownictwie mieszkaniowym stała się kołem napędowym jej dalszego rozwoju.

Od 1990 roku w gminie budowano infrastrukturę komunalną pod potrzeby budownictwa mieszkaniowego. Tej strategii podporządkowane zostało również planowanie przestrzenne. Obecnie Dywity to gmina o największym przyroście mieszkańców w regionie. Budownictwo mieszkaniowe spowodowało, że w ciągu niespełna 3 lat dwukrotnie wzrosły dochody gminy z tytułu udziału z podatku dochodowego od osób fizycznych. Proponowany przez GDDKiA przebieg obwodnicy to całkowite zignorowanie osiągnięć i realizowanych zadań wspólnoty gminnej.

To co miało być dla gminy i regionu dobrym rozwiązaniem komunikacyjnym 20 lat wstecz nie musi być nim dzisiaj.

Czy lata 2007 – 2013 będą dla naszej gminy zmarnowaną perspektywą rozwoju ?

1. Polityka przestrzenna gminy ustalona w dokumentach strategicznych gminy

1.1. Charakterystyka obszaru

Południowa części gminy w pasie terenu zawartym pomiędzy miejscowością Dywity a jeziorem Wadąg charakteryzuje się zróżnicowanymi warunkami przyrodniczymi, kulturowymi, stopniem zainwestowania wynikającym z postępujących procesów rozwoju funkcji osadniczych i gospodarczych.

W rejonie jeziora Wadąg i rzeki Wadąg występują zwarte kompleksy leśne posiadające status lasów ochronnych. Są one tym cenniejsze, że rozmieszczenie lasów na terenie gminy jest nierównomierne. Największa ich ilość występuje w omawianym rejonie oraz wzdłuż doliny rzeki Łyny. Część wschodnia i północna terenu gminy są niemal bezleśne.

Rzeźba terenu mocno zróżnicowana. Dominującą jednostką morfogenetyczną jest wysoczyzna moreny dennej o falistej, miejscami pagórkowatej powierzchni, zbudowana głównie z gliny zwałowej. Wysoczyznę rozcinają doliny o rozciągłości zbliżonej do równoleżnikowej. Dość znacznej głębokości jest dolina strugi Rożnowsko - Spręcowskiej, a także dolina rzeki Wadąg z towarzyszącymi jej piaszczystymi osadami wodnolodowcowymi. Cennym krajobrazowo i przyrodniczo elementem jest obniżenie terenowe ciągnące się równoleżnikowo od drogi krajowej do miejscowości Słupy obejmujące jezioro Dywity, rozlewiska w rejonie wsi Dągi oraz rozłogi łąk z licznymi ciekami wodnymi oraz dolina w rejonie wsi Kieżliny

Na terenie gminy w pełni zachował się XIX – wieczny układ dróg. Zmieniły się jedynie klasy dróg oraz część z ich przystosowano do współczesnych zasad bezpieczeństwa ruchu. Prawdopodobnie znaczna część dróg posiada metrykę średniowieczną.

1.2. Strategia rozwoju gminy Dywity

Strategia została opracowana w 1999 r. przez Zarząd Gminy Dywity przy udziale Pracowni Projektowania i Usług Inwestycyjnych „IWEXIM” w Olsztynie.

Nadrzędnym, strategicznym celem rozwoju gminy określonym w tym dokumencie jest „wykorzystanie walorów jej położenia i posiadanych zasobów dla poprawy warunków życia mieszkańców przy zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego”. Założono rozwój w sferach ekologicznej, gospodarczej, społecznej i przestrzennej traktowanych równorzędnie.

Presję mieszkańców Olsztyna na działki budowlane w Gminie Dywity pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne zidentyfikowano jako jeden z podstawowych problemów mogących stanowić pesymistyczną prognozę rozwoju gminy, ponieważ wiąże się to ze zwiększonymi wydatkami gminy na rozbudowę infrastruktury technicznej i społecznej. W związku z tym określono program jego rozwoju przyjmując kontrolowany rozwój budownictwa mieszkaniowego jako cel strategiczny gminy a jako cel operacyjny zabezpieczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego odpowiedniej wielkości terenów budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe. W ślad za tą

decyzją konsekwentnie sformułowano programy realizacyjne w tym program rozwoju i rozbudowy infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej.

1.3. Plan Rozwoju Lokalnego

Plan Rozwoju Lokalnego został opracowany przez Warmińsko – Mazurską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. w Olsztynie w 2004 r. Obejmuje lata 2004 – 2013, przy czym został on podzielony na dwa okresy: lata 2004 – 2006 oraz lata 2007 – 2013.

Dokument ten jest spójny z celami i programami zawartymi w innych dokumentach gminnych t.j. Strategii rozwoju gminy oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

1.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity

Studium wykonano w 2000 r w Pracowni Projektowania i Usług Inwestycyjnych „IWEXIM” w Olsztynie. Zmiany uchwalone w 2006 r. wykonała firma Rozen & Rozen Pracownie Autorskie Urbanistyki i Architektury w Olsztynie. Konieczność zmiany studium wynikała ze zmian w otoczeniu prawnym oraz z postępującego procesu urbanizacji gminy. Zmiany wprowadzone w rysunku i tekście Studium nie naruszają podstawowych zasad i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ustalonych w pierwotnym dokumencie. W studium wydzielono 6 stref polityki przestrzennej i wskazano postulowane tereny rozwojowe z podaniem dominującej funkcji. Podstawowym kryterium wydzielenia stref były predyspozycje terenu wynikające z uwarunkowań środowiska przyrodniczego. Południowa część gminy - pas terenu pomiędzy jeziorem Wadąg, a istniejącą drogą krajową nr 51 t.j. część gminy, gdzie GDDKiA planuje przeprowadzenie obwodnicy, położona jest w obrębie trzech stref. Strefa o najwyższym reżimie ochrony obejmuje tereny w rejonie jeziora Wadąg. Jest to Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. W tej strefie znajdują się m.in. miejscowości Wadąg, Myki, Zalbki i część miejscowości Słupy. Strefa o wysokim reżimie ochrony obejmuje w większości Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. W tej strefie znajdują się m.in. miejscowości Dągi, część miejscowości Słupy oraz tereny rozwojowe miejscowości Różnowo. Strefa potencjalnego rozwoju obejmuje miejscowość Dywity i jej najbliższe otoczenie. Są to tereny nie objęte prawnymi terytorialnymi formami ochrony.

W Studium wyznaczono tereny rozwojowe pod budownictwo mieszkaniowe, głównie jednorodzinne oraz wskazano rejony koncentracji podstawowych usług dla mieszkańców. Jako kryterium wyznaczenia terenów rozwojowych przyjęto istniejące trendy rozwojowe, możliwości obsługi komunikacyjnej oraz wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. W strukturze funkcjonalno – przestrzennej tej części gminy wyznaczono system terenów otwartych, które tworzą: zieleń urządzona (ogrody działkowe i cmentarze),

tereny o wartościach kulturowych (strefy ochrony konserwatorskiej integralnie związane z zespołem zabytkowym, rozłogi pól i układ wodny do zachowania) oraz lasy posiadające status lasów ochronnych. W celu usprawnienia komunikacji z Olsztynem studium wskazuje drogi postulowane do włączenia do kategorii dróg publicznych. Opisaną strukturę ilustruje schemat nr 1 zamieszczony poniżej.



SCHEMAT NR 1

STRUKTURA FUNKCYJNALNO – PRZESTRZENNA POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI GMINY

Powiązanie komunikacyjne z Olsztynem w sposób dotychczasowy, poprzez istniejące drogi powiatowe i krajową. Ponadto w celu usprawnienia komunikacji pomiędzy osiedlami mieszkaniowymi w studium postuluje się włączenie do kategorii dróg publicznych drogę gminną, obecnie gruntową, relacji: Ługwałd – droga krajowa nr 51 - droga powiatowa nr 1430N (z Różnowa do Dywit)-Dągi - droga powiatowa nr 1449N oraz drogę z Kieźlin do miejscowości Myki i drogę z Zalbek do granicy gminy w kierunku Olsztyna.

Szerszy rozwój usług oraz produkcji przewidziano w północnej części gminy w rejonie miejscowości Spręcowo i tam wskazano tereny rozwojowe na ten cel. Projektowaną obwodnicę przewidziano również w północnej części gminy bez wskazywania szczegółowego jej przebiegu.

1.5. Realizacja polityki przestrzennej gminy

Władze Gminy konsekwentnie realizują wyznaczone cele i kierunki rozwoju określone w uchwalonych dokumentach strategicznych, o których mowa powyżej.

W trosce o ład przestrzenny, przeciwdziałając chaotycznej zabudowie, przystąpiły do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących znaczne tereny południowej części gminy, zgodnie ze wskazaniem zawartymi w Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity. Plany te są uchwalone i obowiązujące lub w zaawansowanym studium realizacji. Równolegle, zgodnie z założonym programem realizowana jest infrastruktura techniczna.

1.6. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym spowodowane lokalizacją obwodnicy w południowej części gminy

Planowana obwodnica w wersji południowego przebiegu przecina planowane dzielnice mieszkaniowe, wyłączając z zabudowy mieszkaniowej pas szerokości ok. 300 m. W praktyce może okazać się, że terenów wyłączonych z zabudowy mieszkaniowej będzie znacznie więcej, ponieważ zmieniając uchwalone bądź znacznie zaawansowane plany miejscowe nie można zrobić tego schematycznie „wycinając” pas terenu pod obwodnicę. Już teraz, bez głębszej analizy można stwierdzić, że w Zalbkach, w granicach obowiązującego planu, zabudowy mieszkaniowej nie będzie. Znacznie ogranicza się tereny rozwojowe wsi Dywity, przerwane zostają ciągi terenów otwartych, oznaczone na załączonym schemacie jako tereny o wartościach kulturowych. Powyższe ilustruje schemat nr 2.

Uwzględniając istniejące uwarunkowania, przede wszystkim bliskość aglomeracji miejskiej i związaną z tym presję inwestycyjną, należy przewidywać, że wystąpią silne tendencje do lokalizowania w tej części gminy zabudowy usługowej i produkcyjnej.

1.7. Podsumowanie

Planowanie przestrzenne zawsze posiada wiele scenariuszy. Trasowanie nowych dróg należy do najbardziej kontrowersyjnych decyzji przestrzennych. Rozwiązywanie konfliktów jest trudnym zadaniem władz lokalnych. Władze Gminy Dywity podjęły ten trud proponując trasę w północnej części gminy, która jest akceptowana przez większość jej mieszkańców.

Jest kwestią niewątpliwą, że komunikacja aktywizuje gospodarczo tereny przyległe, zwłaszcza w rejonie węzłów. Jednakże ten **rodzaj zagospodarowania jaki stymulowany jest przez komunikację wyższego rzędu sprzeczny jest z kierunkami rozwoju przyjętymi przez gminę dla jej południowych terenów położonych na styku z miastem**. Przeprowadzenie obwodnicy przez północną część gminy Dywity daje szansę na rozwój terenów, gdzie obecnie dominuje rolnictwo i gdzie w studium wyznaczono tereny pod rozwój funkcji usługowych i produkcyjnych. Jest to wariant wprawdzie dłuższy, ale w efekcie tańszy, ponieważ przebiegać będzie przez tereny nieuzbrojone o niższej wartości gruntu. Aprobata społeczna dla tego wariantu również jest nie bez znaczenia. Konflikty społeczne zawsze opóźniają tego typu inwestycje. Tak więc wariant północny „za Wadągiem” jest z punktu widzenia interesów gminy wręcz pożądanym. Również władze miasta Olsztyna powinny dostrzec korzystną stronę wariantu „za Wadągiem” - pozostaną nienaruszone

rozwojowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe, które należy traktować jako tereny rozwojowe miasta, choć położone są poza jego granicą administracyjną.

Zlokalizowanie obwodnicy w części południowej gminy, jakkolwiek byłby jej szczegółowy przebieg, niweczy dotychczasowe działania gminy wynikające z ustawowo nałożonych działań własnych.

2. Finansowe konsekwencje przebiegu obwodnicy przez tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity.

Zaproponowany przez Inwestora (GDDKiA) wariant obwodnicy całkowicie **burzy układ przestrzenny południowej części gminy**, gdzie zgodnie z zamierzeniami planistycznymi przewidziano rozwój budownictwa mieszkaniowego. Przyszły Inwestor obwodnicy całkowicie ignoruje zamierzenia gminy w tym zakresie, nie bacząc na już realizowane budownictwo jednorodzinne oraz opracowywane na **powierzchni 343 hektarów plany zagospodarowania przestrzennego pod mieszkalnictwo**. Skutkiem powyższego będzie całkowita zmiana już istniejących dokumentów planistycznych oraz konieczność tworzenia nowych. Tabela Nr 1, będąca załącznikiem do opracowania szczegółowa określa ilość, zakres oraz koszt planów. **W wyniku budowy wariantu obwodnicy proponowanego przez GDDKiA, Gmina Dywity zmuszona będzie przeznaczyć ok. 1 mln złotych na nowe dokumenty planistyczne.**

3. Ewidencja gruntów i budynków na trasie proponowanego przebiegu obwodnicy.

Proponowany przez GDDKiA przebieg obwodnicy m.Olsztyna przez teren Gminy Dywity na odcinku 21 km tj. pas drogowy łącznie ze strefą oddziaływania zajmuje powierzchnię ok. 800 ha. Na obszarze tym zostały uchwalone 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a 4 są w realizacji. Powierzchnia terenów objętych obowiązującymi już planami wynosi 33 ha a planów będących **w trakcie realizacji wynosi 310 ha, łącznie 343 ha gruntów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej. Z tego powierzchnię 136 ha zajmuje obwodnica.**

Na terenie obowiązujących i przyszłych planów projektowane są działki budowlane wg następującego zestawienia:

Ê Zalbki – 55 działek, wyłączone 18 ha;

Ê Myki – 45 w tym: 44 działki do zabudowy mieszkaniowej, 1 działki usługi medyczne, na obszarze 6 ha;

Ê Myki uchwała Nr XXI/121/04 z dnia 4.11.2004r.- 135 działek tj. 40 ha;

Ê Myki uchwała Nr XXIII/124/04 z dnia 4.11.2004r. – 65 działek o powierzchni ok. 10 ha. Przewidziano również w planie miejscowym teren pod nową szkołę;

Ê Kieźliny uchwała Nr XXXVI/232/06 z dnia 03.07.2006r. – 100 działek (w tym 50 działek istniejących i ok. 50 działek prognozowanych) o powierzchni 42 ha;

Ê Różnowo – ok. 100 działek na obszarze 20 ha;

Łączna ilość planowanych działek a pozbawionych możliwości ewentualnej zabudowy wynosi 500.

Ponadto obwodnica ma przebiegać na odcinku 0,5 km w Kieźlinach przez **strefę potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, co pozbawi możliwości zabudowy kolejne 20 ha gruntów, z czego można pozyskać ok. 150 działek budowlanych.**

Powierzchnia gminy Dywity obejmuje obszar 16116 ha, w tym terenów mieszkaniowych jest 101 ha i terenów zurbanizowanych nie zabudowanych 21 ha, łącznie stanowi to zaledwie 0,8% całej Gminy. **Pozyskanie ponad 343 ha gruntów pod budownictwo mieszkaniowe stanowi 2,12 % obszaru Gminy, z czego na powierzchni 0,8% zlokalizowana jest obwodnica.** Wynika stąd, że teren dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej pokrywa się z obszarem przyszłej zabudowy „wyłączonym” ze względu na projektowaną drogę.

4. Realizowana infrastruktura komunalna w szczególności sieć wodociągowo-kanalizacyjna.

Równolegle, zgodnie z założonym programem polityki przestrzennej gminy Dywity realizowana jest infrastruktura techniczna. **Dodatkowe dla Gminy Dywity koszty inwestycyjne projektowanego uzbrojenia w miejscowych planach przewiduje się na kwotę około 1,6 mln złotych. Jednocześnie przewiduje się, że koszty eksploatacyjne znacznie przewyższą inwestycyjne, przy przebiegu proponowanym przez GDDKiA.**

Szacunkowe koszty skrzyżowań wariantu trasy obwodnicy proponowanego przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad z istniejącym uzbrojeniem to koszty w wysokości 3 032 400,00 złotych (22 kolizje wariantu obwodnicy rekomendowanego przez GDDKiA z istniejącym uzbrojeniem). Koszty szacunkowe wystąpienia kolizji dla wariantu „za Wadągiem” z istniejącym uzbrojeniem to 157 500,00 złotych (tylko pięć skrzyżowań z istniejącym wodociągiem). Powyższe kwoty zostały przedstawione w tabeli nr 2, będącej załącznikiem do opracowania.

Analizując koszty skrzyżowań obwodnicy z istniejącym uzbrojeniem zachodzi pytanie kto pokryje koszty projektowanego uzbrojenia w realizowanych bądź obowiązujących

planach zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nastąpi przecięcie tych planów z omawianą obwodnicą. Analizując warianty pod względem ekonomicznym uzbrojenia podziemnego to wszystko przemawia za tańszym wariantem - „za Wadągiem”.

5. Ekonomiczne skutki przebiegu wariantu GDDKiA dla budżetu Gminy Dywity.

Ekonomiczne skutki przebiegu wariantu obwodnicy Olsztyna rekomendowanego przez GDDKiA to również utracone dochody dla budżetu gminy Dywity. Wyłączenie pod obwodnicę około 343 ha gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w uchwalonych bądź realizowanych planach miejscowych to ograniczenie planowanych dochodów gminy w szczególności z podatku od nieruchomości oraz udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych (PIT). Do analizy szacunkowej utraconych dochodów gminy przyjęto podstawowe dane społeczno-gospodarcze, przedstawione w Tabeli-A zamieszczonej poniżej.

TABELA- A

	<i>Podstawowe dane społeczno-gospodarcze</i>	<i>Gmina</i>	<i>Dywity</i>		
<i>LP.</i>	<i>WYSZCZEGÓLNIENIE</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>
1.	Liczba mieszkańców	9 064	9 346	9 612	
	w tym: -nowozameldowani	439	411	486	
	w wieku produkcyjnym	5 872	6 081	6 376	
2.	Udział w podatku doch.PIT	3 519 039	4 076 982	6 004 929	6 369 575
3.	udział w PIT / 1 mieszk. w wieku prod.	599	670	942	
4.	odebrane budynki mieszkalne	95	84	86	

Przedstawione dane wskazują wyraźne tendencje dla obszaru gminy Dywity:

- stały wzrost liczby mieszkańców,
- wysoki wzrost dochodu gminy z udziału w podatku od osób fizycznych (PIT) w ostatnich latach,
- stała i wysoka liczba budynków mieszkalnych oddawanych do użytku w ostatnich latach.

Zestawienie danych przedstawiających tendencje społeczno-gospodarcze z danymi przestrzennymi związanymi z przebiegiem rekomendowanego przez GDDKiA wariantu obwodnicy Olsztyna pozwala założyć, iż wywołane zostaną określone skutki ekonomiczne dla budżetu gminy, a tym samym rozwoju gminy Dywity.

Przyjęta w dniu 5 listopada 2007 r. Uchwała Nr XIV/89/07 Rady Gminy Dywity w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2008 r. , zakłada :

- stawkę 0,27 zł za 1 m² powierzchni gruntu,
- stawkę 0,59 zł za 1 m² powierzchni budynku lub ich części.

Zestawienie tych danych z danymi przestrzennymi dotyczącymi rekomendowanego przez GDDKiA wariantu obwodnicy Olsztyna przebiegającej przez teren gminy Dywity, czyli :

- wyłączeniem 343 ha gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe oraz
- wyłączeniem z zabudowy ok. 500 działek budowlanych (zakładając, iż na 1 działce powstaje 1 budynek mieszkalny), daje określone skutki ekonomiczne **w dochodach**

gminy z podatku od nieruchomości :

Wyliczenie – A

PODATEK GRUNTOWY	
POW.OBJĘTA PLANAMI	343ha
WYŁĄCZENIA (DROGI)	33ha
	310 ha
x	0,27 zł
	837 000

Wyliczenie -B

PODATEK OD BUDYNKÓW lub ich części	
liczba budynków mieszk.	500
średnia powierzchnia domu	150m
stawka podatku za 1m ²	0,59 zł
x	
	44 250

Wyliczenie –A wskazuje, iż rekomendowany przez GDDKiA przebieg obwodnicy powoduje w jednym roku budżetowym utratę dochodów gminnych z tytułu podatku od nieruchomości na poziomie ok. **837 000** zł. Zakładając ponadto, iż rocznie na terenie gminy Dywity oddawanych jest do użytku około 100 budynków mieszkalnych (Tabela A), to szacunkowa wielkość wzrostu rocznych dochodów z podatku od nieruchomości, pobieranego od nowopowstałych i oddanych do użytku budynków mieszkalnych wynosi ok. **8850** zł (tj 150m²x 100x 0,59 = 8850 zł). Taki dochód w jednym roku budżetowym gmina utraci w związku z planowanych przebiegiem obwodnicy Olsztyna przez teren gminy Dywity z podatku od budynków lub ich części.

Zatem w jednym roku budżetowym utracony dochód gminy w podatku od nieruchomości w związku z przebiegiem obwodnicy rekomendowanym przez GDDKiA to kwota ok. **845 850 zł.** ($837\ 000 + 8850 = 845\ 850$ zł).

Przyjmując, iż w chwili obecnej pod budownictwo mieszkaniowe na trasie rekomendowanego przebiegu obwodnicy przygotowanych do zabudowy pod budownictwo mieszkaniowe jest 500 działek, to zgodnie z tendencją zauważalną na terenie gminy powinny być one zabudowane w okresie 5-7 lat. W związku z niemożliwością zabudowy spowodowaną planowanych przebiegiem obwodnicy utracony dla gminy dochód z tytułu podatku od budynków lub ich części za 5-7 lat to kwota ok. 44 250 zł – rocznie ($8850 \times 5 = 44\ 250$ zł).

Realizacja rekomendowanego przez GDDKiA przebiegu spowoduje także istotne **skutki w dochodach gminy w udziale z podatku od osób fizycznych (PIT).** Udział gminy w tym rodzaju podatku to 36,49 %. Zakładając, iż w perspektywie 5-7 lat przygotowane do zabudowy działki budowlane (ok. 500) byłyby zabudowane co najmniej jednym budynkiem mieszkalnym, w którym zameldowane są dwie pracujące osoby to dochód gminy z tytułu podatku od osób fizycznych wyniósłby ok. 1 500 000 zł. Przedstawia to poniższe wyliczenie :

- zakładany dochód roczny osoby pracującej : 53 000 zł

Wyliczenie – C

DOCHÓD	PODATEK	UDZIAŁ GMINY 36,49%
53 000	4 170	1 522

Wyliczenie – D

LICZBA NOWYCH DOMÓW		500
OSOBY PRACUJĄCE	2 os. x500	1 000
ŚREDNI PODATEK OD 1 ZATRUDN.		1 500
UTRACONY UDZIAŁ W PIT		1 500 000

Podsumowanie :

- Ø Utracony roczny dochód dla gminy Dywity spowodowany wyłączeniem z możliwości zabudowy ok. 343 ha gruntu w związku z realizacją rekomendowanego przez GDDKiA przebiegu obwodnicy to : **ok. 837 000 zł** (rocznie), utraconego dochodu gminy z podatku od nieruchomości dla gruntów zajętych pod obwodnicę.

Ø W perspektywie 5-7 lat budżet gminy poniesie dalsze straty w związku z planowanym a utraconym w wyniku budowy obwodnicy podatkiem od budynków lub ich części. Budynki mieszkalne na przygotowanych pod ten cel terenach nie będą mogły powstać, a w związku z tym do budżetu gminy nie będzie wpływał podatek od budynków lub ich części. Szacunkowa roczna utrata dochodu z tego tytułu to kwota ok. **44 250 zł rocznie**.

Ø Budowa rekomendowanego przez GDDKiA przebiegu obwodnicy przyniesie także negatywne skutki dla budżetu gminy w wyniku utraty przewidywanego dochodu z tytułu udziału w podatku od osób fizycznych. Rocznie to kwota **1 500 000 zł**.

Podsumowując powyższe wyliczenia należy stwierdzić, iż wyłączenie z możliwości zabudowy terenu pod przebieg obwodnicy rekomendowany przez GDDKiA to w perspektywie dla budżetu gminy utracony dochód w wysokości **2 381 250 zł rocznie !!!** Należy wyraźnie podkreślić, iż powyższa kwota została oszacowana wg stanu na dzień 1 stycznia 2008 r., bez uwzględnienia : inflacji, wzrostu podatków i opłat lokalnych, wzrostu płac oraz zmiany stawek udziału gmin w podatku dochodowym od osób fizycznych. Zmiana tych czynników w czasie jest nieunikniona i z pewnością spowoduje, iż szacunkowa kwota utraconych przez gminę dochodów wzrośnie.

Tabela Nr 1. Realizowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na trasie obwodnicy

Lp.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Zakres	Cena planu	Koszt zakupu map i wypisów z ewidencji	Koszt całkowity
-----	--	--------	------------	--	-----------------

1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatytułowanego „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity dz. nr 127/1 i 133 w obrębie geodezyjnym Zalbki” uchwalony Uchwałą Nr IX/47/07 Rady Gminy Dywity z dnia 29 maja 2007r.	Plan obejmuje działki nr 127/1 i 133 w obrębie geodezyjnym Zalbki. Powierzchnia opracowania 22,6 ha.	12 200,00	1 000,00	13 200,00
2.	„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Myki” uchwalony Uchwałą Nr XXXIX/263/06 Rady Gminy Dywity z dnia 29 września 2006r.	Plan obejmuje działki o nr od 69 do 81 położone na południe od drogi Wadąg – Myki. Powierzchnia opracowania 14,36 ha.	9 028,00	1 000,00	10 028,00
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w obrębie Myki, zgodnie z Uchwałą Nr XXI/121/04 Rady Gminy Dywity z dnia 4 listopada 2004r.	Plan obejmuje działki o nr od 27 do 515 położone na północ od drogi Wadąg – Myki. Powierzchnia opracowania 42ha.	15 860,00	2 000,00	17 860,00
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obrębie Myki zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/124/04 Rady Gminy Dywity z dnia 23 grudnia 2004r.	Plan obejmuje działki nr od 97 do 108 położone na zachód od drogi Wadąg – Słupy i na północ od osiedla Wadąg. Powierzchnia opracowania 20ha.	13 420,00	1 000,00	14 420,00
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w obrębie Kieżliny i Myki zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/233/06 Rady Gminy Dywity z dnia 3 lipca 2006r.	Plan obejmuje obszar na północ od RSP Kieżliny i na zachód od drogi Wadąg – Słupy, plan obejmuje działki nr 406/... Powierzchnia opracowania 90,25ha.	43 920,00	3 000,00	46 920,00
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w obrębie Różnowo, zgodnie z Uchwałą Nr XI/74/03 Rady Gminy Dywity z dnia 4 grudnia 2003r.	Plan obejmuje obszar wzdłuż drogi powiatowej Dywity – Różnowo w bezpośrednim sąsiedztwie	35 624,00	25 000,00	60 624,00

		zwartej zabudowy wsi Dywity. Powierzchnia opracowania 104,0 ha.			
7.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd zgodnie z Uchwałą Nr XIII/83/07 Rady Gminy Dywity z dnia 15 listopada 2007r.	Plan obejmuje teren w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity. Powierzchnia opracowania ok. 40 ha.	ok. 30 000,00	szacunkowo 20 000,00	szacunkowo 50 000,00
Σ					213 052,00

Szacunkowe kwoty zmian dokumentów planistycznych gminy Dywity

1. Aktualizacja strategii gminy: ok. 50 000 zł
2. Zmiana studium: ok. 100 00,00 zł
3. Zmiana istniejących planów: 160 052,00 x 1,5 = 240 078,00 zł
4. Przygotowanie planów pod nowe tereny: 213 052,00 x 2 = 426 104,00 zł

Tabela Nr 2. Szacunkowe koszty skrzyżowań wariantu trasy obwodnicy proponowanego przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad z istniejącym uzbrojeniem

Lp.	Wyszczególnienie	Średnica mm	Material	Długość	Ilość	Koszt		Uwagi
						m	całkowity	

1.	Wodociągi							
1.1		Ø90	PCW	90,0	2	300,00	54 000,00	
1.2		Ø 110	PE	90,0	5	350,00	157 500,00	
1.3		Ø 225	PCV	90,0	1	500,00	45 000,00	
1.4		Ø 500	żeliwo	90,0	1	3200,00	228 000,00	
1.5		Ø 800	żeliwo	90,0	1	4500,00	405 000,00	
2.	Stacja wodociągowa w Dągach				1 kpl		1 800 000,00	Wydaźność 12 dm ³ /dobę
Σ							2 689 000,0	
3.	Kanalizacja gospodarczo-bytowa							
		Ø 200	PVC	90,0	2	450,00	81 000,00	
		Ø 300	kamionka	90,0	1	500,00	45 000,00	
4.	Kanalizacja tloczna							
		Ø 63	PE	90,0	2	180,00	32 400,00	
		Ø 90	PE	90,0	1	300,00	27 000,00	
Σ							185 400,00	
5.	Gazociągi							
		Ø 150	stal	90,0	2	450,00	81 000,00	Wysokiego ciśnienia
		2x76	PE	90,0	1	280,00	25 200,00	Średniego ciśnienia
		Ø 110	PE	90,0	1	320,00	28 800,00	
5.1	Węzeł zaworowy	Ø 63	stal		1		25 000,00	
Σ 22 kolizje							Σ 160 000,00	
Łącznie pozycje 1 - 5							3 032 400,00	

Koszty szacunkowe dla wariantu „za Wadągiem” wynoszą, zgodnie z pozycją 1.2 – 157 500,00 (tylko pięć skrzyżowań z istniejącym wodociągiem).

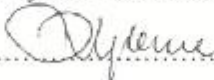
W kosztach nie uwzględniono skrzyżowań kanalizacji deszczowej Ø 2000 mm i kanalizacji gospodarczo-bytowej Ø 1400 mm, ponieważ występują w obu wariantach.

Niniejsze opracowanie sporządził zespół w składzie:

1) Daniel Zadworny - Przewodniczący Zespołu

.....

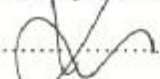

2) Agnieszka Dybska - Sekretarz Zespołu

.....


3) Izabella Ossowska-Rożen - Członek Zespołu

.....


4) Monika Kur-Rydzewska - Członek Zespołu

.....


5) Teresa Wasowicz - Członek Zespołu

.....


6) Marian Huszcza - Członek Zespołu

.....


7) Adam Turczyński - Członek Zespołu

.....
