



WYDZIAŁ ARCHITEKTURY POLITECHNIKI WARSZAWSKIEJ

**WPŁYW PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
I UWARUNKOWAŃ PRAWNO-GOSPODARCZYCH
NA EKONOMIKĘ PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH**

**na przykładzie
ośrodków o zróżnicowanym stopniu zurbanizowania
z terenu województwa mazowieckiego**

doktorantka: arch. Danuta Jędrzejewska-Szmek

promotor: prof. dr hab. arch. Witold Andrzej Werner

Warszawa, 2009

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ 1. INFORMACJE WSTĘPNE.....	4
PREZENTACJA PROBLEMU BADAWCZEGO.....	4
<i>przyczynek do badań</i>	4
<i>przedmiot i zakres badań</i>	7
<i>sprecyzowanie problemu naukowego</i>	8
<i>uzasadnienie dla podjęcia tematu badawczego</i> ,	9
<i>cel i charakter praktyczny pracy</i>	9
<i>założenia, hipoteza i przyjęta teza badawcza</i>	10
OBSZARY BADAWCZE I METODOLOGIA BADAŃ.....	11
<i>konstruowanie modelu badawczego</i>	11
<i>zastosowana metodologia, wybrane obszary badawcze</i>	12
TREŚĆ ROZPRAWY.....	15
ROZDZIAŁ 2. STAN BADAŃ I PIŚMIENNICTWO.....	16
STAN BADAŃ	16
LITERATURA PRZEDMIOTU.....	17
<i>jakość przestrzeni a wartość nieruchomości</i>	17
<i>efektywność działań planistycznych</i>	23
<i>skutki finansowe zmian planistycznych</i>	26
<i>podsumowanie kwerendy</i>	34
TERMINOLOGIA: SŁOWNICZEK (POJĘCIA, PROCEDURY).....	36
<i>ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i>	37
<i>ustawa o gospodarce nieruchomościami</i>	40
<i>ustawa o podatkach i opłatach lokalnych</i>	41
ROZDZIAŁ 3. PODSTAWOWE INFORMACJE O RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	43
POJĘCIE NIERUCHOMOŚCI	43
<i>definicja nieruchomości</i>	43
<i>wykonywanie praw do nieruchomości</i>	44
<i>wartość rynkowa nieruchomości</i>	45
RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	46
<i>uwarunkowania rynku nieruchomości</i>	46
<i>metodyka analizy lokalnego rynku nieruchomości</i>	53
ROZDZIAŁ 4. PREZENTACJA MODELI/OBSZARÓW BADAWCZYCH.....	54

GMINA JAKUBÓW, POWIAT MIŃSKI.....	54
<i>obszar badawczy nr 1</i>	56
— <i>wsie Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary</i>	56
GMINA GRODZISK MAZOWIECKI, POWIAT GRODZISKI.....	68
<i>obszar badawczy nr 2 — wieś Książenice</i>	68
GMINA STARE BABICE, POWIAT WARSZAWSKI ZACHODNI.....	81
<i>obszar badawczy nr 3 — wieś Blizne Łaszczyńskiego</i>	88
<i>obszar badawczy nr 4 — wieś Blizne Jasińskiego</i>	92
<i>obszar badawczy nr 5 — wieś Lubiczów</i>	95
<i>obszar badawczy nr 6 — wieś Latchorzew</i>	96
<i>obszar badawczy nr 7 — wieś Babice Nowe</i>	99
<i>obszar badawczy nr 8 — wieś Kwirynów</i>	101
<i>obszar badawczy nr 9 — wieś Janów</i>	104
<i>obszar badawczy nr 10 — wieś Lipków</i>	107
ROZDZIAŁ 5. WYNIKI BADAŃ, PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE.....	113
WYNIKI BADAŃ SZCZEGÓŁOWYCH.....	113
<i>wsie Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary, gmina Jakubów</i>	113
<i>wieś Książenice, gmina Grodzisk Mazowiecki</i>	119
<i>wieś Blizne Łaszczyńskiego, gmina Stare Babice</i>	129
<i>wieś Blizne Jasińskiego, gmina Stare Babice</i>	132
<i>wieś Lubiczów, gmina Stare Babice</i>	135
<i>wieś Latchorzew, gmina Stare Babice</i>	138
<i>wieś Babice Nowe, gmina Stare Babice</i>	141
<i>wieś Kwirynów, gmina Stare Babice</i>	144
<i>wieś Janów, gmina Stare Babice</i>	147
<i>wieś Lipków, gmina Stare Babice</i>	150
WYNIKI BADAŃ — DANE SYNTETYCZNE.....	157
ZESTAWIENIA ŁĄCZNE.....	157
<i>badane obszary, plany miejscowe i opłaty planistyczne</i>	157
<i>odsetek ziemi w obrocie</i>	158
<i>zakup gruntów pod cele publiczne</i>	159
<i>renta planistyczna</i>	163
<i>opłata planistyczna jako źródło środków na zakup gruntów pod cele publiczne</i>	166
WNIOSKI I REKOMENDACJE.....	167
BIBLIOGRAFIA.....	174
SPIS RYSUNKÓW.....	177
SPIS TABEL.....	181

ROZDZIAŁ 1. INFORMACJE WSTĘPNE

PREZENTACJA PROBLEMU BADAWCZEGO

PRZYCZYNEK DO BADAŃ

Podstawy prawne. Ustawa z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ określa zasady oraz procedury kształtowania i realizowania polityki przestrzennej w Polsce, w tym tworzenia planów miejscowych². Przyjmując za podstawę *ład przestrzenny i zrównoważony rozwój*³ nakłada na społeczności lokalne (gminy) szereg rozlicznych obowiązków, wymagających wsparcia wielobranżowych zespołów. Interdyscyplinarny charakter prac planistycznych obejmuje praktycznie wszystkie dziedziny życia (tworzenie zgodnej z wymogami ładu przestrzennego urbanistyki i architektury, poszanowanie środowiska naturalnego i dziedzictwa kulturowego, uwzględnienie kwestii ochrony zdrowia i mienia ludzi oraz zasad obronności kraju, a także walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności i potrzeb interesu publicznego⁴). Współczesne rozumienie planowania przestrzennego jest faktycznie bliższe pojęciu *planowanie zagospodarowania przestrzeni*⁵ czy wręcz zarządzania przestrzenią, ze względu na konieczność realizacji różnorodnych „funkcji bytowych [społeczeństwa] mających bezpośrednie lub pośrednie odwzorowanie w przestrzeni. Wykonywanie tych funkcji wymaga przeznaczania pod nie odpowiednich terenów i/lub wzniesienia odpowiednich obiektów”⁶.

1 Ustawa z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 80/2003, poz. 717, ze zmianami).

2 Do czasu przyjęcia mocą ustawy z dnia 07.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity DzU Nr 15/1999, poz. 139) jednego rodzaju planu — *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, pod rządami poprzednich przepisów [ustawa z dnia 12.07.1984 o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity DzU Nr 17/1989, poz. 99)] sporządzano dwa rodzaje planów zagospodarowania przestrzennego — *miejscowy plan ogólny oraz miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego* (art.26 ust.1).

3 Ibidem, art. 1 ust.1 pkt. 2.

4 Ibidem, art. 1 ust. 2.

5 Andrzej Jędraszko: *Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce — drogi i bezdroża regulacji ustawowych*, Unia Metropolii Polskich, Warszawa, 2005, s. 34.

6 Ibidem, s. 34.

Ze względu na zakres merytoryczny ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wiąże się tematycznie i proceduralnie z ustawą z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami⁷, która nie tylko określa zasady gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (dział II) czy procedury wykonywania, ograniczania lub pozbawiania praw do nieruchomości (dział III), ale także sposoby wyceny nieruchomości (dział IV). Można spotkać się z opinią, że ulokowanie przepisów dotyczących zarządzania przestrzenią w dwóch odrębnych ustawach jest przyczyną słabości instrumentarium realizacji planów miejscowych⁸.

Asumpt do podjęcia badań. Impulsem do podjęcia analiz prowadzących do oceny roli planów miejscowych w procedurze inwestycyjnej były dla mnie wyniki badań dwóch bardzo różnych rejonów urbanistycznych — terenu podskarpia Wilanowa Zachodniego⁹ w południowej części Warszawy oraz Lipkowa¹⁰, niewielkiej wioski położonej w zachodniej części aglomeracji warszawskiej, na południowych obrzeżach Puszczy Kampinoskiej. Badania przeprowadziłam w latach 2002–2004 dla oceny zmian wartości gruntów w związku ze zmianą planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, w kontekście ustalanych opłat planistycznych¹¹. Badaniem objęto grunty na określonych rynkach lokalnych zarówno w okresie kilku lat poprzedzających działania planistyczne, jak i w czasie podejmowania stosownych uchwał przez władze samorządowe. Zgromadzone dane potwierdziły wyraźny wzrost wartości gruntów przed przyjęciem planów, tym samym data podjęcia uchwały (czy ściślej jej uprawnomocnienia) nie stanowiła wyraźnej cezury w zmianie wartości nieruchomości (co oznacza, że nie była jednoznacznym katalizatorem zmian postaw właścicieli działających na lokalnym rynku). Oba badane plany miejscowe określały opłatę planistyczną na wysokim poziomie (przy ustawowo dopuszczalnej najwyższej stawce wynoszącej 30% — dla Wilanowa Zachodniego przyjęto 25%, a dla Lipkowa 30% wzrostu wartości nieruchomości).

7 Ustawa z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DzU Nr 261/2004, poz. 2603, ze zmianami).

8 Andrzej Jędraszko: *Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce — drogi i bezdroża regulacji ustawowych*, Unia Metropolii Polskich, Warszawa, 2005, s. 316.

9 Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego zatwierdzony Uchwałą Nr 405 Rady Gminy Wilanów z dnia 18.01.2001 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 52/2001, poz. 496); zespół pod kierunkiem arch. Aliny Wójcickiej.

10 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lipków zatwierdzony Uchwałą Nr IX/122/99 Rady Gminy Stare Babice z dnia 16.12.1999 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 32/2000, poz. 221); zespół pod kierunkiem arch. Miriam Wiśniewskiej.

11 Jednorazowa opłata pobierana przy sprzedaży nieruchomości, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła w wyniku uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany — patrz art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 80/2003, poz. 717, ze zmianami).

Wyniki badań wykazały uśrednione na badanym terenie poziomy wzrost wartości gruntów — dla Wilanowa blisko 11%, dla Lipkowa blisko 54%. Taka dysproporcja jest zrozumiała, gdyż rejon podskarpia i Wilanowa Zachodniego od dawna był przedmiotem zainteresowania inwestorów i naturalnym terenem ekspansji Warszawy w kierunku południowym, relatywnie dobrze podwiazanym do sieci komunikacyjnej, na obrzeżach zasięgu infrastruktury miejskiej, więc od kilku lat poprzedzających przyjęcie zmian planistycznych ceny gruntów były tam wysokie. Natomiast Lipków to wieś oparta o masyw Kampinoskiego Parku Narodowego, oddalona od głównych tras komunikacyjnych, poza obszarem zurbanizowanym, dopiero od niedawna dostrzeżona przez inwestorów, poszukujących terenów pod inwestycje mieszkaniowe. Naturalną konsekwencją uzyskania powyższych wyników było postawienie pytania o rolę określonej planem opłaty planistycznej, która co do zasady ma prowadzić do częściowego podzielenia się przez społeczność lokalną kosztami przeprowadzenia zmian planistycznych z tymi właścicielami gruntów, którzy uzyskują bezpośredni dochód ze zmiany planu w momencie sprzedaży gruntu inwestycyjnego (pomijając, że równocześnie opłata również może być wykorzystana jako narzędzie powstrzymujące spekulację gruntami).

Należy zwrócić uwagę, że racjonalnie postępujący właściciel planujący zbycie nieruchomości najprawdopodobniej podda analizie strumienie przepływu pieniędzy — zarówno w kontekście zysku ze sprzedaży gruntu, jak towarzyszących obciążeń i zamiennie — przy odsunięciu sprzedaży w czasie.

Otóż wykonana w 2004 roku analiza potwierdziła, że w okresie pięciu lat¹² po uchwaleniu planu, przy średniorocznym wzroście wartości gruntów na poziomie (zaledwie) dla Wilanowa Zachodniego 3,6% i dla Lipkowa 2,9%, kalkuluje się wstrzymanie sprzedaży nieruchomości i uniknięcie kosztów dodatkowego obciążenia w postaci opłaty planistycznej¹³ (dla porównania — tylko w okresie luty—wrzesień 2004 w Warszawie odnotowano wzrost cen gruntów w wysokości 5,5%¹⁴ przy średniorocznym dla 2004 roku wzroście cen mieszkań wynoszącym 11,5%¹⁵).

12 Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłatę planistyczną można pobierać w okresie 5 lat od uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany.

13 Przytoczoną analizę i wyniki przedstawiłam w artykule *Wartość nieruchomości — istotny czynnik w planowaniu przestrzennym. Wybrane zagadnienia i przykłady z aglomeracji warszawskiej*, kwartalnik „Problemy Rozwoju Miast” Nr 1/4/2006.

14 Grażyna Błaszczak: *Nie muszą budować taniej...*, „Rzeczpospolita” 04.10.2004, s. D7.

15 Beata Kalinowska: *Ceny poszły w górę*, „Rzeczpospolita” 14.03.2005, s. D5.

Przy wyborze przez właściciela opcji wstrzymania sprzedaży gruntu w okresie karencji, oczekiwane przez gminę środki nie wpłyną do kasy komunalnej, dodatkowo, mimo istnienia formalnych możliwości określonych planem miejscowym, w okresie co najmniej 5 lat nie powstanie nowa inwestycja generująca nie tylko podatek od nieruchomości, ale przede wszystkim tworząca miejsca pracy i zapewniająca podatki od dochodów.

Pobieżnie przytoczona powyżej analiza stała się dla mnie przyczynkiem do dalszych badań nad różnorodnymi elementami lokalnej polityki inwestycyjnej i skutecznością (efektywnością inwestycyjną) planów miejscowych¹⁶.

PRZEDMIOT I ZAKRES BADAŃ

Problematyka badawcza obejmuje tę część planowania przestrzennego, która łączy się z gospodarką nieruchomościami i która w sposób najbardziej bezpośredni ma wpływ na działania inwestycyjne¹⁷ na terenach objętych planami miejscowymi.

Przedmiot rozprawy został określony w toku bieżącej obserwacji obszarów objętych planami miejscowymi i wynikał z przekonania, że dwa niezwykle ważne i intelektualnie oraz merytorycznie kompatybilne sektory działalności projektowej i inwestycyjnej, jakim są planowanie przestrzenne i gospodarka nieruchomościami, powinny być w większym stopniu niż dotychczas traktowane łącznie, z wykorzystaniem powstających między nimi zależności i sprzężeń zwrotnych.

Badaniem objęto obszary posiadające prawomocne plany miejscowe, przy czym praca w żaden sposób nie odnosi się do jakości analizowanych opracowań planistycznych. Przedmiotem wykonanych badań była skuteczność uchwalonych planów miejscowych, zarówno w zakresie budowy projektowanej infrastruktury technicznej i społecznej, ożywienia (jeśli taki był założony) ruchu inwestycyjnego, zmian wartości nieruchomości (gruntów) w wyniku uchwalenia planu, a także skuteczności opłaty planistycznej¹⁸. Założono badania zgodności sporządzanych prognoz skutków finansowych uchwalania planów miejscowych¹⁹ ze stanem faktycznym.

16 Skuteczność planu miejscowego (z założenia katalizatora pożądanych zmian) rozumiana jako realizacja ustaleń planistycznych w racjonalnym terminie.

17 Nakładom inwestycyjnym przypisywane są własności mnożnikowe (wzrost nakładów inwestycyjnych stymuluje zatrudnienie i dochody, co w rezultacie pobudza popyt na dobra i usługi w większym stopniu niż wynosi wartość poniesionych nakładów) — patrz: Witold Andrzej Werner: *Proces inwestycyjny dla architektów*, wydanie III, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2007, s. 18.

18 Zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 80/2003, poz. 717, ze zmianami).

19 Ibidem, art. 17 pkt. 5.

SPRECYZOWANIE PROBLEMU NAUKOWEGO

Obserwacja obszarów objętych prawomocnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego potwierdza znaczne zróżnicowanie stopnia wykorzystania przez społeczności lokalne zbliżonych możliwości prawnych wynikających z uchwalenia planów. Przy założeniu, iż dany plan właściwie odzwierciedla potrzeby i potencjał obszaru, warto podjąć próbę znalezienia odpowiedzi na pytanie, dlaczego zapisy planów miejscowych nie zawsze są konsumowane, a dopuszczone planem inwestycje realizowane w ograniczonym zakresie i często odsunięte w czasie.

Problem badawczy. W toku badania efektywności inwestycji (w rozumieniu inwestycji urbanistycznych/architektonicznych traktowanych jako „proces następujących po sobie czynności i zdarzeń, których celem jest efekt rzeczowy w postaci zakończonej inwestycji”²⁰), w kontekście faktu zróżnicowanego tempa rozwoju analizowanych obszarów, zostały postawione pytania o istnienie i jakość czynników pro/anty rozwojowych w obszarze działań urbanistycznych i inwestycyjnych.

Dla rozwiązania wyartykułowanego w sposób ogólny problemu badawczego, sformułowano pytania pomocnicze prowadzące do określenia kilku konkretnych obszarów analiz:

- Czy jest możliwe jednoznaczne wskazanie czynników pobudzających/hamujących działania inwestycyjne (przy założeniu jednolitych warunków w skali makroekonomicznej)?
- Jeśli tak, czy są to jednolite czynniki dla ośrodków o zróżnicowanym stopniu zurbanizowania i zróżnicowanym stopniu rozwoju gospodarczego?
- Czy na szczeblu lokalnym (i ewentualnie w jakim zakresie) są dostępne narzędzia do kształtowania polityki pobudzającej/hamującej działania inwestycyjne?
- I najważniejsze, jeśli na którekolwiek z powyższych pytań odpowiedź jest pozytywna — czy można określić warunki brzegowe efektywności ustaleń planistycznych i/lub działań lokalnych kształtowania pożądanej polityki inwestycyjnej stymulujących rozwój danych obszarów?

20 Witold Andrzej Werner: *Proces inwestycyjny dla architektów*, wydanie III, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2007, s. 5. Bowiem pojęcie inwestycji obejmuje zarówno zakupy dóbr kapitałowych, które mogą być wykorzystane do produkcji innych dóbr i usług, jak i lokatę kapitału (zakup akcji, obligacji, lokat kapitałowych ...) — patrz s. 5 i 6.

Wybrany do rozwiązania problem naukowy. W kontekście obserwowanego zróżnicowanego stopnia realizacji ustaleń planów miejscowych w racjonalnym terminie — wskazanie tych czynników i narzędzi planistycznych oraz prawno-ekonomicznych, które, poprzez stymulowanie bądź hamowanie procesów inwestycyjnych, w efekcie warunkują rozwój gmin zgodnie z przyjętymi założeniami.

UZASADNIENIE DLA PODJĘCIA TEMATU BADAWCZEGO, CEL I CHARAKTER PRAKTYCZNY PRACY

Prawo miejscowe, jakim jest plan miejscowy, „ustala przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy”²¹.

Wielkość obszarów objęta planami sukcesywnie w kraju wzrasta:

- w grudniu 2003 roku wynosiła 8,2%
- w czerwcu 2006 roku — 14%
- w grudniu 2006 roku — 17%²².

Jednakże, aż 70% pozwoleń na budowę dotyczy terenów poza planami miejscowymi i wydłuża się okres oczekiwania na decyzję o warunkach zabudowy (w I półroczu 2006 najczęściej czas oczekiwania wynosił 2–6 miesięcy²³ i według dostępnych informacji sytuacja nie uległa poprawie²⁴).

Z jednej strony nadal zdecydowana większość (75%)²⁵ terenów nie jest objęta planami miejscowymi, co przez wielu analityków traktowane jest jako jedna z podstawowych barier dla realizacji inwestycji (i rozwoju), z drugiej strony nie są prowadzone całościowe i wielobranżowe analizy na obszarach z uchwalonymi planami miejscowymi, dające podstawę do oceny skuteczności działań planistycznych i/lub mogące wskazać na ewentualne przyczyny realizacji ustaleń planów miejscowych w odległych od ich uchwalenia terminach ²⁶.

21 Art. 14 ust.1. ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 80/2003, poz. 717, ze zmianami).

22 Wypowiedź przedstawiciela NIK, Janusza Laube, na posiedzeniu komisji sejmowych Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej oraz Infrastruktury podczas I czytania rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw (28.06.2007), <http://orka.sejm.gov.pl>.

23 Ibidem.

24 Patrz: „Gazeta Krakowska” z 02.07.2007: czas oczekiwania na decyzję o warunkach zabudowy we Wrocławiu i Poznaniu wynosił 4 miesiące, w Krakowie był dłuższy niż rok.

25 <http://www.samoobrona.org.pl> (04.09.2008)

26 Plan miejscowy stanowi efekt finalny prowadzonej przez gminę polityki przestrzennej i odzwierciedla oczekiwania społeczności lokalnej co do jakości przestrzeni na danym obszarze. Część ustaleń, szczególnie te dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, czy scalania i podziału nieruchomości, warunkują inne działania inwestycyjne dopuszczone planem, tym samym, znacząca zwłoka w tych obszarach niweluje możliwości inwestorów do realizacji projektowanych zamierzeń w racjonalnym terminie.

Można przypuszczać, że istnieje sprzężenie zwrotne pomiędzy wstrzemięźliwością gmin w podejmowaniu faktycznie znaczących wysiłków²⁷ prowadzących do sporządzenia planów miejscowych, a brakiem wiedzy na temat przyczyn sukcesu (skuteczności) lub jego braku (niskiej efektywności) danego planu miejscowego.

Zagadnienia z obszaru walorów ekonomicznych przestrzeni i gospodarki nieruchomościami, jak dotychczas, sporadycznie i wyimkowo, były analizowane i prezentowane na forum polskim.

Ambicją autorki jest, choć w części, wypełnić istniejącą w tym zakresie lukę.

Celem niniejszej pracy jest przedstawienie wybranych zagadnień ze styku ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o gospodarce nieruchomościami, mających znaczenie przy podejmowaniu decyzji przez potencjalnych inwestorów o wkroczeniu na dany rynek z różnorodnymi inwestycjami. Przedstawienie reguł rządzących rynkiem nieruchomości w toku prac planistycznych może być przydatne przy sporządzaniu planów miejscowych i może prowadzić do zwiększenia przewidywalności skutków finansowych uchwalania planów miejscowych.

ZAŁOŻENIA, HIPOTEZA I PRZYJĘTA TEZA BADAWCZA

Przyjęte założenia:

- 1) Istnieje korelacja pomiędzy zmianami planistycznym (od wstępnej koncepcji i przystąpienia do zmiany planu do podjęcia stosownej uchwały o przyjęciu planu miejscowego jako prawa lokalnego oraz jej realizacji) a podejmowaniem działań inwestycyjnych (w tym zakup gruntów, wybór projektu, przygotowanie dokumentacji, wystąpienie o uzyskanie pozwolenia na budowę).
- 2) Plany miejscowe są głównym, ale nie jedynym, elementem środowiska prawno-gospodarczego wpływającego wprost na ekonomikę projektów inwestycyjnych (wśród pozostałych można przykładowo wymienić opłaty z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej czy podatki od nieruchomości).

²⁷ Art. 21 ust. 1 („Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy.”) oraz patrz szeroki katalog obowiązków (art.17) jakie gmina musi spełnić przed uchwaleniem planu miejscowego [ustawa z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 80/2003, poz. 717, ze zmianami)].

3) Ewolucja postaw inwestorskich (odzwierciedlona chociażby poprzez poziom obrotów nieruchomościami, liczbę i intensywność podziałów geodezyjnych, zmiany wartości nieruchomości) nie ma przebiegu krzywej monotonicznej. Co oznacza, że przy znacznej wrażliwości właścicieli nieruchomości i/lub inwestorów na czynniki zewnętrzne, istnieje ryzyko wstrzymania, bądź definitywnego odstąpienia od realizacji projektów i pozbawienia społeczności lokalnej oczekiwanych inwestycji.

Hipoteza badawcza. Wskazane, a jednocześnie możliwe jest określenie oraz skwantyfikowanie efektywności lokalnych instrumentów prawno-gospodarczych, mających bezpośredni wpływ na ekonomikę projektów inwestycyjnych *ergo* wzmocnienie pożądaných przez daną społeczność tendencji rozwojowych.

Po wstępnej analizie danych z wybranych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym stopnia realizacji ustaleń planistycznych, zmian w sektorze gospodarki nieruchomościami i poziomowi aktywności inwestycyjnej na określonym rynku — powyższa hipoteza stała się przyjętą do udowodnienia **tezą** niniejszej pracy.

OBSZARY BADAWCZE I METODOLOGIA BADAŃ

KONSTRUOWANIE MODELU BADAWCZEGO

Wyznaczone cele jako podstawa do zbudowania modelu badawczego. Założono, że obszar i zakres badań powinny zapewnić znalezienie odpowiedzi na pytania leżące u podstaw niniejszej dysertacji:

- w jakiej sytuacji i w jakim terminie po przyjęciu uchwały następuje realizacja ustaleń planu miejscowego?
- na ile i w jaki sposób następuje zmiana wartości nieruchomości (głównie chodzi o grunty niezabudowane) w toku prac planistycznych, a także po uchwaleniu planu miejscowego?
- czy i kiedy jest realizowana infrastruktura techniczna (drogi, wyposażenie w media...)?
- czy można wskazać optymalny dla gminy moment na wykup gruntów pod cele publiczne (w tym drogi)?
- w jakim zakresie samorządy gmin stosują opłaty planistyczne, a przede wszystkim — jak oceniają ustawową możliwość jej pobierania?

- czy wykonane prognozy skutków finansowych uchwalonych planów miejscowych potwierdziły się w praktyce?

Przyjęte zadanie zakłada badanie istniejącego stanu rzeczy, tym samym, modele badawcze stanowią *de facto* spełniające założone warunki obszary badawcze.

Charakterystyka obszaru badań pod względem rodzajowym. Jako adekwatne dla określonego celu uznano badanie obszarów objętych prawomocnymi planami miejscowymi. W celu uzyskania możliwie wiarygodnej oceny zmian inwestycyjnych wynikających z przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie ze zmian w skali makroekonomicznej czy regionalnej, założono badanie obszarów zlokalizowanych poza bezpośrednim zasięgiem oddziaływania znaczących ośrodków cenotwórczych.

ZASTOSOWANA METODOLOGIA, WYBRANE OBSZARY BADAWCZE

Metoda badawcza. Przy wyborze metody jako „racjonalnej drogi rozwiązania problemu”²⁸ kierowano się zasadą, że „metoda jest funkcją problemu”²⁹. Ze względu na charakter postawionego zadania zastosowano kombinację elementów różnych metod badań naukowych: elementy metody obserwacyjnej posłużyły do odnotowania stanu badanych obszarów w założonym okresie, elementy metody porównawczej wykorzystano do poznania składników zjawisk podobnych, natomiast do określenia zależności przyczynowych przyjęto elementy metody analizy przypadków.

W toku badania respektowano sugestię: „analizując jakąś sytuację trzeba zwracać uwagę nie tylko na interesy, ale też na bodźce”³⁰ oraz „to, czego dowiadujemy się studiując teorię gier i uprawiając projektowanie gier, jest zwykle przeciwne prostym, powszechnym intuicjom”³¹.

28 Józef Pieter: *Ogólna metodologia pracy naukowej*, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław, 1967, s. 104.

29 Ibidem, s. 177.

30 Jacek Żakowski, wywiad z prof. Robertem Aumannem, „Niezbędnik inteligenta”, dodatek do „Polityki” Nr 25/2008, s. 7.

31 Ibidem, s. 5.

Procedura. Dla oceny skuteczności planów miejscowych w realizacji przyjętych celów (w tym kształtowania przestrzeni poprzez budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wprowadzenie określonych funkcji i sposobów zagospodarowania terenu oraz określonego typu zabudowy) przyjęto następującą procedurę: pierwsza część opracowania to opis obszaru objętego planem miejscowym, z wykorzystaniem części informacji kwalifikowanych³² jako kryteria chłonności ekologicznej czy też wskaźniki pojemności przestrzennej. Wskaźnik przestrzenny *ruch inwestycyjny* analizowany był przez pryzmat poziomu obrotu gruntami niezabudowanymi oraz w oparciu o wydane decyzje (o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu i/lub o pozwoleniu na budowę). Dodatkowo analizowano *wskaźniki demograficzne* (zmiany wielkości populacji i gęstości zaludnienia) oraz aktywności gospodarczej (zmiany w ilości rejestrowanych podmiotów gospodarczych).

Badano relację wpływów z opłaty planistycznej do rocznego budżetu gminy. Ankietowano gminy pod kątem oceny zasadności i skuteczności opłaty planistycznej oraz wiarygodności prognozowanych w toku prac planistycznych skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Drugą część stanowi badanie zmiany wartości gruntów w toku prac planistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem zmiany poziomu obrotów i cen przy stawce opłaty planistycznej innej niż zero (0%). Przyjęto badanie gospodarki nieruchomościami w okresie 5 lat poprzedzających uchwalenie planu miejscowego i w okresie, jeśli to tylko możliwe, dłuższym niż 5 lat po uchwaleniu planu miejscowego (ważne przy stawce planistycznej innej niż zero).

Delimitacja. Przedmiotem badania są związki oraz wzajemne oddziaływanie wybranych elementów planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami wyłącznie na poziomie gminy, w kontekście realizacji ustaleń planistycznych zawartych w uchwalonych planach miejscowych.

Obszary. Jako obszary badawcze, spełniające założone kryteria rodzajowe, a jednocześnie różniące się stopniem zurbanizowania, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, wielkością potencjału ekonomicznego i poziomem aktywności inwestycyjnej (uszeregowane w skali trójstopniowej), przyjęto z terenu województwa mazowieckiego jedenaście wsi (patrz rysunek 1).

32 Piotr Fogiel z zespołem: *Opracowanie kryteriów chłonności ekologicznej dla potrzeb planowania przestrzennego*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa, 2004.

A) obszar o najniższym potencjale (obejmującym stan zurbanizowania, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, potencjał ekonomiczny i poziom aktywności inwestycyjnej):

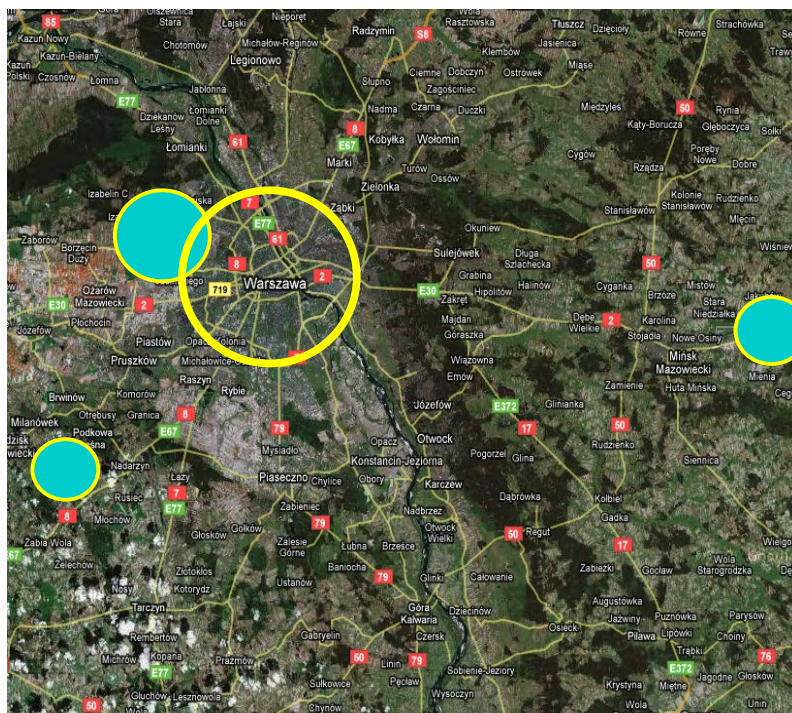
- wieś Jędrzejów Nowy, gmina Jakubów, powiat miński
- wieś Jędrzejów Stary, gmina Jakubów, powiat miński

B) obszar o średnim potencjale:

- wieś Książenice, gmina Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski

C) obszar o najwyższym potencjale:

- wieś Blizne Łaszczyńskiego, gmina Stare Babice, powiat warszawski zachodni
- wieś Blizne Jasińskiego, gmina Stare Babice, powiat warszawski zachodni
- wieś Lubiczów, gmina Stare Babice, powiat warszawski zachodni
- wieś Latchorzew, gmina Stare Babice, powiat warszawski zachodni
- wieś Babice Nowe, gmina Stare Babice, powiat warszawski zachodni
- wieś Kwirynów, gmina Stare Babice, powiat warszawski zachodni
- wieś Janów, gmina Stare Babice, powiat warszawski zachodni
- wieś Lipków, gmina Stare Babice, powiat warszawski zachodni.



gmina Grodzisk Mazowiecki	gmina Stare Babice	gmina Jakubów
---------------------------------	-----------------------	------------------

Źródło: <http://maps.google.com>.

Komentarz: Ilustracja zróżnicowania lokalizacyjnego przyjętych obszarów badawczych względem stolicy oraz lokalnych ośrodków cenotwórczych.

Rys. 1: Lokalizacja ogólna obszarów badawczych

TREŚĆ ROZPRAWY

Układ pracy dostosowano do przyjętego przedmiotu i zakresu badań.

Problematykę ujęto w pięciu rozdziałach.

➤ Rozdział I — obejmuje założenia i uwarunkowania pracy; opisujący w sposób ogólny uwarunkowania, przedmiot i zakres badań, postawione problemy badawcze, uzasadnienie dla podjęcia wybranego tematu i cel pracy, a także przyjętą metodologię, procedury analityczne i obszar (w sensie lokalizacyjnym) podjętych badań;

➤ rozdział II — prezentuje dotychczasowy stan badań i piśmiennictwo w zakresie objętym rozprawą, w tym terminologię; przedstawiający stan badań i piśmiennictwo w zakresie wybranych tematów mających znaczenie dla styku planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz gospodarki nieruchomościami, a także zawierający informacje o podstawach prawnych działań w tym obszarze i dodatkowe wyjaśnienia wybranych terminów w zamieszczonym na końcu rozdziału słowniczku;

➤ rozdział III — przedstawia wybrane zagadnienia z obszaru rynku nieruchomości; przedstawiający wybrane pojęcia i uwarunkowania rynku nieruchomości dla potrzeb zrozumienia metodyki przeprowadzonych badań;

➤ rozdział IV — opisuje modele badawcze czyli obszary objęte badaniami; prezentujący uwarunkowania poszczególnych obszarów, ich kontekst lokalizacyjny³³, przestrzenny i kulturowy, zawiera również analizy zamierzeń planistycznych na tle efektów finalnych w terenie;

➤ rozdział V — przedstawia wyniki badań, zawiera podsumowanie rozważań i wnioski końcowe z przeprowadzonych analiz oraz rekomendacje; przedstawiający kolejno wyniki szczegółowych badań dla przyjętych obszarów badawczych oraz dane syntetyczne, a także wnioski z analiz, zarówno o charakterze ogólnym, jak i postulatywnym, mogące stanowić przesłanki do podejmowania koherentnych działań w sektorze planowania przestrzennego, zagospodarowania przestrzeni i gospodarki nieruchomościami.

33 *Słownik wyrazów obcych*, PWN Warszawa, wydanie 2002: *kontekst* — część tekstu potrzebna do dokładnego rozumienia wyrazu lub wyrażenia, o które chodzi; tutaj rozumiany jako relacje i zależności poszczególnych składowych lokalizacyjnych /przestrzennych/kulturowych kształtujących jakość badanego obszaru.

ROZDZIAŁ 2. STAN BADAŃ I PIŚMIENNICTWO

STAN BADAŃ

Poszukiwano danych o prowadzonych badaniach na styku planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami, w tym:

- jakość przestrzeni a wartość przestrzeni
- wartość przestrzeni a wartość nieruchomości
- stopień i okres realizacji ustaleń planistycznych zawartych w planach miejscowych
- rola infrastruktury w realizacji ustaleń planów miejscowych
- skutki finansowe zmian planistycznych
- zastosowanie i skutki opłaty planistycznej
- rola podatku od nieruchomości w kształtowaniu przestrzeni i realizacji inwestycji.

Poniżej przedstawiam dostępne piśmiennictwo w wytyczonym obszarze. Korzystanie z doświadczeń zagranicznych w badanej dziedzinie jest możliwe tylko w niewielkim zakresie, ze względu na naturalne w krajach stosujących podatek katastralny powiązanie planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami. Analiza stanu badań krajowych potwierdza rozłączność planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami, mimo merytorycznego i ustawowego związku obu sektorów. Szczególnie skutki finansowe zmian planistycznych są słabo rozpoznane i brakuje danych o jakości wykonywanych prognoz. Ustalanie opłaty planistycznej uzyskuje początek podbudowy teoretycznej i to kształtowany przez autorów działających w obszarze gospodarki nieruchomościami. Opłaty planistyczne są trudne w stosowaniu, o czym świadczą zarówno dające szerszy ogłód o charakterze statystycznym raporty Najwyższej Izby Kontroli³⁴, jak i obserwacje konkretnych gmin. Na tym tle zwraca uwagę brak przekrojowych opracowań opisujących tę kwestię. Brakuje również analiz teoretycznych i/lub opisu precedensowych postępowań sądowych, dotyczących stosowania przepisu o poborze opłaty planistycznej z tytułu decyzji wydanej przed sprzedażą nieruchomości, gdy właściciel odstąpi od zamiaru zbycia gruntu³⁵.

34 Dotyczące kolejnych okresów i sukcesywnie publikowane raporty Najwyższej Izby Kontroli: strona <http://bip.nik.gov.pl>.

35 Zbywca może uzyskać na swój wniosek (przed zawarciem umowy sprzedaży) decyzję ustalającą wysokość opłaty [Art. 37 ust. 7 ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 80/2003, poz. 717, ze zmianami)]. Kontrowersję stanowi kwestia, czy pobór opłaty jest uprawniony, gdy umowa sprzedaży ostatecznie nie jest zawarta.

LITERATURA PRZEDMIOTU

JAKOŚĆ PRZESTRZENI A WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Przestrzeń. Kluczowy dla kształtowania przestrzeni dokument, jakim jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje, w tym zakresie, wyłącznie pojęcia *ładu przestrzennego* („takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”³⁶) oraz *obszaru przestrzeni publicznej* („obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne”³⁷).

Przestrzeń jest pojęciem dla przeciętnego człowieka pozarozumowym, wyczuwanym głównie intuicyjnie, dostrzeganym przez odległości między przedmiotami i wprowadzone funkcje³⁸. W ocenie filozofa: „Przestrzenią człowieka jest nie co innego, niż miejsce, w którym on jest. Żyjemy w miejscach i poprzez miejsca, tak zresztą, jak i miejsca są dzięki nam”³⁹. A także: „Wolność człowieka wobec przestrzeni wskazuje równocześnie na ludzką odpowiedzialność za przestrzeń. Człowiek w swym rozumieniu nie tylko tworzy, konstytuuje duchowe treści miejsc, w których zamieszkuje, lecz także może je unicestwiać i niszczyć. Nie idzie tu jednak o praktyczną, materialną odpowiedzialność za środowisko, lecz o coś, co raczej można nazwać *ekologią duchową*”⁴⁰.

Pojemność przestrzenna. Na zlecenie Ministerstwa Środowiska badano kryteria chłonności ekologicznej, mając na celu „stworzenie narzędzi ułatwiających ocenę racjonalności podejmowanych decyzji przestrzennych”⁴¹. Poza negatywną oceną powszechnego zjawiska rozlewania się zabudowy poza obszar miast autorzy wskazują na

36 Art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 80/2003, poz. 717, ze zmianami).

37 Ibidem, art. 2 pkt. 6.

38 Jan Maciej Chmielewski: *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 2001, s. 18.

39 Hanna Buczyńska-Garewicz: *Miejsca, strony, okolice. Przyczynek do fenomenologii przestrzeni*, Universitas, seria „Horyzonty nowoczesności”, Kraków, 2006, s. 5.

40 Ibidem, s. 38.

41 Piotr Fogiel z zespołem: *Opracowanie kryteriów chłonności ekologicznej dla potrzeb planowania przestrzennego*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa, 2004, s. 9 i 10.

brak analizy kosztów zajmowania nowych terenów pod inwestycje i rozbudowy infrastruktury technicznej i usługowej. Podkreślają wzrost średniego poziomu cen terenów w relacji do kosztów budowy i sugerują stosowanie zachęt podatkowych dla inwestorów jako narzędzia pobudzającego odtwarzanie terenów zdegradowanych.

Autorzy przytaczają informację, że [za przykładem Seattle (USA,1996)]⁴² w szeregu miast europejskich zaimplementowano analizy wskaźnikowe jako narzędzie do zarządzania miastami z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju (program ekorozwoju *Agenda 21*). Opracowanie wpisuje się w europejski nurt działań na rzecz zrównoważonego rozwoju (*sustainable development*)⁴³ i wprowadza pojęcie *pojemności przestrzennej* (dla potrzeb planowania przestrzennego)⁴⁴.

Wśród dziesiątków różnorodnych wskaźników autorzy opracowania dla warunków polskich rekomendują obliczanie w toku prac planistycznych z grupy *wskaźników przestrzennych*⁴⁵:

- strukturę użytkowania terenu
- terenów niewykorzystanych
- ruchu inwestycyjnego
- planowanych mieszkań/domów
- intensywności zainwestowania.

Konflikt w zarządzaniu przestrzenią. Konkretnie źródła konfliktów pomiędzy organizatorami, użytkownikami i zarządcami przestrzeni wynikają nie tylko z prostej sprzeczności interesów poszczególnych podmiotów obecnych w danym miejscu, ale z trudno modyfikowalnych uwarunkowań kulturowych. „Nie żyjemy wśród punktów, trójkątów czy linii prostych, ani nie żyjemy w nieskończonym ciągu homogenicznych miejsc.[...] Przestrzeń życia jest subiektywna, zrelatywizowana i zabarwiona emocjonalnie.[...] Należy do jednostek, kultur i epok.”⁴⁶ „Interesy [społeczeństwa] stanowią splot konfliktów, wśród których dobro społeczne może być osiągnięte tylko pod warunkiem rozumnych i trudnych kompromisów”.⁴⁷

42 Piotr Fogiel z zespołem: *Opracowanie kryteriów chłonności ekologicznej dla potrzeb planowania przestrzennego*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa, 2004, s. 25 i następne.

43 W ocenie części autorów pojęciu *sustainable development* bliższy jest termin „rozwój podtrzymywalny” — patrz Zbigniew Zuziak: *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, Politechnika Krakowska, seria „Architektura”, Monografia 236, Kraków, 1998, s. 21.

44 Piotr Fogiel z zespołem: *Opracowanie kryteriów chłonności ekologicznej dla potrzeb planowania przestrzennego*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa, 2004, s. 6 i następne.

45 Ibidem, s. 43–47.

46 Hanna Buczyńska-Garewicz: *Miejsca, strony, okolice. Przyczynek do fenomenologii przestrzeni*, Universitas, seria „Horyzonty nowoczesności”, Kraków, 2006, s. 13.

47 Adam Kotarbiński: *O ideowości i ideologii w architekturze i urbanistyce*, Arkady, Warszawa, 1985, s. 17.

Mimo upływu czasu i zmienionej sytuacji politycznej oraz gospodarczej w kraju, trudno odmówić aktualności tak ocenionej w 1985 roku hierarchii potrzeb inwestorów⁴⁸:

- podstawy bytowe — najlepszy rezultat praktyczny w granicach potencjału ekonomicznego właściciela
- estetyka architektoniczna pojmowana według upodobań inwestora
- estetyka widziana przez osobę z zewnątrz
- harmonizowanie własnej nieruchomości z otoczeniem.

„W każdym rozwiązaniu architektonicznym i urbanistycznym będzie występował splot zagadnień dotyczący człowieka, przyrody i wytworów, z reguły wywołujący wiele konfliktów między architektem i urbanistą z jednej strony a jego partnerami z drugiej. Partnerzy ci reprezentują różne dyscypliny i dziedziny działania, a tym samym różne i przeważnie rozbieżne interesy przedmiotowe”.⁴⁹

Rzeczywiste konflikty w planowaniu przestrzennym mają jednak szerszy i bardziej zróżnicowany charakter (są to bowiem konflikty społeczne, kulturowe, ekologiczne, gospodarcze, komunikacyjne, techniczne)⁵⁰.

Współczesne postrzeganie konfliktów w planowaniu przestrzennym o tyle jest odmienne, że traktowane są one jako zjawisko realne, do przewyciężania którego zaangażowano lokalne społeczności⁵¹. „Przestrenny wymiar społeczeństwa przyjmuje postać terytorialnego wymiaru ludzkich spraw i demokracji.”⁵² Jakkolwiek podniesiona w związku z analizą problematyki planowania miast, co do zasady ma charakter uniwersalny teza: „planowanie *kosmopolis* polega nie na usuwaniu konfliktów wynikających z różnorodności interesów istniejących w życiu miasta w celu stworzenia może i harmonijnej, ale homogenicznej całości. Planowanie *kosmopolis* polega na takim podkreślaniu istnienia różnic, aby powstała harmonijna całość heterogeniczna.”⁵³

48 Adam Kotarbiński: *O ideowości i ideologii w architekturze i urbanistyce*, Arkady, Warszawa, 1985, s. 20.

49 Ibidem, s. 27.

50 Zbigniew J. Kamiński: *Pojęcie konfliktu w planowaniu przestrzennym*, zeszyt naukowy Nr 1553 Politechniki Śląskiej, Gliwice, 2002, s. 58 i s. 60.

51 Art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 80/2003, poz. 717, ze zmianami) wraz z całą procedurą uzgadniania kolejnych etapów polityki przestrzennej — patrz rozdział 2 ustawy.

52 Zbigniew J. Kamiński: *Pojęcie konfliktu w planowaniu przestrzennym*, zeszyt naukowy Nr 1553 Politechniki Śląskiej, Gliwice, 2002, s. 63.

53 Sławomir Gzell: *Polityka a planowanie przestrzenne w skali lokalnej*, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2003, maszynopis, cz. V, s. 4.

Sąsiedztwo ośrodków cenotwórczych powoduje żywiołowe procesy urbanizacyjne, wtórnienie sankcjonowane przez plany miejscowe. „Regulowany rozwój ogranicza się w zasadzie do budowy infrastruktury technicznej i częściowo infrastruktury usługowej. Skala tego rozwoju jest jednak mocno ograniczona, co wywołuje liczne napięcia rozwojowe, szczególnie dotkliwe dla środowiska przyrodniczego”.⁵⁴

Wartość przestrzeni. Jakkolwiek w kontekście przestrzeni miejskiej, a nawet śródmiejskiej, dostrzeżona jest *wartość przestrzeni* — w kategorii rynkowej (ekonomicznej) i kulturowej⁵⁵. Wartość rynkowa przestrzeni oparta o „kreowanie nowych, atrakcyjnych przestrzeni publicznych i stymulowanie rynku nieruchomości” winna współgrać ze „wzmocnieniem i wyeksponowaniem wartości dziedzictwa kultury” w kontekście systemu wartości społeczności lokalnej. Rewitalizacja przestrzeni śródmiejskiej może być prowadzona poprzez rynek nieruchomości (rozwój i konkurencyjność śródmieścia stymulowane rynkiem nieruchomości z wykorzystaniem technik *marketingu urbanistycznego*⁵⁶).

Przestrzeń jako produkt. Przytoczona metodyka marketingu urbanistycznego opiera się o traktowanie przestrzeni jako produktu [z uwzględnieniem takich kwestii jak: konsument, podaż/popyt na produkty miejskie, stymulowanie potrzeb, kreowanie wizerunku (miasta), zachęcanie do zakupu (promocja miasta)].

Określanie celów i definiowanie produktu (urbanistycznego) może być poprzedzone standardowymi analizami biznesowymi, jak chociażby analiza SWOT⁵⁷.

54 Jan Maciej Chmielewski, Wojciech Bartoszczuk: *Metody planistycznej regulacji rozwoju stref zurbanizowanych obszarów metropolitalnych miast na przykładzie województwa warszawskiego*, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2002, s. 10.

55 Zbigniew Zuziak: *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, Politechnika Krakowska, seria „Architektura”, Monografia 236, Kraków 1998, s. 6 i 7.

56 Ibidem, s. 15. Patrz także s. 23: Marketing urbanistyczny definiowany jako „rynkowe, marketingowe aspekty formułowania i realizowania strategii rozwoju miasta w powiązaniu z procesem projektowania i planowania zmian w jego zagospodarowaniu przestrzennym oraz strategiami realizacji tych planów i projektów”, oraz s. 18.

57 Materiały międzynarodowego seminarium *Managing Tourism in Historic Cities*, Kraków, 1992, Zbigniew Zuziak (redaktor naczelny) z zespołem, International Cultural Centre, Kraków, 1992, s. 19. [Nazwa stanowi skrót angielskich słów: „mocne strony” (*Strengths*), „słabe strony” (*Weaknesses*), „szanse” (*Opportunities*), „zagrożenia” (*Threats*)]. Technika analityczna SWOT polega na utworzeniu czterech zbiorów kategorii czynników strategicznych (z czego dwa pierwsze stanowią środowisko wewnętrzne, dwa pozostałe środowisko zewnętrzne) i badaniu wzajemnych powiązań owych pozornie niezależnych grup czynników.

Jakość przestrzeni a jej wizerunek. Podkreślany jest związek pomiędzy jakością przestrzeni a jej wizerunkiem. „Krajobraz miasta odczytywany jest poprzez kształt jego formy urbanistycznej. Za najbardziej istotny jej składnik uważana jest sieć, którą tworzą miejskie ulice i place (*genius loci* miasta — za Oskarem Sosnowskim). Czytelny i prawidłowo działający system dróg — ulic miejskich, posiadających zarówno wysoki stopień sprawności technicznej jak i jakość estetyczną, a także obecność przestrzeni publicznych, które posiadają cechy obszarów kulturowych, jak place, publiczne ciągi piesze, stanowiła i stanowi ten czynnik, który pozwala zarówno na zapewnienie mieszkańcom odpowiednich standardów życia, jak i zapewnia szeroką opcję możliwości użytkowania przestrzeni miejskiej. Współ tworzą atrakcyjny wizerunek przestrzeni miejskiej, zarówno dla mieszkańców, jak i tych, którzy są jej tylko przypadkowymi lub okazjonalnymi użytkownikami”⁵⁸.

Jakość przestrzeni a wartość nieruchomości. Coraz częściej kojarzona jest zależność pomiędzy ładem przestrzennym a wartością nieruchomości (ład przestrzenny jest nie tylko wartością kulturową i estetyczną, lecz wartością ekonomiczną — nieruchomość „położona w układzie uporządkowanym, mająca kompatybilne użytkowanie, formy, intensywność zagospodarowania nawiązujące do sąsiedztwa oraz niekolizyjną architekturę, wyposażoną we współczesną infrastrukturę techniczną i dostęp do urządzeń społecznych oraz mająca atrakcyjne środowisko przyrodnicze i krajobrazowe, ma znacznie wyższą wartość na rynku sprzedaży czy wynajmu nieruchomości niż budynek/działka leżąca na obszarze beładnie zagospodarowanym”⁵⁹).

Współcześnie proces projektowy wykracza poza standardowe działania architektoniczne, stając się szeroko pojętym działaniem interdyscyplinarnym. „Zrównoważony proces projektowy opiera się na zintegrowaniu poszczególnych faz projektowych, począwszy od analiz lokalizacji, poprzez cały proces projektowy wraz z różnymi branżami a zakończywszy na fazie realizacji. [...]

58 Jan Maciej Chmielewski, Wanda Śliwińska-Ładzińska, Ewa Grochowska, Krystyna Solarek, Wojciech Bartoszczuk, Małgorzata Denis, Anna Nasalska-Olczyk, Anna Tofiluk: *Procesy rozwoju zagospodarowania przestrzennego miast i stref podmiejskich*, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2003; maszynopis, s. II/3.

59 Andrzej Jędraszko: *Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce — drogi i bezdroża regulacji ustawowych*, Unia Metropolii Polskich, Warszawa, 2005, s. 50.

Obecnie, po wejściu do Unii, wiele wagi przywiązuje się do aspektów środowiska [...] poza podstawowymi analizami lokalizacji jakim były parametry estetyczne, wysokościowe, położenie, funkcjonalność, czy odniesienie do wymagań prawa budowlanego, ważnym staje się przeanalizowanie danej lokalizacji w aspekcie ekosystemów, środowiskowych procesów naturalnych zachodzących na jej terenie, czy też możliwych bądź niemożliwych ingerencji w jej środowisko naturalne”.⁶⁰

Ważne jest dostrzeżenie zależności zwrotnej pomiędzy ładem przestrzennym a organizacją przestrzeni z punktu widzenia inwestycji. „Architekt musi pomóc inwestorowi wybrać odpowiednią lokalizację, która będzie stanowiła atrakcyjne miejsce lokalizacji inwestycji” i „Architekt powinien doradzić przyszłemu inwestorowi, jaką lokalizację należy wybrać, aby inwestycja na niej realizowana stała się bardziej atrakcyjna” oraz umiejętne wpasowanie projektu w środowisko i istniejącą tkankę („zachowanie zasad krajobrazu, podporządkowanie istniejącym strukturom osadniczym, dostosowanie do sieci dróg i linii komunikacyjnych”⁶¹) wpływa na wartość realizowanej inwestycji.

Rozwój polskiego rynku nieruchomości

O dynamice polskiego rynku nieruchomości świadczą liczby⁶²:

o ile w okresie 11 lat (1967–1977) zawarto 1,610 mln aktów notarialnych dotyczących obrotu nieruchomościami (średniorocznie 146 tysięcy transakcji),

i w okresie następnych 12 lat (1978–1989) zawarto 2,944 mln aktów notarialnych dotyczących obrotu nieruchomościami (średniorocznie 245 tysięcy transakcji),

o tyle w okresie pierwszych 9 lat po transformacji ustrojowej (1990–1998) zawarto 4,964 mln aktów notarialnych dotyczących obrotu nieruchomościami (średniorocznie 551 tysięcy transakcji).

60 Elżbieta Dagny Ryńska, Joanna Nowakowska, Danuta Szubert: *Rola architekta w procesie inwestycyjnym po wejściu Polski do Unii Europejskiej. Zagadnienia ekonomiki w projektowaniu architektonicznym*, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2006, maszynopis, s. 27.
61 Ibidem, s. 31.

62 Leszek Kałkowski: *Polski rynek nieruchomości. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 2007, s. 34 i 35.

EFEKTYWNOŚĆ DZIAŁAŃ PLANISTYCZNYCH

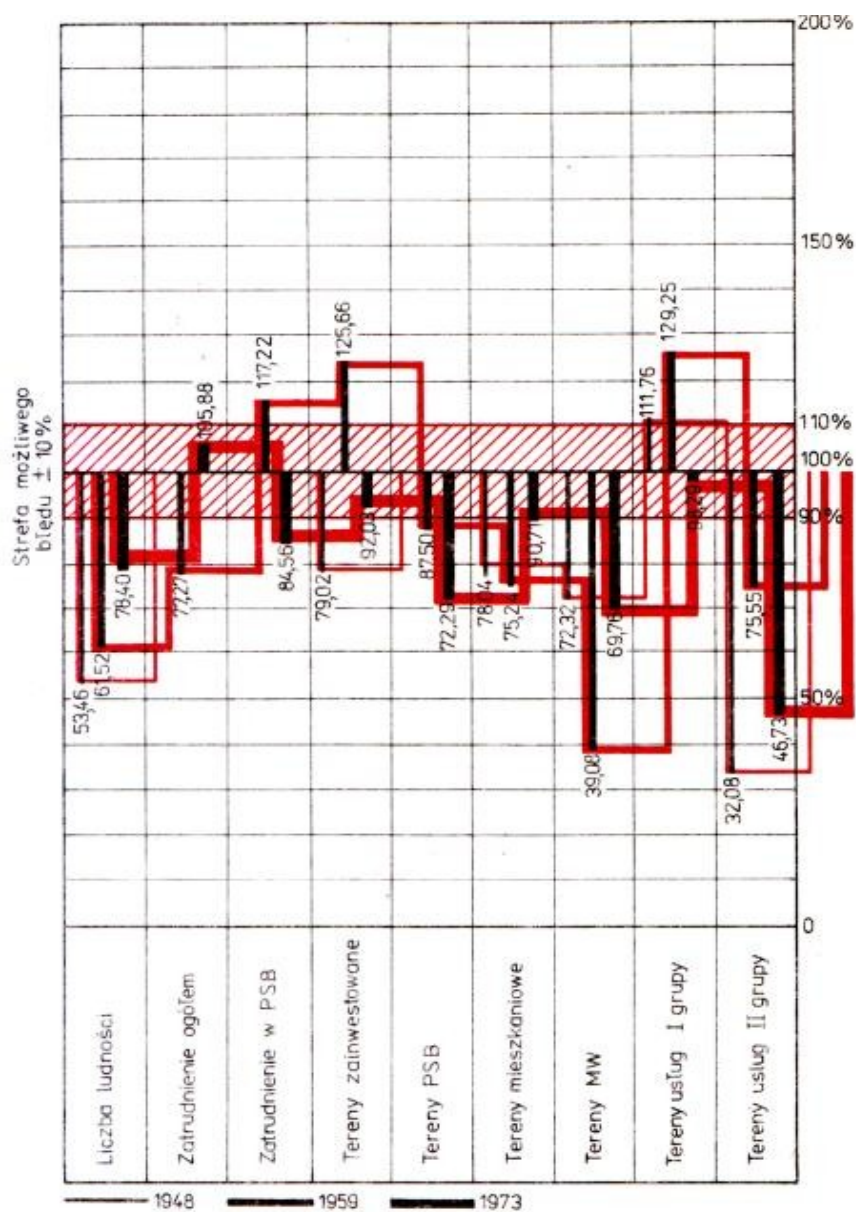
Zamierzony efekt a stan faktyczny. Wydaje się zasadne twierdzenie, że: „Celem stosowania instrumentów planistycznych jest realizacja sporządzonych i uchwalonych planów zagospodarowania przestrzennego”⁶³.

Pytanie o skuteczność planów miejscowych zostało postawione (1988) w analizie porównawczej kolejnych planów i faktycznych stanów w latach prognozy (dla dwóch miast — Ostrowi Mazowieckiej i Garwolina)⁶⁴. W konkluzji oceniono skuteczność planów jako niską (należy jednak zwrócić uwagę, że ocena dotyczy planów wykonywanych w warunkach gospodarki nierynkowej; przynajmniej w części różnica pomiędzy planem a stanem faktycznym wynikać musiała z braku sprzężenia zamierzeń z uwarunkowaniami ekonomicznymi).

Badanie skuteczności kolejnych ogólnych planów miejscowych (polegające na analizowaniu i porównywaniu wyliczalnych elementów planów — badaniem objęto zjawiska demograficzne, strukturę użytkowania terenów i zmian w układzie przestrzennym miasta) potwierdziło znaczący rozrzew pomiędzy projektowanymi (docelowymi) wielkościami, a danymi rzeczywistymi. W badanych planach ogólnych dla Ostrowi Mazowieckiej szereg wielkości było różnych od akceptowalnej różnicy na poziomie +/- 10% (patrz rysunek 2). Dla Garwolina rozrzew był jeszcze większy.

63 Andrzej Jędraszko: *Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce — drogi i bezdroża regulacji ustawowych*, Unia Metropolii Polskich, Warszawa, 2005, s. 316.

64 Andrzej Gawlikowski: *Czy planowanie miejscowe może być skuteczne?*, PWN, Warszawa, Oddział w Łodzi, 1988.



Źródło: Andrzej Gawlikowski: *Czy planowanie miejscowe może być skuteczne?*, PWN, Warszawa, Oddział w Łodzi, 1988, s. 104.

Uwaga: Analizowane plany miejscowe tworzone były według odmiennych do obecnych zasad i zawierały konkretne prognozowane wielkości w wybranych sektorach, tym samym poziom skuteczności został odzwierciedlony poprzez relacje prognoz/wyników elementów wyliczalnych.

Rys. 2: Ostrów Mazowiecka: skuteczność kolejnych planów ogólnych

Budowa infrastruktury. „Jednym z warunków zwiększania skuteczności miejscowych planów [...] jest wyprzedzanie realizacji inwestycji miejskich realizacją infrastruktury technicznej”⁶⁵. Przytoczona opinia z 1988 roku, mimo zmienionych procedur w obszarze planowania przestrzennego i odmiennych warunków ekonomicznych, nie traci na aktualności w 2006 roku — niedostateczny rozwój infrastruktury technicznej w Polsce jest barierą dla potencjalnych przedsięwzięć inwestycyjnych⁶⁶. Mimo, że publikowane dane nie obejmują terenów niezabudowanych i odzwierciedlają dostęp już istniejących obiektów do infrastruktury technicznej, potwierdzają relatywnie niski odsetek obszarów z zapewnionym dostępem do sieci⁶⁷. Przeprowadzone badanie 34 polskich miast potwierdza pośrednio niezrównoważoną podaż terenów inwestycyjnych w kraju poprzez wykazanie znacznych różnic w przewidywanym wzroście terenów pod zabudowę w wyniku rozbudowy infrastruktury technicznej⁶⁸.

Budowa infrastruktury ściśle wiąże się z koniecznymi nakładami. Przy budowie osiedla mieszkaniowego w dużych aglomeracjach udział kosztów infrastruktury technicznej (technicznej ogólnomiejskiej i osiedlowej) oceniany jest na 40%⁶⁹. Można domniemywać, że w ośrodkach oddalonych od źródeł zasilania udział kosztów infrastrukturalnych w całości przedsięwzięć inwestycyjnych jest wyższy.

65 Andrzej Gawlikowski: *Czy planowanie miejscowe może być skuteczne?*, PWN, Warszawa, Oddział w Łodzi, 1988, s. 147. Tutaj skuteczność rozumiana jako realizacja założonych wyników.

66 Witold Andrzej Werner, Tadeusz Jaworski, Elżbieta Wężyk: *Analiza i ocena potrzeb budowy infrastruktury technicznej w gminach miejskich (Zakres, środki, pomoc unijna)*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 2006, s. 128.

67 Ibidem, s.15. Patrz wyliczenia: I tak — w 886 gminach o prawach miejskich (2004) poza pełnym dostępem do sieci elektrycznej, odsetek ludności obsługiwany przez sieci infrastruktury technicznej przedstawiał się następująco:

- 94,3% — dostęp do sieci wodociągowej,
- 83,5% — dostęp do sieci kanalizacyjnej,
- 73,2% — dostęp do sieci gazowej,
- 84,5% — dostęp do oczyszczalni ścieków.

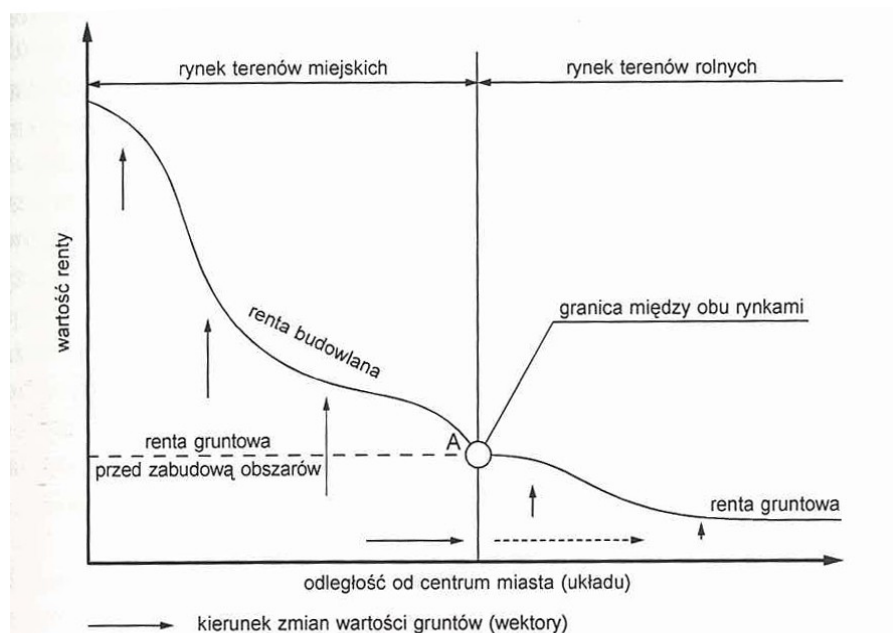
68 Ibidem, s. 98 i 99. Spośród 34 ankietowanych miast poza piętnastoma (44%), gdzie przewidywany w wyniku rozbudowy infrastruktury technicznej wzrost powierzchni terenów pod zabudowę mieszkaniowo-przemysłową był relatywnie niski (do 10%), w czterech miastach (12% próby) przewidywany był wzrost terenów pod zabudowę powyżej 80%, z czego w trzech miastach ma przekroczyć do 2013 roku 100%.

69 Witold Andrzej Werner: *Proces inwestycyjny dla architektów*, wydanie III, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2007, s. 137.

Kształtowanie przestrzeni. Mimo uchwalenia planów miejscowych następuje rozziw pomiędzy formalnymi możliwościami inwestycyjnymi a praktyczną realizacją obiektów budowlanych⁷⁰, co potwierdzają badania: zabudowa obejmuje znikomy odsetek terenów budowlanych ze względu na brak infrastruktury, a także sąsiedztwo o niskim standardzie przestrzennym i architektonicznym lub też charakter zabudowy nie jest koherentny z możliwościami wynikającymi z zapisów planu miejscowego⁷¹.

SKUTKI FINANSOWE ZMIAN PLANISTYCZNYCH

Renta gruntowa. „Przez rentę należy rozumieć formę dochodu nie wymagającego pracy, a który wynika z korzyści posiadania ziemi (dochód z dzierżawy lub z lokaty kapitału, który można uzyskać za sprzedaną ziemię)”.⁷² Tereny zurbanizowane zwykle generują wyższe dochody niż tereny rolne, stąd rozróżnienie *renta budowlana*/*renta rolna*⁷³.



Źródło: Witold Andrzej Werner: *Proces inwestycyjny dla architektów*, wydanie III, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2006, s. 187.

Rys. 3: Tereny miejskie/tereny rolne: zróżnicowanie renty gruntowej

70 Miriam Wiśniewska, Marta Sroczyńska, Bogusława Helberger: *Planowanie przestrzenne na obszarach wiejskich — ocena ład przestrzennego w okresie transformacji. Zagospodarowanie przestrzenne gminy na tle ustawodawstwa ostatniego 15-lecia na przykładzie miasta i gminy Radzymin*, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2006, maszynopis, s. 20.

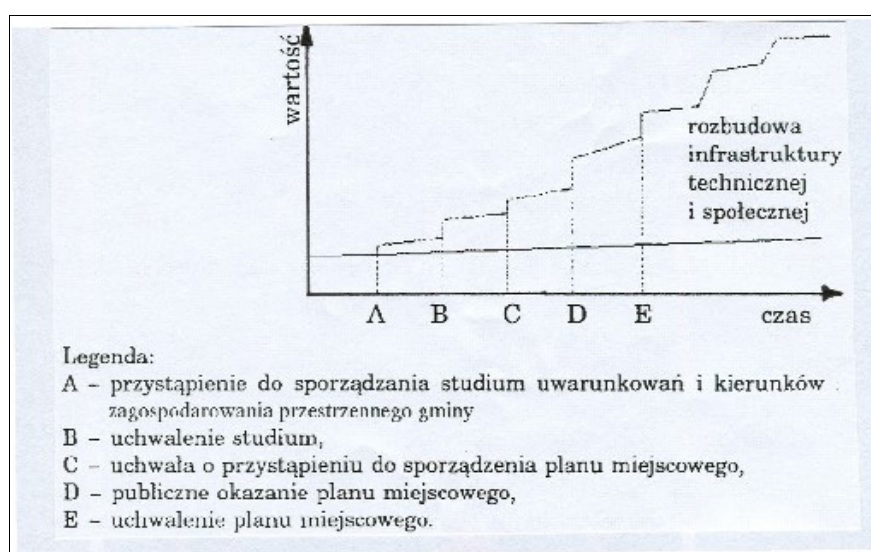
71 Ibidem — patrz szczegółowe opisy przeprowadzonych w rejonie Radzymina badań.

72 Witold Andrzej Werner: *Proces inwestycyjny dla architektów*, wydanie III, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2006, s. 186.

73 Ibidem, s. 186.

Wzrost wartości nieruchomości. Analitycy rynku wiążą wyższe ceny gruntów objętych planami miejscowymi z lepszą możliwością oceny potencjalnego zysku z inwestycji (a także, co oczywiste, uproszczonym procesem inwestycyjnym). Wyższe ceny osiągają również grunty uzbrojone⁷⁴.

Informacje zawarte w dokumentach planistycznych mają wpływ na rynek nieruchomości. „Mimo tego, iż studium nie posiada charakteru prawa miejscowego, informacje z niego płynące mają wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości na terenie objętym opracowaniem”.⁷⁵



Źródło: Ryszard Cymerman z zespołem: *Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami*, Educaterra, Olsztyn, 2006, s. 90.

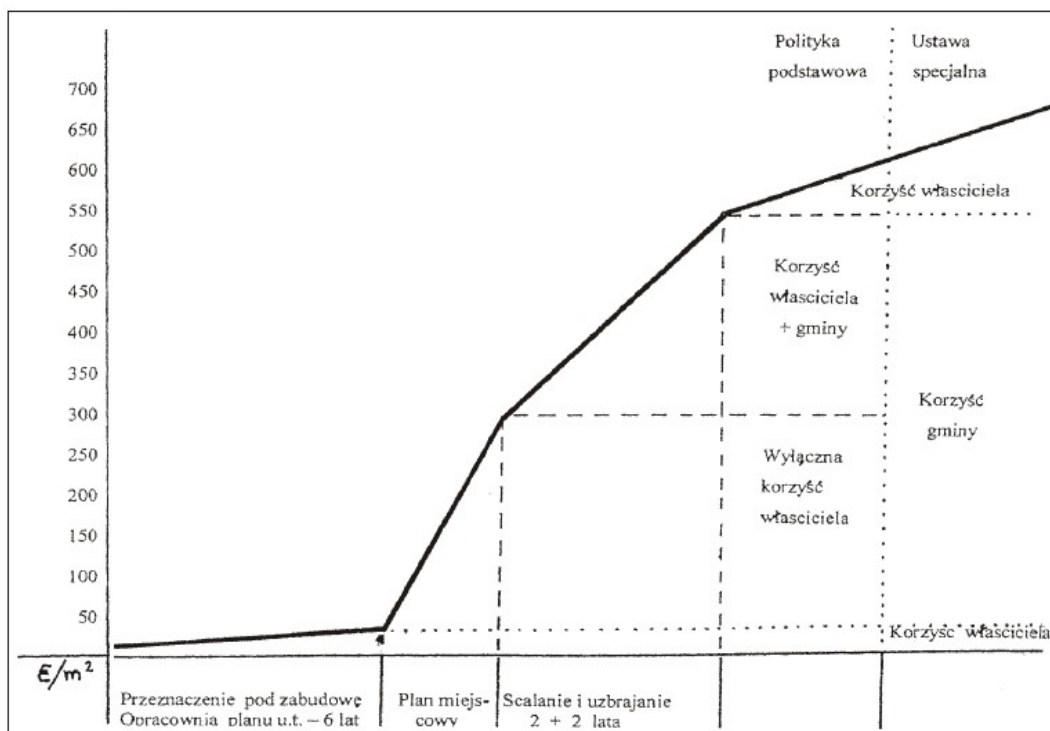
Komentarz: Trudno podzielić przedstawiony powyżej pogląd, że przyrosty wartości mają charakter skokowy.

Rys. 4: Schemat zmiany wartości gruntów w procesie planistycznym

⁷⁴ Maciej Bednarek: *Działki budowlane zdrożają*, „Gazeta Prawna” z dnia 02.02.2007, s. 4.

⁷⁵ Ryszard Cymerman z zespołem: *Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami*, Educaterra, Olsztyn, 2006, s. 90.

Obserwacje niemieckie potwierdzają wzrost wartości gruntów na skutek zmian planistycznych, jednakże równoważny przyrost odnotowano także w wyniku prac ulepszających (faktyczna zmiana jakości gruntów poprzez prace scaleniowe i podział), co przedstawiono na rysunku 5.



Źródło: Andrzej Jędraszko: *Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce — drogi i bezdroża regulacji ustawowych*, Unia Metropolii Polskich, Warszawa, 2005, s. 331 (rysunek), s. 330–334 (komentarze).

Uwaga: Przykład dotyczy analiz z terenu Stuttgartu (Niemcy).

Według autora (wzrost wartości odbywa się w trzech fazach (promesa przekwalifikowania terenów rolnych na budowlane — sporządzenie i uchwalenie planu — przeprowadzenie przez gminę procedury scalenia i podziału gruntów), którym odpowiadały zmiany cen z poziomu 10–15 do 300–500 EUR/ m².

Rys. 5: Zmiana wartości gruntów w toku prac planistycznych

Kwestia renty planistycznej obecnie na terenie państw zachodnich Unii Europejskiej nie stanowi istotnego tematu ze względu na zmniejszanie się liczby ludności, zaspokojenie na wysokim poziomie potrzeb mieszkaniowych społeczeństw i wysoką podaż terenów rolnych (sukcesywnie wycofywanych z produkcji rolnej)⁷⁶.

76 Andrzej Jędraszko: *Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce — drogi i bezdroża regulacji ustawowych*, Unia Metropolii Polskich, Warszawa, 2005, s. 330.

Renta planistyczna a opłata planistyczna. Jakkolwiek czasem używane zamiennie, pojęcia *renty* i *opłaty planistycznej* nie są tożsame. Przyrost wartości nieruchomości w wyniku podjętych przez samorząd decyzji planistycznych to superata uzyskana przez właścicieli gruntów bez bezpośredniego wkładu kapitału lub pracy z ich strony⁷⁷ — jest *rentą planistyczną*. Natomiast *opłata planistyczna* stanowi odsetek od wzrostu wartości nieruchomości, stanowi więc część renty planistycznej.

Opłata planistyczna. Istnieje w Polsce w obrocie prawnym od początku 1995 roku. Wprowadzona została art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym⁷⁸. Idea przepisu jest taka, że przy sprzedaży ulepszonej w wyniku zmian planistycznych nieruchomości zbywcy naliczana jest opłata planistyczna jako odsetek od wzrostu wartości nieruchomości, jaki nastąpił w wyniku uchwalonych zmian. Dla opłaty określono pułap w wysokości 30% wzrostu wartości. Pod rządami obecnie obowiązującej ustawy⁷⁹ przepis ten znalazł się w art. 36 ust. 4, a w sensie proceduralnym — co do sposobu określania wzrostu wartości nieruchomości zastosowanie mają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami⁸⁰. Przepisy w tym zakresie zostały szczegółowo przedstawione w słowniczku, zamieszczonym na końcu rozdziału drugiego.

Stawka opłaty planistycznej. Zasady ustalania stawki procentowej opłat z tytułu wzrostu wartości winny korelować z całokształtem gminnej polityki społeczno-gospodarczej — rekomendowane jest więc uzależnienie wysokości stawki opłaty planistycznej od potencjalnego dochodu z nieruchomości i popytu na ten typ nieruchomości oraz udziału w zaspakajaniu podstawowych potrzeb bytowych społeczności. Jednakże, co istotne, wysokość stawki powinna uwzględniać szereg innych elementów, w tym: rodzaj i klasę gruntów, lokalizację, ograniczenia planistyczne, stan infrastruktury (w tym układ komunikacyjny), zmiany w środowisku naturalnym, a także ryzyko powstrzymania się właścicieli gruntów od sprzedaży nieruchomości w okresie karencji (5 lat od uchwalenia planu)⁸¹.

77 Andrzej Jędraszko: *Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce — drogi i bezdroża regulacji ustawowych*, Unia Metropolii Polskich, Warszawa, 2005, s. 329.

78 Ustawa z dnia 07.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 15/1999, poz. 139).

79 Ustawa z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 80/2003, poz. 717, ze zmianami).

80 Ustawa z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (DzU Nr 46/2000, poz. 543, ze zmianami).

81 Ryszard Cymerman z zespołem: *Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami*”, Educaterra, Olsztyn, 2006, s. 73 i 75.

Zaproponowano⁸² hierarchię wartości gruntów wynikającą z funkcji dopuszczonych planem:

- tereny usług publicznych i komercyjnych (jako grunty o najwyższej wartości)
- tereny usługowo-mieszkaniowe
- tereny budownictwa mieszkaniowego
- tereny rekreacyjne
- tereny rolnicze
- tereny leśne (jako grunty o najniższej wartości rynkowej).

Badania obejmujące 79 stawek procentowych opłaty planistycznej w gminach podwarszawskich (z okresu 1995–2000), wskazują na: „przypadkowość zastosowanych stawek. Dla funkcji mieszkaniowej wraz ze wzrostem stawki procentowej wzrasta liczba uchwalonych planów, podczas gdy dla funkcji usługowej, dającej większe możliwości generowania przychodu, liczba planów uchwalonych ze stawką 0% jest prawie jednakowa”⁸³. „Wyraźnie widoczny jest brak współzależności wysokości stawki procentowej w nałożonej opłacie planistycznej z teoretycznymi możliwościami generowania przychodu na skutek wprowadzonych zmian. Świadczy o tym znacząco mniejsza liczba planów z wyższymi stawkami dla funkcji usługowej i przemysłowej, aniżeli dla funkcji mieszkaniowej”⁸⁴.

Od strony pozyskiwania ewentualnych środków do kasy gminnej, możliwych do uzyskania poprzez określenie w planie miejscowym odpowiedniej stawki opłaty planistycznej, a następnie jej egzekwowania przy sprzedaży nieruchomości, wypowiedziała się Najwyższa Izba Kontroli w swoim raporcie⁸⁵. Raport NIK jest niezwykle pod tym względem krytyczny uważając za naganne, iż w 6 badanych gminach (stanowiących 19% na skontrolowane 32 jednostki samorządu terytorialnego) nie uchwalono stawki opłaty planistycznej umożliwiającej pobór opłaty. Nadto w raporcie uznano, że w części gmin „bezpodstawnie określono stawki zerowe w niektórych planach zagospodarowania przestrzennego, zmieniających przeznaczenie zbywanych nieruchomości”⁸⁶.

82 Ryszard Cymerman z zespołem: *Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami*, Educaterra, Olsztyn, 2006, s. 74.

83 Małgorzata Łosiak-Szewczyk, praca doktorska: *Planowanie przestrzenne a zmiany wartości nieruchomości (studium współzależności) na wybranych przykładach obszaru metropolitalnego Warszawy* (promotor prof. Andrzej Gawlikowski), Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2005, s. 70.

84 Ibidem, s.70.

85 „Ustalenie i egzekwowanie przez gminy opłaty adiacenckiej oraz opłaty planistycznej w latach 2004–2006 (I półrocze)” — raport Najwyższej Izby Kontroli: strona http://bip.nik.gov.pl/wyniki_kontroli (12.05.2008).

86 Ibidem.

Prognoza skutków finansowych. W nurt traktowania planowania przestrzennego w sposób wszechstronny i wieloaspektowy wpisuje się obowiązek opracowywania prognoz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego⁸⁷.

Tworzeniu prognoz poświęcone jest opracowanie praktyka⁸⁸, przedstawiającego w sposób szczegółowy podstawy prawne, zestaw potencjalnych dla gmin wydatków (przygotowanie i wdrożenie planu miejscowego) oraz ewentualnych dochodów (po uchwaleniu planu miejscowego) (patrz tabele 1–3). Autor przedstawia algorytm postępowania przy tworzeniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wraz z prezentacją przypadków⁸⁹.

L.p.	Rodzaj kosztów lub korzyść dla budżetu gminy [tys. zł]	Skutki finansowe dla budżetu gminy [tys. zł]											Uwagi
		0-5 lat od uchwalenia planu						5-10 lat	10-15 lat	15-20 lat	20- 25 lat	0-25 lat	
		1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	Suma						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	Zmiany dochodowości nieruchomości												
2.	Zmiany wartości nieruchomości												
3.	Oplaty adjacencje												
4.	Wykup nieruchomości												
5.	Nakłady inwestycyjne												
6.	SALDO												

Źródło: Marcin Świetlik: *Prognoza skutków finansowych uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, Urbanista („Biblioteka urbanisty”, tom 4), Warszawa, 2004, s. 41.

Tab. 1: Katalog wpływów/wydatków po uchwaleniu planu miejscowego

87 Podstawę prawną stanowi art.17 pkt. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 80/2003, poz. 717, ze zmianami).

88 Marcin Świetlik: *Prognoza skutków finansowych uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, Urbanista („Biblioteka urbanisty”, tom 4), Warszawa, 2004.

89 Marcin Świetlik: *Prognoza skutków finansowych uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, Urbanista („Biblioteka urbanisty”, tom 4), Warszawa, 2004; Plan Moczydłowska Wschód (Warszawa-Ursynów), s. 43–61, Plan wsi Czarnów, gmina Konstancin-Jeziorna, powiat piaseczyński, s. 62–85.

Wydatki ¹ z budżetu gminy związane ze sporządzaniem i wdrożeniem ustaleń planu miejscowego
I. Koszty bezpośrednie²
1. Prace przygotowawcze i planistyczne
1.1. Materiały geodezyjne (mapa i dane własnościowe) – wykonanie lub aktualizacja oraz wykonanie lub aktualizacja opracowania ekofizjograficznego 1.2. Projekt planu ³ 1.3. Prognoza oddziaływania na środowisko 1.4. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego 1.5. Prace gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej (w tym, ewentualne opinie i koreferaty) 1.6. Inne (np. publiczna dyskusja w trakcie wyłożenia projektu planu)
2. Koszty wykupu terenów i wypłaty odszkodowań
2.1. Wydzielenia geodezyjne terenów wymagających wykupu (np. terenów inwestycji celu publicznego) 2.2. Wycena terenów j.w. 2.3. Wykup ⁴ terenów realizacji inwestycji celu publicznego i innych 2.4. Szacowanie wysokości odszkodowań wynikających ze spadku wartości nieruchomości 2.5. Odszkodowania j.w.
II. Koszty pośrednie⁵
1. Komunikacja⁶
1.1. Elementy układu drogowo-ulicznego oraz parkingi publiczne: a) prace przygotowawcze dotyczące modernizacji, rozbudowy lub budowy dróg oraz parkingów b) modernizacja, rozbudowa lub budowa dróg publicznych i parkingów c) koszt eksploatacji dróg i parkingów publicznych
1.2. Transport publiczny: a) prace przygotowawcze związane z modernizacją, rozbudową lub budową urządzeń transportu publicznego, b) modernizacja, rozbudowa lub budowa urządzeń transportu publicznego c) zakup dodatkowego taboru d) koszty eksploatacji transportu publicznego
2. Infrastruktura techniczna
a) prace przygotowawcze związane z modernizacją, rozbudową lub budową urządzeń i sieci infrastruktury technicznej b) modernizacja, rozbudowa lub budowa infrastruktury technicznej ⁷ c) koszty eksploatacji gminnej infrastruktury technicznej
3. Infrastruktura społeczna
a) prace przygotowawcze związane z modernizacją, rozbudową lub budową urządzeń gminnej infrastruktury społecznej b) modernizacja, rozbudowa lub budowa infrastruktury społecznej c) koszty eksploatacji gminnej infrastruktury społecznej
4. Ochrona środowiska
a) prace przygotowawcze związane z modernizacją, rozbudową lub budową urządzeń ochrony środowiska b) modernizacja, rozbudowa lub budowa urządzeń ochrony środowiska c) eksploatacja urządzeń ochrony środowiska
5. Przestrzeń publiczną
a) prace przygotowawcze związane z urządzeniem przestrzeni publicznych b) urządzenie przestrzeni publicznych c) eksploatacja przestrzeni publicznych
6. Inne koszty (wynikające z uchwalenia planu miejscowego)

Źródło: Marcin Świetlik: *Prognoza skutków finansowych uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, Urbanista („Biblioteka urbanisty”, tom 4), Warszawa, 2004, s. 15.

Tab. 2: Wydatki gminy związane ze realizacją planów miejscowych

Dochody do budżetu gminy wynikające z uchwalenia planu miejscowego
I. Dochody samoistne⁸
1. Przyrost opłat z tytułu podatku gruntowego (gdy następuje, zgodna z planem, zmiana sposobu użytkowania terenów) 2. Przyrost podatku od nieruchomości budowlanych (gdy następuje zabudowa terenów) 3. Przyrost podatków od dochodów osobistych (gdy następuje zasiedlanie zabudowy)
II. Dochody warunkowe
1. Opłaty od wzrostu wartości nieruchomości 2. Opłaty adiacenckie z tytułu realizacji infrastruktury technicznej 3. Opłaty adiacenckie z tytułu wtórnych podziałów nieruchomości 4. Opłaty z tytułu sprzedaży lub dzierżawy nieruchomości gminnych (gdy plan zmienia ich dotychczasowe przeznaczenie na atrakcyjne rynkowo) 5. Opłaty za eksploatację dróg gminnych 6. Opłaty za korzystanie z parkingów gminnych 7. Opłaty za korzystanie z gminnego transportu zbiorowego 8. Opłaty za korzystanie z gminnej infrastruktury technicznej 9. Inne opłaty i podatki lokalne wynikające z uchwalenia planu miejscowego
III. Korzyści dodatkowe wpływające na wzrost inwestycji bezpośrednich i ożywienie gospodarcze
1. Tworzenie pozytywnego wizerunku gminy nastawionej na rozwój 2. Zachęta do lokowania inwestycji (przez zapewnienie stabilności sąsiedztwa) 3. Zachęta do imigracji mieszkańców 4. Ograniczenie konfliktów przestrzennych (w tym także konfliktów sąsiedzkich)

¹ Bez kosztów własnych organów i urzędu gminy.

² Koszty związane ze sporządzaniem planu oraz zobowiązania finansowe po jego uchwaleniu – o określonym terminie realizacji.

³ Wraz z opracowaniami inwentaryzacyjnymi, analitycznymi i koncepcyjnymi.

⁴ Gdy zamiast wykupu terenów przyznawane będą działki zamienne, w rachunku należy uwzględnić ich cenę, taką – jaką uzyskanoby, gdyby podlegały sprzedaży (zysk utracony).

⁵ Koszty realizacji inwestycji będących zadaniem własnym gminy oraz innych inwestycji o nieokreślonym przepisami terminie realizacji.

⁶ Koszty urządzeń komunikacyjnych o znaczeniu gminnym wraz z inwestycjami towarzyszącymi; koszty urządzeń o znaczeniu ponadgminnym powinny być ponoszone przez budżety jednostek ponadgminnych.

⁷ Dochody samoistne – to dochody będące naturalną konsekwencją zmiany sposobu użytkowania nieruchomości w oparciu o ustalenia planu; dochody warunkowe – to dochody warunkowane dodatkowymi decyzjami (uchwałami) rady gminy.

⁸ W zakresie finansowym z budżetu gminy.

Źródło: Marcin Świetlik: *Prognoza skutków finansowych uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, Urbanista („Biblioteka urbanisty”, tom 4), Warszawa, 2004, s. 16.

Tab. 3: Wpływy do budżetu gminy po uchwaleniu planu miejscowego

Należy zauważyć, że zmiany wartości nieruchomości (w nawiązaniu do katalogu przedstawionego w tabeli 3, pkt II.1), poza potencjalnym wpływem, obejmują dwa rodzaje kosztów ponoszonych przez gminę:

- koszt wyceny zmiany wartości nieruchomości (potencjalnie rekompensowany przez pobraną⁹⁰ opłatę planistyczną) — gdy dochodzi do sprzedaży nieruchomości w okresie karencji
- koszt wyceny zmiany wartości nieruchomości (z dużą dozą prawdopodobieństwa nierekompensowany przez określoną decyzją⁹¹ opłatę planistyczną) — gdy nie dochodzi do sprzedaży nieruchomości w okresie karencji.

Z praktyki wynika, że postępowania administracyjne o naliczenie opłaty planistycznej oraz opłat adiacenckich⁹² (szczególnie w wypadku decyzji o naliczeniu opłaty w związku z podziałem nieruchomości, nietożsamym przecież z dochodem ze sprzedaży nieruchomości) jest podważane nie tylko na drodze administracyjnej, ale i sądowej, co generuje dla gminy dodatkowe koszty.

PODSUMOWANIE KWERENDY

Rekomendowane są nowe narzędzia (*wskaźniki chłonności ekologicznej*) [Fogiel z zespołem, 2004], które, o ile będą wdrożone, z pewnością zostaną wykorzystane w obu obszarach tematycznych (planowanie i zagospodarowanie przestrzenne/gospodarka nieruchomościami). Przy ocenie stanu rynków lokalnych już obecnie są wyimkowo analizowane przez rzeczoznawców majątkowych dane określone w przedmiotowym opracowaniu jako *wskaźniki przestrzenne*. Jednakże rozproszenie informacji w różnych zbiorach i rejestrach [gmina (ewidencja gruntów, planowanie przestrzenne, podatki, rejestry ludności i przedsiębiorców), starostwo (geodezja i kataster, nadzór budowlany)], często zbieranych w sposób wykluczający ich sortowanie, nie upoważnia do podzielenia optymizmu autorów, że relatywnie prosto i bez dodatkowych kosztów tworzenie wskaźników nastąpi w najbliższym czasie.

90 Art. 37 ust. 6 w kontekście art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 80/2003, poz. 717, ze zmianami).

91 Ibidem — art. 37 ust. 7 w kontekście art. 36 ust. 4 ustawy.

92 Patrz: ustawa z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (DzU Nr 46/2000, poz. 543, ze zmianami). Opłaty adiacenckie mogą być naliczane z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału (gdy o podział wnioskują właściciel/użytkownik wieczysty) (art. 98a) oraz jako udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej (drogi i przewody oraz urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej) (rozdział 7 działu III).

Badanie kwestii konfliktu w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Kamiński, 2002] wskazuje na konieczność racjonalnej oceny realności zamierzeń planistycznych jako sposobu na częściowe przynajmniej neutralizowanie konfliktów, a także na wagę kształtowania *planistycznej kultury regionu* dla zbliżenia wartości i celów oraz pozyskania poparcia społecznego dla zamierzeń planistycznych.

Pojęcie konfliktu w obszarze gospodarki nieruchomościami jest bardzo istotne, a tym samym warte analizy, ze względu na konieczność pozyskiwania gruntów pod cele publiczne (sferą szczególnie konfliktogenną jest określanie *post factum* odszkodowania za grunty wydzielane pod drogi gminne, o ile o takie wydzielenie wnioskuje właściciel gruntu⁹³). Nie usuwanie sprzeczności, a akceptacja stanu rzeczy i dyskontowanie różnic prowadzi do tworzenia harmonijnej całości heterogenicznej [Gzell, 2003]. Przestrzeń (jak na razie śródmiejska) ma wartość rynkową [Zuziak z zespołem, 1992, Zuziak, 1998], w procedury planistyczne wprowadzane są elementy strategii biznesowych (*marketing urbanistyczny*) [Zuziak, 1998]. Proces inwestycyjny podlega uniwersalnym regułom ekonomicznym, narzucającym budowanie właściwej strategii i zarządzania projektem [Werner, 2007 i 2008]. Jakość przestrzeni wpływa na jej wizerunek [Chmielewski, Śliwińska-Ładzińska, Grochowska, Solarek, Bartoszczuk, Denis, Nasalska-Olczyk, Tofiluk, 2003], a jakość przestrzeni na wartość nieruchomości [Jędraszko, 2005] i [Ryńska, Nowak, Szubert, 2006]. Efektywność planów miejscowych jest niedostateczna [Gawlikowski, 1988], szczególnie w zakresie realizacji infrastruktury [Werner, Jaworski, Wężyk, 2006] i faktycznych zmian w kształtowaniu przestrzeni [Wiśniewska, Sroczyńska, Helberger, 2006].

Wzrost wartości nieruchomości w wyniku działań planistycznych jest dostrzeżony [Jędraszko, 2005] i [Cymerman z zespołem, 2006], a pobór przez samorządy renty planistycznej rekomendowany [Jędraszko, 2005]. Szczegółowo omówiono uwarunkowania prawne opłaty planistycznej [Wolanin, 2005]. Analizowano elementy bazowe dla ustalania stawki procentowej opłat planistycznych [Cymerman z zespołem, 2006]. Opłata planistyczna na przykładzie próbki obejmującej kilkadziesiąt pozycji z lat 1995–2000 była analizowana [Łosiak-Szewczyk, 2005], z oceną ruchu inwestycyjnego jako funkcją liczby zawartych transakcji w obrocie gruntami i badaniem wpływów gmin z opłat planistycznych.

93 W trybie art. 98 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DzU Nr 261/2004, poz. 2603, ze zmianami). Działki gruntu wydzielone pod drogi na wniosek właściciela przechodzą na własność gminy z mocy prawa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna.

Przedstawiono podstawy prawne wykonywania i procedurę tworzenia prognoz skutków finansowych uchwalania planów miejscowych oraz sposób określania strumieni finansowych w budżetach gmin [Świetlik, 2004](mimo oparcia o przykłady praktyczne, opracowanie nie zawiera danych o weryfikacji faktycznie wykonanych prognoz). Analizowano kontekst prawny powiązań skutków ekonomicznych ustaleń planów miejscowych z rynkiem nieruchomości [Cymerman z zespołem, 2006]. Zebrano syntetyczne dane obejmujące polski rynek nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem okresu transformacji, na tle danych historycznych, w tym z okresu II Rzeczypospolitej i z okresu powojennego [Kałkowski, 2007].

Koniunkcja obszaru planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz gospodarki nieruchomościami jest sukcesywnie rozpoznawana, jednakże brakuje opracowań kompleksowo konfrontujących przyjęte założenia (planistyczne, w tym ekonomiczne i techniczne) z faktyczną sytuacją w terenie w kolejnych latach planu/prognozy. Należy dodać, że w Polsce gospodarka nieruchomościami (z uwzględnieniem wartości rynkowej) jest dziedziną nową, budowaną praktycznie od podstaw od początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku. Pojęcia i procedury dotyczące gospodarki nieruchomościami całościowo ujęto dopiero w zapisach ustawy z dnia 21.08.1997⁹⁴ (obowiązującej z dniem 01.01.1998), z derogacją przepisów poprzednich⁹⁵ i przejściowych⁹⁶.

TERMINOLOGIA: SŁOWNICZEK (POJĘCIA, PROCEDURY)

Ze względu na fakt, że analizowane zagadnienia obejmują tematykę interdyscyplinarną, odnoszącą się zarówno do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także w pewnym zakresie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, uznano za wskazane przedstawienie wybranych pojęć i procedur zawartych w tych aktach prawnych.

94 Ustawa z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DzU Nr 261/2004, poz. 2603, ze zmianami).

95 Ustawa z dnia 29.04.1985 o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (DzU Nr 30/1991, poz. 127, ze zmianami).

96 Ustawa z dnia 29.09.1990 o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (DzU Nr 79/1991, poz. 464, ze zmianami).

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

*Ustawa z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(DzU Nr 80/2003, poz. 717, ze zmianami)*

Działania planistyczne na szczeblu lokalnym są **zadaniami własnymi gminy** (art. 3).

Dla inwestorów istotne jest, że ustalenia planu miejscowego kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1) oraz, że **plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego** (art. 14 ust. 8).

Koszty prac planistycznych na szczeblu lokalnym **ponosi gmina** [koszty studium (art. 13 ust. 1) oraz koszty sporządzenia planu miejscowego (art. 21 ust. 1) obciążają budżet gminy].

Art. 17 pkt. 5 wymaga, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do planu, sporządzenia **prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego**.

Art. 36 oraz art. 37 poświęcone są procedurze roszczeń związanych bądź z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób, bądź obniżeniem wartości nieruchomości, bądź wzrostem wartości nieruchomości, związanych z uchwaleniem planu miejscowego.

Generalna zasada przyjęta przez ustawę jest taka, że właściciele (bądź użytkownicy wieczystości), w związku z uchwaleniem miejscowego planu, uzyskują rekompensatę za powstałe ograniczenia (w formie odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, zamianę nieruchomości) i spadki wartości nieruchomości (**odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości**)(w przypadku zbycia nieruchomości)(art. 36 ust. 1, 2, 3), ale również dzielą się z gminą częścią nadwyżki (również w przypadku zbycia nieruchomości), powstałej w wyniku wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego.

Art. 36 ust. 4 stanowi, że w przypadku zbycia nieruchomości gmina **pobiera jednorazową opłatę** ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, **nie wyższą niż 30% wzrostu wartości nieruchomości**.

Ze względu na zapis przesadzający o obligatoryjnym (nieopcjonalnym) wymogu poboru owej jednorazowej opłaty [bowiem wójt, burmistrz, prezydent miasta ją *pobiera* (art. 36 ust. 4)], planujący sprzedaż właściciel gruntu może uzyskać, na swój wniosek (przed zawarciem umowy sprzedaży), decyzję ustalającą wysokość opłaty (art. 37 ust. 7).

Art. 37 ust. 1 definiuje obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości jako **różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem.** Wszelkie roszczenia (z tytułu art. 36 ust. 3 i ust. 4) można zgłaszać, a także naliczać jednorazowe opłaty **w terminie 5 lat** od dnia, w którym plan miejscowy/jego zmiana stały się obowiązujące (art. 37 ust. 3).

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje działania inwestycyjne w sytuacji **braku planu miejscowego**:

- 1) *inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego* (art. 50 ust. 1)
- 2) *zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy* (art. 59 ust. 1).

W obu wypadkach, jeżeli zaistnieją skutki opisane w art. 36 (zmiana wartości nieruchomości) — przepisy art. 36 i art. 37 stosuje się odpowiednio (zapisy art. 58 ust. 2 oraz art. 63 ust. 3), przy czym w przypadku decyzji o warunkach zabudowy — *koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 (korzystanie z nieruchomości niemożliwe lub istotnie ograniczone, wartość nieruchomości uległa obniżeniu i nieruchomość jest zbywana) ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.*

Jednakże, zaistniała luka prawna⁹⁷ dla naliczania jednorazowej opłaty w przypadku wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego/ustaleniu warunków zabudowy, gdyż nie ma źródła (planu) do pobrania stawki procentowej, przesądzającej o wielkości opłaty. Być może, stawki te będą określane poprzez przyjmowanie odrębnych uchwał rad gmin dla konkretnych nieruchomości, a może, jak proponuje autor, dla poszczególnych grup nieruchomości.

97 Na tę kwestię zwrócił uwagę Jerzy Adamiczka: *Kilka uwag na temat renty planistycznej i decyzji o warunkach zabudowy*, kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 1/2005, Warszawa, 2005, s. 24.

Oплата planistyczna — to potencjalny strumień dochodów gminy, wynikający z przyjęcia stawki procentowej, w wysokości co najwyżej 30 %, ustalonej zapisem w planie, stanowiącej podstawę do naliczenia należności przy zbywaniu nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek uchwalenia/zmiany planu miejscowego;

jednorazowa оплата — to obligatoryjnie pobierana przez gminę оплата, ustalana na dzień sprzedaży nieruchomości, określana w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego z uchwalenia/zmiany planu miejscowego;

wartość nieruchomości — to wartość rynkowa nieruchomości, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami

(art. 150 ust. 1 pkt. 1, ust. 2 oraz art. 151 ust. 1);

zmiana wartości nieruchomości — to obniżenie lub wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia/zmiany planu miejscowego wyrażane jako różnica pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu/zmianie planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem;

działka budowlana — to nieruchomość gruntowa/działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

*Ustawa z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami
(DzU Nr 46/2000, poz. 543, ze zmianami)*

Ustawa o gospodarce nieruchomościami jest rozbudowanym aktem prawnym (242 artykuły) i reguluje zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego (dział II), a także dotyczy, w znaczącym zakresie, wielu innych sektorów gospodarki nieruchomościowej, w tym reguluje wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości (dział III) i wycenę nieruchomości (dział IV).

nieruchomość gruntowa — to grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (definicja zawarta w art. 4 pkt. 1);

wartość rynkowa nieruchomości — to przewidywana cena nieruchomości, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej, miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy (art. 151 ust. 1);

wartość katastralna nieruchomości — to wartość, jaką ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości (art. 150 ust. 4);

podejście porównawcze — to procedura określania wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego (art. 153 ust. 1);

podejście dochodowe — to procedura określania wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenie uzależnionej od przewidywanego dochodu, jaki potencjalny nabywca uzyska z nieruchomości (art. 153 ust. 2).

Należy dodać, że:

wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy, jeżeli nieruchomości reprezentatywne były przedmiotem obrotu, wartość katastralną ustala się z wykorzystaniem cen transakcyjnych tych nieruchomości (art. 161 ust. 2); wartości katastralne wykorzystane mają być do ustalenia podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości (art. 162 ust. 2).

USTAWA O PODATKACH I OPŁATACH LOKALNYCH

*Ustawa z dnia 12.01.1991 o podatkach i opłatach lokalnych
(DzU Nr 9/2002, poz. 84, ze zmianami)*

Nieruchomości rolne są obciążone podatkiem rolnym [ustawa z dnia 15.11.1984 o podatku rolnym (DzU Nr 94/1993, poz. 431, ze zmianami)]; o objęciu gruntu podatkiem rolnym⁹⁸ decyduje klasyfikacja gruntów i budynków; podatek ten obejmuje również grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi, wiatami ... wzniesionymi na gruncie klasyfikowanym jako rolny; podatek ten obejmuje również grunty pod drogami wewnętrznymi i dojazdowymi. Należy zwrócić uwagę, że spod opodatkowania podatkiem rolnym nie są wyłączone grunty klasyfikowane jako użytki rolne, a nieużytkowane rolniczo, i odwrotnie — grunt użytkowany rolniczo, a niesklasyfikowany jako użytek rolny jest obciążony podatkiem od nieruchomości.

Nieruchomości leśne są obciążone podatkiem leśnym [ustawa z dnia 30.10.2002 o podatku leśnym (DzU Nr 200/2002, poz. 1682, ze zmianami)]; o objęciu gruntu podatkiem leśnym⁹⁹ decyduje klasyfikacja gruntów i budynków; podatek ten obejmuje grunty sklasyfikowane jako Ls, w tym również grunty związane z gospodarką leśną i wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej, zajęte pod budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, parkingi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, urządzenia turystyczne.

98 *Od użytków rolnych, także zadrzewionych i zakrzewionych*, „Rzeczpospolita” — Vademecum z dnia 28.02.2005, s. F9

99 *Od lasów i gruntów związanych z gospodarką leśną*, „Rzeczpospolita” — Vademecum z dnia 28.02.2005, s. F12

Od dnia 01.01.2005 realizowane są działania porządkujące informacje o gruntach — prowadzona jest **jednolita ewidencja podatkowa nieruchomości** dla trzech podatków: od nieruchomości, rolnego i leśnego¹⁰⁰ [Rozporządzenie z dnia 22.04.2004 w sprawie ewidencji podatkowej nieruchomości (DzU Nr 107/2004, poz. 1138) w oparciu o zapisy rozdziału 2A — ewidencja podatkowa nieruchomości].

Podatek od nieruchomości obejmuje grunty, budynki i ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (art. 2 ust. 1) oraz grunty rolne i leśne, zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, tym samym wykluczone spod działania ustaw o podatku rolnym i leśnym (art. 2 ust. 2).

Dla tematów poruszanych w niniejszej pracy istotny jest sposób opodatkowania.

I tak, art. 4 ust. 1 stanowi, że **podstawą opodatkowania** jest:

- dla gruntów — powierzchnia
- dla budynków lub ich części — powierzchnia użytkowa
- dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej — wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 01.01 roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczenia amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych — ich wartość z dnia 01.01 roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego. Jeżeli od budowli lub ich części nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych — podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa (art. 4 ust. 5).

Art. 4 ust. 2 stanowi, że powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz część **kondygnacji o wysokości** w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej w połowie, a gdy wysokość jest mniejsza niż 1,40 m — pomija się.

Dla decyzji inwestycyjnych ważne są **stawki podatku od nieruchomości**.

Art. 5 ust. 1 stanowi, że wysokości stawek podatku od nieruchomości określa rada gminy, w drodze uchwały. Art. 5 ust. 1 określa również górny pułap wysokości stawek w stosunku rocznym.

100 Wszystkie grunty w rejestrze gminy, „Rzeczpospolita” — Vademecum z dnia 28.02.2005, s. F13

Należy zwrócić uwagę, że:

- W kolejnych latach poziomy stawek i relacje pomiędzy różnymi rodzajowo stawkami traktowane są jednolicie.^{101 i 102}
- Co do zasady — stawka podatku od gruntów przeznaczonych pod działalność gospodarczą jest dwukrotnie wyższa od stawki podatku dla gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, natomiast stawka podatku od budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą jest *ponad trzydziestokrotnie* wyższa od stawki podatku dla budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

ROZDZIAŁ 3. PODSTAWOWE INFORMACJE O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

POJĘCIE NIERUCHOMOŚCI

DEFINICJA NIERUCHOMOŚCI

Polski kodeks cywilny definiuje pojęcie nieruchomości następująco: „Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”¹⁰³.

101 I tak w górny pułap stawek w skali roku obowiązujących w **2005** roku:

od gruntów związanych z działalnością gospodarczą — 0,66 zł/m² (art. 5 ust. 1 pkt. 1a),
od gruntów niezwiązanych z działalnością gospodarczą — 0,32 zł/m² (art. 5 ust. 1 pkt. 1c),
od budynków i ich części — mieszkalnych — 0,54 zł/m² powierzchni użytkowej (art. 5 ust. 1 pkt. 2a),
od budynków i ich części związanych z działalnością gospodarczą — 17,98 zł/m² powierzchni użytkowej (art. 5 ust. 1 pkt. 2b),
od budowli — 2% ich wartości (art. 5 ust. 1 pkt. 3).

Dla porządku należy dodać, że są przewidywane stawki preferencyjne (w tym przy prowadzeniu świadczeń zdrowotnych, organizacji pożytku publicznego).

102 Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 26.07.2007 w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2008 roku (MP Nr 47/2007, poz. 557).

W **2008** roku: od gruntów związanych z działalnością gospodarczą — 0,71 zł/m²,
od gruntów niezwiązanych z działalnością gospodarczą — 0,35 zł/m²,
od budynków i ich części — mieszkalnych — 0,59 zł/m² powierzchni użytkowej,
od budynków i ich części związanych z działalnością gospodarczą — 19,01 zł/m² powierzchni użytkowej.

103 Art. 46. § 1 ustawy z dnia 23.04.1964 Kodeks cywilny (DzU Nr 16/1964, poz. 93, ze zmianami).

WYKONYWANIE PRAW DO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość jako składowa przestrzeni podlega regulacjom wynikających z uprawnienia gminy do „kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej”¹⁰⁴. Jakkolwiek lapidarny, zapis „Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności do nieruchomości”¹⁰⁵ ma kluczowe znaczenie dla wartości nieruchomości.

W pewnym uproszczeniu można powiedzieć, że jest to jedyna zmienna (*potencjał inwestycyjny*) w grupie cech rynkowych nieruchomości, pozostałe bowiem (*lokalizacja, sąsiedztwo*, a nawet *cechy fizyczne gruntu*) mają charakter statyczny, a jeśli podlegają zmianom, to również w następstwie zmian przestrzennych (walor lokalizacyjny ulega zmianie w wyniku modernizacji sieci komunikacyjnych czy wytyczenia przyrodniczych terenów chronionych... sąsiedztwo zmienia się w następstwie wprowadzenia nowej zabudowy ...walory fizyczne gruntu podlegają weryfikacji po określeniu wymagań planistycznych...).

W tym zakresie ustawa o gospodarce nieruchomościami¹⁰⁶ w gruncie rzeczy jest przepisem nieautonomicznym, a wręcz wykonawczym wobec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

104 Art. 3 ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 80/2003, poz. 717, ze zmianami).

105 Ibidem, art. 6 ust. 1; patrz też art. 6 ust. 2. Określenie „prawo własności do nieruchomości” jest oczywiście pewnym skrótem myślowym, bowiem obejmuje również prawo użytkowania wieczystego.

106 Ustawa z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DzU Nr 261/2004, poz. 2603, ze zmianami). Patrz *Dział III* ustawy: *Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości*.

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa nieruchomości jest jedną z możliwych do określenia wartości (w zależności od celu wyceny, a także przepisów szczególnych¹⁰⁷). Co oczywiste „wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”¹⁰⁸. Formalną definicję wartości rynkowej nieruchomości zawiera art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

A więc jest to „najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”¹⁰⁹.

Merytoryczne przecięcie pojęcia wartości rynkowej nieruchomości z zagadnieniami planistycznymi i architektonicznymi następuje w przyjętej w 2007 roku¹¹⁰ interpretacji wskazującej, że podstawą wartości rynkowej nieruchomości jest *optymalny sposób jej użytkowania*. Jest to stwierdzenie na rynku polskim nowe¹¹¹ i przyjęte zostało po wielu latach dyskusji, zamykając etap kontrowersyjnego różnicowania wartości rynkowych. „Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości”.¹¹²

107 Art. 150 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DzU Nr 261/2004, poz. 2603, ze zmianami).

108 Ibidem, art. 150 ust. 2.

109 Patrz także — przepisy wykonawcze do ustawy o gospodarce nieruchomościami: Rozporządzenie RM z dnia 21.09.2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DzU Nr 207/2004, poz. 2109, ze zmianami).

110 Uchwała Nr 26/07 Rady Krajowej PFSRM z dnia 12.12.2007 w sprawie przyjęcia i włączenia do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) standardu zawodowego „Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1) *Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa* (KSWP 1 uzyskał status obowiązkowego standardu zawodowego od dnia 01.03.2008).

111 Natomiast znane i stosowane na rynkach o ugruntowanej gospodarce rynkowej — patrz: *Międzynarodowe Standardy Wyceny* (wydanie polskie), red. naukowy wyd. polskiego Ewa Kucharska-Stasiak, zespół tłumaczy z Magdaleną Habdas jako tłumaczem odpowiedzialnym, PFSRM, Warszawa, 2005.

112 Pkt. 3.5 standardu zawodowego KSWP 1 *Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa*, kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 4/2007, Warszawa, 2007.

Przepis ten formalnie otworzył możliwość uwzględnienia w toku wyceny potencjałów inwestycyjnych nieruchomości użytkowanych nie tyle wbrew zapisom planu miejscowego (bowiem plany miejscowe na ogół dopuszczają dotychczasowy sposób użytkowania, szczególnie gruntów rolnych), co poza funkcjami preferowanymi dla danego obszaru.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

UWARUNKOWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Funkcje rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości, poza *funkcją wymiany*, pełni *funkcję korygowania wykorzystania przestrzeni*¹¹³. Nieruchomości pełnią również *funkcje informacyjne*, przy zaburzeniu których (gdy, przy niedostatecznym rozwoju gospodarki rynkowej, brakuje sygnałów cenowych polegających na wiarygodnym odzwierciedleniu, poprzez cenę, wartości nieruchomości) powstają „rozproszone, drogie i nieefektywne struktury przestrzenne”¹¹⁴.

Czynniki popytowe. Popyt nieruchomościowy, jak popyt na inne dobra i usługi, uwarunkowany jest¹¹⁵:

- czynnikami demograficznymi
- czynnikami zasobowymi rynku (stan majątku trwałego zaangażowanego w poszczególne sektory rynku nieruchomościowego)
- czynnikami zasobowymi uczestników rynku (środki finansowe własne uczestników rynku lub dostępne poprzez instytucje finansowe)
- czynnikami ekonomicznymi (makroekonomicznymi i lokalnymi)
- czynnikami instrumentalnymi (otoczenie prawne, obsługa rynku nieruchomości).

„Cechą charakterystyczną popytu na nieruchomości jest silna intensywność jego ujawniania się, mała substytucyjność, a także słaba reakcja wielkości popytu na ceny, znaczna rozbieżność pomiędzy popytem potencjalnym a efektywnym”.¹¹⁶

113 Ewa Kucharska-Stasiak: *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2002, s. 71.

114 Ibidem, s. 72.

115 Leszek Kałkowski: *Polski rynek nieruchomości. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 2007, s. 133.

116 Ewa Kucharska-Stasiak: *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2002, s. 51.

Pewna bezwładność rynku nieruchomości (wyrażona poprzez opóźnioną reakcję na ceny) wynika z konieczności „[...] uruchomienia procesu inwestycyjnego począwszy od fazy programowania, poprzez projektowanie aż po realizację. Oznacza to, że w krótkim okresie (czas jaki upływa od daty podjęcia decyzji o uruchomieniu procesu realizacji do czasu, gdy nieruchomość jest gotowa do użytkowania) podaż jest nieelastyczna na zmiany cen lub innych warunków rynkowych”¹¹⁷. Ograniczona substytucyjność nieruchomości rzutuje na współczynnik elastyczności popytu (< 1). Dla rynku nieruchomości współczynnik elastyczności dochodowej popytu (również < 1) oznacza, że popyt na nieruchomości rośnie wolniej niż dochód¹¹⁸.

Standardowa dla dóbr relacja popytu do ceny przedstawiana w postaci *krzywej popytu* w przypadku rynków nieruchomościowych może ulegać deformacji z powodu zjawisk specyficznych. Dla przykładu *efekt Veblena*¹¹⁹ polega na wzroście popytu przy wzroście cen (efekt demonstracji i prestiżu), również *efekt Giffena* (zwany również *paradoksem biedaka* lub *paradoksem desperata*) polega na wzroście popytu mimo wzrostu cen (konsument nie może już nabyć żadnego innego dobra).

Od łódzkiej inwestycji z 2006 roku „U Scheiblera” pochodzi pojęcie *efektu Scheiblera*¹²⁰, który polega na utrzymaniu wysokiego poziomu uśrednionych cen w danej lokalizacji, mimo zakończenia oraz sprzedaży prestiżowej i ponadstandardowo drogiej dla danego rynku inwestycji.

Również wzrost cen nie jest jednolity, nie bez znaczenia jest *efekt bazy* (pierwotne ceny niższe wzrastają relatywnie silniej niż pierwotne ceny wyższe).

117 Ewa Kucharska-Stasiak: *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2002, s. 52.

118 Ibidem, s. 53 i następne.

119 Leszek Kałkowski: *Polski rynek nieruchomości. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 2007, s. 134 i 135. Patrz — omówienie czynników popytowych, s. 132 i następne.

120 Patrz dodatek o nieruchomościach do „Polityki” z dnia 30.01.2008.

Uwarunkowania makroekonomiczne. Niewątpliwie rynek nieruchomości, stanowiący część rynku inwestycyjnego¹²¹, jest wrażliwy na sytuację makroekonomiczną. Takie informacje, jak: „Fitch podniósł rating Polski”¹²² przekładają się na działalność inwestycyjną nie tylko na rynku kapitałowym.

W Polsce (w pierwszym okresie głównie na terenie województwa mazowieckiego, szczególnie Warszawy)¹²³ odnotowano znaczący napływ inwestorów po 1989 roku, stąd wzrost wartości nieruchomości w latach 90. XX wieku, jednakże, po uważanym za szczytowy dla wartości nieruchomości roku 1999, nastąpiło wyhamowanie tendencji wzrostowych, spadek popytu, a w konsekwencji spadek cen i spadek podaży. Począwszy od 2000 roku negatywne tendencje odnotowano we wszystkich sektorach rynku. Rynek był oceniany jako *rynek nabywcy*, gdzie uzyskiwano znaczne upusty i bonifikaty, zarówno w sektorze obrotów, jak najmu nieruchomości. Wyhamowywanie tendencji spadkowych odnotowano w drugiej połowie 2003 roku, z trwałym odwróceniem trendu od połowy 2004 roku, a następnie sukcesywnym i znacznym wzrostem poziomu obrotów. Analizy potwierdziły wzrost wartości nieruchomości we wszystkich sektorach rynku na terenie całego kraju w 2006 roku. Niestety, tendencja wzrostowa wyraźnie wyhamowała w 2007 roku w związku z globalnymi trudnościami w sektorze finansowym i nieruchomościowym.

121 Patrz omówienie makroekonomicznych uwarunkowań inwestycyjnych, w tym współzależności pomiędzy nakładami inwestycyjnymi a PKB, stopą bezrobocia i oprocentowaniem kredytów: Witold Andrzej Werner: *Proces inwestycyjny dla architektów*, wydanie III, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2007, s. 11–15.

122 „Fitch podniósł rating Polski” — informacja o lepszej ocenie Polski (w walucie zagranicznej, z oceny „BBB+” do oceny „A-”), oznacza lepszą niż dotychczas ocenę wypłacalności kraju i wzrost bezpieczeństwa polskich papierów skarbowych: „Rzeczpospolita” z dnia 19.01.2007, s. B3.

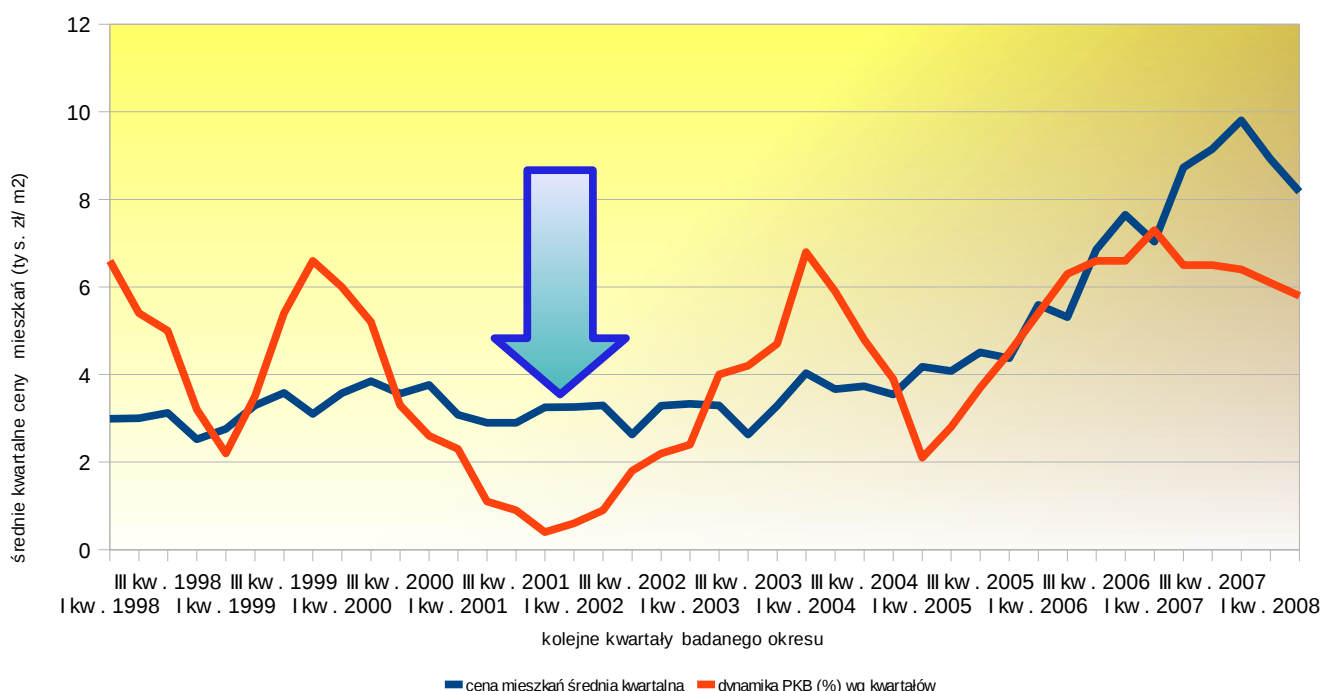
123 W kolejnych latach, mimo wzrastającego udziału innych ośrodków w rynku nieruchomości: w 2004 roku na terenie województwa mazowieckiego zawarto 71,3 tysięcy transakcji nieruchomościowych, co stanowiło 13,4% udziału w rynku krajowym (z drugą lokatą plasowało się województwo małopolskie z liczbą 47,8 tysięcy transakcji); w 2005 roku na terenie województwa mazowieckiego zawarto 71,0 tysięcy transakcji nieruchomościowych, co stanowiło 14,4% udziału w rynku krajowym (z drugą lokatą plasowało się nadal województwo małopolskie z liczbą zaledwie 42,8 tysięcy transakcji). Patrz: Leszek Kałkowski: *Polski rynek nieruchomości. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 2007, s. 53, 55, 63 i 66. Uprzywilejowaną pozycję województwa mazowieckiego potwierdzają różne źródła: na jego terenie ulokowano 21 mld USD, co stanowi około 1/5 wartości inwestycji bezpośrednich w kraju. Patrz: <http://bridge.mazowieckie.pl>.

W wartościach bezwzględnych na Warszawę przypada 9% (1,822 mld USD) kapitału zainwestowanego w polskim przemyśle w latach 1989–1998 (Polska ogółem 19,937 mld USD, z czego 11 największych miast — 5,429 mld USD). Patrz: Bolesław Domański, Robert Guzik, Krzysztof Gwosdz: *Konkurencyjność i ranga wielkich miast Polski w świetle inwestycji zagranicznych firm produkcyjnych*, Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, 2000, z. 192, s. 99–124.

Mimo niewątpliwych uwarunkowań makroekonomicznych, cykle koniunkturalne na rynku nieruchomości kształtowane są również przez specyficzne dla tego sektora gospodarki cechy¹²⁴ (w tym stałość nieruchomości w miejscu, wysoka kapitałochłonność, długowieczność obiektów budowlanych; nie bez znaczenia jest czynnik ludzkich zachowań).

UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE

ceny mieszkań a dynamika PKB



Opracowanie własne¹²⁵. Strzałką wskazano krzywą trendu zmian cen mieszkań.

Komentarz: Trend zmian wartości nieruchomości wyraźnie podąża za dynamiką PKB.

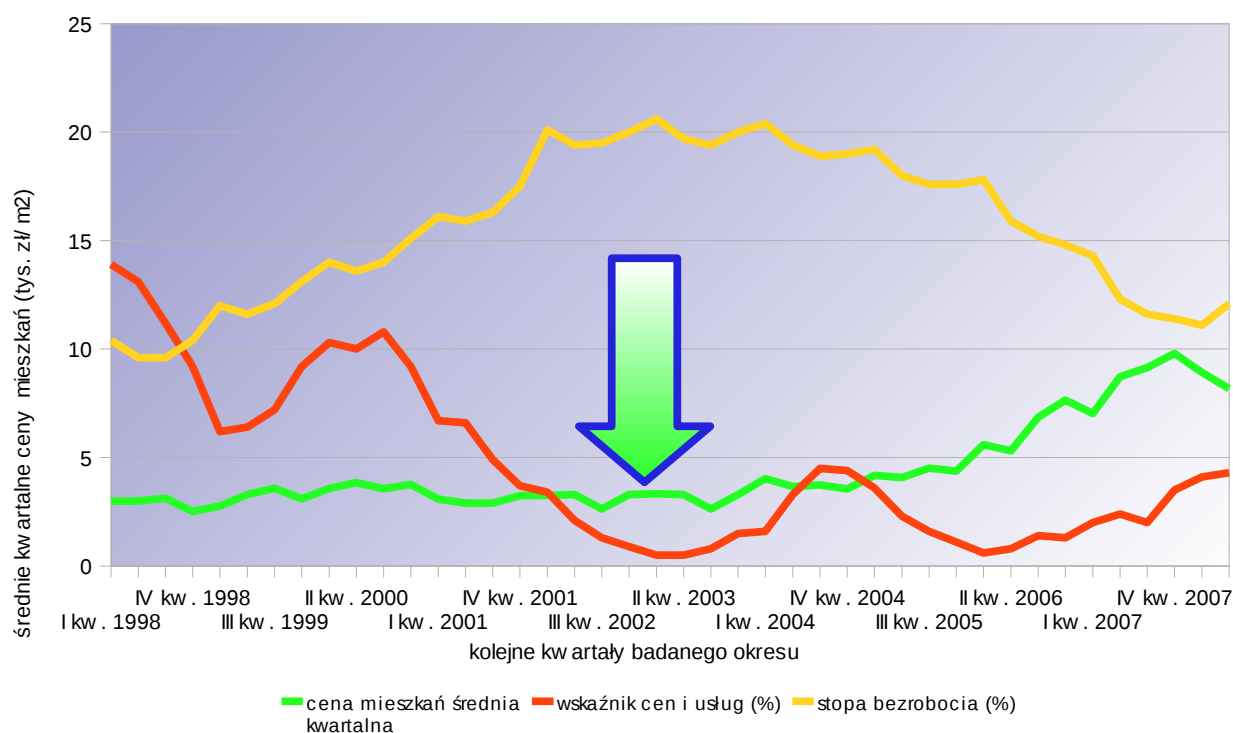
Rys. 6: Wartość nieruchomości a wyniki makroekonomiczne (dynamika PKB)

124 Patrz: Ewa Kucharska-Stasiak: *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2002, s. 86 i następne.

125 Dla wzmocnienia wiarygodności oceny do badania przyjęto homogeniczną grupę nieruchomości — lokali mieszkalnych z czterech budynków położonych przy ul. Grzybowskiej i al. Jana Pawła II w Warszawie (stypizowana zabudowa wysoka w osiedlu *Za Żelazną Bramą*); dla lokali obliczono średnie z cen transakcyjnych w danym kwartale; dane makroekonomiczne pobrano ze strony: <http://www.stat.gov.pl>. Za podstawę badania przyjęto zbiór 228 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych zawartych w okresie 1998–I kwartał 2008 [Źródło: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez Śródmiejską Spółdzielnię Mieszkaniową w Warszawie].

UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE

ceny mieszkań a wskaźnik cen i stopa bezrobocia



Opracowanie własne¹²⁶. Strzałka wskazuje krzywą trendu zmian cen mieszkań.

Komentarz: Ceny mieszkań rosną odwrotnie proporcjonalnie do spadków wskaźnika zmian cen i usług (potocznie nazywanego „inflacją”) oraz spadku stopy bezrobocia.

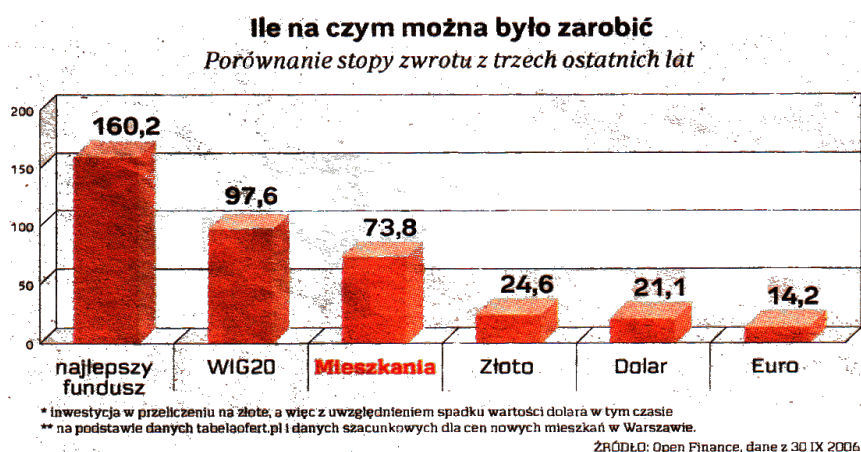
Rys. 7: Wartość nieruchomości a wysokość inflacji i stopy bezrobocia

Ryzyko na rynku nieruchomości. Nieruchomości są towarem; tym samym immanentnym elementem sektora gospodarki, jakim jest inwestowanie w nieruchomości, jest ryzyko, stanowiące funkcję zmienności i prawdopodobieństwa.

126 Podstawę analiz stanowi grupa nieruchomości — lokali mieszkalnych z czterech budynków położonych przy ul. Grzybowskiej i al. Jana Pawła II w Warszawie (stypizowana zabudowa wysoka w osiedlu *Za Żelazną Bramą*); dla lokali obliczono średnie z cen transakcyjnych w danym kwartale; dane makroekonomiczne pobrano ze strony: <http://www.stat.gov.pl>. Za podstawę badania przyjęto zbiór 228 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych zawartych w okresie 1998–I kwartał 2008 [Źródło: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez Śródmiejską Spółdzielnię Mieszkaniową w Warszawie].

Dla rynku nieruchomości ryzyka są zróżnicowane, w tym wynikają zarówno z braku płynności (trudno wycofać się w krótkim czasie z rynku nieruchomości, co szczególnie istotne dla inwestycji o niestandardowym charakterze i kosztownych), jak i sposobu zarządzania, a także związanych z walorami konkretnej nieruchomości jako lokaty. Dla rynku nieruchomościowego relatywnie wysokie jest ryzyko rynku¹²⁷, wynikające zarówno z możliwych zmian koniunktury gospodarczej, jak również ze wzrostu atrakcyjności innych form inwestycji kapitałowych.

Niemniej, nieruchomości pod względem ryzyka plasują się pomiędzy ocenianymi jako najbezpieczniejsze inwestycjami w obligacje i bony skarbowe, a obciążonymi największym ryzykiem inwestycjami na giełdzie. Poziom ryzyka przekłada się na potencjalną stopę zwrotu. „Nieruchomości to dobra lokata kapitału. Ani obligacje, ani lokaty nie gwarantują takiej rentowności.”¹²⁸



Źródło: Emil Szweđa: *Czy mieszkania są dobrą lokatą kapitału?*, „Nieruchomości” dodatek do „Rzeczpospolitej” z dnia 16.10.2006, s. 3.

Komentarz: Bez podważania miejsca nieruchomości jako lokaty na rynku inwestycyjnym zmiany gospodarcze z okresu 2008–2009 dowodzą, że konkretne wyniki ekonomiczne wiążą się z fazą cyklu koniunkturalnego i nie mogą być traktowane uniwersalnie.

Rys. 8: Stopy zwrotu w różnych sektorach inwestycji

127 Ewa Kucharska-Stasiak: *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2002, s. 178.

128 Beata Kalinowska: *Razem z cenami rośnie ryzyko*, „Nieruchomości” dodatek do „Rzeczpospolitej” z dnia 16.10.2006, s. 1.

Zależności pomiędzy różnymi sektorami rynku nieruchomości. Poszczególne sektory rynku nieruchomości są wzajemnie powiązane. Zależności nie dotyczą tylko kwestii *rodzajowych* (mieszkanie/dom/grunt niezabudowany), ale i *lokalizacyjnych* (miasto/strefa podmiejska). Dla sektora gruntów niezabudowanych ważne są relacje pomiędzy cenami mieszkań a cenami domów.

Mieszkanie/dom/grunt — dla przykładu dane z aglomeracji warszawskiej. Wysoki wzrost cen mieszkań w Warszawie w 2006 roku i I kwartale 2007 roku przełożył się na dynamiczny wzrost cen domów na rynku wtórnym w rejonie podwarszawskim w II kwartale 2007 roku („dom jest alternatywą dla kupna mieszkania”¹²⁹). Według analityków w III kwartale 2007 odnotowano następujące zależności: o 30% wzrosły ceny domów o powierzchni do 150 m² w Warszawie (bez odczuwalnych wzrostów w II kwartale 2007, kiedy nadal notowano trendy wzrostowe cen mieszkań), a także o 25% wzrosły ceny domów w miejscowościach podwarszawskich. Po wspomnianych podwyżkach cen domów w Warszawie i niewielkich wzrostach cen mieszkań — dom o powierzchni do 150 m² w Warszawie był tylko o 21% droższy od mieszkania 4-pokojowego. Ze względu na to, że popyt na mieszkania 4-pokojowe i większe stanowi zaledwie 10% popytu, grupa potencjalnych inwestorów kupujących duże mieszkania, a tym bardziej droższe od nich domy jest wąska, co daje podstawy do oczekiwania spadku popytu i słabszego trendu wzrostu cen takich domów. Przy wzroście cen domów o powierzchni > 200 m² w Warszawie o 5%, w miejscowościach podwarszawskich odnotowano wzrost cen o 20%, a w całym województwie mazowieckim (z wykluczeniem Warszawy) o 6%.

Wzrosty cen domów na rynku wtórnym przekładają się na decyzje o samodzielnie podjętych inwestycjach, co skutkuje zwiększonym popytem na działki budowlane i w efekcie wzrostem cen gruntów. W III kwartale 2007 w Warszawie odnotowano trzykrotny (względem II kwartału 2007) wzrost ceny minimalnej za grunt. „Popyt na grunty w promieniu 30 kilometrów od Warszawy jest bardzo duży. Dla lokalizacji podwarszawskich wzrosły zarówno ceny minimalne — średnio o 51%, jak i maksymalne — średnio o 28%.”¹³⁰

129 [130 Ibidem.](http://biznes.onet.pl: Raport Szybko.pl i Ekspandera (III kwartał 2007), 08.10.2007.</p></div><div data-bbox=)

METODYKA ANALIZY LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Podstawy prawne i metodologiczne. Nieruchomość musi być oceniana w kontekście rynku lokalnego¹³¹. Zasady dobrej praktyki¹³² zalecają definiowanie rynku lokalnego pod względem obszarowym, rodzajowym i czasu analizy. W metodyce wyceny nieruchomości kluczowe jest utworzenie zbioru nieruchomości *podobnych*¹³³ do nieruchomości wycenianej. Wiarygodność analizy rynku jest fundamentem prawidłowych ocen w obszarze gospodarki nieruchomościami¹³⁴.

Tworzenie analiz dotyczących rynku nieruchomości. Najważniejszą podstawą oceny rynku nieruchomości są transakcje (zawarte na lokalnym rynku umowy sprzedaży). Badając transakcje uzyskuje się odzwierciedlające jakość lokalnego rynku informacje, przede wszystkim zakres i poziom cen, ale również takie jak: udział kredytów w finansowaniu zakupów nieruchomości, tryb rozliczeń między stronami, odstęp czasowy pomiędzy umowami warunkowymi/wstępnymi a ostatecznymi. Intensywność obrotów zwykle koreluje z intensywnością podziałów geodezyjnych gruntów. Miernikiem potencjału danego rynku lokalnego jest również liczba (i struktura) wydanych decyzji o warunkach zabudowy i/lub pozwoleń na budowę. Zmiany demograficzne i poziomu aktywności gospodarczej odzwierciedlają poziom zainteresowania inwestorów daną lokalizacją i mogą wiązać się ze zmianą struktury społecznej. Pod tym względem pomysł tworzenia zestandaryzowanych *wskaźników* [Fogiel z zespołem, 2004] wart jest znacznego poparcia.

131 Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości kontekst określa art. 134 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DzU Nr 261/2004, poz. 2603, ze zmianami).

132 Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW); pierwszą część opublikowano w kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 4/2007, Warszawa, 2007.

133 Patrz: § 4 ust. 1 rozporządzenia RM z dnia 21.09.2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DzU Nr 207/2004, poz. 2109, ze zmianami).

134 Patrz: *Wycena nieruchomości. Wydanie polskie*, red. naukowy wydania polskiego Ewa Kucharska-Stasiak, zespół tłumaczy z Magdaleną Habbas jako tłumaczem odpowiedzialnym, PFSRM, Warszawa, 2001, rozdział 7, s. 113 i dalsze.

ROZDZIAŁ 4.

PREZENTACJA MODELI/OBSZARÓW BADAWCZYCH

GMINA JAKUBÓW, POWIAT MIŃSKI

Położona w powiecie mińskim, gmina Jakubów ma obszar 87 km² i ludność liczącą około 5000 mieszkańców (czerwiec 2008), gęstość zaludnienia wynosi 57 osób/km². W okresie 10 lat (1997–2008) odnotowano nieznaczny spadek ludności (odpowiednio 5138–5028 mieszkańców).

Planowany udział wydatków inwestycyjnych (inwestycje infrastrukturalne — wodociągi, drogi, oświetlenie ulic i oczyszczalnie) w budżecie na 2008 rok to około 25% preliminowanych środków.

Stan wyjściowy: grunty zabudowane stanowiły 2,20% powierzchni (31.12.1997).

W rejestrze działalności gospodarczej ujawniono w 2005 roku 254, a w 2008 roku 259 przedsiębiorców (23.07.2008). W 2005 roku zaledwie 13 osób prawnych na terenie gminy płaciło podatek od nieruchomości, natomiast według stanu na 30.06.2008 — 28 podmiotów¹³⁵.

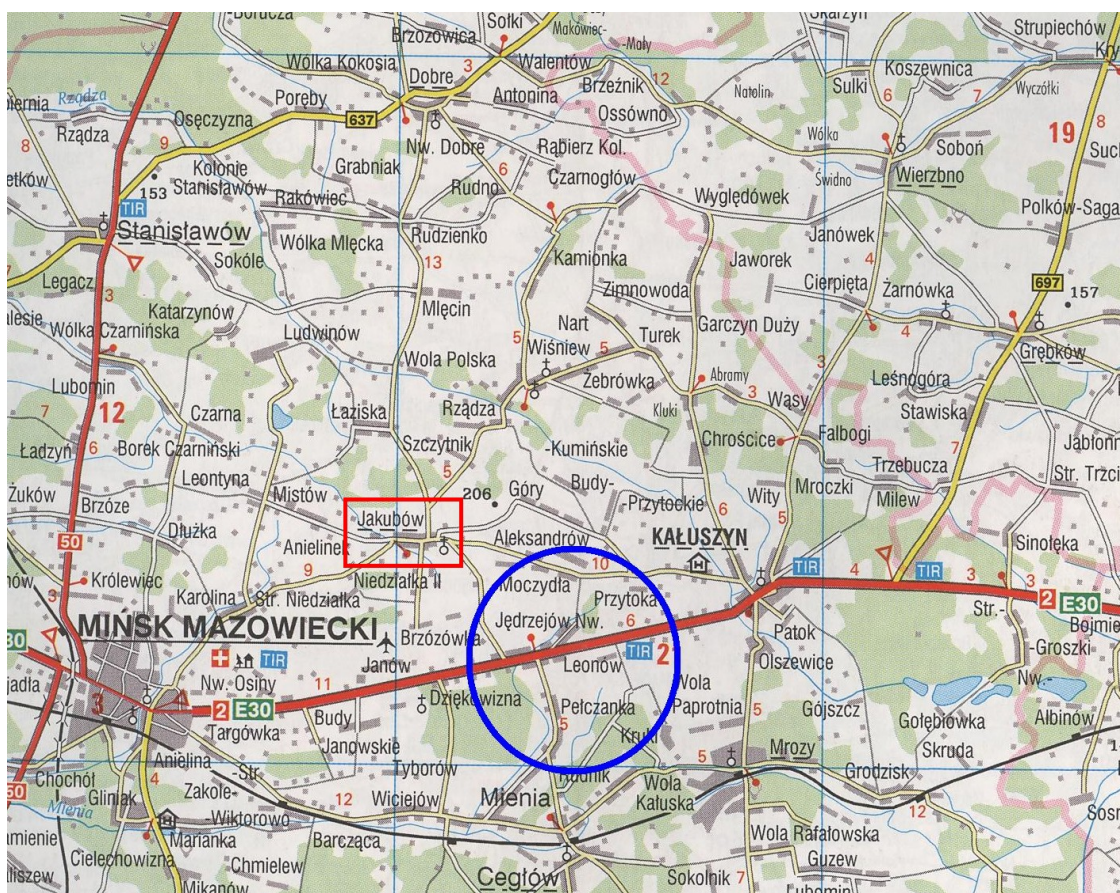
Gmina Jakubów położona jest na wschód od Warszawy oraz w kierunku na północny-wschód od Mińska Mazowieckiego, graniczy również z terenami gmin Stanisławów, Dobrze, Kałuszyn i Cegłów. Południową część gminy przecina trasa Warszawa–Terespol (E30). Siedzibą gminy jest Jakubów odległy od Mińska Mazowieckiego o 12 km i od Warszawy o 67 km. Podstawową funkcją gminy Jakubów od lat jest produkcja rolnicza, jakkolwiek w położonych w północno-zachodniej części gminy wsiach Ludwinów i Wola Polska oraz Tymoteuszew w latach 80. XX wieku powstały zespoły działek rekreacyjnych na terenach zalesionych. Starania gminy o wzmocnienie funkcji turystycznej i rekreacyjnej uwieńczyło uchwalenie w 2001 roku planu miejscowego budowy zbiornika retencyjnego na rzece Rządzy we wsiach Wola Polska i Ludwinów o powierzchni lustra wody 7 ha¹³⁶.

135 Strona Urzędu Gminy Jakubów <http://www.jakubow.pl> + dane uzyskane bezpośrednio w Urzędzie Gminy Jakubów.

136 Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jakubów — zbiornik retencyjny „Olechnów” przyjęta Uchwałą Nr XXIX/138/01 Rady Gminy Jakubów z dnia 24.05.2001; główny projektant planu mgr. Małgorzata Rogowiec.

Niestety, jak dotychczas (czerwiec 2009) gminie nie udało się pozyskać środków na realizację tego przedsięwzięcia. Władze gminy w analizach rozwojowych liczą również na potencjał związany z projektowanym przebiegiem autostrady A-2 i miejscem obsługi podróźnych (MOP).

Interesująca jest zmiana wielkości gospodarstw rolnych. Zgodnie z tekstem planu z 1992 roku na terenie gminy było 1110 gospodarstw indywidualnych o średniej wielkości 7,40 ha¹³⁷. W tamtym czasie Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Wiśniewie posiadała 60 ha i PGR w Mieni na terenie wsi Witkowizna 46 ha. Z obliczeń własnych gminy z 2008 roku (według stanu z dnia 31.12.2007): na terenie gminy działa 1762 gospodarstw rolnych (z wykluczeniem mienia Skarbu Państwa) o średniej wielkości 3,45 ha.



Źródło: Atlas samochodowy. Polska, Copernicus, wydanie 6, Warszawa, 2007; s. 99.

Komentarz: Zaznaczono lokalizację ogólną obszaru badawczego — wsi Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary, w tym położenie względem siedziby powiatu (Mińska Mazowieckiego) i będącego siedzibą gminy Jakubowa.

Rys. 9: Lokalizacja ogólna gminy Jakubów

137 Tekst Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jakubów, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Jakubowie Nr XVII/97/92 z dnia 10.07.1992 (DzUrz Województwa Siedleckiego Nr 5/1992, poz. 105); zespół autorski pod kierunkiem arch. Marty Sroczyńskiej; s. 1.



Z fototeki autorki (2008).

Komentarz: W 1997 roku grunty zabudowane stanowiły zaledwie 2,2% powierzchni gminy (brak nowszych danych) — nawet siedziba gminy ma charakter zdecydowanie rolniczy.

Rys. 10: **Jakubów i lokalna dominanta**

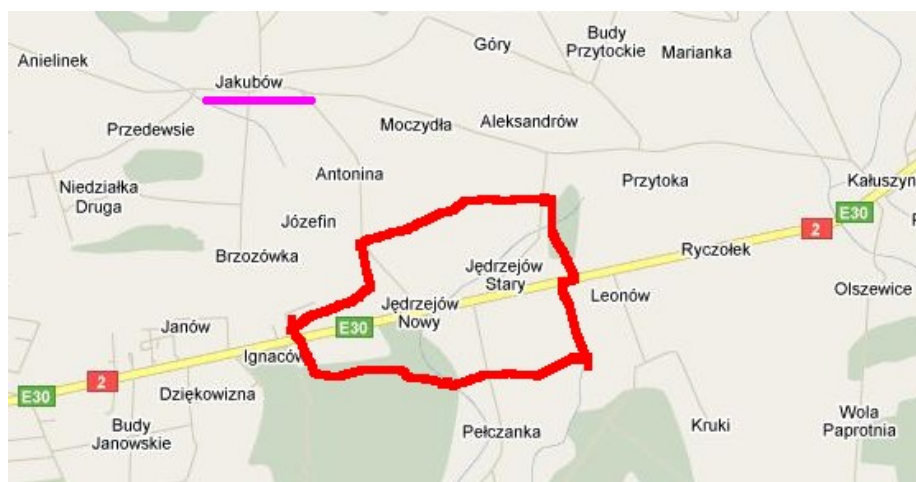
[kościół parafialny p.w. św. Anny (arch. Józef Pius Dziekoński, 1903)]

W granicach gminy Jakubów znalazł się pierwszy z badanych obszarów, w przyjętej trójstopniowej skali o najniższym stopniu urbanizacji i aktywności inwestycyjnej. Obejmujący 7,73 km², z populacją w okresie 10 lat na stałym poziomie, położony na uboczu względem lokalnych i ponadlokalnych ośrodków cenotwórczych, pozostający poza zainteresowaniem inwestorów, zarówno w sektorze zakupu gruntów, jak i realizowania inwestycji budowlanych.

OBSZAR BADAWCZY NR 1

— WSIE JĘDRZEJÓW NOWY I JĘDRZEJÓW STARY

Położenie ogólne i szczegółowe. Wsie Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary położone są w południowo-wschodniej części gminy, przylegają do siebie i stanowią zwarty wielokąt przecięty wzdłuż kierunku zachód–wschód ponadlokalną trasą E30 Warszawa–Terespol (z przejściem granicznym w Terespole). Arteria ta jest ruchliwa i pod każdym względem uciążliwa. Ze względu na istniejący sposób komunikowania poprzecznego wyłącznie w postaci kilku przejść naziemnych dla pieszych (bez instalacji świetlnej), droga ta faktycznie tnie obszar obu wsi na dwie rozłączne części (południową i północną).



Źródło: <http://maps.google.com>.

Komentarz: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary ciążą do Mińska Mazowieckiego, nie zaś do położonego na uboczu i pozbawionego walorów cenotwórczych Jakubowa.

Rys. 11: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: lokalizacja szczegółowa



Z fototeki autorki (2008).

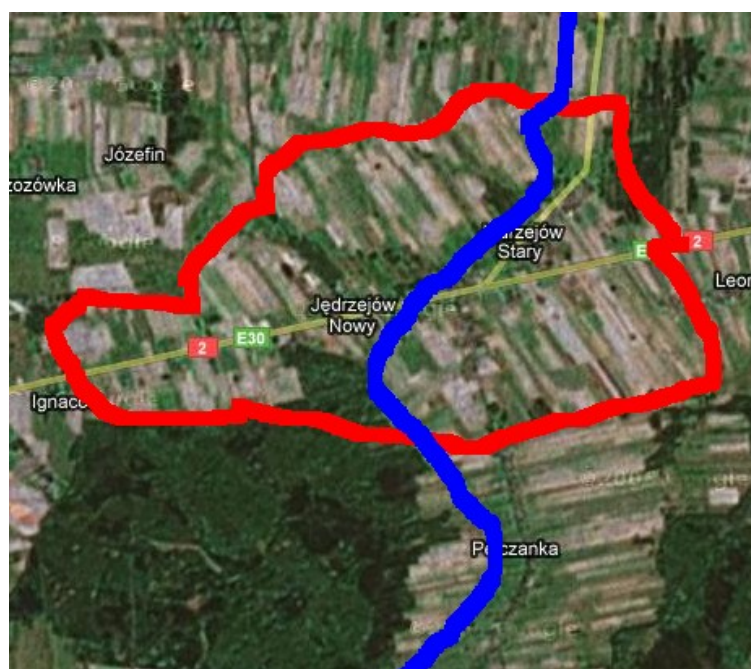
Komentarz: Podział przestrzenny i funkcjonalny wsi Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary na część południową oraz północną wynika ze znacznego natężenia ruchu na arterii ponadlokalnej przy jednoczesnym braku powiązań poprzecznych.

Rys. 12: Podział obszaru arterią komunikacyjną na dwie rozłączne części

Jędrzejów Nowy granicząc od południa z terenami gminy Cegłów, od strony zachodniej przylega do obszaru Mińska Mazowieckiego, siedziby powiatu i lokalnego głównego ośrodka cenotwórczego. Jędrzejów Stary, położony jest bardziej na wschód i graniczy z terenami gmin Cegłów i Kałuszyn.

Ze względu na położenie przy arterii komunikacyjnej i w bliskim sąsiedztwie miasta naturalne jest ciążenie i powiązanie przestrzenne oraz funkcjonalne Jędrzejowców z Mińskiem Mazowieckim. Dodatkowym uwarunkowaniem jest dostęp do stacji kolejowej w Mińsku Mazowieckim, co zapewnia dogodny dojazd do Warszawy. Siedziba gminy (Jakubów) położona jest nieznacznie na uboczu i nie stanowi w najmniejszym stopniu alternatywy dla oferty usługowo-komunikacyjnej Mińska Mazowieckiego. Jeden z wariantów projektowanej autostrady A-2 lokowany jest w północnej części Jędrzejowa Nowego i Jędrzejowa Starego, równoległe do drogi E30.

Układ przestrzenny i sąsiedztwo. Wsie Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary położone są na Nizinie Południowo-Podlaskiej. Dominują obszary rolnicze, zwarty kompleks leśny występuje wyłącznie w południowej części Jędrzejowa Nowego. Rzeka Mienia przecina obszar obu wiosek wzdłuż kierunku północny-wschód — południowy-zachód. Zabudowa skoncentrowana praktycznie wyłącznie w pasach przyulicznych, w tym wzdłuż ulicy prowadzonej równoległe do koryta rzeki (Jędrzejów Stary) oraz wzdłuż drogi krajowej Warszawa–Terespol (Jędrzejów Nowy).



Źródło: <http://maps.google.com>. Wrysowano obszar badawczy i zaznaczono ciek rzeki Mieni.

Komentarz: Obszar typowo rolniczy ze znacznym rozdrobnieniem własnościowym i o niskim stopniu zurbanizowania, przecięty ponadlokalną arterią komunikacyjną. Liczne zadrzewienia śródpolne i wzdłuż ciek rzeki oraz bliskie sąsiedztwo kompleksu zadrzewionego.

Rys. 13: Uwarunkowania lokalizacyjne i środowiskowe wsi Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary

Plany miejscowe i dokumenty planistyczne

- Cała gmina, w tym wsie Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary, objęta była Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jakubów, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy w Jakubowie Nr XVII/97/92 z dnia 10.07.1992 (DzUrz Województwa Siedleckiego Nr 5/1992, poz. 105); zespół autorski pod kierunkiem arch. Marty Sroczyńskiej.
- Plan ogólny został zmieniony Uchwałą Rady Gminy w Jakubowie Nr V/27/94 z dnia 01.12.1994 (DzUrz Województwa Siedleckiego Nr 15/1994, poz. 204); zespół autorski pod kierunkiem inż. Wiesławy Klimek.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z elementami strategii rozwoju gminy Jakubów przyjęto Uchwałą Nr V/18/98 Rady Gminy w Jakubowie z dnia 28.12.1998; zespół autorski pod kierunkiem arch. Andrzeja Bakiera.
- Uchwałą Nr XXI/101/2000 Rady Gminy w Jakubowie z dnia 17.08.2000 przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary.
- Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu zmieniono Uchwałą Nr XXVI/120/2001 Rady Gminy w Jakubowie z dnia 15.02.2001.
- Dla Jędrzejowa Nowego i Jędrzejowa Starego uchwalono plan miejscowy ze stawką opłaty planistycznej w wysokości **15%**: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary zatwierdzony Uchwałą Nr XXVI/127/04 Rady Gminy Jakubów z dnia 18.11.2004 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 45/2004, poz. 1089); zespół autorski pod kierunkiem mgr. Małgorzaty Rogowiec.
- Uchwałą Nr VI/33/07 Rady Gminy Jakubów z dnia 12.03.2007 przystąpiono do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z elementami strategii rozwoju gminy Jakubów.



Źródło: Załącznik do Uchwały Nr XVII/97/92 Gminy Rady w Jakubowie dnia 10.07.1992 w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jakubów (zespół autorski pod kierunkiem arch. Marty Sroczyńskiej).

Komentarz: Po północnej stronie wsi Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary projektowana autostrada A-2. W planie miejscowym tereny budowlane projektowane głównie w pasach przyulicznych dróg wewnętrznych obszaru (zaznaczony fragment: wdrażanie ustaleń kolejnych planów — patrz rysunek 15 i 17E).

Rys. 14: Plan miejscowy (1992/1994) gminy Jakubów
w części obejmującej Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary



Źródło: Załącznik do Uchwały Nr XXVI/127/04 Gminy Rady Jakubów dnia 18.11.2004 w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzejowa Nowego i Jędrzejowa Starego (zespół autorski pod kierunkiem mgr. Małgorzaty Rogowiec).

Komentarz: Zdecydowane wzmocnienie pasa zabudowy wzdłuż trasy E30 (Warszawa–Terespol) z pasem zieleni izolacyjnej. Zmiany planistyczne dla zaznaczonego fragmentu (względem poprzedniego planu miejscowego) — patrz rysunek 14; stan wdrażania ustaleń planistycznych przedstawiono na rysunku 17E.

Rys. 15: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: plan miejscowy (2004)

Elementy architektoniczne. Zgodnie z tekstem planu¹³⁸ w 1992 roku objęte były opieką Konserwatora Zabytków: pochodzące z początku XX wieku w Nowym Jędrzejowie jeden dom i w Jędrzejowie Starym szereg domów drewnianych i zagród. W wykazie z 1994 roku¹³⁹ z terenu obu wsi wymieniono, wśród wpisanych do rejestru zabytków i obiektów zainteresowania konserwatorskiego, jedynie kaplicę drewnianą w Jędrzejowie Nowym (patrz rysunek 16). Bardziej szczegółowe informacje w tym zakresie zawarte są w studium¹⁴⁰, gdzie poza kaplicą, z terenu Jędrzejowa Nowego uwzględniono domy drewniane (nr 26, 27, 32), a także położone w Jędrzejowie Starym dwie zagrody (nr 21 i 60) oraz domy (nr 15, 16, 19, 33, 36, 38, 40, 62).



Z fototeki autorki (2008).

Komentarz: Jedyny obecnie na terenie gminy obiekt chroniony — ilustracja sposobu niedostatecznego poszanowania spuścizny kulturowej obszaru — stypizowany budynek w niskim standardzie przestrzennym i materiałowym zrealizowany na działce przyległej, w bezpośrednim sąsiedztwie podlegającej ochronie konserwatorskiej kaplicy.

Rys. 16: Jędrzejów Nowy: rzeczywista ochrona dziedzictwa kulturowego
– drewniana kaplica z początku XX wieku i jej bezpośrednie sąsiedztwo

138 Tekst Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jakubów, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Jakubowie Nr XVII/97/92 z dnia 10.07.1992

(DzUrz Województwa Siedleckiego Nr 5/1992, poz. 105);

zespół autorski pod kierunkiem arch. Marty Sroczyńskiej; s. 7.

139 Zmiana do planu — Uchwała Rady Gminy w Jakubowie Nr V/27/94 z dnia 01.12.1994

(DzUrz Województwa Siedleckiego Nr 15/1994, poz. 204);

zespół autorski pod kierunkiem inż. Wiesławy Klimek; s. 8.

140 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z elementami strategii rozwoju gminy Jakubów przyjęto Uchwałą Nr V/18/98 Rady Gminy w Jakubowie z dnia 28.12.1998;

zespół autorski pod kierunkiem arch. Andrzeja Bakiera, s. 67.

Standard przestrzeni i jakość zabudowy



Z fototeiki autorki (2008).

A	ciek rzeki Mieni w kierunku południowym	B	zabudowa pierwotna wzdłuż trasy E30 — po stronie południowej arterii
C	tereny rezerwowane pod A-2	D	zabudowa pierwotna wzdłuż trasy E30 — po stronie północnej arterii
E	zaplecze trasy E30: tereny budowlane od 1992 roku, w 2008 roku nadal bez inwestycji (widok w kierunku południowym — ze sporadyczną zabudową w pasie przyulicznym wytyczonym planem sprzed 16 laty) (patrz plany miejscowe — rysunki 14 i 15)	F	typowa zabudowa siedliskowa lokowana wewnątrz obszaru w oderwaniu od układu komunikacyjnego i dróg publicznych

Rys. 17A-17F: Jędrzejów Nowy: wdrażanie ustaleń planów miejscowych



Z fototeki autorki (2008).

A	B	Komentarz: Nie odnotowano na masową skalę wykorzystania projektów stypizowanych powtarzalnych. Następuje wyraźne odsunięcie zabudowy od uciążliwej trasy E30 (częste wznoszenie nowych budynków w II linii zabudowy, na zapleczu pierwotnej zabudowy przyulicznej).
C	D	
E		

Rys. 18A-18E: Jędrzejów Nowy: realizacje architektoniczne po 1995 roku



Z fototeiki autorki (2005).

A	Komentarz: Mimo uchwalenia planu miejscowego (2004) dopuszczającego zabudowę w tej części obszaru, stan wsi pomiędzy 2005 a 2008 rokiem uległ zmianie w znikomym stopniu (poprzez sporadyczne wprowadzanie nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na zasadzie wypełniania płomb w pasach przyulicznych).
B	
C	

Rys. 19A-19C: Jędrzejów Stary: wdrażanie ustaleń planów miejscowych



Z fototeki autorki (2008).

A	w głębi zadrzewienia wzdłuż cieku rzeki Mieni	B	stypizowana zabudowa z lat 60 i 70. XX wieku
C	standard szeregu budynków pierwotnych	D	sporadycznie wprowadzana plombowo zabudowa nowa
E	kapliczka przy głównej ulicy wsi	F	wąskie działki — zabudowa w ostrej granicy

Rys. 20A-20F: Jędrzejów Stary – północna część wsi

OBRÓT GRUNTAMI

Zbadano obrót gruntami niezabudowanymi we wsiach Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary z okresu 1999–I półrocze 2008.

DECYZJE PLANISTYCZNE i BUDOWLANE oraz OPRACOWANIA

Prognoza skutków finansowych. Nie wykonano.

Oplata planistyczna. W planie miejscowym uchwalonym w dniu 18.11.2004 określono stawką opłaty planistycznej w wysokości 15%. Gmina nie pobiera opłat planistycznych.

Dane z rejestrów o warunkach zabudowy i o pozwoleniach na budowę. Ze względu na fakt uprawomocnienia się planu miejscowego z dniem 11.03.2005 badano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z okresu 1999–I kwartał 2005 roku, natomiast pozwolenia na budowę z okresu 1999–I półrocze 2008.

Ocena skutków uchwalenia planu miejscowego. Nie wykonano.

PROJEKTY INWESTYCYJNE

Komercyjne. W styczniu 1999 przedsiębiorcy (działający jako spółka cywilna) skupowali grunty (formalnie rolne) w Jędrzejowie Starym. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego z 2005 roku, jest to teren przeznaczony pod stację paliw. Natomiast dla wcześniej zakupionego gruntu w Jędrzejowie Nowym uzyskali decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (lipiec 1999) dla inwestycji — budowy stacji benzynowej; pozwolenie na budowę uzyskali ponad 2 lata później (listopad 2001). Niezależnie, inny inwestor w 2003 roku uzyskał decyzję o warunkach zabudowy dla stacji paliw na działce nr 211, również w Jędrzejowie Nowym. Inwestycji nie zrealizowano (w 2008 roku teren ten wykorzystywany był jako plac komis samochodowego).

Mieszkaniowe. Nie odnotowano znaczącego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a decyzjami o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkalnych i gospodarczych (zabudowa dla potrzeb produkcji rolniczej).

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zarówno Jędrzejów Nowy, jak i Jędrzejów Stary są wyposażone w wodociąg gminny. Prace projektowe były prowadzone równolegle z pracami nad planem miejscowym. Pozwolenie na budowę wodociągu uzyskano 20.10.2004 i realizację prowadzono w 2005 i 2006 roku.

Obszar obu wsi nie jest wyposażony w gminną kanalizację sanitarną lub deszczową. W 2007 roku gmina zakupiła grunt na terenie Jędrzejowa Nowego pod oczyszczalnię ścieków. Obszar obu wsi pozostaje w zasięgu zasilania w energetykę, natomiast w terenie nie poprowadzono gazociągu.

GMINA GRODZISK MAZOWIECKI, POWIAT GRODZISKI

Gmina Grodzisk Mazowiecki obejmuje obszar 107 km². Ludność to około 37 000 mieszkańców (grudzień 2006) z dodatnim przyrostem naturalnym i wzrostem populacji (2006: gęstość zaludnienia w gminie 350 osób/km²; 2008: 362 osób/km²). Udział wydatków inwestycyjnych w okresie 2002–2006 zawierał się w granicach 25–33% środków gminnych rocznie. Grunty zabudowane stanowiły w 2008 roku 16% powierzchni¹⁴¹.

W granicach gminy Grodzisk Mazowiecki znajduje się drugi z badanych obszarów, w przyjętej trójstopniowej skali o średnim (w przyjętym zbiorze) stopniu urbanizacji i aktywności inwestycyjnej. Obejmujący 6,97 km², ze znaczącym przyrostem populacji w okresie 10 lat rzędu 26%, położony na obrzeżach lokalnych ośrodków cenotwórczych, gdzie zrealizowano szereg wielkoobszarowych zakupów gruntów i rozpoczęto działania inwestycyjne w sektorze zabudowy mieszkaniowej i budowy infrastruktury.

OBSZAR BADAWCZY NR 2 — WIEŚ KSIĄŻENICE

Dane formalne. Obszar obejmujący do niedawna dwa odrębne obręby geodezyjne, obręb 0019 *Książenice- wieś* i obręb 0020 *Książenice-PGR*, które zostały scalone pod względem formalnym i aktualnie są oznaczone jako „wieś Książenice”.

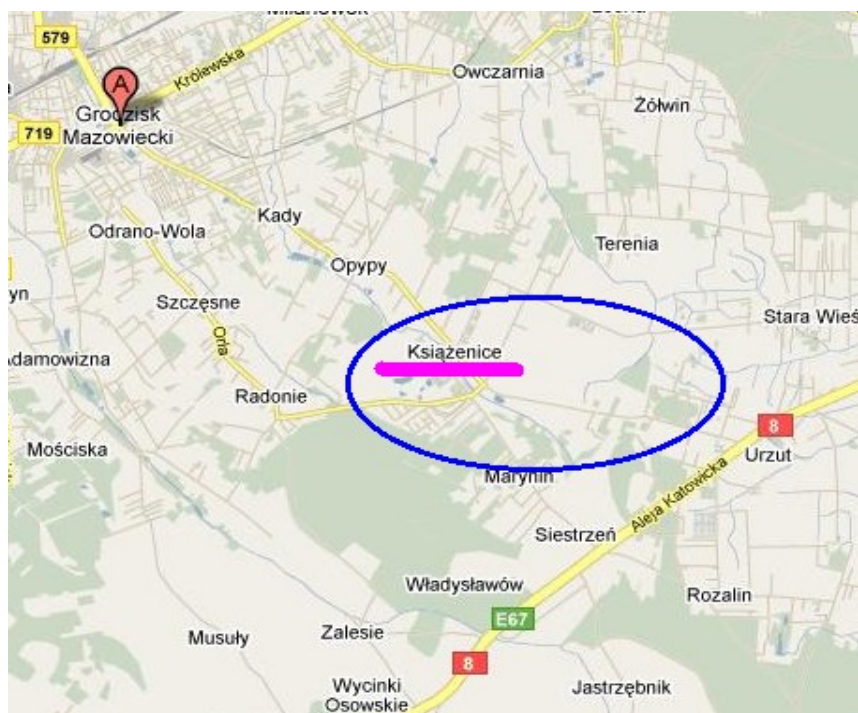
141 Strona Urzędu Miasta i Gminy Grodzisk Mazowiecki: <http://www.grodzisk.pl>.

Położenie ogólne i szczegółowe. Książenice położone są w południowo-wschodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, z ciążeniem do trasy Warszawa–Katowice (E67), jednakże bez bezpośredniego zjazdu (konieczny dojazd na odcinku 3 km do zjazdu w Sistrzeniu). Odległość do siedziby gminy 6 km, do centrum handlowo-usługowego w Jankach 16 km, do warszawskiej stacji metra (Wilanowska) 30 km. Wieś rozciągnięta jest wzdłuż ul. Mazowieckiej, stanowiącej drogę dojazdową do siedziby gminy (i lokalnego ośrodka usług II stopnia, a także stacji kolejowej linii Warszawa–Żyrardów).



Źródło: Warszawa-Zachód. Mapa topograficzna Polski. N-34-137/138, Zarząd Geografii Wojskowej Sztabu Generalnego WP, Warszawa, 2001.

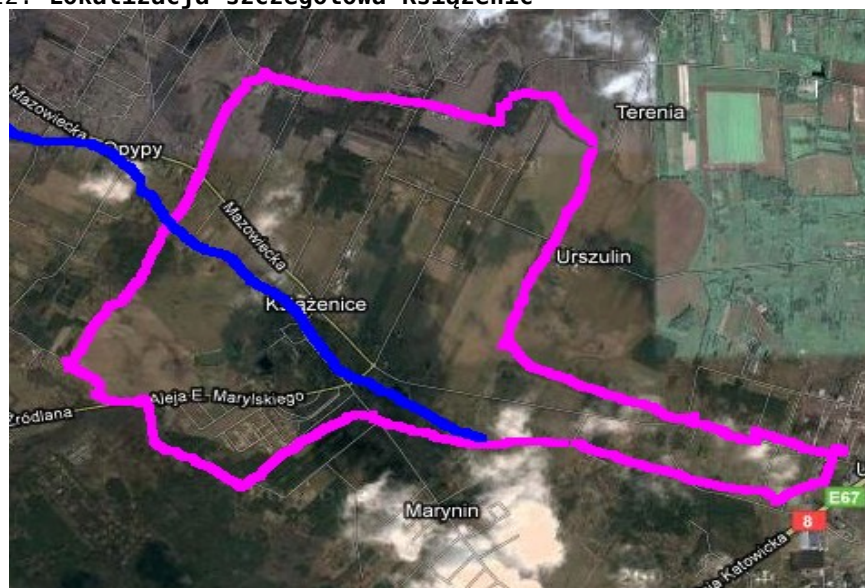
Rys. 21: Lokalizacja ogólna gminy Grodzisk Mazowiecki i wsi Książenice



Źródło: <http://maps.google.com>.

Komentarz: Mapa ilustruje powiązanie Książenice z Grodziskiem Mazowieckim — siedzibą gminy oraz skomunikowanie z arterią Warszawa–Katowice.

Rys. 22: Lokalizacja szczegółowa Książenice

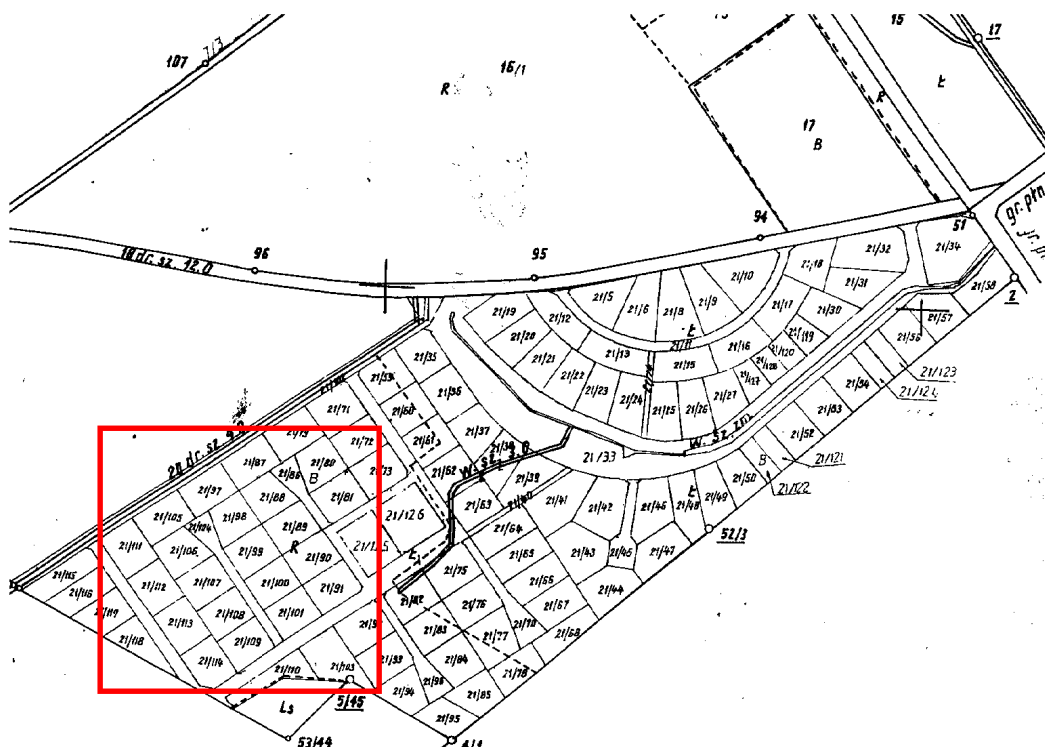


Źródło: <http://maps.google.com>.

Komentarz: Wieś poza obszarami zurbanizowanymi, odsunięta od uciążliwych arterii komunikacyjnych, a w pobliżu tereny zadrzewione i ciek rzeki Rokitnicy (zaznaczony niebieską linią).

Rys. 23: Warunki środowiskowe Książenice

Układ przestrzenny i sąsiedztwo. W oczywisty sposób Książenice nie są jednorodne. Obręb 0019 to pierwotna wieś, natomiast obręb 0020 (pierwotny PGR), zajmujący około 1/4 terenu Książenic, stanowi zwarty areal gruntów do niedawna rolnych i w zasadzie niezabudowanych, oparty o kompleks leśny. Pod względem środowiskowym dla wprowadzanej zabudowy wadą jest sąsiedztwo zespołu budynków co prawda niskich, ale typowych, o prostej bryle, zrealizowanych w technologii wielkopłytowej, stanowiących osiedle zabudowy wielomieszkaniowej pracowników d. PGR. Na terenie d. PGR kupiono działki o znacznych arealach (> 10 ha), które wtórnie podzielono na działki *stricto* budowlane (o powierzchniach rzędu 1500 m^2), wytyczono drogi, podciągnięto uzbrojenie (elektryczność, woda, gaz), tworząc sukcesywnie zabudowywane zwarte osiedla. Działki były sprzedawane również jako niezabudowane, stąd różnorodna skala zabudowy i różne rozwiązania architektoniczne.



Źródło: Zasoby ewidencyjne Starostwa Powiatowego w Grodzisku Mazowieckim.
Mapa przyjęta do zasobu 16.02.2005.

Uwaga: Mapa ilustruje podziały geodezyjne w granicach obrębu 0020 (Książenice-PGR) pod zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Zaznaczono wybrany fragment osiedla — przedstawiony na rysunku 25, dla oceny stopnia realizacji przedsięwzięcia w trzy lata po zatwierdzeniu projektu podziału.

Rys. 24: Podział geodezyjny pierwotnych gruntów rolnych



Źródło: <http://maps.google.com>.

Uwaga: Realizacja w granicach obrębu 0020 (Książenice-PGR).

Komentarz: Stan z 2008 roku — trzy lata po zatwierdzeniu podziału geodezyjnego (patrz rysunek 24).

W pojedynczych przypadkach powiodła się sprzedaż działek budowlanych z jednocześnie zawieraną umową na kupno projektu i realizację „pod klucz” według jednolitego projektu. Stąd znaczne zróżnicowanie formy architektonicznej i wielkości budynków oraz stanu zaawansowania robót budowlanych.

Rys. 25: Realizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach porolnych

Plany miejscowe, opracowania planistyczne i podziały geodezyjne

- Cała gmina, w tym Książenice, objęta była Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta i Gminy Grodzisk Mazowiecki Nr 221/XXXIII/93 z dnia 15.09.1993 (DzUrz Województwa Warszawskiego Nr 23/1993, poz. 195); zespół autorski pod kierunkiem arch. Krystyny Reindl-Siwek.
- Podział działki nr 21/1 (0020) zatwierdzony został decyzją ostateczną Nr 111/2000 Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim z dnia 18.07.2000. Pierwsza transakcja zbycia działki w granicach pierwotnej działki nr 21/1 zawarta w styczniu 2001 roku.

- Książenice stanowiły część obszaru gminy, którego dotyczyła Uchwała Nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28.11.2001 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Studium przyjęto uchwałą Rady Miejskiej Nr 391/05 z dnia 23.02.2005, która została uchylona. Studium przyjęto skutecznie dopiero uchwałą Rady Miejskiej Nr 40/07 z dnia 24.01.2007; zespół autorski pod kierunkiem arch. Jana Juraszyńskiego.
- Obecnie obowiązujące studium przyjęto uchwałą Rady Miejskiej Nr 370/09 z dnia 16.01.2009; koordynator zespołu arch. krajobrazu Jolanta Fiszczyk-Wiktorowicz.
- Część Książenic, w tym działka nr 21/1 (0020), objęta została Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Książenice, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Grodziska Mazowieckiego Nr 150/2003 z dnia 24.09.2003 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 312/2003, poz. 9022); zespół autorski pod kierunkiem arch. Anny Markert.
Plan ten objął 418,66 ha, co stanowiło 60% powierzchni Książenic.
- Dla działki nr 19/2 (0020) uchwalono plan miejscowy ze stawką opłaty planistycznej w wysokości **10%**: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki dla części wsi Książenice zatwierdzony Uchwałą Nr 439/05 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23.05.2005 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 158/2005, poz. 5027); zespół autorski pod kierunkiem arch. Anny Markert.
- Dla działki nr 1/12 (0020) uchwalono plan miejscowy ze stawką opłaty planistycznej w wysokości **10%**: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice gmina Grodzisk Mazowiecki zatwierdzony Uchwałą Nr 643/06 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30.08.2006 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 208/2006, poz. 7886); zespół autorski pod kierunkiem arch. Anny Markert.
- Dla działek nr 123–129 (0019) uchwalono plan miejscowy ze stawką opłaty planistycznej w wysokości **10%**: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice gmina Grodzisk Mazowiecki zatwierdzony Uchwałą Nr 121/07 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27.06.2007 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 193/2007, poz. 5398); zespół autorski pod kierunkiem arch. Anny Markert.

- W dniu 24.01.2007 Uchwałą Nr 43/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim przystąpiono do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice, gmina Grodzisk Mazowiecki,
- następnie zmienioną Uchwałą Nr 397/2009 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25.02.2009 o zmianie Uchwały Nr 43/2007 w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego w Książenicach — w zakresie wytyczenia granic obszaru do objęcia zmianą planu miejscowego.

W przypadku Książenic można mówić o ciągłości zapisów planistycznych. Plan miejscowy obejmujący 60% obszaru uprawomocnił się 30.12.2003, a więc przed ustawowym wygaśnięciem planów sprzed 1994 roku.

OBRÓT GRUNTAMI I PROJEKTY INWESTYCYJNE

Celem badania był okres od stycznia 1999 do czerwca 2008, jednakże część informacji dotyczy okresu wcześniejszego; dla Książenic ważne były bowiem znaczące zakupy gruntów z I połowy lat 90.:

- w czerwcu 1993 zakupiono działkę nr 21/1 (w granicach d. PGR) o powierzchni 20,96 ha;
- w maju 1993 zakupiono działkę nr 19 (w granicach d. PGR) o powierzchni 12,58 ha.

Obecnie (2008 i 2009) realizowane są na obu tych działkach zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dopiero w czerwcu 2006 kupiono kolejną nieruchomość o znaczącej wielkości — działkę nr 1/12 o powierzchni 82,80 ha (również w granicach d. PGR). Do sierpnia 2008 nie rozpoczęto tam inwestycji, a nawet sprzedaży gruntów.

Wymienione powyżej trzy zakupy (działki nr 21/1, 19 i 1/12) objęły 16,67% powierzchni gruntów w Książenicach.

Obszar d. PGR jest, pod względem logistycznym, dogodnym obszarem inwestycyjnym dla realizacji dużych przedsięwzięć, ze względu na dostępne tereny o znacznych arealach sprzedawane z jednej ręki, bez konieczności negocjacji w wieloma podmiotami i/lub uruchamiania procedury scalania i podziału. Jednakże zwraca uwagę znaczny przedział czasowy pomiędzy zakupem gruntu a uchwaleniem planu miejscowego (w przypadku działek nr 21/1 i 19/2 — nawet 10 lat). Jest to o tyle zastanawiające, że w momencie zakupu gruntów cel inwestycyjny był przesądzony.

Prognoza skutków finansowych. Nie wykonano.

Oплата planistyczna. Dla Książenic — w trzech, na cztery plany miejscowe uchwalone po 1994 roku, określono jednolitą stawkę opłaty planistycznej w wysokości 10%. Jednakże gmina nie pobiera opłat planistycznych dla nieruchomości położonych w Książenicach. Natomiast pobierane były opłaty planistyczne w 2006 roku z terenu wsi Radonie i Opypy, gdzie stawkę opłaty określono na 30%.

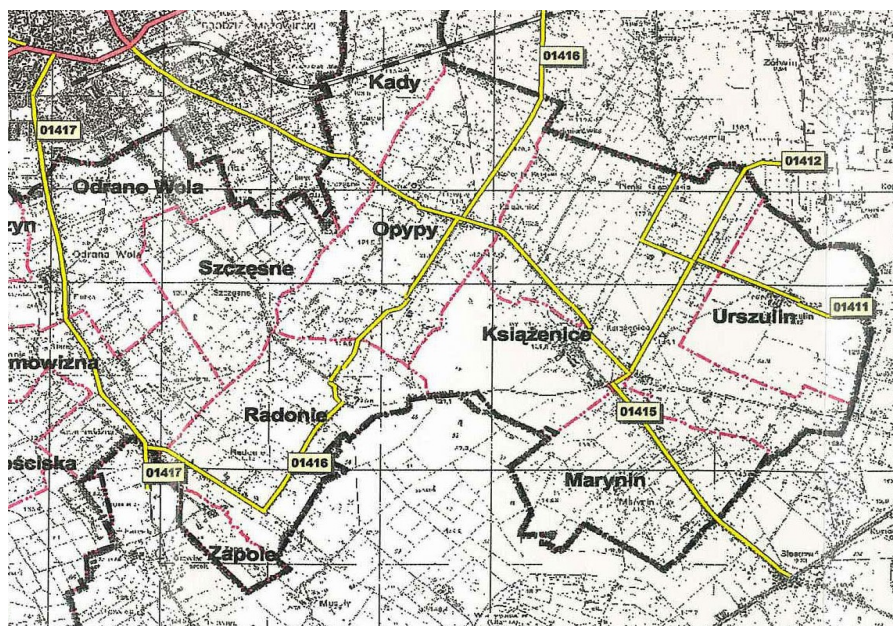
Dane z rejestrów o warunkach zabudowy i o pozwoleniach na budowę. Do analiz przyjęto dane z rejestru decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania oraz z rejestru pozwoleń na budowę z okresu 1999–2008.

Ocena skutków uchwalenia planów miejscowych. Dla Książenic nie została wykonana.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

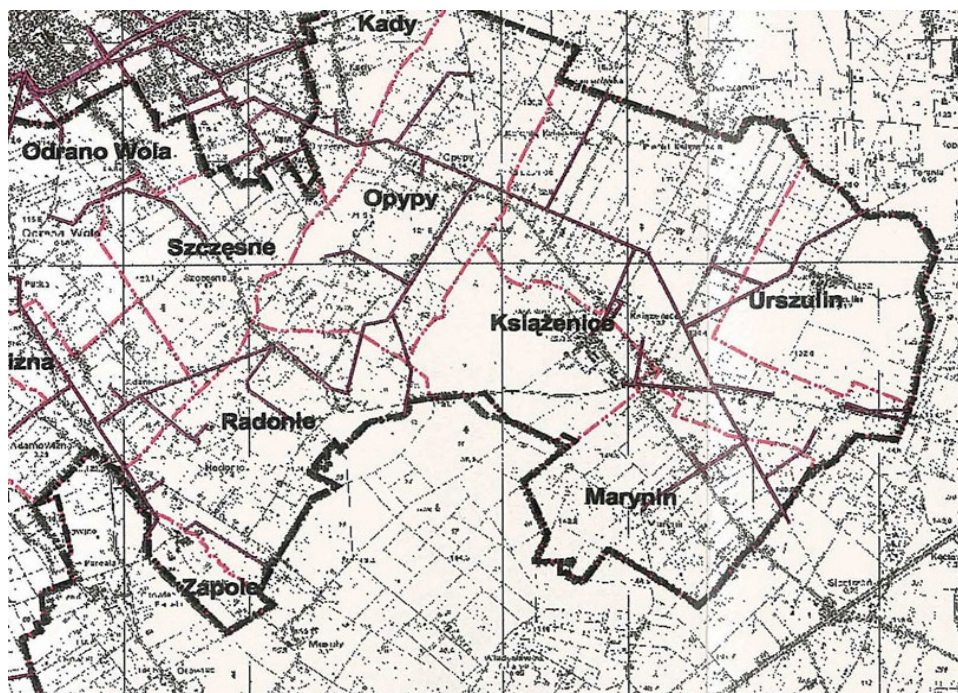
Poza obszarem d. PGR, gdzie zapewniono odbiór ścieków sanitarnych (oczyszczalnia tymczasowa¹⁴²), na terenie wsi sieci (wodociąg, gazociąg) praktycznie prowadzone były tylko wzdłuż głównej ul. Mazowieckiej. Obecnie sukcesywnie jest wprowadzana infrastruktura wzdłuż kilku ulic poprzecznych do ul. Mazowieckiej. Jednakże dla działek we wschodniej części wsi (wschodni odcinek ul. Olszowej), przy ewentualnej realizacji zabudowy konieczne będzie podciągnięcie sieci nawet na odcinku 1–1,5 km. W południowo-zachodniej części wsi, dla nowo powstających zespołów osiedlowych w granicach d. PGR, wytyczono siatkę ulic wewnętrznych, wzdłuż których prowadzone są wodociąg i gazociąg (przyłącza lokowane w granicach działek) oraz kanalizacja sanitarna (marzec 2009 — finalny etap realizacji inwestycji).

142 Dane o infrastrukturze zawarte w tekście studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (wersja z maja 2004 roku, wyłożona do publicznego wglądu), arch. Jan Juraszyński z zespołem, s. 9.



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (wersja z maja 2004 roku, wyłożona do publicznego wglądu), arch. Jan Juraszyński z zespołem, załącznik graficzny do pkt. II.3.

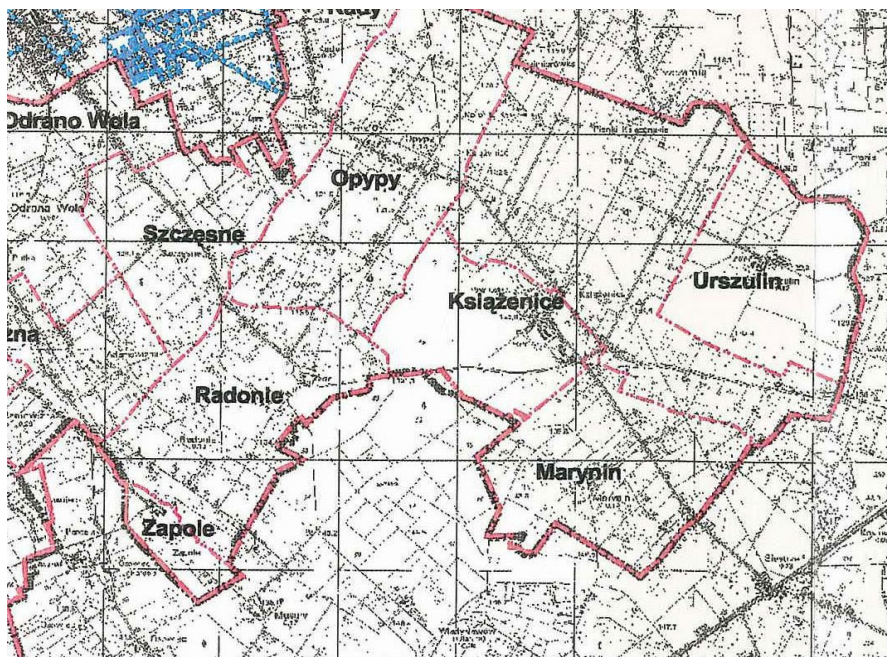
Rys. 26: Książenice: infrastruktura w 2004 roku – sieć drogowa



Źródło: Jak dla rysunku 26.

Komentarz: W porównaniu z miastem obszary gminne są zdecydowanie upośledzone w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną (w tym drogi).

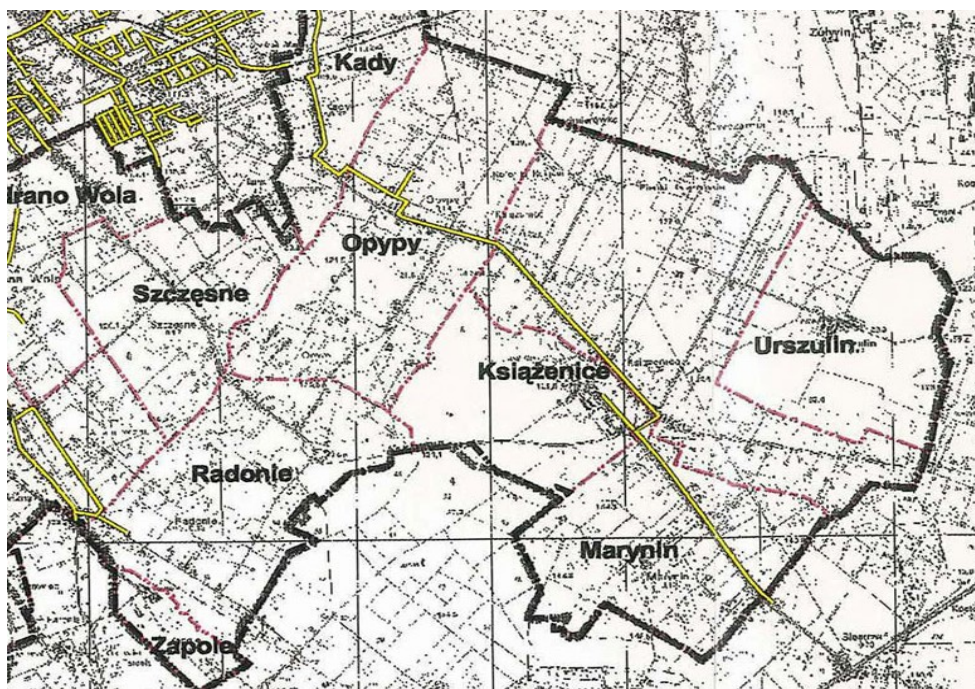
Rys. 27: Książenice: infrastruktura w 2004 roku – sieć energetyczna



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (wersja z maja 2004 roku, wyłożona do publicznego wglądu), arch. Jan Juraszyński z zespołem, załącznik graficzny do pkt. II.3.

Komentarz: Wyraźne zróżnicowanie warunków zasilania pomiędzy obszarem miasta a terenami wiejskimi.

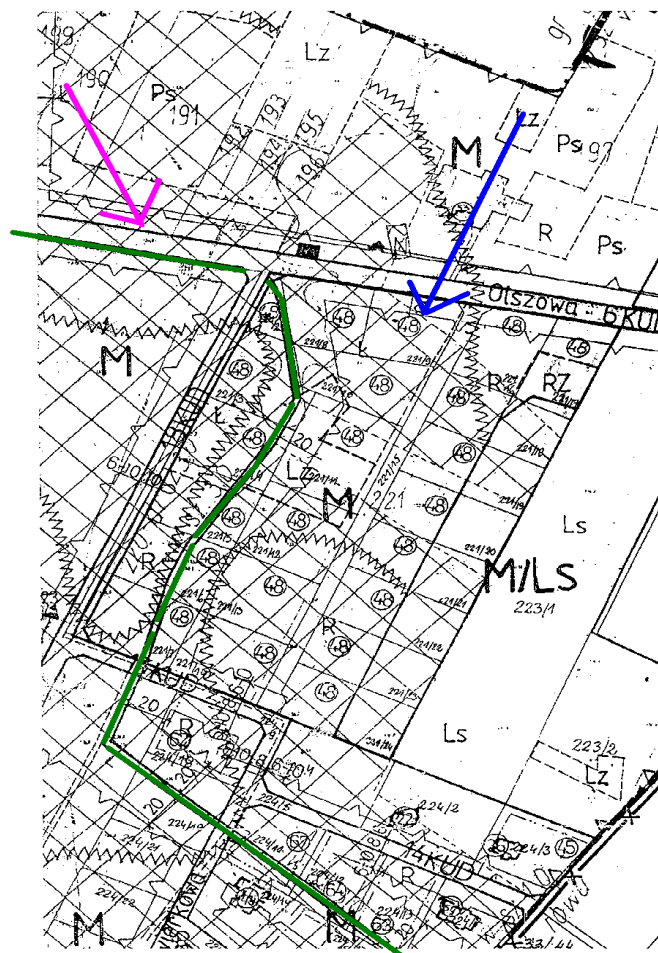
Rys. 28: Książenice: infrastruktura w 2004 roku – system wodociągowy



Źródło: Jak dla rysunku 28.

Komentarz: Wyraźne zróżnicowanie warunków zasilania pomiędzy obszarem miasta a terenami wiejskimi.

Rys. 29: Książenice: infrastruktura w 2004 roku – sieć gazowa



Źródło: Wrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Książenice gmina Grodzisk Mazowiecki, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Grodziska Mazowieckiego Nr 150/2003 z dnia 24.09.2003 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 312/2003, poz. 9022); zespół autorski pod kierunkiem arch. Anny Markert.

Zaznaczono ciek wodny oraz miejsca wykonania zdjęć (patrz rysunki 31A i 31B).

Komentarz: Rysunek przedstawia tereny formalnie budowlane, gdzie poza energetyką żadna sieć nie jest prowadzona w przyległej ulicy. Dla ewentualnej inwestycji konieczne będzie podciągnięcie sieci na odcinku nie mniejszym niż 1 km.

Rys. 30: Wschodnia część wsi Książenice – stan infrastruktury



Z fototeki autorki (2005, 2007).

Liniją zaznaczono ciek wodny podkreślony linią zadrzewień (samosiewy).

Komentarz: Teren budowlany od jesieni 2003, kiedy uchwalono stosowny zapis w planie miejscowym i przeprowadzono podział geodezyjny gruntu na działki budowlane — jednakże stan pozostał bez zmian w okresie 2003–2008.

Rys. 31A i 31B: **Wschodnia część wsi Książenice – działki budowlane**

Standard przestrzeni i jakość zabudowy



A	inwestycje w granicach d. PGR, zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	B	standard i wielkość budynków dostosowane do możliwości nabywców
C	zróżnicowanie wielkości i charakteru zabudowy	D	zróżnicowani inwestorzy
E	kolejna inwestycja w granicach d. PGR — wtórne podziały działki nr 19; wskazano miejsce, skąd zrobiono zdjęcie przedstawione jako rysunek 32F	F	uzbrojenie terenu wyprzedzające inwestycje kubaturowe, przyłącza lokowane w granicy działek, wzdłuż wytyczonych ulic

Poza źródłem wskazanym — z fototeki autorki (2007, 2008).

Rys. 32A-32F: Książenice-PGR: inwestycje na terenach porolnych

Dziedzictwo kulturowe. Na terenie Książenic zachował się park z I połowy XIX wieku o powierzchni 6,6 ha objęty ochroną — wpis do rejestru pod numerem 986¹⁴³, a także 6 stanowisk archeologicznych (osadnictwo z epoki neolitu, brązu i średniowiecza)¹⁴⁴. Zakres ochrony nie uległ do 2009 roku zmianie¹⁴⁵.

GMINA STARE BABICE, POWIAT WARSZAWSKI ZACHODNI

W granicach gminy Stare Babice znajduje się osiem obszarów badawczych, które, jakkolwiek zróżnicowane, w przyjętej trójstopniowej skali, charakteryzują się najwyższą dynamiką zmian. Łącznie obejmują 13,08 km², z przyrostem populacji w okresie 10 lat rzędu 30%. W przyjętej na potrzeby prowadzonych badań trójstopniowej gradacji charakteryzują się najwyższym poziomem aktywności, w tym w zakresie wykorzystania opłaty planistycznej oraz wykonania zadań wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Lokalizacja ogólna i szczegółowa. Gmina Stare Babice położona w powiecie warszawskim zachodnim przylega do zachodniej granicy administracyjnej Warszawy, a ściślej do dzielnic Bemowo i Bielany. Od północy granicę gminy stanowi kompleks Kampinoskiego Parku Narodowego, natomiast od południa tereny gminy Ożarów Mazowiecki. Położona nieznacznie na uboczu, z jedną główną osią komunikacyjną Warszawa–Sochaczew (ul. Warszawska, droga nr 580), jednakże z dogodnym dojazdem do centrum Warszawy (ul. Warszawska–ul. Górczewska) i nieodległym dojazdem do trasy Warszawa–Poznań (E30). Siedzibą gminy jest wieś Stare Babice, zlokalizowana bezpośrednio przy ul. Warszawskiej. Usługi II stopnia dostępne dopiero na terenie Warszawy, głównie wzdłuż nieodległej ul. Powstańców Śląskich i Górczewskiej. Wzdłuż granicy wschodniej gminy ciągnie się park leśny Bemowo z trzema rezerwatami.

Z terenu gminy do badań przyjęto 8 wiosek, z tego Blizne Łaszczyńskiego, Blizne Jasińskiego, Lubiczów, Latchorzew i Nowe Babice stanowią zwarty obszar nanizany na ul. Warszawską i są najbliższe Warszawie. Dodatkowo Blizne Łaszczyńskiego i Lubiczów od południa graniczą z terenem intensywnych działań inwestycyjnych, gdzie wprowadzana jest od 2008 roku zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenach porolnych wzdłuż ul. Lazurowej/Batalionów Chłopskich (Warszawa, dzielnica Bemowo).

143 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (wersja z maja 2004 roku, wyłożona do publicznego wglądu), arch. Jan Juraszyński z zespołem, s. 18.

144 Ibidem, s. 98.

145 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki przyjęte Uchwałą Nr 370/2009 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 16.01.2009, arch. krajobrazu Jolanta Fiszczyk-Wiktorowicz z zespołem, s. 138 i 141.

Kwirynów i Janów położone są również we wschodniej części gminy, ale w głębi obszaru, w sąsiedztwie terenów leśnych (Park Leśny Bemowo). Natomiast Lipków znajduje się w północnej (obrzeżowej) części gminy i przylega bezpośrednio do terenów Kampinoskiego Parku Narodowego.



Źródło: Okolice Warszawy. Mapa topograficzno-turystyczna, Wojskowe Zakłady Kartograficzne, Warszawa, 2000.

Komentarz: Bezpośrednie sąsiedztwo gminy Stare Babice to tereny zainwestowane zachodniej Warszawy (granica wzdłuż ul. Łazurowej — zaznaczonej strzałką).

Rys. 33: Lokalizacja ogólna gminy Stare Babice

Podstawowe dane o gminie. Gmina Stare Babice obejmuje obszar 63 km². Ludność liczy około 15 000 osób (30.06.2008), ze wzrostem populacji w okresie 1999–I półrocze 2008 rzędu 30%. Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 238 osób/km².

Odnotowano znaczny wzrost ujawnionych w rejestrze podmiotów gospodarczych; w okresie 1999–I półrocze 2008 wyniósł on 289%:

[612 przedsiębiorców (31.12.1998)/1768 przedsiębiorców (21.08.2008)]¹⁴⁶

(dane zbiorcze dla gminy, gdyż nie są prowadzone rejestry dla poszczególnych wsi).

Grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią 8,21% powierzchni (2004)¹⁴⁷. Blisko 32% powierzchni gminy to tereny chronione ze względu na walory przyrodnicze (w tym 16,8% powierzchni gminy znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego)¹⁴⁸.

1999: Budżet gminy: dochody rzędu 20,2 mln złotych;

udział wydatków inwestycyjnych wyniósł blisko 8 mln (39,55%)¹⁴⁹.

2007: Budżet gminy: dochody rzędu 64,8 mln złotych;

udział wydatków inwestycyjnych wyniósł około 8,8 mln (13,49%)¹⁵⁰.

Na terenie gminy znajduje się szereg obiektów bądź wpisanych do rejestru zabytków, bądź objętych ochroną konserwatorską, w tym kilkadziesiąt stanowisk archeologicznych¹⁵¹.

Liczba gospodarstw rolnych indywidualnych wynosiła¹⁵²:

➤ według stanu z dnia 31.12.2001:

1314 gospodarstw o średniej wielkości gospodarstwa — 2,60 ha

➤ według stanu z dnia 31.12.2007:

1305 gospodarstw o średniej wielkości gospodarstwa — 1,98 ha.

146 Dane przyjęto za rejestrami gminnymi oraz ze strony <http://www.stare-babice.waw.pl>.

147 Rafał Makarewicz, arch. arch. Ewa Cebrzyńska-Niebudek, Paweł Niebudek: *Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stare Babice w latach 1992–2005 z częściowym uwzględnieniem roku 2006*, opracowanie wykonane na zlecenie Gminy Stare Babice, maszynopis, lipiec 2007, tom II, s. 63.

148 Ibidem, s. 22.

149 Uchwała Nr XIX/230/2000 Rady Gminy w Starych Babicach z dnia 27.04.2000.

150 Strona <http://www.stare-babice.waw.pl>.

151 Informacje o zabytkach i obiektach pozostających pod ochroną konserwatorską zawiera tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice, zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVIII/326/06 z dnia 01.06.2006; zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej, s. 21 i następne.

152 Dane z rejestrów gminnych.



Z fototeki autorki (sierpień 2008).

Zdjęcie z wieży triangulacyjnej (południowy odcinek ul. Lazurowej, Warszawa, dzielnica Bemowo).
Komentarz: Na horyzoncie po lewej stronie widoczna sylwetka kościoła p.w. Wniebowzięcia NMP w Starych Babicach [korpus kościoła wg projektu arch. Józefa Piusa Dziekońskiego (1902) z wykorzystaniem w części kościoła barokowego ufundowanego przez Jana Szembeka z żoną Ewą (1728), wieża kościoła z lat 1925–1926].

Rys. 34: Rezerwa inwestycyjna — południowa część gminy Stare Babice



Blizne Łaszczyńskiego

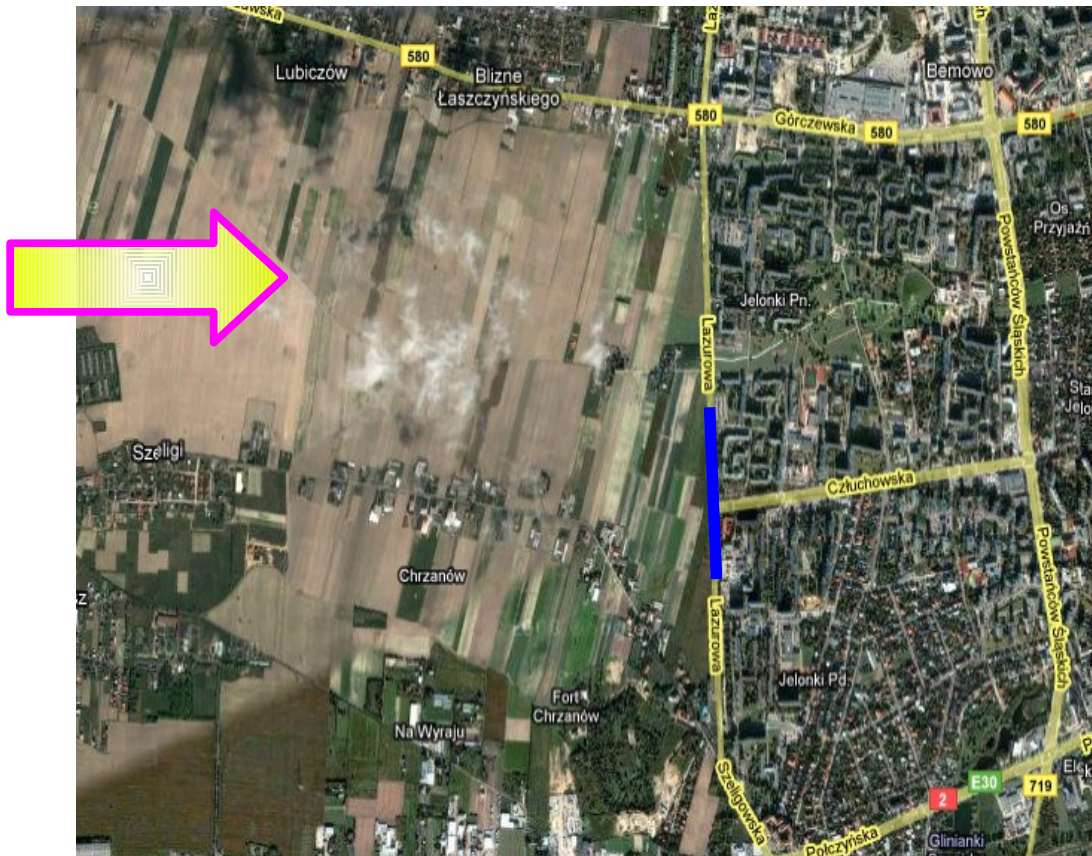
Lątkorzewo

A	B	otwarcie z ul. Warszawskiej na południe
C	D	widok wzdłuż ul. Warszawskiej w kierunku wschodnim, widoczna zabudowa zachodniego Bemowa

Zdjęcia z fototeki autorki (2008).

Oba fragmenty mapy: Źródło: *Okolice Warszawy. Mapa topograficzno-turystyczna*, Wojskowe Zakłady Kartograficzne, Warszawa, 2000.

Rys. 35A-35D: Tereny poza obszarem zainwestowania



Źródło: <http://maps.google.com>.

Linia zaznaczono ul. Łazurową — zachodnią granicę administracyjną Warszawy.

Komentarz: Kontrast — intensywne wykorzystanie terenów po wschodniej stronie ul. Łazurowej (to zachodnie tereny Warszawy) i rezerwy inwestycyjne na terenie gmin podwarszawskich (zachodnia strona ul. Łazurowej).

Rys. 36: Rezerwa inwestycyjna Warszawy w kierunku zachodnim

Pierwotny plan zagospodarowania przestrzennego i opracowania planistyczne

- Cała gmina objęta była Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice na okres perspektywiczny, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy w Starych Babicach Nr XVII/115/92 z dnia 20.05.1992 (DzUrz Województwa Warszawskiego Nr 13/1992, poz. 153); zespół autorski pod kierunkiem arch. Krystyny Konopkovej.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice, zatwierdzono Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XIX/165/97 z dnia 29.04.1997; zespół autorski pod kierunkiem arch. Krystyny Konopkovej.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice, zatwierdzono Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVIII/326/06 z dnia 01.06.2006; zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej.

Prognoza skutków finansowych. Dla dwóch spośród piętnastu badanych planów miejscowych opracowano prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Oплата planistyczna. W części z piętnastu uchwalonych po 1994 roku planów miejscowych określono stawki opłaty planistycznej w wysokości 30–25–15–10%. Gmina pobiera opłaty planistyczne.

Dane z rejestrów o warunkach zabudowy i o pozwoleniach na budowę. Do analiz przyjęto dane z rejestru decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z okresu 1999–2003 roku. Dane o wydanych pozwoleniach na budowę przyjęto z okresu 1999–I półrocze 2008.

Ocena skutków uchwalenia planów miejscowych

- „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stare Babice w latach 1992–2005 z częściowym uwzględnieniem roku 2006, lipiec 2007”, autorzy opracowania: mgr. Rafał Makarewicz, arch. arch. Ewa Cebrzyńska-Niebudek, Paweł Niebudek.

W powyższym opracowaniu autorzy rekomendują jako optymalną, zarówno dla rozwoju gminy, jak i komunalnego budżetu, stawkę opłaty planistycznej ogólnie z przedziału 10–15%¹⁵³, a konkretniej — w wysokości 15%¹⁵⁴.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Gmina Stare Babice jest zelektryfikowana i częściowo zgazyfikowana. Ma własną oczyszczalnię ścieków i sukcesywnie kolejne obszary są podłączane do sieci kanalizacyjnej sanitarnej. Wyraźną granicą wyposażenia w infrastrukturę techniczną jest ul. Warszawska, z częścią północną praktycznie w całości uzbrojoną i z częścią południową z sieciami sporadycznie poprowadzonymi, i jeśli, to wyłącznie wzdłuż głównych ulic.

153 Rafał Makarewicz, Ewa Cebrzyńska-Niebudek, Paweł Niebudek: *Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stare Babice w latach 1992–2005 z częściowym uwzględnieniem roku 2006*, opracowanie na zlecenie Gminy Stare Babice, 2007, maszynopis, s. 299.

154 Ibidem, s. 56.

OBSZAR BADAWCZY NR 3 — WIEŚ BLIZNE ŁASZCZYŃSKIEGO

Położenie ogólne i szczegółowe, układ przestrzenny i sąsiedztwo. Blizne Łaszczyńskiego jest najbardziej na wschód wysuniętym obszarem gminy, przylega bezpośrednio do terenu Warszawy. Wieś centralnie przecięta ul. Warszawską. Północna część Blizne Łaszczyńskiego stanowi tereny zabudowane, część południowa (poniżej ul. Warszawskiej do ul. Batalionów Chłopskich) to obszar porolniczy, płaski, bez zadrzewień, z ciągiem zabudowy wyłącznie w pasie przyulicznym ul. Warszawskiej. Tuż przy wschodniej granicy wsi (od strony miasta) realizowana jest inwestycja drogowa wzdłuż kierunku północ-południe (budowa trasy ekspresowej Armii Krajowej — w granicach wsi zajmie ona obszar 6,5 ha¹⁵⁵).



Źródło: Mapa gminy. Gmina Stare Babice,
Daunpol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 1997.

Komentarz: Ul. Warszawska dzieli wieś na dychotomiczne części – zurbanizowaną część północną i nadal użytkowaną rolniczo i pozbawioną infrastruktury technicznej część południową. Stan ten obecnie (2009) ulega zmianie w wyniku prowadzonej budowy trasy Armii Krajowej w południowej części Blizne Łaszczyńskiego. Dla części północnej zobowiązujące sąsiedztwo Fortu Blizne (wybudowanego w latach 80. XIX wieku, wpisanego do rejestru zabytków, stanowiącego jeden z fortów pierścienia zewnętrznego „Twierdzy Warszawa”).

Rys. 37: Lokalizacja szczegółowa wsi Blizne Łaszczyńskiego

155 Arch. Barbara Złotowska, arch. kraj. Monika Sawicka-Górska: *Prognoza skutków uchwalenia planu* („Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego i Lubiczów”), opracowanie na zlecenie Gminy Stare Babice, 2005, maszynopis, s. 5.

Plany miejscowe i dokumenty planistyczne

- *Dla części północnej wsi Blizne Łaszczyńskiego:* Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Łaszczyńskiego i Lubiczów, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXVI/229/98 z dnia 29.02.1998 (DzUrz Województwa Warszawskiego Nr 19/1998, poz. 55); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej; określono stawkę opłaty planistycznej w wysokości **25 %**.
- *Dla południowej części* uchwalono zmiany do planu miejscowego, przyjmując stawkę opłaty planistycznej w wysokości **10 %**:
Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Łaszczyńskiego i Lubiczów — w zakresie części wsi Blizne Łaszczyńskiego, zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXXV/288/06 z dnia 16.02.2006 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 67/2006, poz. 2193); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej.

Prognoza skutków finansowych

- Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Łaszczyńskiego i Lubiczów — Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, 2005;
arch. Barbara Złotowska, arch. krajobrazu Monika Sawicka-Górska
(prognoza obejmuje wyłącznie *południową* część wsi Blizne Łaszczyńskiego).

Ogólny komentarz do wykonanych przed laty opracowań prognoz skutków finansowych przedstawiono we wnioskach końcowych.

Infrastruktura techniczna. Część na północ od ul. Warszawskiej — wyposażona w wodociąg i kanalizację sanitarną. Część po południowej stronie ul. Warszawskiej — infrastruktura ograniczona do części przyulicznej ul. Warszawskiej.



A	Źródło: http://maps.google.com .	B Źródło: Załącznik do Uchwały Rady Gminy Stare Babice Nr XXXV/288/06 z dnia 16.02.2006 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 67/2006, poz. 2193) zatwierdzającej zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Łaszczyńskiego i Lubiczów — w zakresie części wsi Blizne Łaszczyńskiego; zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej. Komentarz: Plan obejmuje południową część wsi (poniżej ul. Warszawskiej–Górczewskiej) z centralnie prowadzoną trasą Armii Krajowej, łączącą most Grota Roweckiego z Al. Jerozolimskimi. Zaznaczono ul. Warszawską–Górczewską. Na terenie objętym planem miejscowym z 2006 roku i dopuszczającym zabudowę, inwestycje nie pojawiły się do 2008 roku, kiedy to rozpoczęto budowę trasy AK.
---	---	--

Rys. 38A i 38B: Blizne Łaszczyńskiego: przekształcanie terenów rolnych w tereny budowlane – południowa część wsi

Standard przestrzeni i jakość zabudowy



Z fototeki autorki (2008).

A	pas przyuliczny ul. Warszawskiej — pierwsze inwestycje realizowane po stronie północnej drogi	B	pas przyuliczny ul. Warszawskiej — strona południowa, najnowsze realizacje na zasadzie małych enklaw lub pojedynczych budynków
C	kontrasty — zabudowa gospodarcza pierwotna w pobliżu nowej zabudowy	D	zabudowa mieszkalna o ponadstandardowych parametrach
E	północne zaplecze ul. Warszawskiej wypełniane sukcesywnie zabudową	F	ulice wewnątrz obszaru (część północna) otwarte na budownictwo wielorodzinne zrealizowane w zachodniej Warszawie

Rys. 39A-39F: **Blizne Łaszczyńskiego: niejednorodny standard zabudowy**

OBSZAR BADAWCZY NR 4 — WIEŚ BLIZNE JASIŃSKIEGO

Położenie ogólne i szczegółowe, układ przestrzenny i sąsiedztwo. Blizne Jasińskiego przylega od południa do zespołu zabudowy jednorodzinnej warszawskiego osiedla „Groty” i stanowi zwarty czworokąt terenów zabudowanych pomiędzy ul. Hubala Dobrzańskiego na północy oraz ul. Warszawską na południu.



Źródło: *Mapa gminy. Gmina Stare Babice*,
Daupol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 1997.

Komentarz: Ul. Warszawska stanowi cezurę dostępu do infrastruktury technicznej, gdyż tereny położone na południe są praktycznie nieuzbrojone. Blizne Jasińskiego, w całości położone po północnej stronie ulicy, ma zapewniony dostęp do sieci gminnych wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Rys. 40: **Lokalizacja szczegółowa wsi Blizne Jasińskiego**



Źródło: <http://maps.google.com>.

Rys. 41: **Typowy obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
– Blizne Jasińskiego

Plany miejscowe i dokumenty planistyczne

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Łaszczczyńskiego i Lubiczów, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXVI/229/98 z dnia 29.02.1998 (DzUrz Województwa Warszawskiego Nr 19/1998, poz. 55); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej; określono stawkę opłaty planistycznej w wysokości 25%.

Infrastruktura techniczna. Wieś położona w całości po północnej stronie ul. Warszawskiej — wyposażona w wodociąg i kanalizację sanitarną.



ul. Warszawska,
początkowa faza wprowadzania zabudowy
w II linii pasa przyulicznego



A	
B	C

Z fototeki autorki (2008).

Komentarz: Tereny wewnątrz obszaru sukcesywnie dopełniane zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Rys. 42A-42C: **Blizne Jasińskiego – standard zabudowy**

OBSZAR BADAWCZY NR 5 — WIEŚ LUBICZÓW

Położenie ogólne i szczegółowe, układ przestrzenny i sąsiedztwo. Lubiczów położony jest na południe od ul. Warszawskiej. Jedna droga gruntowa przecina obszar wsi i przez ul. Ogrodniczą komunikuje tereny południowe z ul. Warszawską. Zabudowa skoncentrowana wyłącznie w pasie przyulicznym ul. Warszawskiej.



Źródło: *Mapa gminy. Gmina Stare Babice,*

Daunpol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 1997.

Komentarz: Wieś położona wyłącznie po południowej stronie ul. Warszawskiej, co rzutuje na kwestię dostępu do infrastruktury technicznej — sieci prowadzone wyłącznie w ul. Warszawskiej, wewnątrz obszaru poza zasięgiem infrastruktury.

Rys. 43: Lokalizacja szczegółowa wsi Lubiczów



Źródło: <http://maps.google.com>.

Komentarz: Na południe od ul. Warszawskiej typowe tereny nadal użytkowane rolniczo, bez infrastruktury drogowej i technicznej.

Rys. 44: Warunki środowiskowe i inwestycyjne wsi Lubiczów

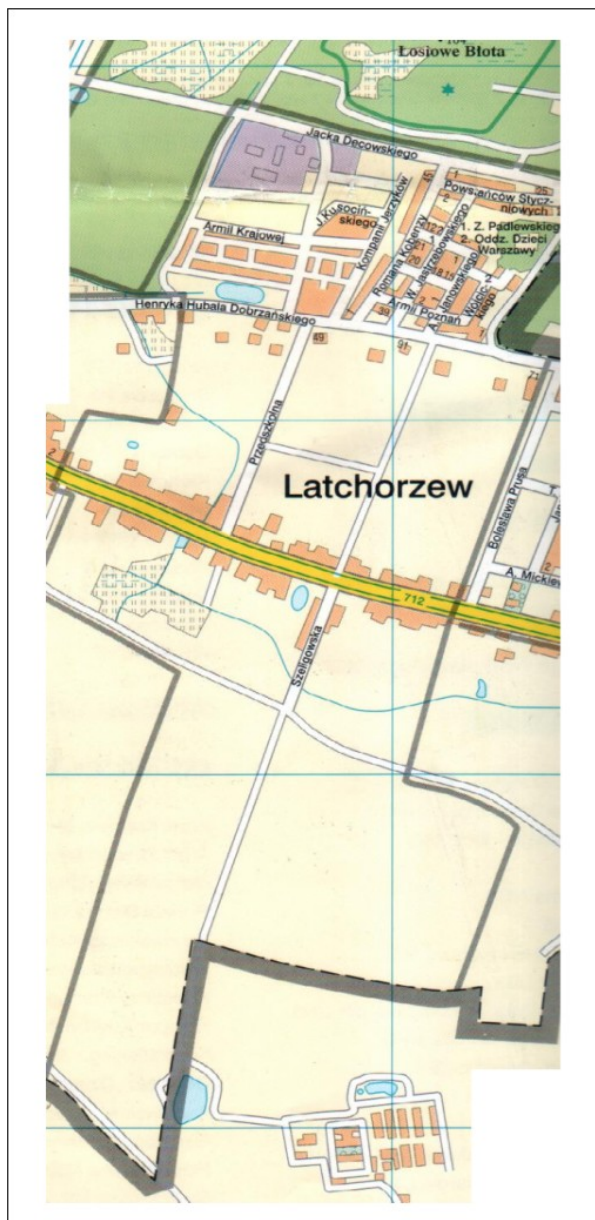
Plany miejscowe i dokumenty planistyczne

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Łaszczyńskiego i Lubiczów, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXVI/229/98 z dnia 29.02.1998 (DzUrz Województwa Warszawskiego Nr 19/1998, poz. 55); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej; określono stawkę opłaty planistycznej w wysokości **25 %**.
- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Łaszczyńskiego i Lubiczów — w zakresie wsi Lubiczów, zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr X/61/03 z dnia 25.09.2003 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 281/2003, poz. 7451); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej; określono stawkę opłaty planistycznej w wysokości **0 %**.

Infrastruktura techniczna. Wieś w całości po południowej stronie od ul. Warszawskiej, co negatywnie przesądza o dostępie do infrastruktury technicznej. W ograniczonym zakresie dostęp do wodociągu.

OBSZAR BADAWCZY NR 6 — WIEŚ LATCHORZEW

Położenie ogólne i szczegółowe, układ przestrzenny i sąsiedztwo. Latchorzew przecięty jest centralnie ul. Warszawską. Północna część Latchorzewa (obszar pomiędzy ul. Decowskiego a ul. Hubala Dobrzańskiego) to tereny zabudowane oparte o kompleks zieleni Park Leśny Bemowo. Pozostała część to obszar porolniczy, płaski, bez zadrzewień, z ciągiem zabudowy wyłącznie w pasie przyulicznym ul. Warszawskiej, jednakże wytyczono poprzeczne, biegnące z południa na północ ulice: Szeligowską i Przedszkolną.



A	Źródło: <i>Mapa gminy. Gmina Stare Babice</i>, Daunpol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 1997.	B Źródło: http://maps.google.com. Komentarz: Cezurą ul. Warszawską. W części północnej zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dostępem do infrastruktury drogowej i technicznej. Południowa część — tereny porolne pozbawione infrastruktury. Dojazdy drogami gruntowymi. Po stronie północnej bezpośrednie sąsiedztwo atrakcyjnych terenów przyrodniczych.
---	--	--

Rys. 45A i 45B: **Latchorzew: lokalizacja i warunki środowiskowe**

Plany miejscowe i dokumenty planistyczne

- *Dla północnej części wsi Latchorzew:* Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXVIII/245/98 z dnia 29.04.1998 (DzUrz Województwa Warszawskiego Nr 33/1998, poz. 108); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej.
- *Dla obszaru przy ul. Reymonta:* Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr IX/66/99 z dnia 27.05.1999 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 74/1999, poz. 2281); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej.
- *Dla południowej części Latchorzewa (poniżej ul. Hubala Dobrzańskiego):* uchwalono plan miejscowy ze stawką opłaty planistycznej w wysokości **25%**: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Stare Babice, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XX/232/00 z dnia 25.05.2000 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 81/2000, poz. 818); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej.
- Uchwała Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVI/411/02 z dnia 07.02.2002 w sprawie scalenia i podziału gruntów we wsi Latchorzew.
- *Dla południowej części Latchorzewa (poniżej ul. Hubala Dobrzańskiego)* przyjęto zmiany do planu miejscowego, wprowadzając stawkę opłaty planistycznej w wysokości **15%**: Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Stare Babice, zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr X/60/03 z dnia 25.09.2003 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 281/2003, poz. 7450); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej.

Infrastruktura techniczna. Standardowa sytuacja dla wioski przeciętej ul. Warszawską, część północna wyposażona w wodociąg i kanalizację sanitarną, jednakże sieci prowadzone tylko w głównych ulicach; część południowa praktycznie poza zasięgiem infrastruktury (za wyjątkiem zasilania energetycznego).



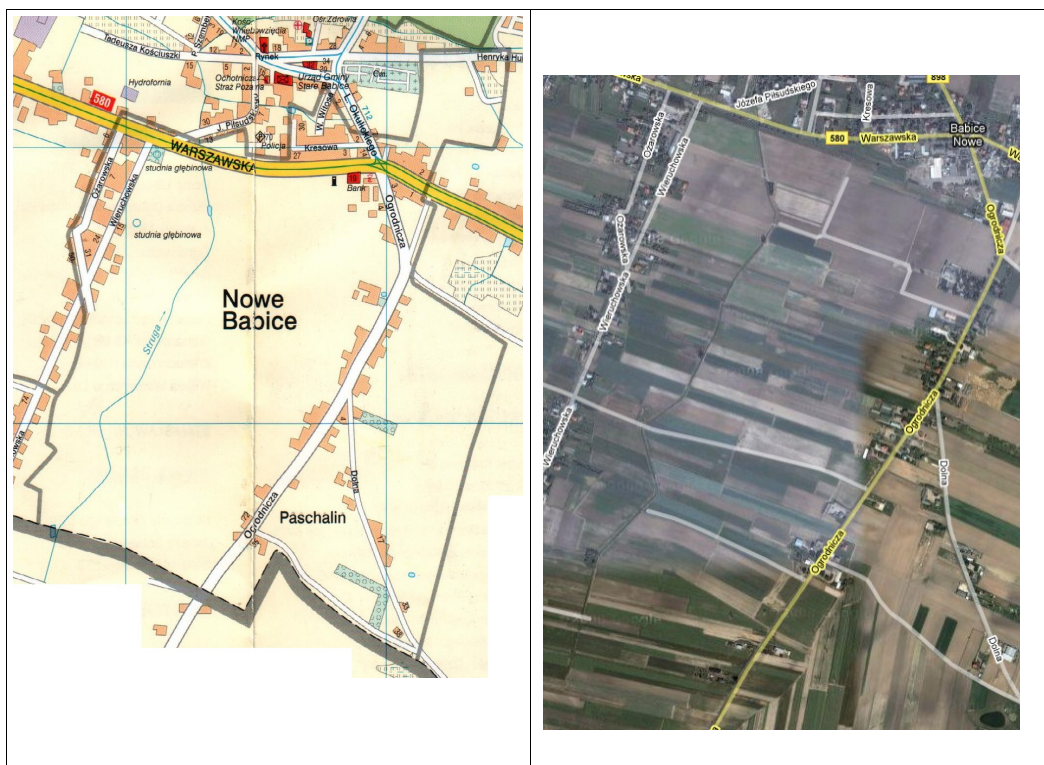
A w środku obszaru zabudowa niezwiązana z produkcją rolniczą sporadycznie realizowana — dojazdy drogami gruntowymi; w głębi widoczna osiedlowa zabudowa średniowysoka i wysoka zespołów mieszkaniowych zrealizowanych wzdłuż ul. Łazurowej, w granicach administracyjnych Warszawy	B ściany i budowle w ostrych granicach dawnych terenów rolnych, wzdłuż podziałów własnościowych
---	--

Z fototeki autorki (2008).

Rys. 46A i 46B: **Charakter południowej części Latchorzewa**

OBSZAR BADAWCZY NR 7 — WIEŚ BABICE NOWE

Położenie ogólne i szczegółowe, układ przestrzenny i sąsiedztwo. Babice Nowe położone są w południowej części gminy, na południe od ul. Warszawskiej. Dwie poprzeczne ulice (Ogrodnicza i Wieruchowska) podwiązują obszar wsi do arterii prowadzącej do Warszawy oraz spinają ul. Warszawską (droga Warszawa–Sochaczew) z Ożarowem Mazowieckim i trasą Warszawa–Poznań (E30). Zabudowa skoncentrowana w pasach przyulicznych. Teren wsi centralnie przecięty wzdłuż kierunku północ–południe rzeczką Strugą.



A Źródło: Mapa gminy. Gmina Stare Babice, Daupol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 1997.	B Źródło: http://maps.google.com .
--	--

Komentarz: Cezurą inwestycyjną ul. Warszawską. W części północnej obszar zabudowy z dostępem do infrastruktury drogowej i technicznej. Południowa część — tereny użytkowane rolniczo i pozbawione infrastruktury. Dostęp do wnętrza obszaru drogami gruntowymi.

Rys. 47A i 47B: Babice Nowe: lokalizacja i uwarunkowania środowiskowe

Plany miejscowe i dokumenty planistyczne

- Dla wsi Babice Nowe w całości uchwalono plan miejscowy ze stawką opłaty planistycznej w wysokości **25%**: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Stare Babice, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XX/232/00 z dnia 25.05.2000 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 81/2000, poz. 818); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej.
- Dla wsi Babice Nowe w całości przyjęto zmiany do planu miejscowego, wprowadzając stawkę opłaty planistycznej w wysokości **15%**: Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Stare Babice, zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr X/60/03 z dnia 25.09.2003 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 281/2003 poz. 7450); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej.

Infrastruktura techniczna. Standardowa sytuacja dla wioski przeciętej ul. Warszawską: część północna (stanowiąca niewielką część wsi) wyposażona jest w wodociąg i kanalizację sanitarną, natomiast dominująca obszarowo część południowa praktycznie pozostaje poza zasięgiem infrastruktury (za wyjątkiem zasilania energetycznego); wodociąg jest tam dostępny w dwóch głównych ulicach (Wieruchowska, Ogrodnicza) oraz kanalizacja sanitarna prowadzona wyłącznie w ul. Wieruchowskiej.

OBSZAR BADAWCZY NR 8 — WIEŚ KWIRYNÓW

Położenie ogólne i szczegółowe, układ przestrzenny i sąsiedztwo. Wieś Kwirynów lokuje się we wschodniej części gminy. Jakkolwiek nie bezpośrednio, ale położona jest blisko zachodniej granicy Warszawy. Kwirynów sąsiaduje przez ul. Sikorskiego z kompleksem zieleni Parku Leśnego Bemowo. Stanowi kwartał wytyczony przez ulice Pohulanka, Maczka, Sikorskiego i Graniczną. Pierwotna zabudowa wyłącznie w pasach przyulicznych, obecnie coraz więcej zabudowy wprowadzanej jest w głąb obszaru.



Źródło: Mapa gminy. Gmina Stare Babice, Daunpol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 1997.

Komentarz: Zwarty obszar wsi, otoczony z czterech stron urządzonymi ulicami z sieciami infrastruktury technicznej sprzyja decyzjom inwestycyjnym — zabudowa jest sukcesywnie wprowadzana w głąb obszaru.

Rys. 48: Uwarunkowania lokalizacyjne i inwestycyjne wsi Kwirynów



Źródło: <http://maps.google.com>.

Komentarz: Bliskie sąsiedztwo terenów zielonych, ale od terenów mieszkaniowych odciętych ulicą.

Rys. 49: Warunki środowiskowe wsi Kwirynów i Janów

Plany miejscowe i dokumenty planistyczne

- Ustalono granice gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne w Kwirynowie: Uchwała Rady Gminy w Starych Babicach Nr XIV/113/96 z dnia 12.09.1996.
- Uchwała Rady Gminy w Starych Babicach Nr XXXVIII/423/02 z dnia 25.04.2002 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości we wsi Kwirynów.
- Dla wsi Kwirynów w całości uchwalono plan miejscowy ze stawką opłaty planistycznej w wysokości 25%: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Stare Babice, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XX/232/00 z dnia 25.05.2000 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 81/2000, poz. 818); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej.

Infrastruktura techniczna. Infrastruktura prowadzona wzdłuż ulic obrzeżowych, trwa wprowadzanie sieci do wnętrza obszaru. Ogrzewanie oparte o gaz ze zbiorników.

Dziedzictwo kulturowe. Na terenie Kwirynowa wpisano do rejestru zabytków (Nr rej. 1582) cmentarz wojenny z II wojny światowej¹⁵⁶.



Z fototeki autorki (2008).

A	zabudowa w istniejących pierzejach głównych ulic obrzeżowych	B	tworzenie nowych pierzei przyulicznych wewnątrz obszaru
C	sukcesywna wprowadzanie zabudowy do wnętrza obszaru na zasadzie plombowej, liczne parcele niezabudowane	D	ulice wytyczone, sukcesywnie wyposażane w infrastrukturę techniczną

Rys. 50A-50D: Kwirynów: standard zabudowy realizowanej na terenach porolnych

¹⁵⁶ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice, zatwierdzono Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVIII/326/06 z dnia 01.06.2006; zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej, s. 22.

OBSZAR BADAWCZY NR 9 — WIEŚ JANÓW

Położenie ogólne i szczegółowe, układ przestrzenny i sąsiedztwo. Wieś Janów lokuje się we wschodniej części gminy, jakkolwiek bezpośrednio nie przylega, ale położona jest blisko zachodniej granicy Warszawy. Janów sąsiaduje przez ul. Sikorskiego z kompleksem Parku Leśnego Bemowo. Stanowi kwartał wytyczony przez ul. Pohulanka, cieków wodny wzdłuż północnej granicy wsi, ul. Sikorskiego, Maczka. Zabudowa skoncentrowana głównie w pasie przyulicznym poprzecznej ul. Andersa.



Źródło: *Mapa gminy. Gmina Stare Babice*, Daunpol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 1997.

Komentarz: Układ przestrzenny podobny do układu wsi Kwirynów — dość zwarty obszar, okolony/przecięty poprzecznie urządzonymi ulicami z sieciami infrastruktury technicznej. A jednak poziom aktywności inwestycyjnej niższy niż w przyległym Kwirynowie (patrz wyniki analiz opisane w rozdziale 5).

Rys. 51: Uwarunkowania lokalizacyjne i inwestycyjne wsi Janów

Plany miejscowe i dokumenty planistyczne

- Dla wsi Janów w całości uchwalono plan miejscowy ze stawką opłaty planistycznej w wysokości **25%**: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Stare Babice, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XX/232/00 z dnia 25.05.2000 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 81/2000, poz. 818); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej.
- Dla części *północnej* wsi Janów: przyjęto zmiany do planu miejscowego, wprowadzając stawkę opłaty planistycznej w wysokości **15%**: Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Stare Babice, zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr X/60/03 z dnia 25.09.2003 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 281/2003, poz. 7450); zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej.
- Dla części *południowej* przyjęto zmiany do planu miejscowego, wprowadzając stawkę opłaty planistycznej w wysokości **10%**: Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Stare Babice w zakresie wsi Janów, zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVIII/325/06 z dnia 01.06.2006 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 148/2006, poz. 4920); zespół autorski pod kierunkiem mgr. Zbigniewa Bronowickiego.

Prognoza skutków finansowych

- Finansowa ocena skutków uchwalenia planu „Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Stare Babice w zakresie wsi Janów”; mgr. mgr. Zbigniew Bronowicki, Bartłomiej Olczak, arch. Zbigniew Kaiser.

Ogólny komentarz do wykonanych przed laty opracowań prognoz skutków finansowych przedstawiono we wnioskach końcowych.

Infrastruktura techniczna. Infrastruktura prowadzona wzdłuż ulic obrzeżowych, przy czym część południowa Janowa (do ul. Andersa) pozostaje w zasięgu kanalizacji sanitarnej.



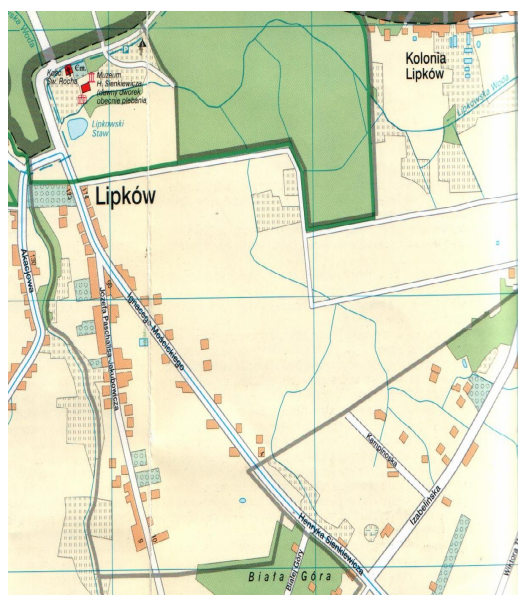
Źródło: Zasoby ewidencyjne gminy Stare Babice.

Linia zaznaczono ul. Andersa. Komentarz: Pierwotne działki rozciągnięte były pomiędzy drogami, z zapewnionym zwykle dwustronnym dostępem. W wyniku wtórnych podziałów, dla zapewnienia dojazdu, dzielono grunty poprzecznie do drogi na coraz węższe działki pozbawiane w ten sposób jakichkolwiek walorów użytkowych.

Rys. 52: Charakterystyczne rozdrobnienie terenów porolnych – Janów

OBSZAR BADAWCZY NR 10 — WIEŚ LIPKÓW

Położenie ogólne i szczegółowe, układ przestrzenny i sąsiedztwo. Lipków jest najbardziej na północ wysuniętą wsią gminy i przylega do południowej części Kampinoskiego Parku Narodowego — terenów Lasu Koczarskiego z ciekim Lipkowska Woda. Szkieletem komunikacyjnym wsi są dwie ulice łączące się w centrum Lipkowa skrzyżowaniem w kształcie litery „V”: ul. Jakubowicza i prowadząca przez Stare Babice do ul. Warszawskiej (około 3 km) ul. Sienkiewicza. Pierwotna zabudowa wyłącznie w pasach przyulicznych. Obecnie prowadzone są inwestycje w głębi obszaru.



Źródło: *Mapa gminy. Gmina Stare Babice*, Daunpol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 1997.

Komentarz: Mimo położenia na uboczu, relatywnie dogodny dojazd do siedziby gminy. Zabudowa wyłącznie w pasach przyulicznych. Znakomite sąsiedztwo kompleksu przyrodniczego i krajobrazowego Kampinoskiego Parku Narodowego.

Rys. 53: **Lokalizacja szczegółowa wsi Lipków**

Dziedzictwo kulturowe. Z terenu Lipkowa wpisano do rejestru zabytków (Nr rej. 1058/375 oraz 1057) kościół pod wezwaniem św. Rocha z drzewostanem oraz zespół dworsko-parkowy¹⁵⁷. Lipków ma metrykę średniowieczną z zachowanym układem przestrzennym (typ — ulicówka)¹⁵⁸.

¹⁵⁷ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice, zatwierdzono Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVIII/326/06 z dnia 01.06.2006; zespół autorski pod kierunkiem arch. Barbary Złotowskiej, s. 22.

¹⁵⁸ Ibidem, s. 22.



Źródło: <http://maps.google.com>.

Komentarz: Bezpośrednie sąsiedztwo masywu przyrodniczego Kampinoskiego Parku Narodowego.

Rys. 54: Warunki środowiskowe wsi Lipków

Plany miejscowe i dokumenty planistyczne

- Dla wsi Lipków w całości uchwalono plan miejscowy ze stawką opłaty planistycznej w wysokości **30%**: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lipków, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XV/122/99 z dnia 16.12.1999 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 32/2000, poz. 221); zespół autorski pod kierunkiem arch. Miriam Wiśniewskiej.
- Wszczęto postępowanie w celu ustalenia granic gruntów objętych scaleniem i podziałem w Lipkowie: Uchwała Rady Gminy w Starych Babicach Nr XXV/308/01 z dnia 22.02.2001.
- Uchwała Rady Gminy w Starych Babicach Nr XII/73/03 z dnia 27.11.2003 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości we wsi Lipków.



A	sukcesywne rozdrabnianie gruntów rolnych w wyniku wtórnych podziałów; zaznaczono punkty obserwacyjne, skąd wykonywane były w kolejnych latach zdjęcia przedstawione na rysunkach 56A - 56F	Źródło: http://maps.google.com .
B	determinanta planistyczna (wskazano obszar objęty obowiązkiem przeprowadzenia procedury scalenia i podziału ¹⁵⁹ — teren ten oznaczono w planie symbolem ZDI)	Źródło: Załącznik do Uchwały Rady Gminy Stare Babice Nr XV/122/99 z dnia 16.12.1999 (DzUrz Województwa Mazowieckiego Nr 32/2000, poz. 221) w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipków; zespół autorski pod kierunkiem arch. Miriam Wiśniewskiej.
C	obszar po scaleniu i podziale (patrz rysunki 57A - 57D)	Źródło: Zasoby ewidencyjne Starostwa Powiatowego.

Rys. 55A-55C: Lipków: zmiana potencjału inwestycyjnego gruntów

159 W tekście planu (art. 6 pkt. 11) jako podstawę przywołano art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DzU Nr 261/2004, poz. 2603, ze zmianami).



Z fototeki autorki (2005, 2007, 2008).

A	D	plan miejscowy uchwalono w 1999 roku, grunty scalono w 2003 roku, do późnej jesieni 2005 roku (6 lat od uchwalenia planu) nie rozpoczęto żadnych prac na terenach formalnie budowlanych
B	E	2006/2007: wprowadzono sprzęt na teren i rozpoczęto roboty ziemne (3 lata po scaleniu i podziale gruntów); sporadyczne inwestycje kubaturowe zrealizowano na terenie nieuzbrojonym, bez dróg
C	F	intensywne prace (po ułożeniu sieci wykonywanie nawierzchni pasów drogowych) prowadzono wiosną 2008 roku

Zdjęcia A, B, C — od strony ul. Jakubowicza w kierunku wschodnim, równoległe do linii podziałów własnościowych. Zdjęcia D, E, F — w skos obszaru, w kierunku północno-wschodnim (patrz ortofotomapa — rysunek 55A).

Rys. 56A-56F: Lipków: realizacja zapisów planu miejscowego

Infrastruktura techniczna. Wodociąg i kanalizacja sanitarna prowadzone wzdłuż dwóch głównych ulic — Jakubowicza i Mościckiego. Jednakże zwarty zespół domów jednorodzinnych przy ul. Jakubowicza (północno-wschodnia część wsi) jest wyposażony tylko w wodociąg i pozostaje poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.



A	B
C	D

Z fototeki autorki (2008).

Komentarz: Plan miejscowy uchwalono w dniu 16.12.1999. Inwestycje infrastrukturalne rozpoczęto w 6 lat po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego.

Rys. 57A-57D: Lipków: budowa infrastruktury technicznej



A	B
C	D

Z fototeki autorki (2008).

Komentarz: Znakomite sąsiedztwo terenów przyrodniczych Kampinoskiego Parku Narodowego. Do wnętrza obszaru porolnego wprowadzana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zwartych zespołach osiedlowych.

Rys. 58A-58D: Lipków: standard nowej zabudowy i warunki środowiskowe

ROZDZIAŁ 5. WYNIKI BADAŃ, PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE

WYNIKI BADAŃ SZCZEGÓŁOWYCH

WSIE JĘDRZEJÓW NOWY I JĘDRZEJÓW STARY, GMINA JAKUBÓW

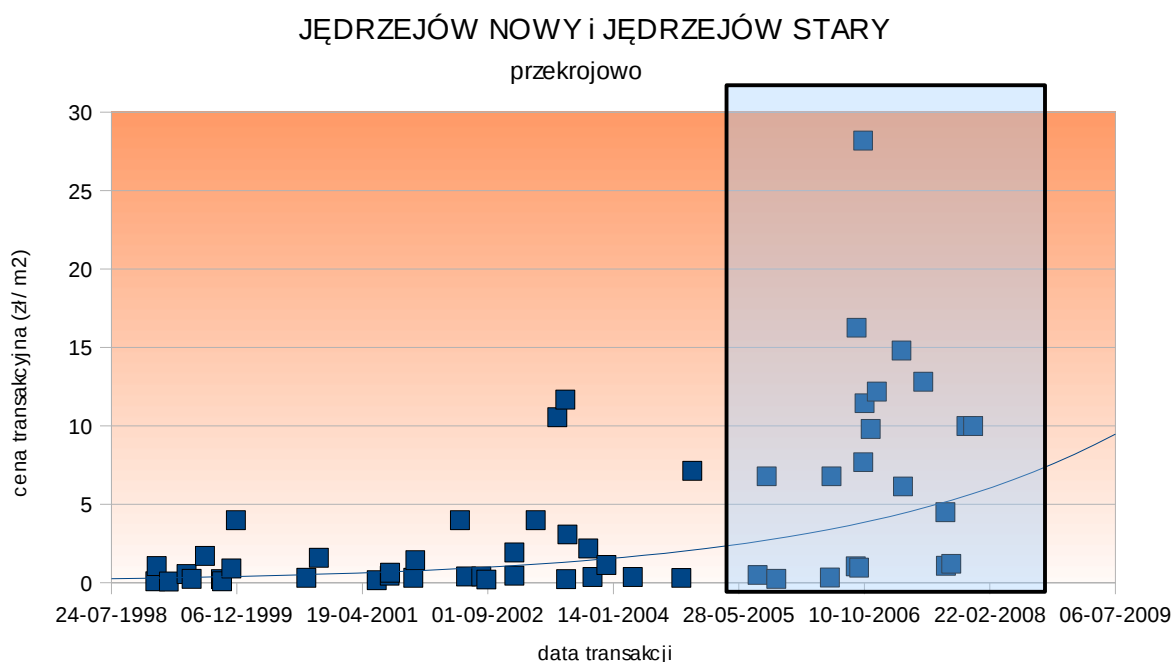
Dla badanego terenu adekwatna jest parafraza powiedzenia „tak daleko, a tak blisko...” w postaci „tak blisko, a tak daleko”. Teoretycznie rzecz biorąc wsie Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary, położone na bliskich obrzeżach siedziby powiatu i ważnego lokalnego ośrodka cenotwórczego jakim jest Mińsk Mazowiecki, a przy tym świetnie z nim skomunikowane drogą Warszawa–Terespol (E30), powinny stanowić obszar potencjalnych inwestycji, szczególnie wzdłuż trasy ponadlokalnej i w okolicy projektowanego przebiegu autostrady A-2. A jednak w okresie 1999–I półrocze 2008 zawarto na terenie obu wsi zaledwie 55 transakcji, z czego tylko 21 (38%) zawarto po uchwaleniu planu miejscowego przeznaczającego szeroki pas gruntów wzdłuż drogi krajowej pod inwestycje. W badanym okresie 114 miesięcy zawierano przeciętnie 0,48 transakcji/miesiąc, z zakresem nominalnych cen wynoszącym 0,09–28,18 zł/m², przy średniej całego zbioru 4,15 zł/m². Zakres powierzchni to przedział 255–7 9200 m². Średnia powierzchnia zakupionego gruntu to 8461 m²; aż 13 nieruchomości (23,63%) miało powierzchnię > 1 ha.

W grupie gruntów deklarowanych jako rolne. Zbiór transakcji obejmujących nieruchomości deklarowane jako *rolne* (w tym las o powierzchni 0,88 ha oraz grunty kupione przez firmę prowadzącą *stacje benzynowe*) — 27 nieruchomości (49,09%) ze nominalną średnią transakcyjną wynoszącą 0,91zł/m².

W grupie gruntów deklarowanych jako budowlane. Zbiór transakcji obejmujących nieruchomości deklarowane jako *budowlane* (w tym z częściowo dopuszczoną zabudową w pasach przyulicznych oraz terenem kupionym przez gminę pod oczyszczalnię ścieków) — 18 nieruchomości (32,72%) ze nominalną średnią transakcyjną wynoszącą 6,66 zł/m².

Należy dodać, że najwyższa cena w okresie badanych 114 miesięcy, wynosząca 28,18 zł/m², na tyle odbiega od cen lokalnych (w grupie cen najwyższych druga kolejna cena to zaledwie 14,81 zł/m² gruntu), że w standardowej procedurze wyceny należałoby ją odrzucić.

Relacje średnich cen w obrocie gruntami. Średnia nominalna cena transakcyjna do czasu uprawomocnienia się planu miejscowego (2005) — 1,84 zł/m². Natomiast średnia nominalna cena transakcyjna po uprawomocnieniu się planu miejscowego wyniosła 7,75 zł/m². Nominalny wzrost wartości dla stanu po uchwaleniu planu miejscowego/sprzedz uchwalenia tego planu (liczony jako średnia/średniej) wyniósł 321,83% (po uwzględnieniu trendu wzrostu zmian wartości nieruchomości w czasie realna różnica wartości będzie niższa).

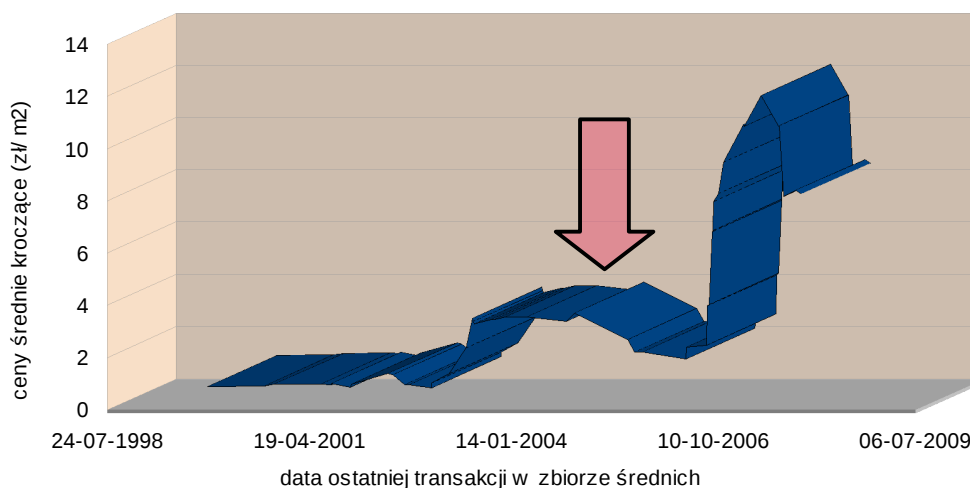


Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez powiat miński.
Opracowanie własne.

Uwaga: Zaznaczono transakcje zawarte po uchwaleniu planu miejscowego zwiększającego obszary przeznaczone pod zabudowę.

Rys. 59: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: struktura obrotów gruntami

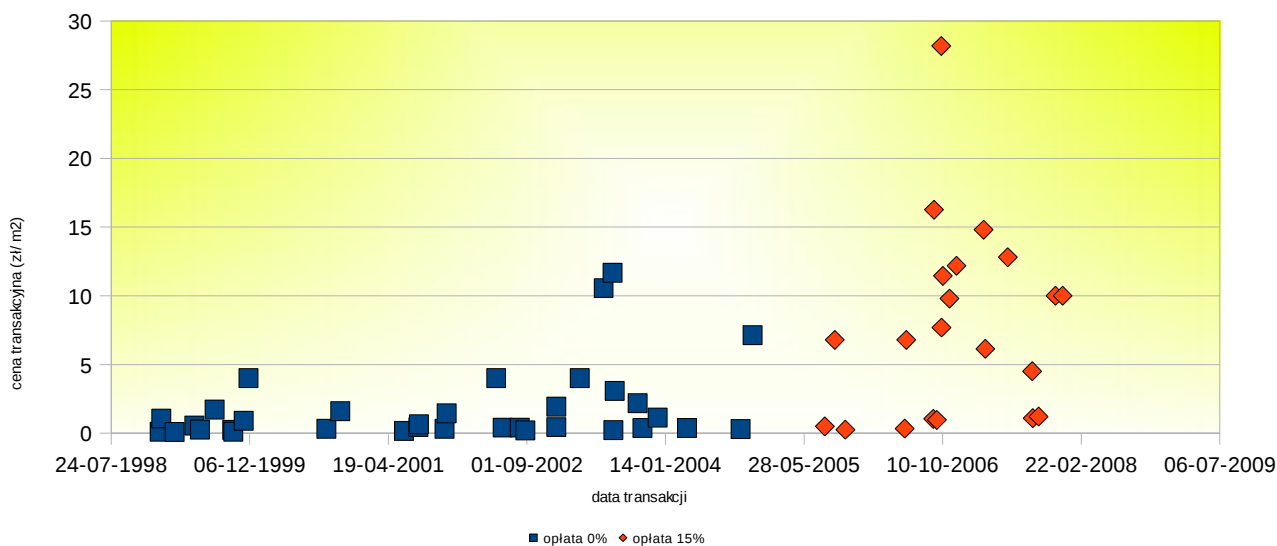
JĘDRZEJÓW NOWY I JĘDRZEJÓW STARY analiza średnich cen transakcyjnych



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu mińskiego.
Opracowanie własne.

Komentarz: Analiza wpływu istotnego czynnika makroekonomicznego, akcesji do Unii Europejskiej, na zmianę cen gruntów [strzałką zaznaczono datę przystąpienia (01.05.2004)]:
nie odnotowano znaczącej zmiany poziomu cen gruntów w dacie akcesji.

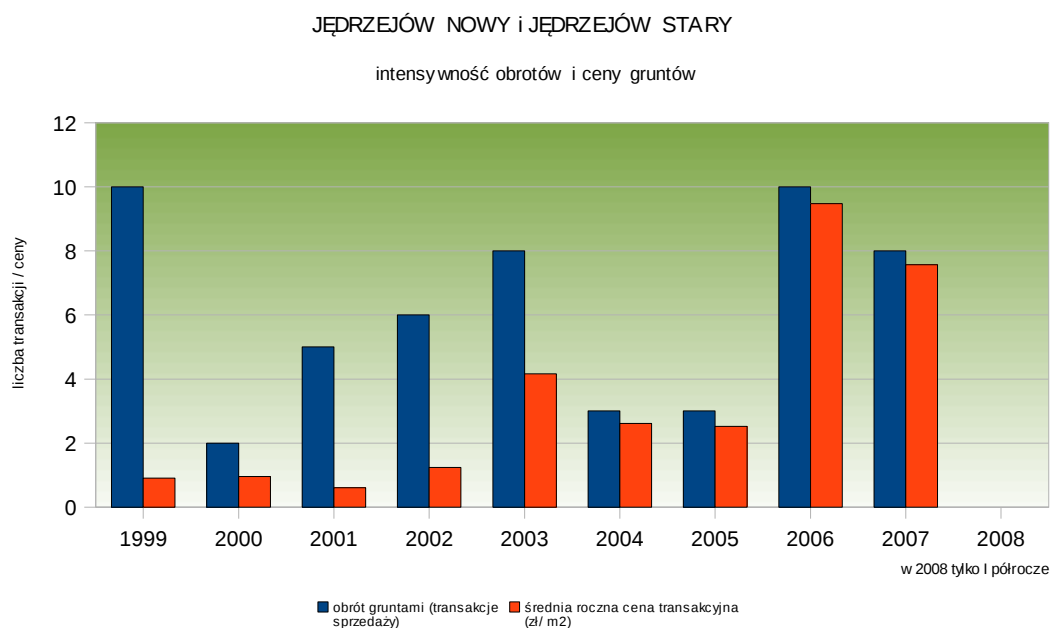
Rys. 60: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: dynamika trendu zmian cen



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu mińskiego.
Opracowanie własne.

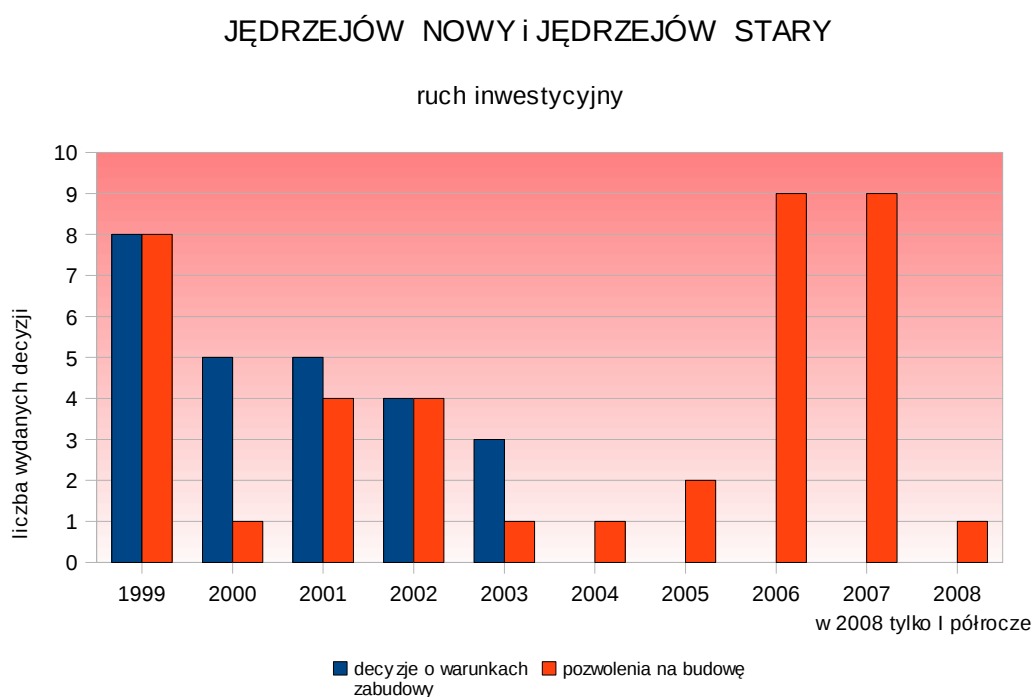
Komentarz: Opłata planistyczna istnieje tylko formalnie; gmina nie pobiera opłat planistycznych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Rysunek odzwierciedla zarówno intensywność obrotów, jak poziom cen.

Rys. 61: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: obroty a opłata planistyczna



Źródło danych: Rejestry gminne i prowadzone przez starostwo powiatu mińskiego.
Opracowanie własne.

Rys. 62: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: obrót gruntami



Źródło danych: Rejestry gminne i prowadzone przez starostwo powiatu mińskiego.
Opracowanie własne.

Rys. 63: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: ruch inwestycyjny

DANE O OBSZARACH OBJĘTYCH ANALIZOWANYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI

JĘDRZEJÓW NOWY I JĘDRZEJÓW STARY

poz.	badany obszar	powierzchnia (ha)
1	Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary ŁĄCZNIE	773,07
w tym:		
1.1	Jędrzejów Nowy	611,54
1.2	Jędrzejów Stary	161,53

Źródło danych: Archiwa gminne. Opracowanie własne.

Tab. 4: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary – informacje powierzchniach

DANE O OBSZARACH OBJĘTYCH ANALIZOWANYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI

JĘDRZEJÓW NOWY I JĘDRZEJÓW STARY

poz.	przedmiot informacji	początek okresu analizy	koniec okresu analizy	stan wyjściowy	stan końcowy	zmiana (%)
------	----------------------	-------------------------	-----------------------	----------------	--------------	------------

1	populacja (obie wsie łącznie)	31.12.1998	30.06.2008	liczba mieszkańców		+0,66 %
				606	610	

w tym:

1.1	Jędrzejów Nowy	392	395
1.2	Jędrzejów Stary	214	215

2	gęstość zaludnienia (obie wsie łącznie)	31.12.1998	30.06.2008	osoby/km ²	
				78	79

3	działalność gospodarcza (obie wsie łącznie)	01.07.2005	30.06.2008	liczba przedsiębiorców w rejestrze gminnym		+7,89 %
				38	41	

w tym:

3.1	Jędrzejów Nowy	26	12
3.2	Jędrzejów Stary	33	8

4	rynek nieruchomości (obie wsie łącznie)	01.01.1999	30.06.2008	badanie umów sprzedaży gruntów niezabudowanych	
---	---	------------	------------	--	--

w tym okresie:

4.1	liczba zawartych transakcji sprzedaży gruntów	55
4.2	z czego liczba transakcji przyjętych do analizy	55

Źródło danych: Archiwa gminne i starostwa powiatu mińskiego. Opracowanie własne.

Tab. 5: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary – zbiorcze zestawienie danych

DANE O OBSZARACH OBJĘTYCH ANALIZOWANYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI

JĘDRZEJÓW NOWY I JĘDRZEJÓW STARY

poz.	przedmiot informacji	wynik finansowy [faktyczne dochody (zł)]
1	budżet gminy Jakubów w 1999 roku	5 407 986
2	budżet gminy Jakubów w 2007 roku	10 723 298
3	opłata planistyczna dla Jędrzejowa Nowego i Jędrzejowa Starego (ze stawką w wysokości 15%)	
3.1	liczba wydanych decyzji dla Jędrzejowa Nowego i Jędrzejowa Starego	0
w tym:		
3.1.1	ustalona opłata (art. 37 ust. 7*)	0
3.1.2	pobrana opłata (art. 36 ust. 4)	0
3.2	nominalne wpływy z tytułu opłaty planistycznej – kwota (zł)	0
3.3	nominalne wpływy liczone jako udział w budżecie 2007 roku	0,00%

*przyczocone przepisy dotyczą ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Źródło danych: Archiwa gminne i starostwa powiatu mińskiego.
Opracowanie własne.

Tab. 6: **Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary – dane finansowe**

Wnioski

- Mimo znaczących wysiłków gminy, objęcia badanego terenu planem miejscowym w 2004 roku z jednoczesnym zaniechaniem poboru opłaty planistycznej — zainteresowanie inwestorów obszarem jest nikłe, co odzwierciedla zarówno niski poziom obrotów gruntami (w przeciągu 8,5 roku zawarto zaledwie 55 transakcji sprzedaży), jak i bardzo niska intensywność działań inwestycyjnych (wydawanych jest kilka decyzji o pozwoleniu na budowę rocznie).

[domniemania i sugestie]

- Wyraźnie widać niemożność pozyskania inwestorów zewnętrznych (spoza gminy), przy jednoczesnej słabości lokalnych podmiotów.
- Generalnie można domniemywać, że na terenie pobliskiej siedziby powiatu (Mińska Mazowieckiego) podaż nieruchomości inwestycyjnych jest na tyle dostateczna i ceny na tyle niskie, by realizacja inwestycji w sektorze mieszkaniowym, biurowym czy usług podstawowych, w położonych poza

zasięgiem infrastruktury (technicznej i społecznej) wsiach Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary, była racjonalna. Tak więc, dla tworzenia przewagi konkurencyjnej w tym zakresie względem lokalnego ośrodka cenotwórczego niezbędne są znaczące środki i inwestycje.

- Zastanawiający jest brak inwestycji w zasadzie autonomicznych względem innych ośrodków, w tym związanych z ruchem tranzytowym (jak chociażby w sektorze powierzchni magazynowych czy obsługi podróży). Pojedynczy właściciele gruntów powinni uzyskać wsparcie gminy, zarówno w zakresie wypracowania oferty dla potencjalnych inwestorów, jak i promocji obszaru.

WIEŚ KSIĄŻENICE, GMINA GRODZISK MAZOWIECKI

W Książenicach sprzedaż gruntów postępowała niezależnie od zapisów planu miejscowego. Na 240 zawartych transakcji, 117 transakcji (48,75%) zawarto przed uchwaleniem planu miejscowego dopuszczającego zabudowę na nowych obszarach. W okresie objętym analizą (114 miesięcy) zawierano przeciętnie 2,10 transakcji/miesiąc. Transakcje dla gruntów rolnych, bez perspektywy zabudowy, i o większych arealach, to poziom cen rzędu 1–5 zł/m². Natomiast średnia cena transakcyjna dla gruntów z potencjałem inwestycyjnym dla całego okresu (bez indeksacji) wyniosła około 52 zł/m². W pewnym uproszczeniu można przyjąć, że grunty sprzed uchwalenia planu (bez prawa zabudowy, lub z dopuszczoną zabudową w ograniczonym zakresie w pasach przyulicznych) miały średnią cenę transakcyjną na poziomie 30 zł/m², tym samym średni przyrost wartości wyniósł 71,95%.

Zdecydowanie najwyższe ceny osiągały grunty położone w granicach zorganizowanych osiedli (jak dotychczas tylko w graniach d. PGR), będące niemalże dwukrotnością cen dla gruntów spoza osiedli.

WIODĄCE LOKALNE PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNE

Osiedle w granicach działki 21/1 (opłata planistyczna 0%). Okres jaki upłynął pomiędzy zakupem gruntów (1993) a pierwszymi sprzedażami to 7,5 roku ze wzrostem cen nominalnych z poziomu 1 zł/m² do 20–40 zł/m² (2001). Pierwsze umowy sprzedaży zawarto na blisko trzy lata przed uchwaleniem planu miejscowego. Sprzedaż działek postępowała sukcesywnie w okresie 2001–2008.

W 2007 roku w granicach osiedla (drogi nadal nieurządzone, a teren wspólny niezagospodarowany) działki sprzedawano za ceny rzędu 100 zł/m², należy jednak pamiętać o poakcesyjnym szoku cenowym i znacznych wzrostach cen nieruchomości we wszystkich sektorach rynku w 2006 i w I półroczu 2007 roku.

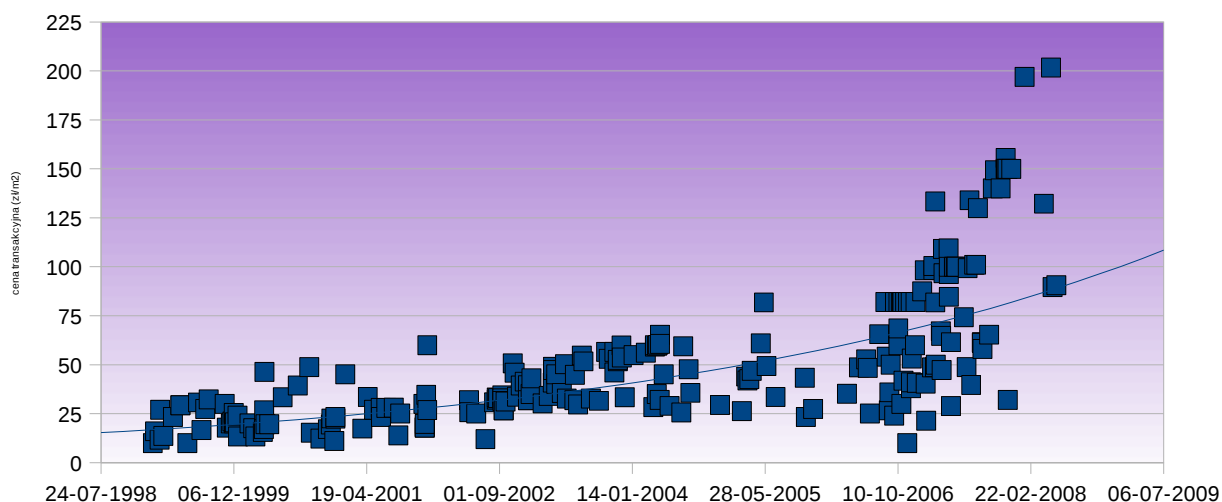
Osiedle w granicach działki 19/2 (opłata planistyczna 10%). Okres jaki upłynął pomiędzy zakupem gruntów (1993) a pierwszymi sprzedażami to 12 lat ze wzrostem cen nominalnych z poziomu 0,40 zł/m² do średniej ceny transakcyjnej z okresu 2006–2007 (21 transakcji) około 87 zł/m². Pierwsze transakcje zawarto w rok po uchwaleniu planu miejscowego.

Osiedle w granicach działki 1/12 (opłata planistyczna 10%). W okresie dwóch lat od zakupu gruntu i uchwalenia planu miejscowego (zakup gruntu na kilkanaście dni przed uchwaleniem planu) od nie odnotowano żadnej transakcji sprzedaży działki budowlanej.

Na terenie Książenic zawarto 24 transakcje kwalifikujące do poboru opłaty planistycznej. Jednakże tylko w przypadku trzech transakcji spoza obszarów zorganizowanej zabudowy (gdzie to niewątpliwie nie gmina, a inwestor po zakupie gruntu doprowadził do znaczącej zmiany jakościowej nieruchomości przygotowanych pod inwestycje) można mówić o zmianie wartości gruntów wyłącznie w wyniku uchwalenia planu miejscowego. Średnia cena transakcyjna dla trzech zaistniałych transakcji dla obszaru objętego planem z 2007 roku wyniosła około 146 zł/m², jednakże należy dodać, że przedmiotowe trzy transakcje zawarto w okresie listopad 2007–kwiecień 2008, a więc w czasie generalnie wysokich cen nieruchomości w kraju. Średnia cena transakcyjna w wysokości 146 zł/m² plasuje się w górnym przedziale lokalnych wartości, ale nie jest ceną ekstremalną. Trzeba zauważyć, że faktyczny wzrost wartości gruntu winien być obliczony dopiero po uwzględnieniu trendu zmian wartości w wyniku upływu czasu.

Badane 3 transakcje na tle rynku (Książenice z wykluczeniem terenów „osiedlowych”):

- średnia cena transakcyjna w 2006 roku wyniosła 41,18 zł/m²
- średnia cena transakcyjna w 2007 i I półroczu 2008 roku wyniosła 96,93 zł/m²
- nominalny uśredniony przyrost wartości wyniósł 135,35%.

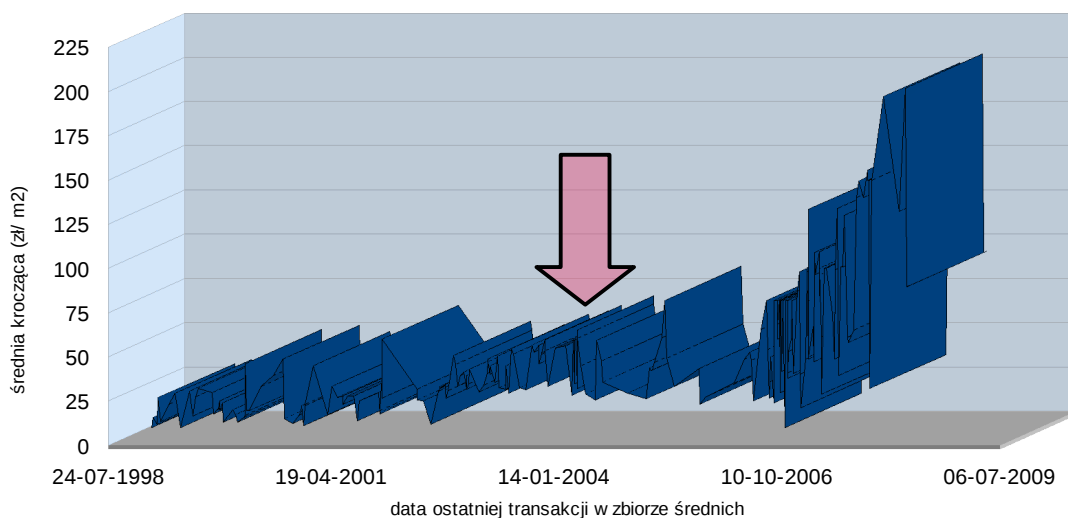


Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu grodziskiego.
Opracowanie własne.

Rys. 64: **Struktura obrotów gruntami w Książenicach**

KSIĄŻENICE (0019 + 0020 = wieś + PGR)

analiza średnich cen transakcyjnych



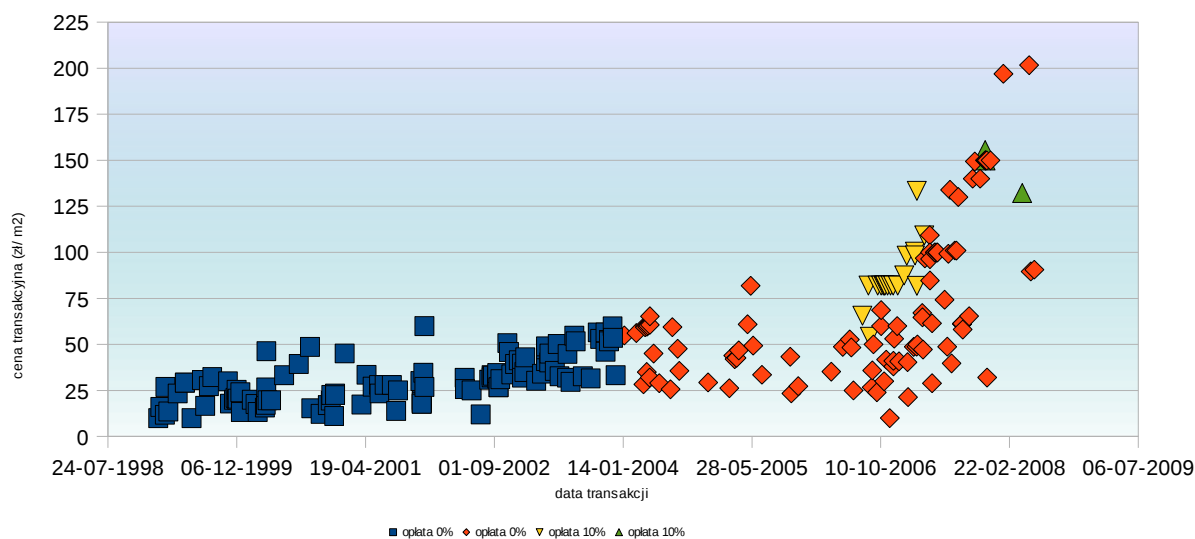
Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu grodziskiego.
Opracowanie własne.

Komentarz: Analiza wpływu istotnego czynnika makroekonomicznego, akcesji do Unii Europejskiej, na zmianę cen gruntów [strzałką zaznaczono datę przystąpienia (01.05.2004)]:
znaczący wzrost wartości, jednakże przesunięty w czasie względem daty akcesji.

Rys. 65: **Dynamika trendu wzrostu cen gruntów w Książenicach**

KSIĄŻENICE (0019+0020= wieś + PGR)

wartości gruntów i intensywność obrotów w kontekście zmian w planie miejscowym



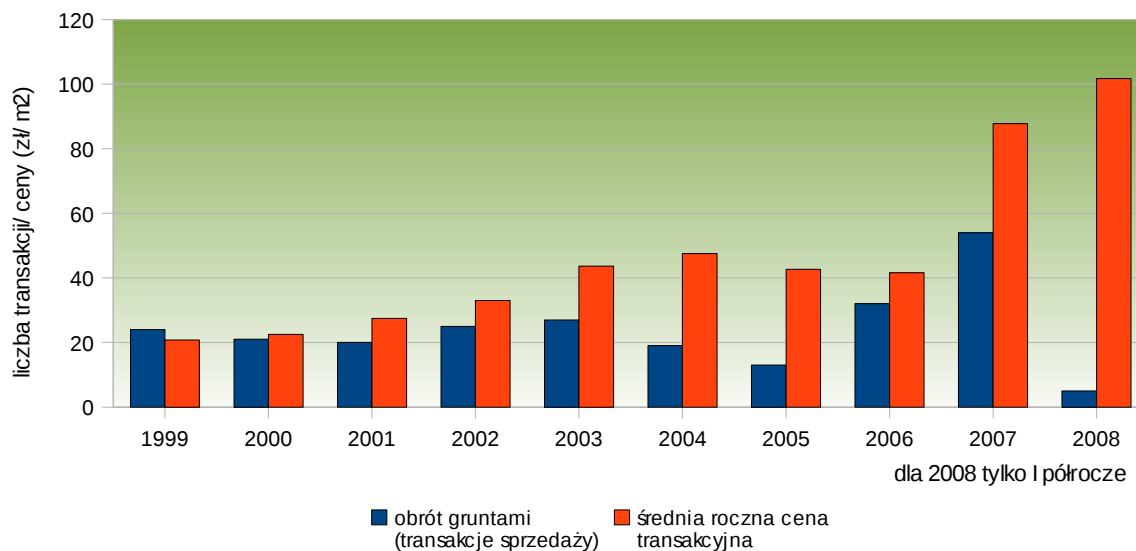
Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu grodziskiego.
Opracowanie własne.

Komentarz: Opłata planistyczna istnieje tylko formalnie, bowiem gmina nie pobiera z terenu wsi Książenice opłat planistycznych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rys. 66: Książenice: struktura obrotów a opłata planistyczna

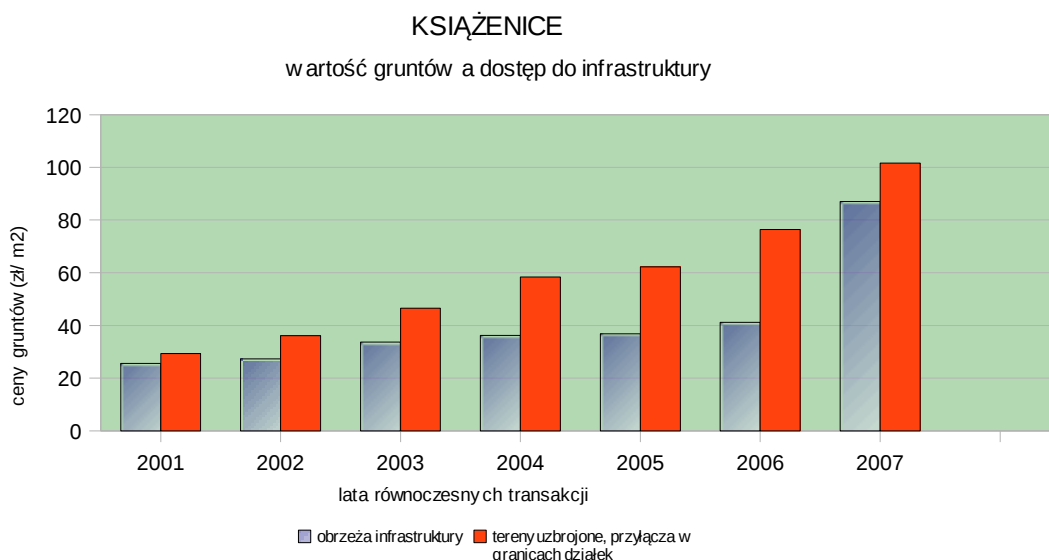
KSIĄŻENICE (obręby 0019+0020)

intensywność obrotów a ceny gruntów



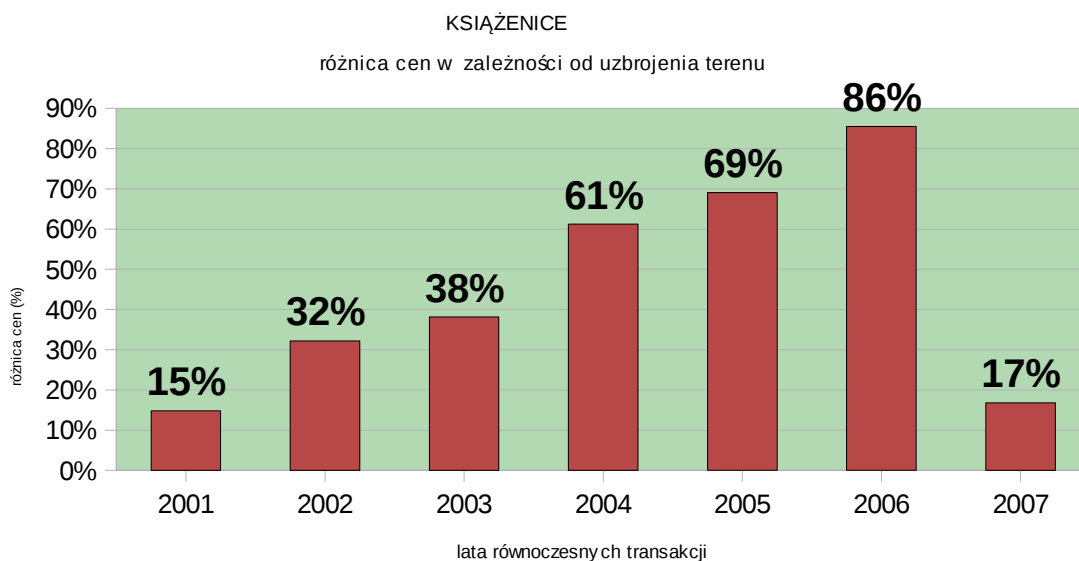
Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu grodziskiego.
Opracowanie własne.

Rys. 67: Książenice – liczba zawieranych transakcji a ceny gruntów



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu grodziskiego.
Opracowanie własne.
Komentarz: Działki uzbrojone są droższe — to oczywiste. Ciekawe jest zróżnicowanie różnic cen w poszczególnych latach — patrz rysunek 69.

Rys. 68: Książenice: ceny gruntów a dostęp do infrastruktury

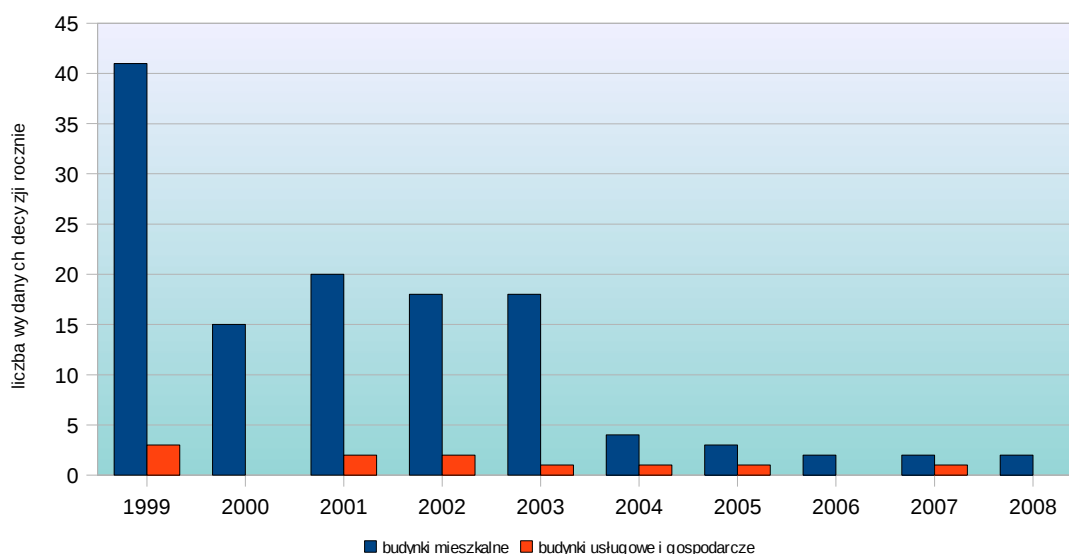


Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu grodziskiego.
Opracowanie własne.
Komentarz: Badano relacje średnich cen rocznych na zróżnicowanych pod względem wyposażenia technicznego obszarach. Dla nieruchomości spoza terenów zorganizowanej zabudowy konieczne było prowadzenie sieci poza granicami działek. Natomiast tereny zorganizowanej zabudowy wyposażone były we wszystkie sieci (w tym kanalizacja sanitarna projektowana), z przyłączami doprowadzonymi do granicy działek. Na terenie Książenice wyraźny był przez lata objęte badaniem dychotomiczny podział na obszary poza zasięgiem infrastruktury i obszary uzbrojone (osiedla na terenach d. PGR). Działki w granicach osiedli z podciągniętą infrastrukturą we wszystkich latach były droższe, jednakże największe zróżnicowanie cen odnotowano po wyraźnym sukcesie rynkowym pierwszej części zespołu zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rys. 69: Książenice: nadwyżki wartości gruntów uzbrojonych

KSIĄŻENICE (obręby 0019 + 0020)

decyzje o warunkach zabudowy



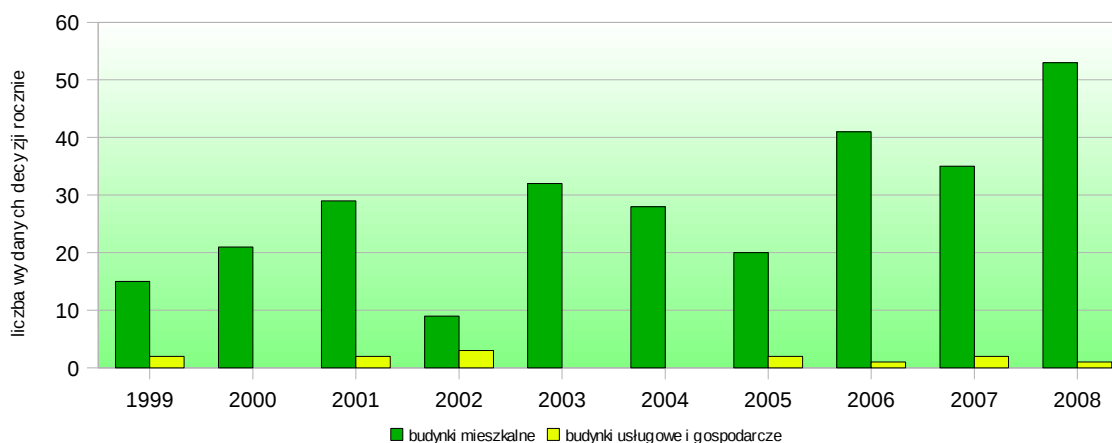
Źródło danych: Rejestry gminne. Opracowanie własne.

Komentarz: Zamierzenia inwestycyjne są zdominowane przez sektor mieszkaniowy (w okresie dla 10 lat udział decyzji dla innych niż budynki mieszkalne inwestycji w zbiorze decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji kubaturowych wyniósł 8,1%).

Rys. 70: Książenice: decyzje o warunkach zabudowy

KSIĄŻENICE (obręby 0019 + 0020)

decyzje o pozwoleniu na budowę



Źródło danych: Rejestry gminne oraz prowadzone przez starostwo powiatu grodziskiego. Opracowanie własne.

Komentarz: Zamierzenia inwestycyjne spoza sektora mieszkaniowego pod względem ilościowym są absolutnie sporadyczne (w okresie 10 lat udział decyzji dla innych niż budynki mieszkalne inwestycji w zbiorze decyzji o pozwoleniach na budowę inwestycji kubaturowych wyniósł 4,4%), w tym część decyzji z sektora „budynków usługowych i gospodarczych” dotyczy garaży przy budynkach mieszkalnych jednorodzinnych obejmowanych odrębnymi decyzjami o pozwoleniach na budowę.

Rys. 71: Książenice: decyzje o pozwoleniach na budowę

DANE O OBSZARACH OBJĘTYCH ANALIZOWANYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI

KSIĄŻENICE (Książenice-wieś i Książenice-PGR)

poz.	badany obszar	powierzchnia (ha)
1	Książenice ŁĄCZNIE	696,7387
w tym:		
1.1	Książenice-wieś (obręb 0019)	517,6308
1.2	Książenice-PGR (obręb 0020)	179,1079

Źródło danych: Rejestr starostwa powiatu grodziskiego. Opracowanie własne.

Tab. 7: Książenice – informacje o powierzchniach

DANE O OBSZARACH OBJĘTYCH ANALIZOWANYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI

KSIĄŻENICE (Książenice-wieś i Książenice-PGR)

poz.	przedmiot informacji	początek okresu analizy	koniec okresu analizy	stan wyjściowy	stan końcowy	zmiana (%)
------	----------------------	-------------------------	-----------------------	----------------	--------------	------------

1	populacja	31.12.1998	30.06.2007	liczba mieszkańców		+26,21 %
				515	650	

2	gęstość zaludnienia (obie wsie łącznie)	31.12.1998	30.06.2007	osoby/km ²		
				74	93	

3	działalność gospodarcza	31.12.1999	30.06.2007	liczba przedsiębiorców w rejestrze gminnym		+171,43 %
				14	38	

4	rynek nieruchomości	01.01.1999	30.06.2008	badanie umów sprzedaży gruntów niezabudowanych		
---	----------------------------	------------	------------	--	--	--

w tym okresie:

4.1	liczba zawartych transakcji sprzedaży gruntów	287
4.2	z czego liczba transakcji przyjętych do analizy	240

Źródło danych: Archiwa gminne i starostwa powiatu grodziskiego.
Opracowanie własne.

Komentarz: Do poz. 4.2: Nie wszystkie umowy sprzedaży (transakcje zawarte) można było uznać za wiarygodne (rynkowe), dlatego część transakcji została wykluczona z próbki reprezentatywnej (stanowiącej podstawę dalszej analizy).

Tab. 8: Książenice – zbiorcze zestawienie danych

DANE O OBSZARACH OBJĘTYCH ANALIZOWANYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI

KSIĄŻENICE (Książenice-wieś i Książenice-PGR)

poz.	przedmiot informacji	wynik finansowy [faktyczne dochody (zł)]
1	budżet gminy Grodzisk Mazowiecki w 1998 roku	38 390 130
2	budżet gminy Grodzisk Mazowiecki w 2006 roku	75 737 203
3	budżet gminy Grodzisk Mazowiecki w 2008 roku	122 812 448

4	opłata planistyczna w KSIĄŻENICACH (ze stawką w wysokości 10%)	
4.1	liczba wydanych decyzji	0
w tym:		
4.1.1	ustalona opłata (art. 37 ust. 7*)	0
4.1.2	pobrana opłata (art. 36 ust. 4)	0

5	opłata planistyczna poza KSIĄŻENICAMI (ze stawką w wysokości 30%)	
5.1	liczba wydanych decyzji w gminie od 2006 roku	72
w tym:		
5.1.1	ustalona opłata (art. 37 ust. 7)	0
5.1.2	pobrana opłata (art. 36 ust. 4)	72
w tym:		
5.1.2.1	liczba opłat z naliczoną kwotą równą zero (w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego)	45

5.2	nominalne wpływy z tytułu opłaty planistycznej – kwota (zł)	75 300
5.3	nominalne wpływy liczone jako udział w budżecie 2006 roku	0,0994%
5.4	średnia kwota opłaty (zł)**	2 789
5.5	mediana opłat (zł)**	2 100

*przyczone przepisy dotyczą ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**z pominięciem decyzji stwierdzających brak wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego i tym samym braku podstaw do naliczenia opłaty planistycznej

Źródło danych: Archiwa gminne i starostwa powiatu grodziskiego.

Opracowanie własne.

Komentarz: Do poz. 5.2: Wpływy z opłaty planistycznej to kwoty nominalne. Część spraw nie została zakończona decyzjami ostatecznymi, część należnych opłat rozłożono na raty. Wszystkie opłaty planistyczne zostały naliczone w 2006 roku, dlatego wpływy z opłat porównano z budżetem z tego samego roku.

Zwraca uwagę znaczny udział decyzji zakończonych wnioskiem o braku wzrostu wartości w wyniku uchwalenia planu miejscowego i tym samym brakiem podstawy do poboru jakiegokolwiek należności.

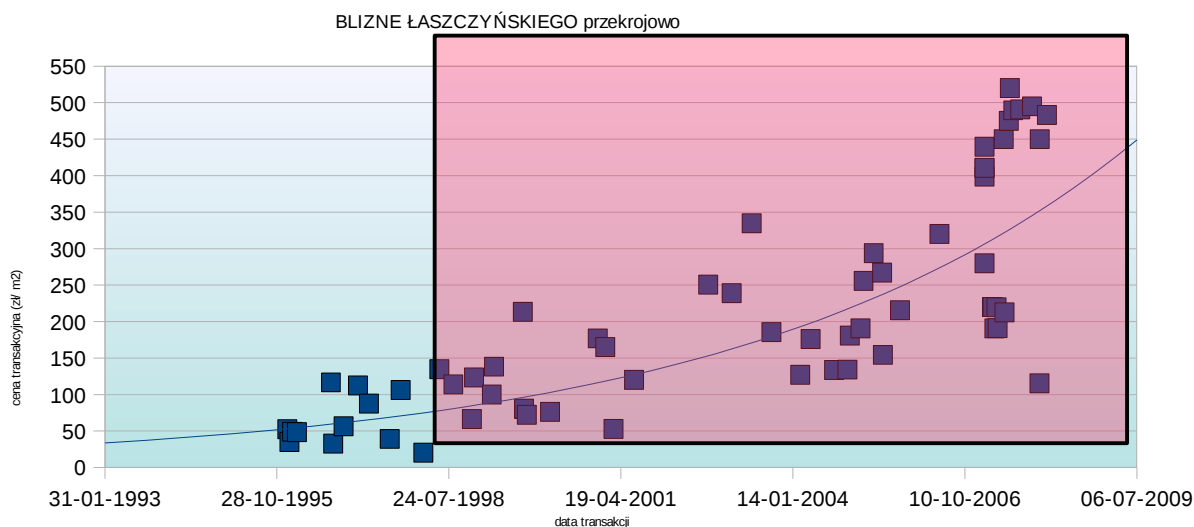
Tab. 9: Dochody gminy Grodzisk Mazowiecki a wpływy z opłat planistycznych

Wnioski

- Pomiedzy zakupem gruntu pod zorganizowane osiedle a przygotowaniem inwestycji do stopnia umożliwiajacego sprzedaz wydzielonych dzialek uplywa znaczny okres (wręcz w jednym z badanych osiedli > 10 lat).
- Badanie dwóch znaczących na lokalnym rynku założeń projektowych (budowa zwartych osiedli mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej na działce nr 19/2 i 21/1 w obrębie Książenice-PGR) wykazały, że przeszacowano zainteresowanie inwestorów budową „pod klucz” budynków większych (rzędu co najmniej 200 m²). W trakcie realizacji odstąpiono więc w części od sprzedaży całościowej (grunt, projekt i umowa na wykonawstwo). W granicach zespołów powstają budynki o zróżnicowanym charakterze i wielkości, część działek podlega wtórnemu podziałowi. Znacząca liczba działek pozostaje niezabudowana. Trudno jednoznacznie zidentyfikować przyczyny takiego przebiegu realizacji projektów. Z pewnością popyt okazał się płytszy niż szacowano. Nie mniej, można przypuszczać, że fakt, iż realizacja infrastruktury (dróg, kanalizacji sanitarnej) i zagospodarowaniu terenu następuje znacznie później niż uchwalenie planu miejscowego, nie pozostaje bez wpływu na decyzje potencjalnych inwestorów.
- Pozostałe dwa analizowane założenia (w granicach działki 1/12 w obrębie Książenice-PGR oraz działki nr 221 w obrębie Książenice-wieś) w okresie kilku lat od uchwalenia planu nie wyszły poza wstępną fazę analiz. W przypadku działki nr 221 właściciel w okresie 5 lat po uchwaleniu planu nie uruchomił sprzedaży gruntów z obawy, że brak infrastruktury technicznej drastycznie wpłynie na poziom cen.

- Działki w granicach osiedli osiągają znacznie wyższe ceny niż działki spoza obszarów budownictwa zorganizowanego, jednakże należy pamiętać, że cenę jednostkową gruntu w takim osiedlu zwykle obciąża koszt gruntu pod drogami i terenami wspólnymi. Wyższe oceny odzwierciedlają mniejsze ryzyko inwestowania w działki w danej lokalizacji. Wyższy popyt na działki w granicach osiedli zespołów zabudowy (i wyższe ceny) należy wiązać z kwestią infrastruktury technicznej (ulice, choć nieurządzone są wytyczone w momencie sprzedaży, zbywca przyjmuje na siebie obowiązek podciągnięcia sieci).
- Różnice cen pomiędzy gruntami uzbrojonymi i położonymi poza zasięgiem sieci podlegają zmianom w czasie i nie wynikają wprost z kosztów budowy infrastruktury.
- Pierwsza inwestycja oceniona pozytywnie (w granicach działki nr 21/1 — średnia cena transakcyjna na poziomie 46 zł/m²) powoduje wzrost wartości nieruchomości w sąsiedztwie (drugie osiedle realizowane w granicach działki nr 19/2 — średnia cena 87 zł/m², przy praktycznie identycznych cechach rynkowych działek budowlanych w obu osiedlach — różnica rzędu 89,13% na korzyść kolejnej inwestycji).
- Opłata planistyczna dla budżetu gminy ma znaczenie absolutnie marginalne.

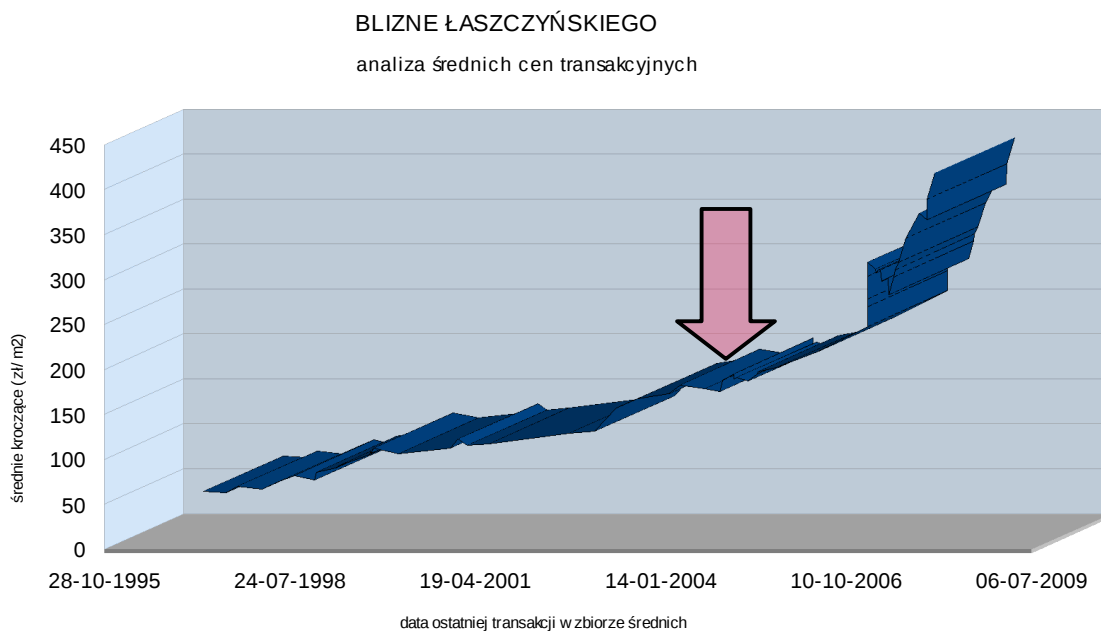
WIEŚ BLIZNE ŁASZCZYŃSKIEGO, GMINA STARE BABICE



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Uwaga: Zaznaczono transakcje zawarte po uchwaleniu planu miejscowego zwiększającego obszary przeznaczone pod zabudowę.

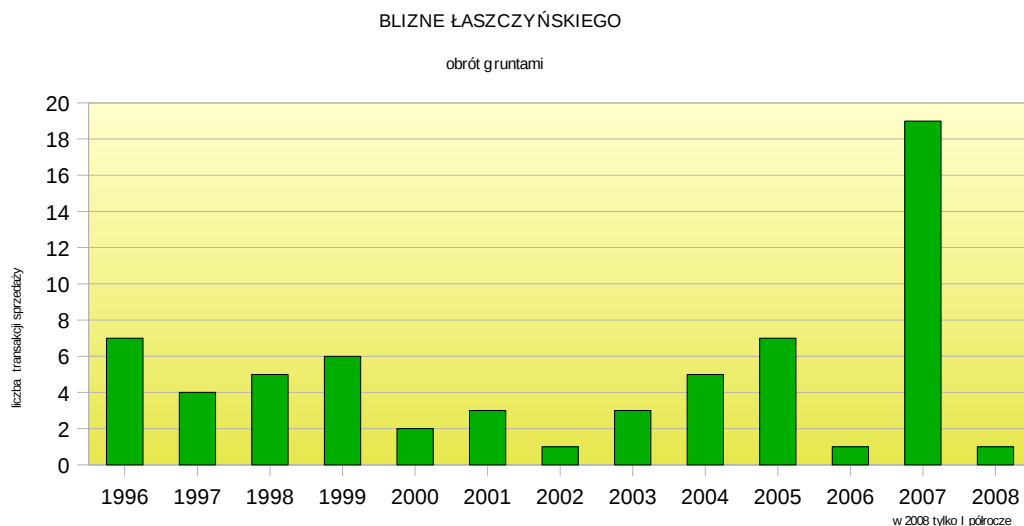
Rys. 72: Struktura obrotów gruntami we wsi Blizne Łaszczyńskiego



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

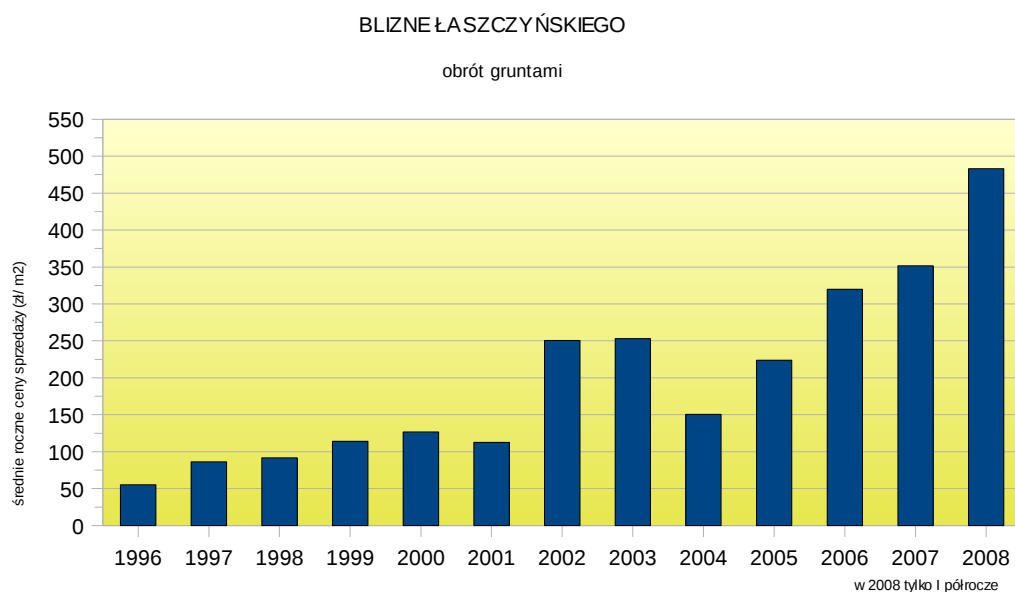
Komentarz: Analiza wpływu istotnego czynnika makroekonomicznego, akcesji do Unii Europejskiej, na zmianę cen gruntów [strzałką zaznaczono datę przystąpienia (01.05.2004)]: nie odnotowano znaczącego zaburzenia trendu wzrostu w dacie akcesji.

Rys. 73: Blizne Łaszczyńskiego: dynamika trendu wzrostu cen gruntów



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 74: Blizne Łaszczyńskiego: obroty gruntami – dane ilościowe

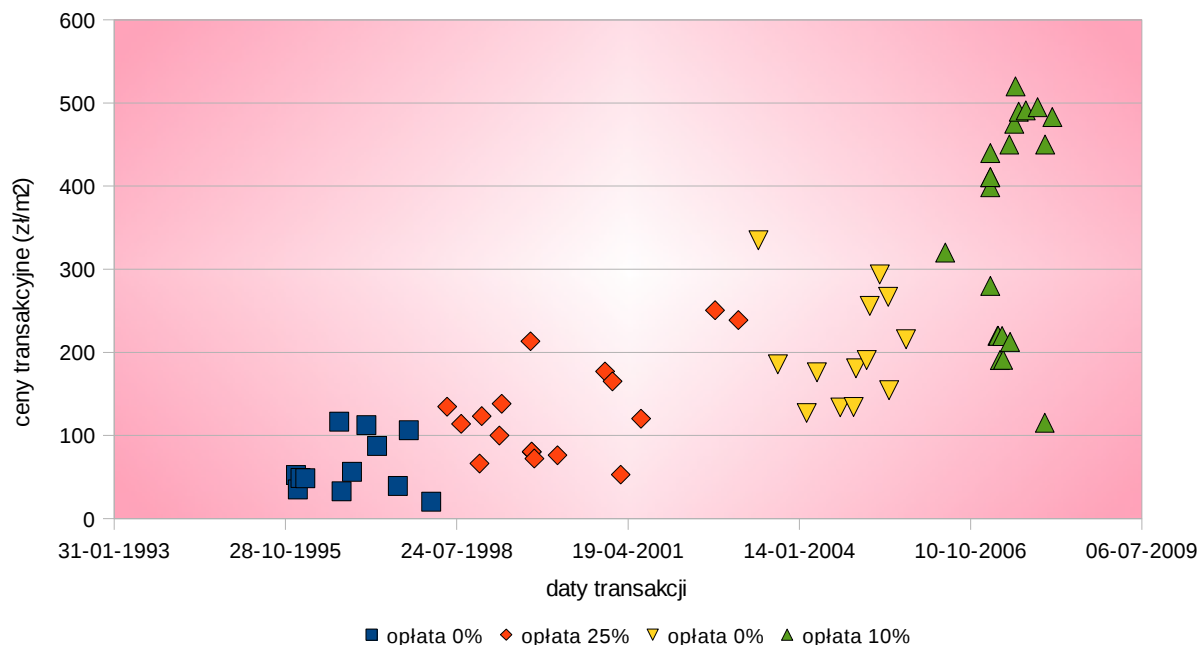


Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 75: Blizne Łaszczyńskiego: obroty gruntami – dane o wartościach

BLIZNE ŁASZCZYŃSKIEGO

wartości gruntów i intensywność obrotów w kontekście zmian planistycznych



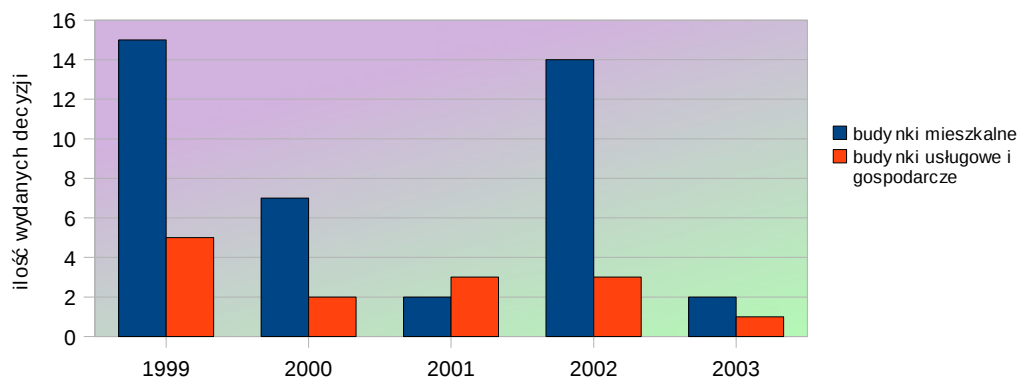
Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Komentarz: Stan rynku w sektorze sprzedaży nieruchomości ocenia się na podstawie intensywności obrotów i poziomów cen. Rysunek odzwierciedla spowolnienie obrotów w ostatnim okresie pięcioletniej karencji obowiązywania opłaty planistycznej w wysokości 25%.

Rys. 76: Blizne Łaszczyńskiego: obroty a opłata planistyczna

BLIZNE ŁASZCZYŃSKIEGO

decyzje o warunkach zabudowy

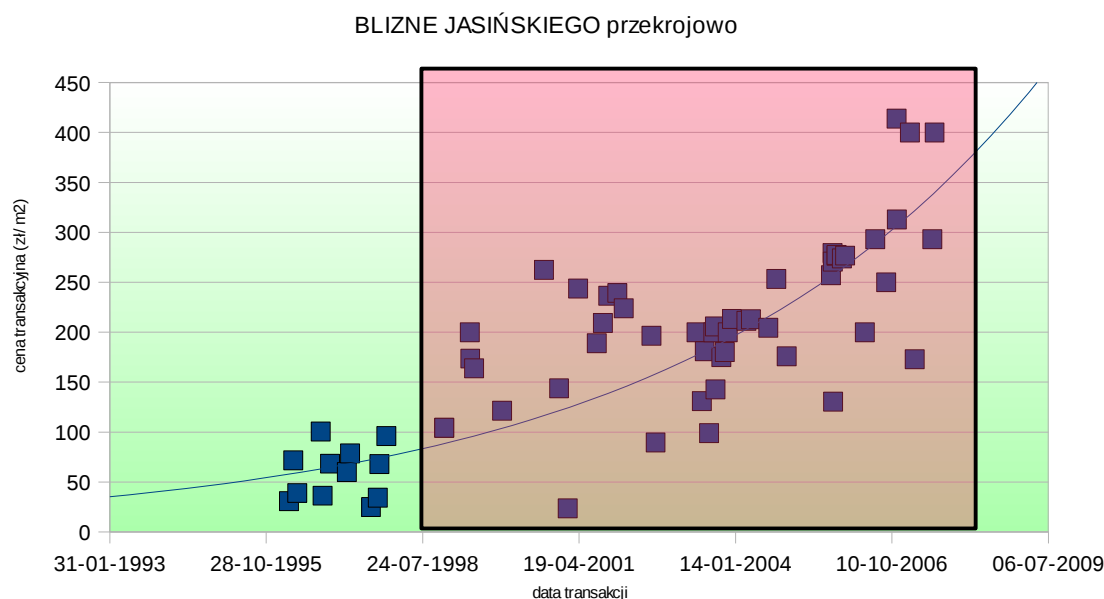


Źródło danych: Rejestry gminne. Opracowanie własne.

Komentarz: Zdecydowana dominacja inwestycji mieszkaniowych (w okresie 5 lat udział decyzji dla innych niż budynki mieszkalne inwestycji w zbiorze decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji kubaturowych wyniósł 20%).

Rys. 77: Blizne Łaszczyńskiego: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach

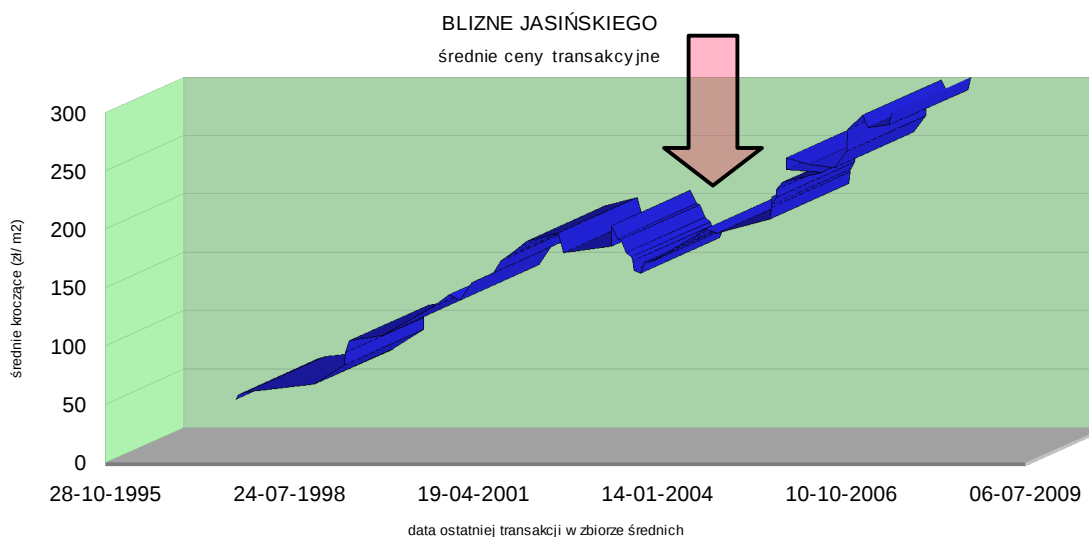
WIEŚ BLIZNE JASIŃSKIEGO, GMINA STARE BABICE



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Uwaga: Zaznaczono transakcje zawarte po uchwaleniu planu miejscowego zwiększającego obszary przeznaczone pod zabudowę.

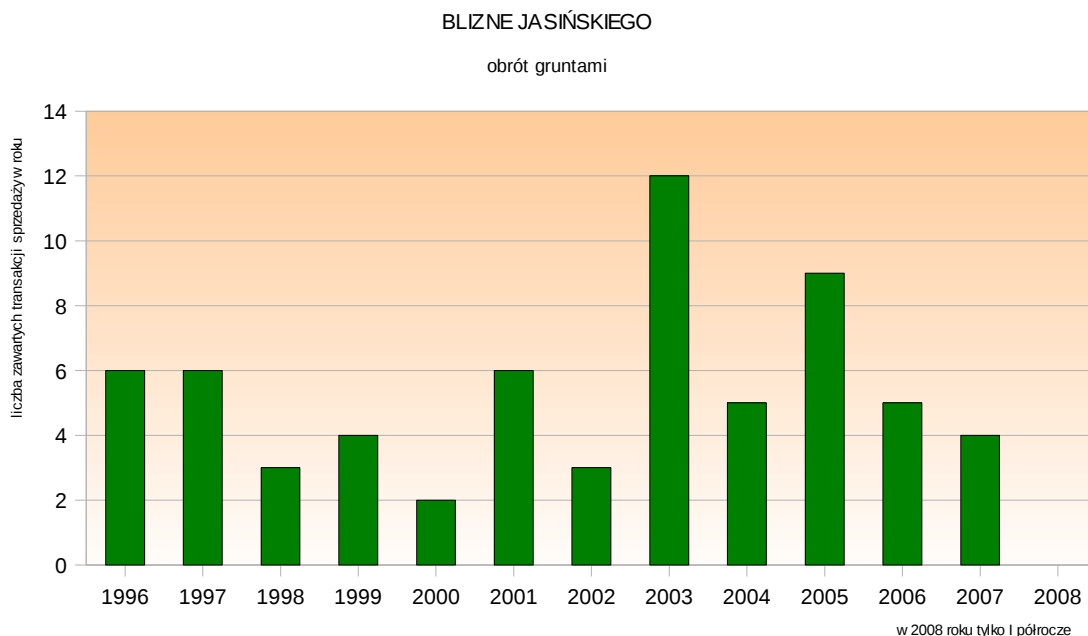
Rys. 78: Struktura obrotów gruntami we wsi Blizne Jasińskiego



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

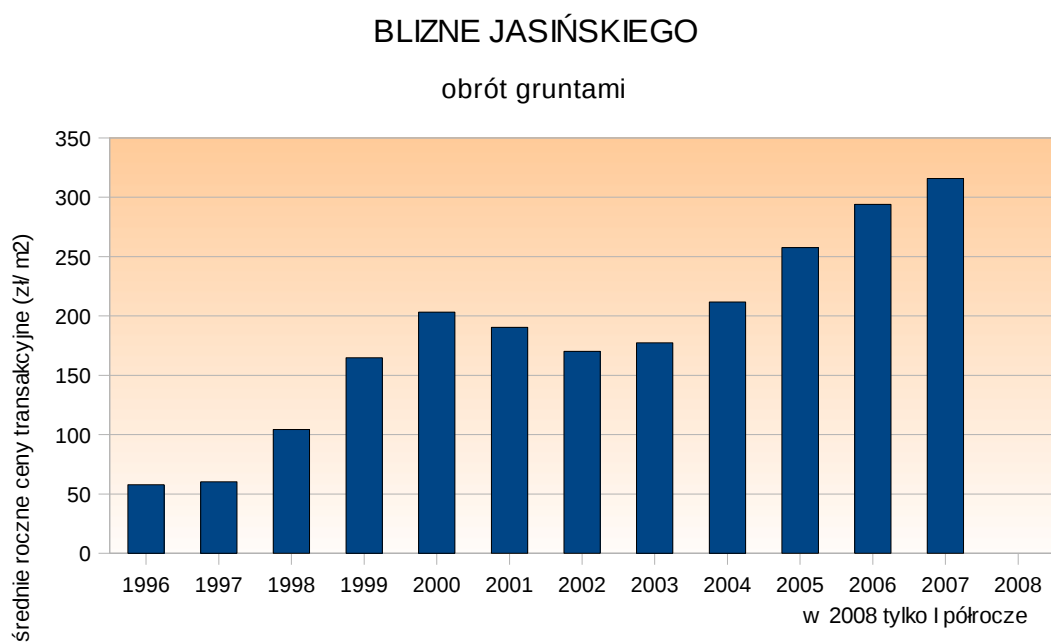
Komentarz: Analiza wpływu istotnego czynnika makroekonomicznego, akcesji do Unii Europejskiej, na zmianę cen gruntów [strzałką zaznaczono datę przystąpienia (01.05.2004)]: nietypowy wynik — odnotowano spadek wzrostu cen gruntów w dacie akcesji; znaczący wzrost odnotowano rok później.

Rys. 79: Blizne Jasińskiego: dynamika trendu wzrostu cen gruntów



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 80: **Blizne Jasińskiego: obrót gruntami – dane ilościowe**

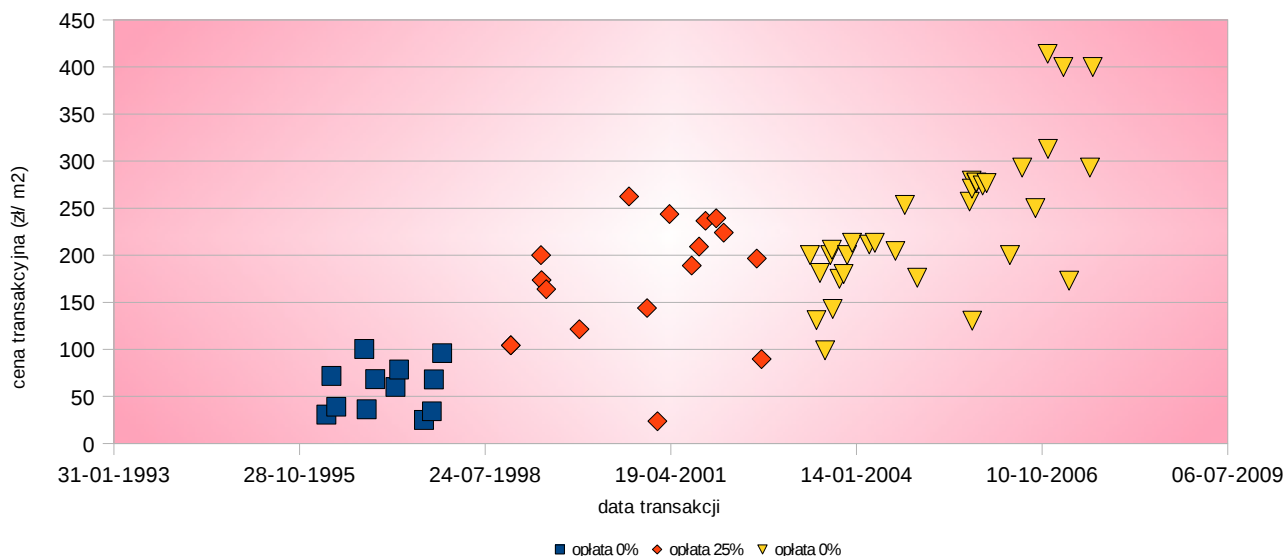


Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 81: **Blizne Jasińskiego: obrót gruntami – dane o wartościach**

BLIZNE JASIŃSKIEGO

wartości gruntów i intensywność obrotów w kontekście zmian w planie miejscowym



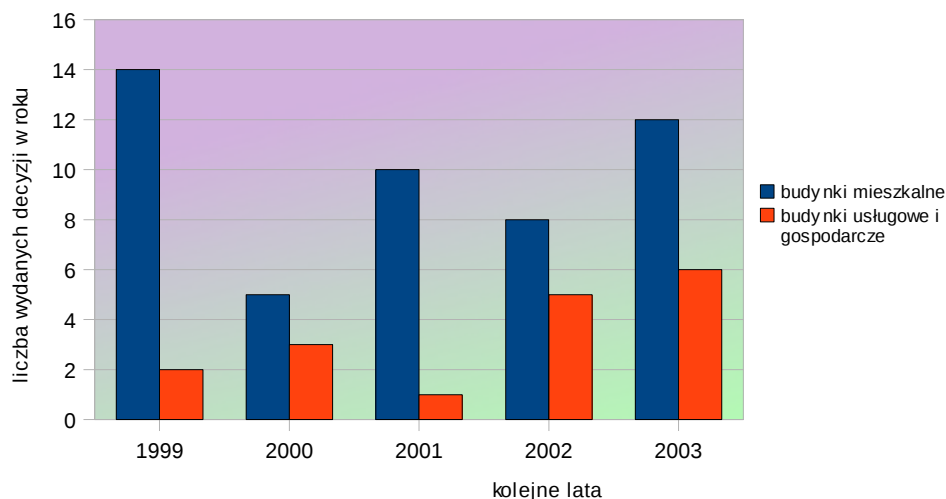
Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Komentarz: Stan rynku w sektorze sprzedaży nieruchomości ocenia się na podstawie intensywności obrotów i poziomów cen. Rysunek odzwierciedla zdecydowany wzrost liczby zawartych umów po upływie okresu pięcioletniej karencji obowiązywania opłaty planistycznej w wysokości 25%.

Rys. 82: Blizne Jasińskiego: obrót gruntami a opłata planistyczna

BLIZNE JASIŃSKIEGO

decyzje o warunkach zabudowy

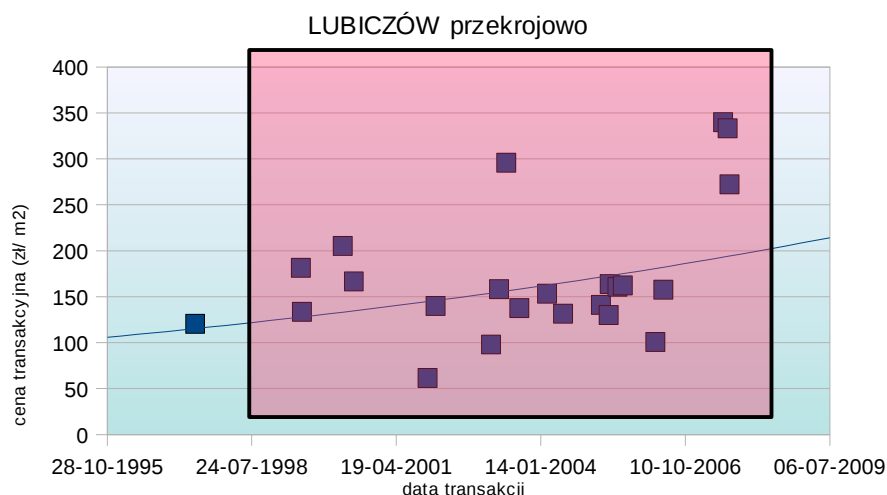


Źródło danych: Rejestry gminne. Opracowanie własne.

Komentarz: Mimo różnic w kolejnych latach, zawsze dominacja inwestycji mieszkaniowych (w okresie 5 lat udział decyzji dla innych niż budynki mieszkalne inwestycji w zbiorze decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji kubaturowych wyniósł 20%).

Rys. 83: Blizne Jasińskiego: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach

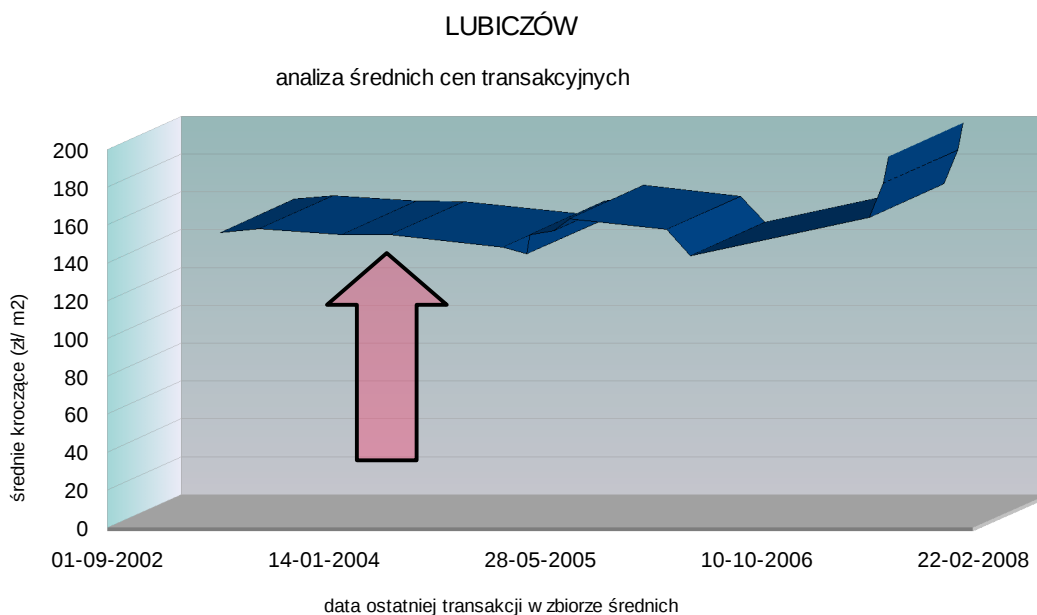
WIEŚ LUBICZÓW, GMINA STARE BABICE



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Uwaga: Zaznaczono transakcje zawarte po uchwaleniu planu miejscowego zwiększającego obszary przeznaczone pod zabudowę.

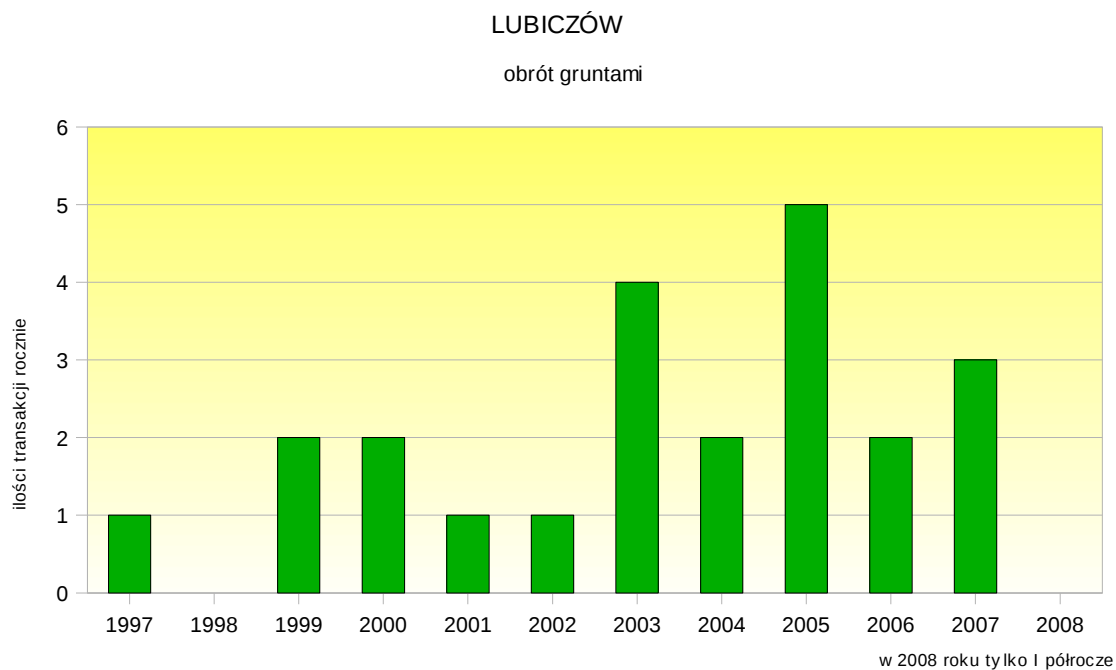
Rys. 84: Struktura obrotów gruntami w Lubiczowie



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

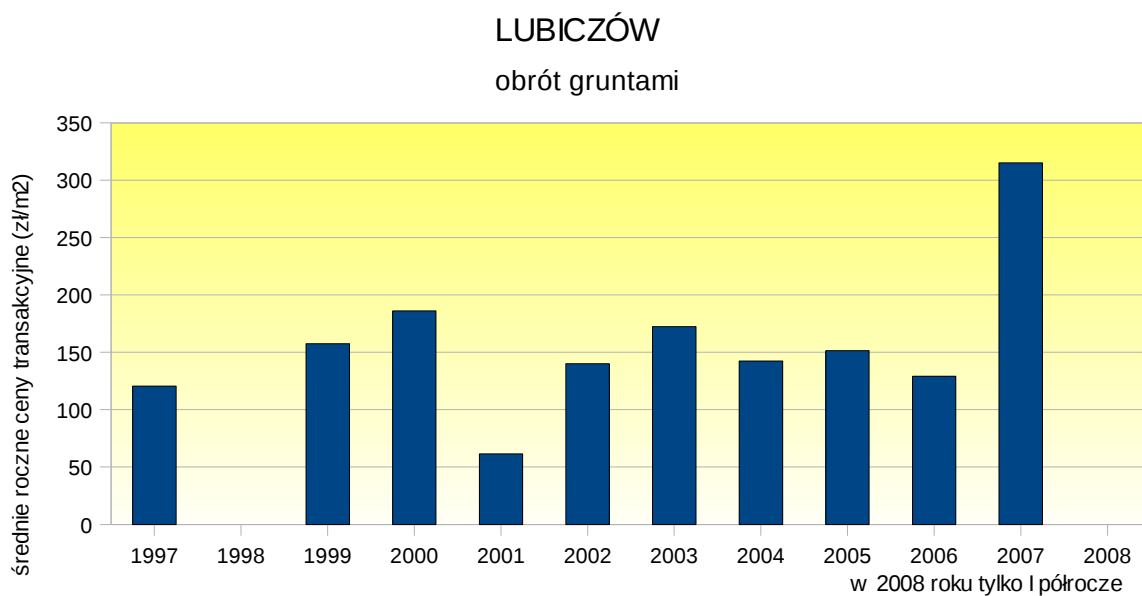
Komentarz: Analiza wpływu istotnego czynnika makroekonomicznego, akcesji do Unii Europejskiej, na zmianę cen gruntów [strzałką zaznaczono datę przystąpienia (01.05.2004)]: akcesja nie stanowiła cezury zmian na lokalnym rynku nieruchomości.

Rys. 85: Trend wzrostu cen gruntów w Lubiczowie



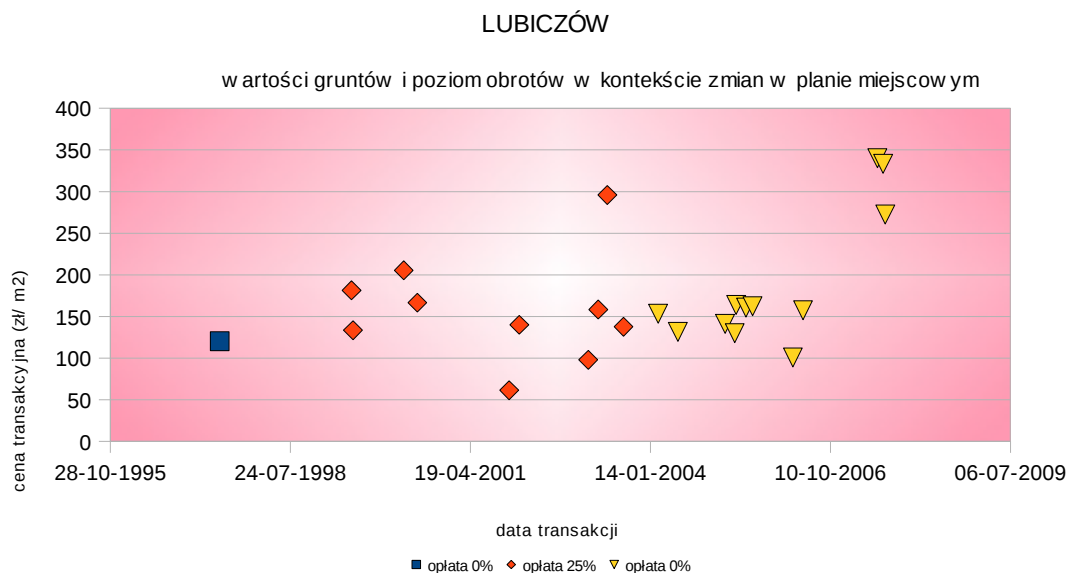
Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 86: Lubiczów: obrót gruntami — dane ilościowe



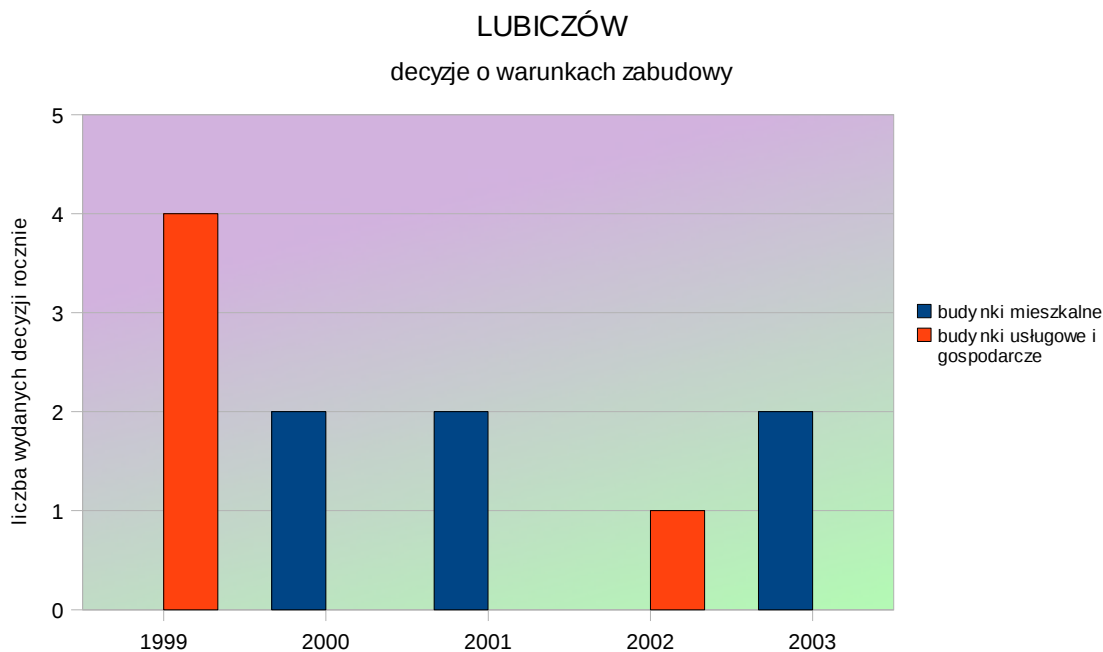
Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 87: Lubiczów: obrót gruntami — dane o wartościach



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 88: Lubiczów: obrót gruntami a opłata planistyczna



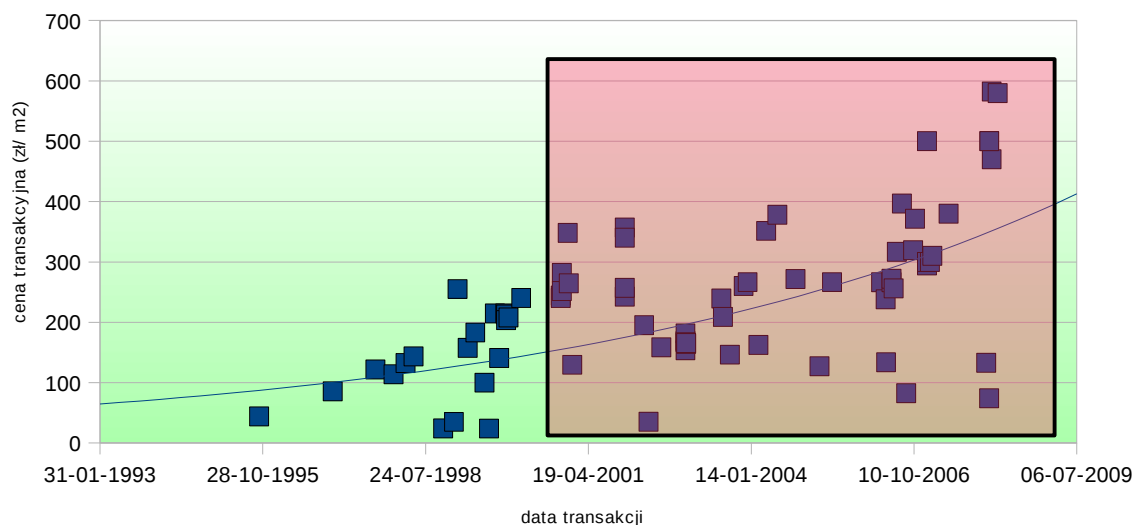
Źródło danych: Rejestry gminne. Opracowanie własne.

Komentarz: Sporadyczna ilość zamierzeń inwestycyjnych i brak równowagi pomiędzy sektorem mieszkaniowym a usługowo-gospodarczym.

Rys. 89: Lubiczów: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach

WIEŚ LATCHORZEW, GMINA STARE BABICE

LATCHORZEW przekrojowo

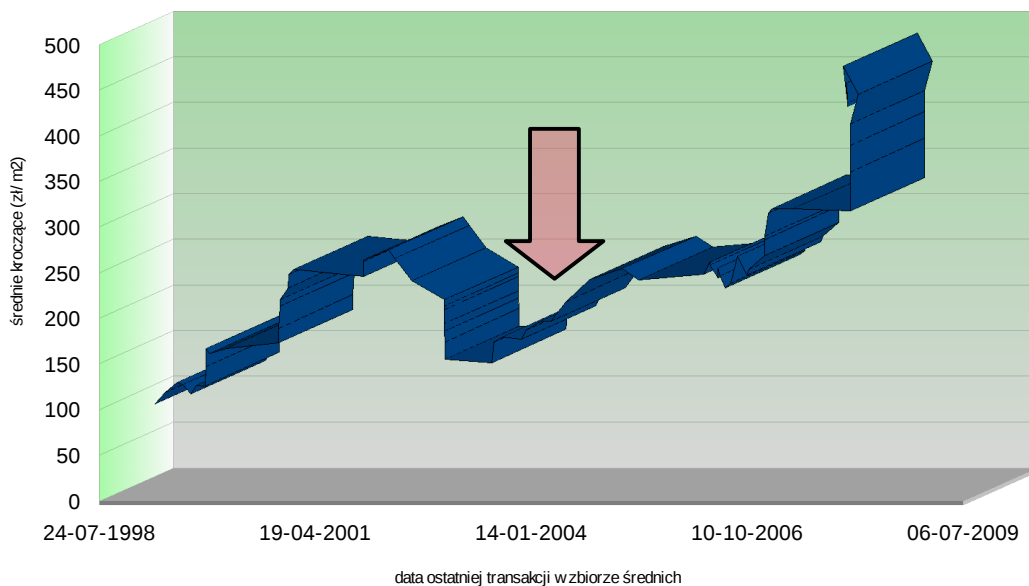


Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Uwaga: Zaznaczono transakcje zawarte po uchwaleniu planu miejscowego wprowadzającego zabudowę w południowej części Latchorzewa.

Rys. 90: Struktura obrotów gruntami w Latchorzewie

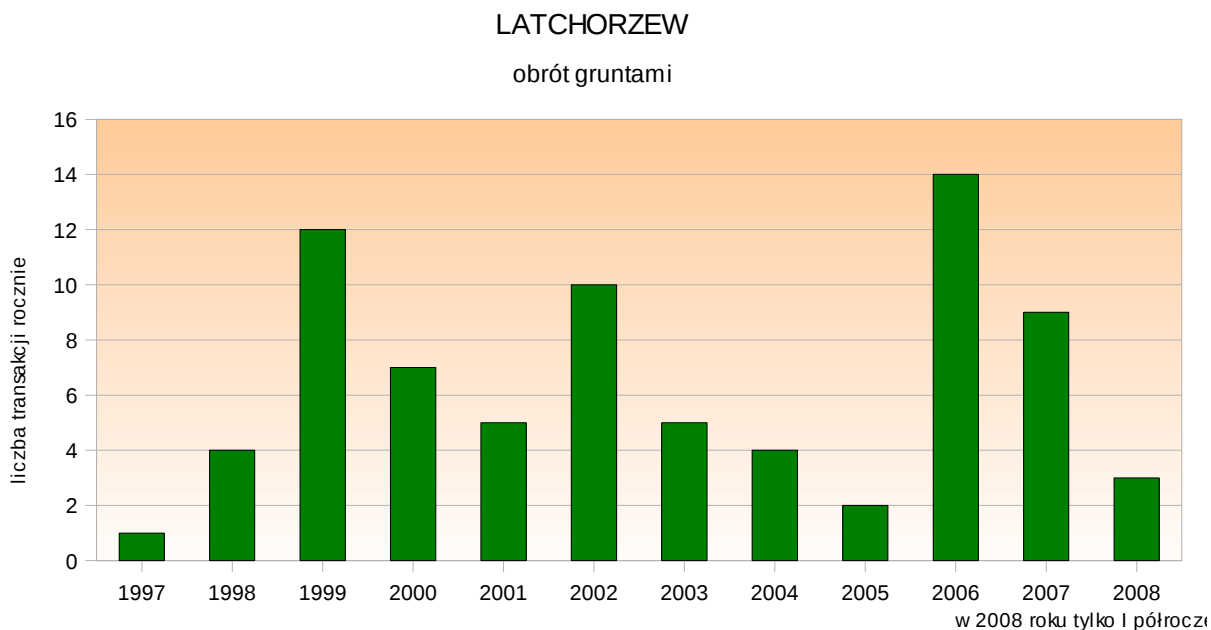
LATCHORZEW



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

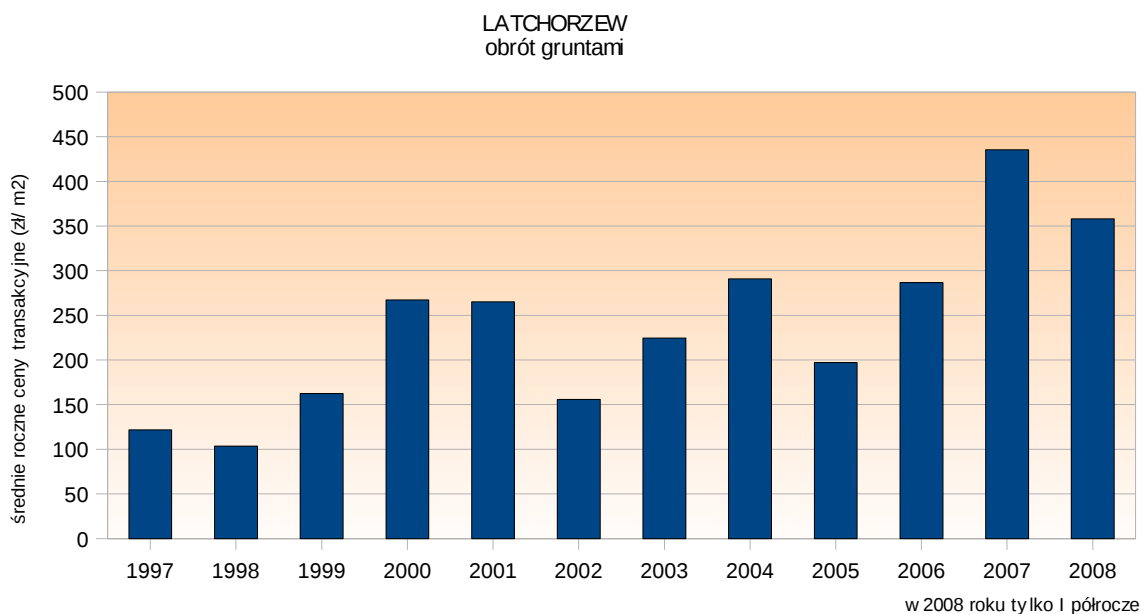
Komentarz: Analiza wpływu istotnego czynnika makroekonomicznego, akcesji do Unii Europejskiej, na zmianę cen gruntów [strzałką zaznaczono datę przystąpienia (01.05.2004)]: wyraźny wzrost cen w dacie akcesji.

Rys. 91: Trend wzrostu cen gruntów w Latchorzewie



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 92: Latchorzew: obrót gruntami — dane ilościowe

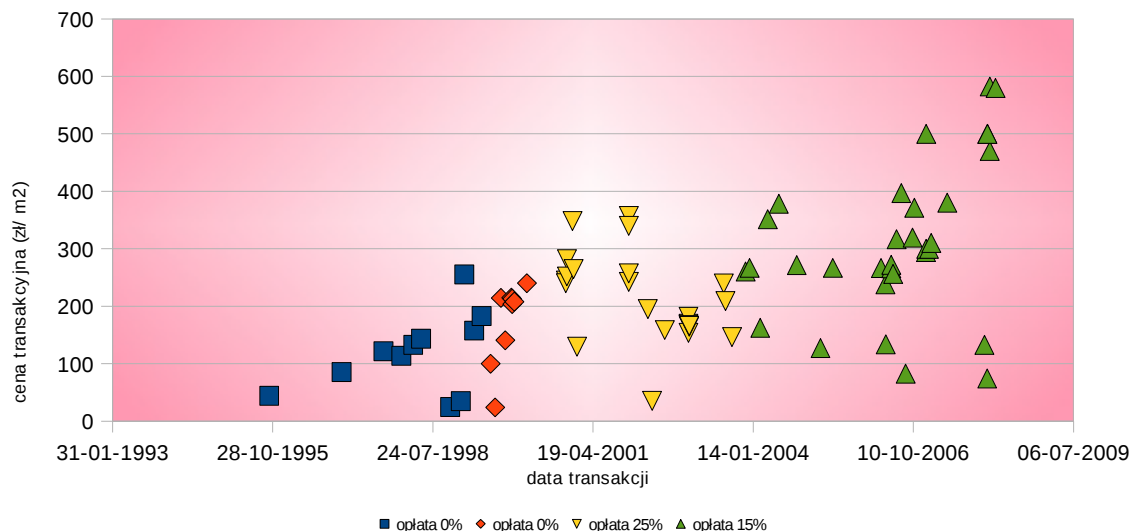


Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 93: Latchorzew: obrót gruntami — dane o wartościach

LATCHORZEW

intensywność obrotów i poziom cen transakcyjnych w kontekście zmian w planie miejscowym



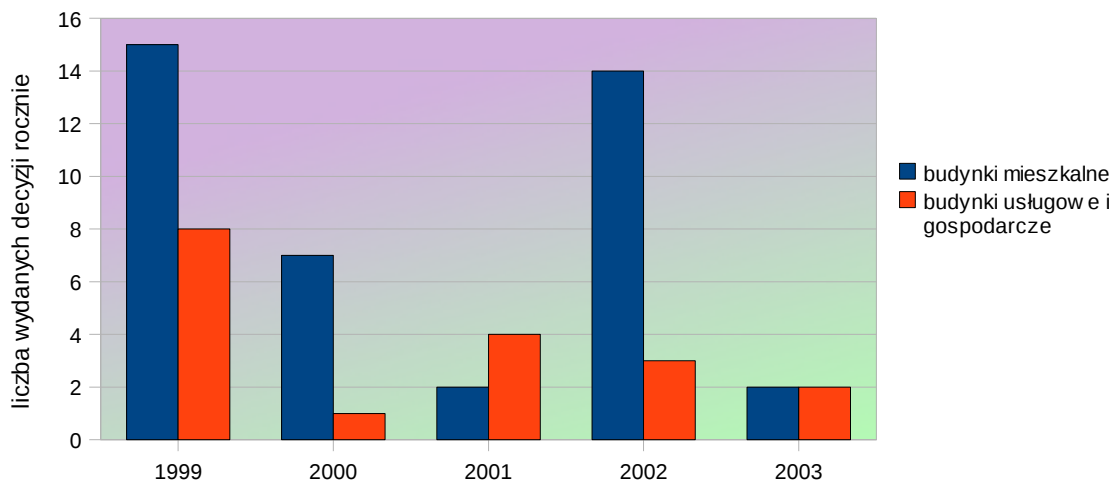
Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Komentarz: Po zmniejszeniu wysokości opłaty planistycznej z 25 do 15% odnotowano wzrost liczby zawieranych transakcji — umów sprzedaży gruntów.

Rys. 94: Latchorzew: obrót gruntami a opłata planistyczna

LATCHORZEW

decyzje o warunkach zabudowy

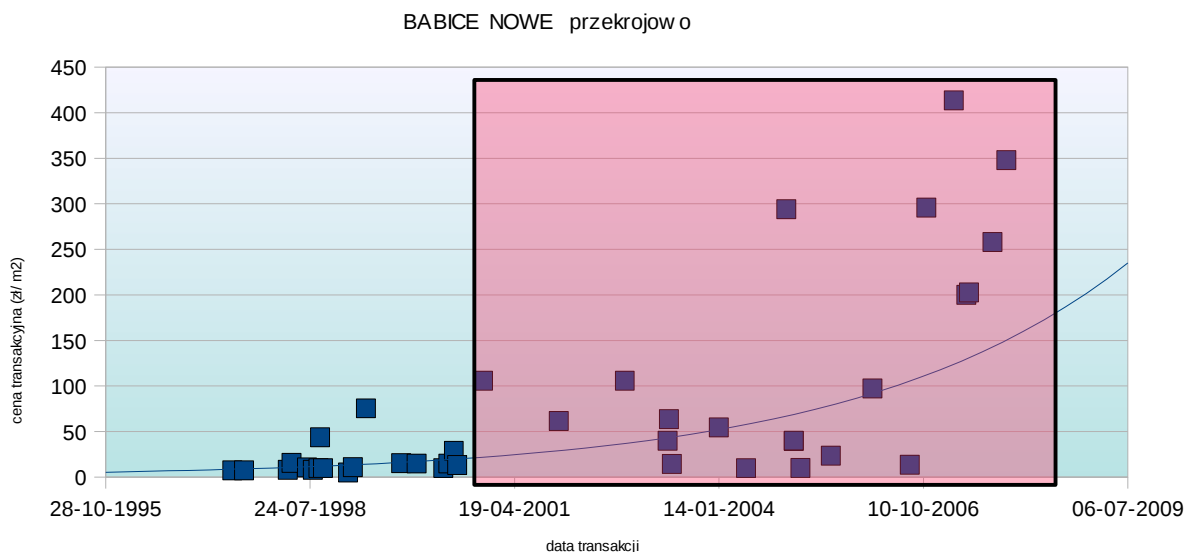


Źródło danych: Rejestry gminne. Opracowanie własne.

Komentarz: Mimo różnic w poszczególnych latach — zdecydowana dominacja inwestycji mieszkaniowych (w okresie 5 lat udział decyzji dla innych niż budynki mieszkalne inwestycji w zbiorze decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji kubaturowych wyniósł 18%).

Rys. 95: Latchorzew: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach

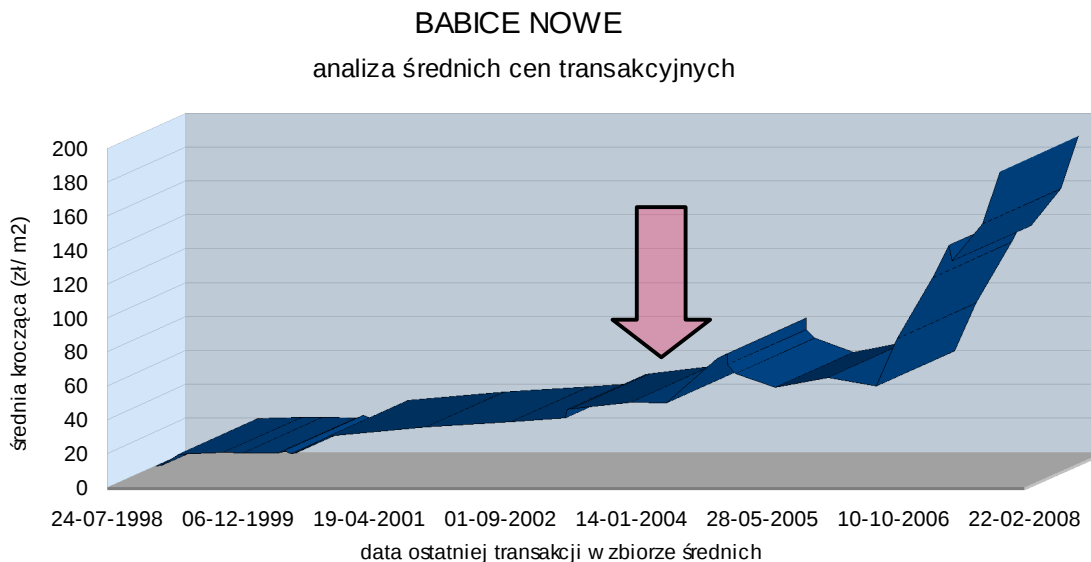
WIEŚ BABICE NOWE, GMINA STARE BABICE



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Uwaga: Zaznaczono transakcje zawarte po uchwaleniu planu miejscowego zwiększającego obszary przeznaczone pod zabudowę.

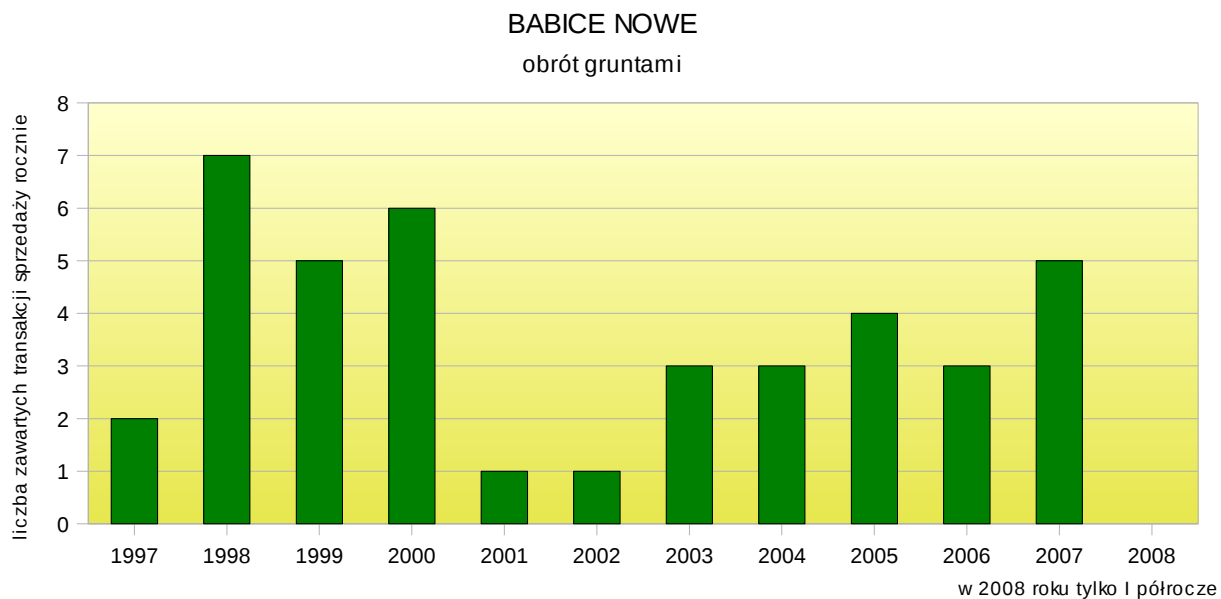
Rys. 96: Struktura obrotów gruntami w Babicach Nowych



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

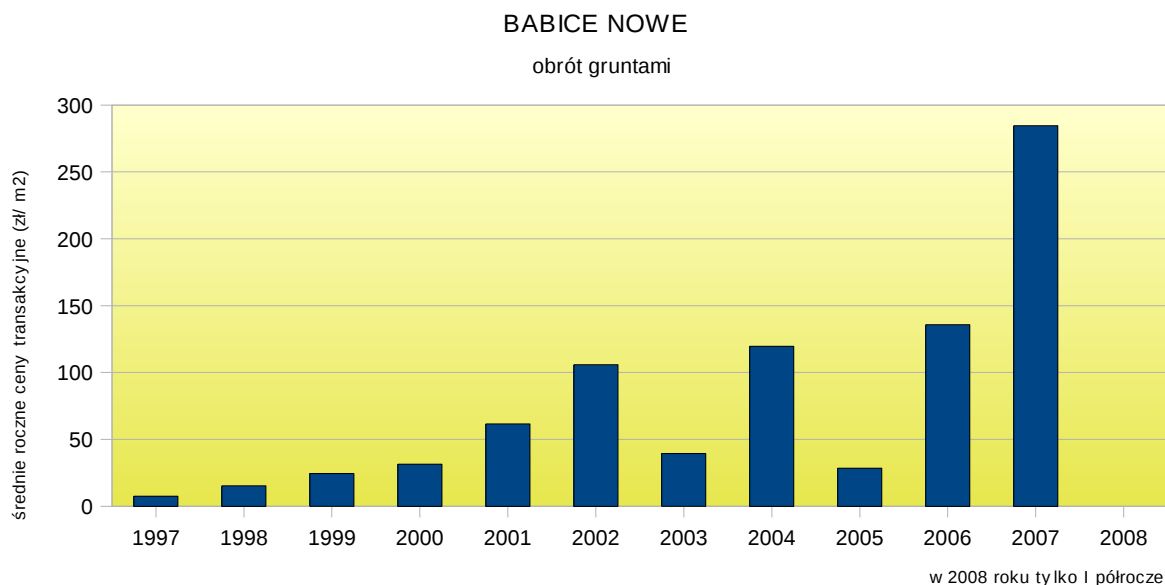
Komentarz: Analiza wpływu istotnego czynnika makroekonomicznego, akcesji do Unii Europejskiej, na zmianę cen gruntów [strzałką zaznaczono datę przystąpienia (01.05.2004)]: w dacie akcesji nie odnotowano znaczącej zmiany trendu wzrostu cen na lokalnym rynku gruntów.

Rys. 97: Trend wzrostu cen gruntów w Babicach Nowych



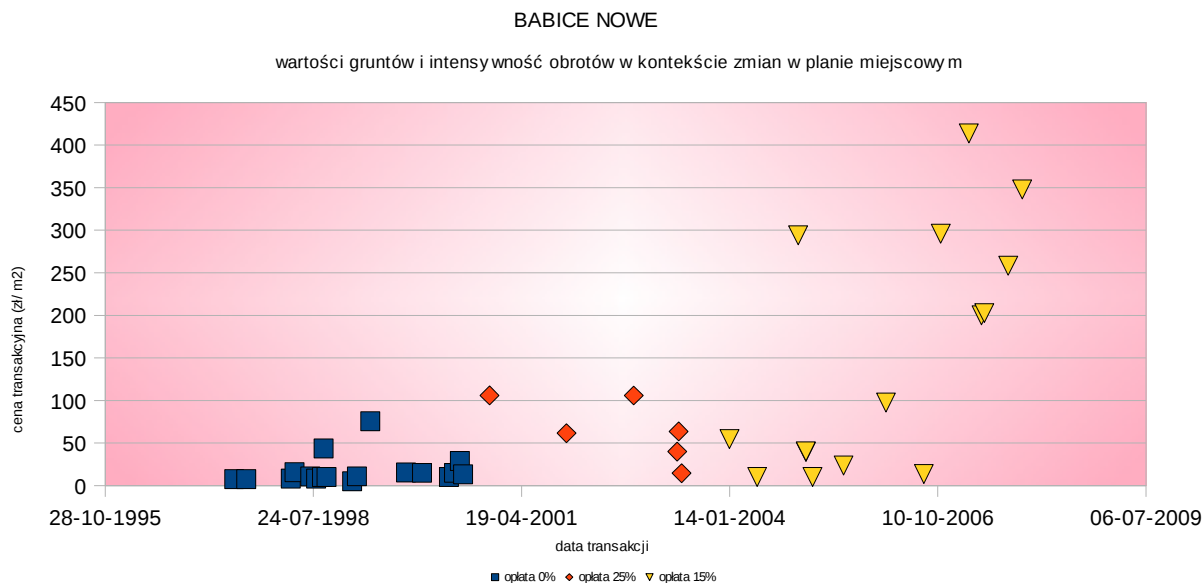
Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 98: **Babice Nowe: obrót gruntami — dane ilościowe**



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

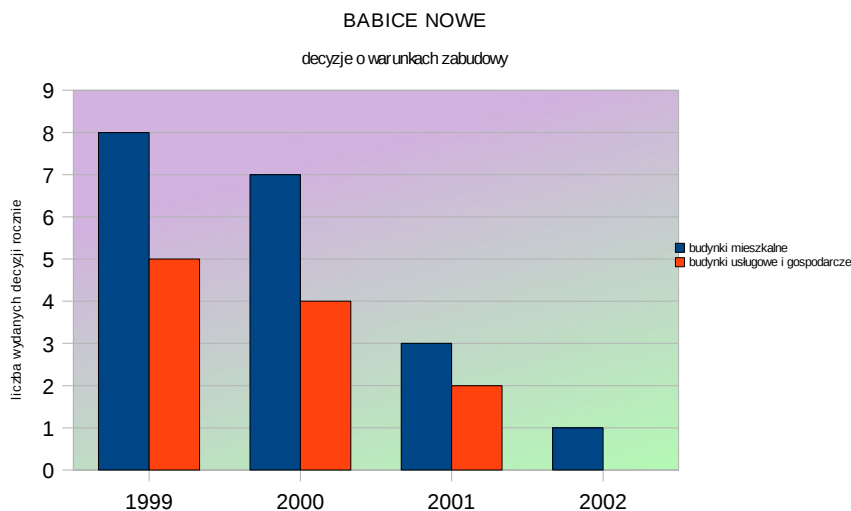
Rys. 99: **Babice Nowe: obrót gruntami — dane o wartościach**



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Komentarz: Po zmniejszeniu wysokości opłaty planistycznej z 25 do 15% odnotowano wzrost liczby zawieranych transakcji. Jednocześnie zwraca uwagę okresowy spadek cen. Pozostaje kwestia nierozstrzygnięta, czy odnotowany w pierwszym okresie po zmianie wysokości opłaty spadek cen transakcyjnych gruntów związany był z upustem wynikającym z mniejszego niż dotychczas obciążenia zwykcy daniną na rzecz gminy.

Rys. 100: Babice Nowe: obrót gruntami a opłata planistyczna



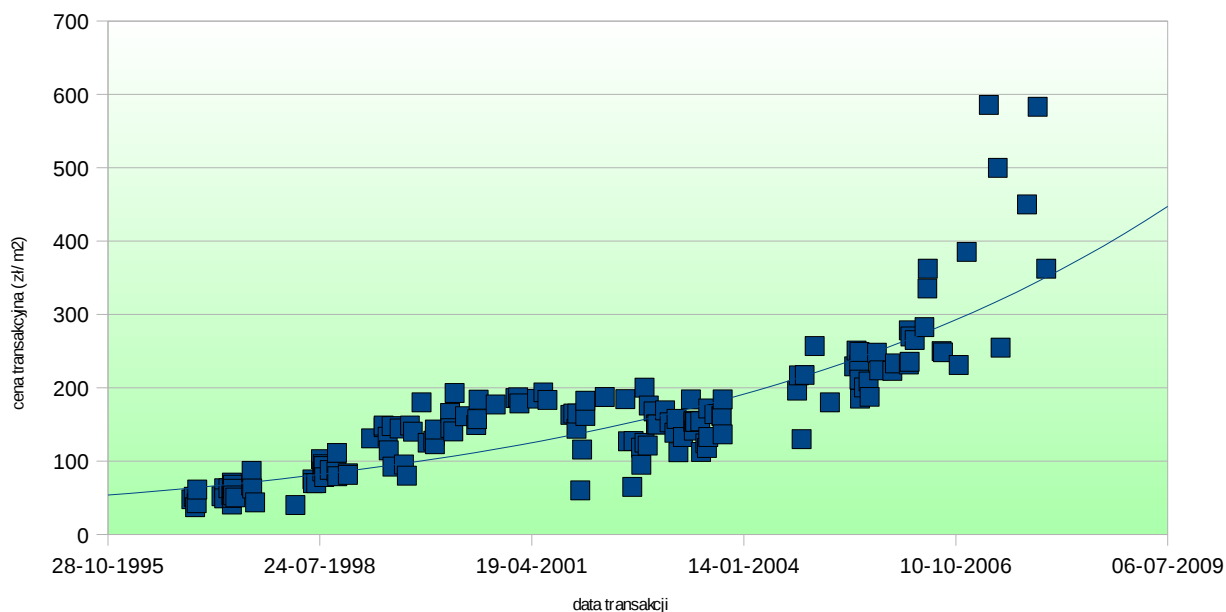
Źródło danych: Rejestry gminne. Opracowanie własne.

Komentarz: Mimo różnic w poszczególnych latach — zawsze dominacja inwestycji mieszkaniowych [w okresie 4 lat (w 2003 roku nie wydano żadnej decyzji) udział decyzji dla innych niż budynki mieszkalne inwestycji w zbiorze decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji kubaturowych wyniósł 32%).

Rys. 101: Babice Nowe: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach

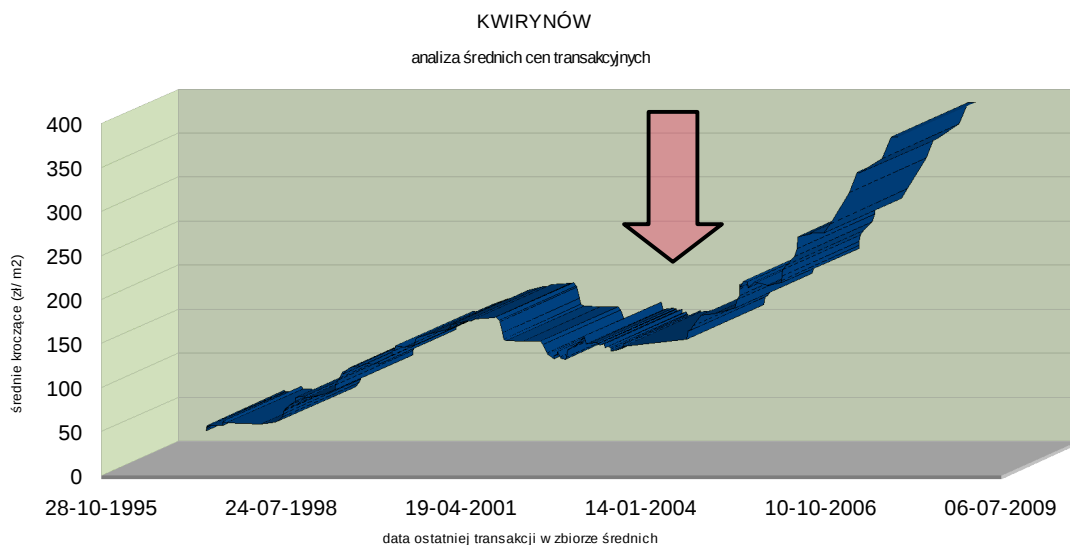
WIEŚ KWIRYNÓW, GMINA STARE BABICE

KWIRYNÓW przekrojowo



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

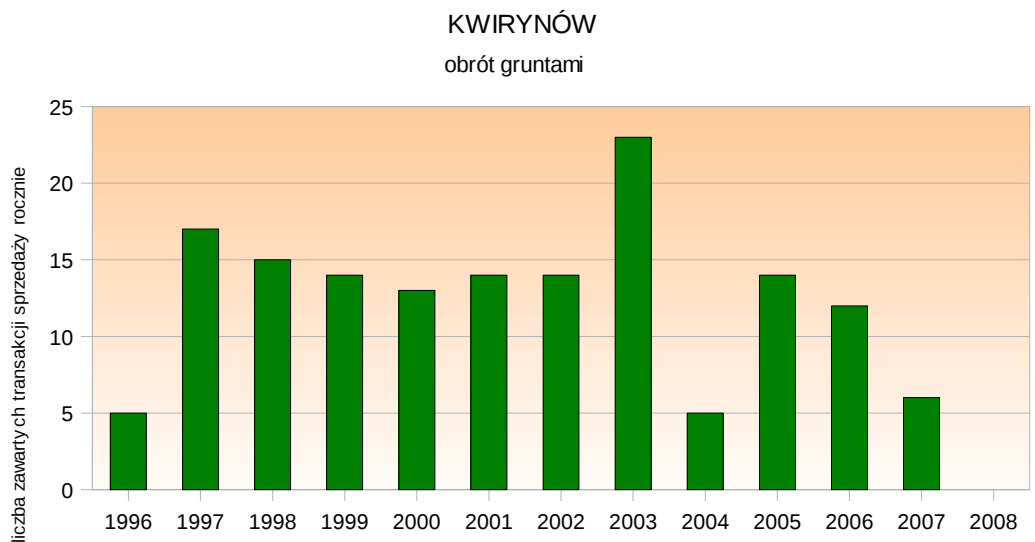
Rys. 102: Struktura obrotów gruntami w Kwirynowie



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Komentarz: Analiza wpływu istotnego czynnika makroekonomicznego, akcesji do Unii Europejskiej, na zmianę cen gruntów [strzałką zaznaczono datę przystąpienia (01.05.2004)]: w dacie akcesji nie odnotowano znaczącej zmiany trendu zmian cen na lokalnym rynku gruntów.

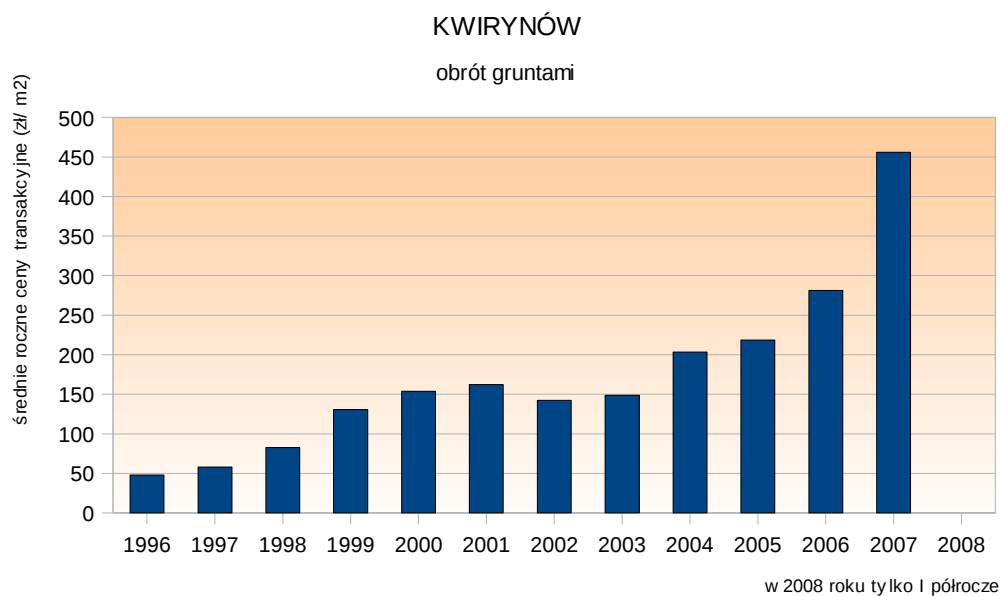
Rys. 103: Trend wzrostu cen gruntów w Kwirynowie



w 2008 roku tylko I półrocze

Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 104: Kwirynów: obrót gruntami — dane ilościowe



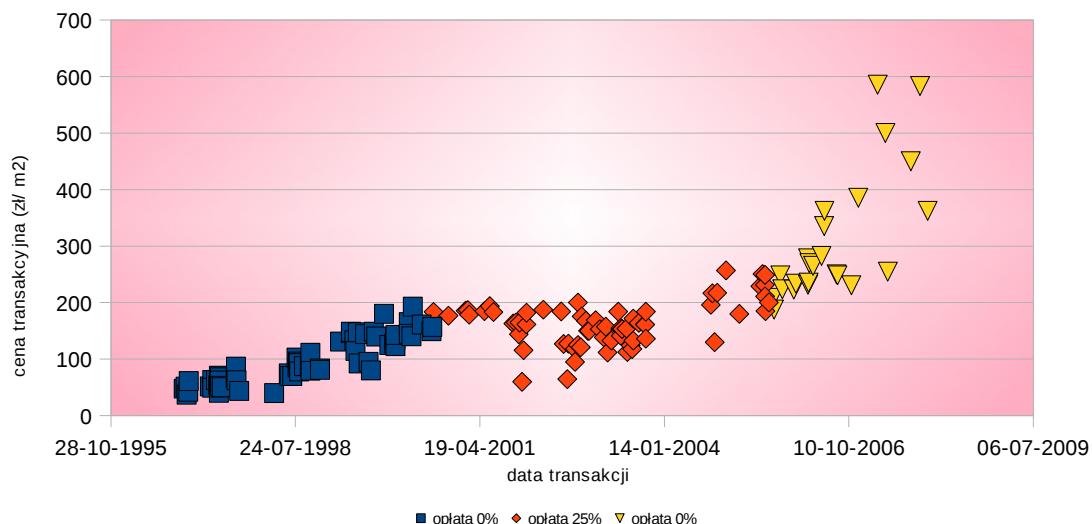
w 2008 roku tylko I półrocze

Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 105: Kwirynów: obrót gruntami — dane o wartościach

KWIRYNÓW

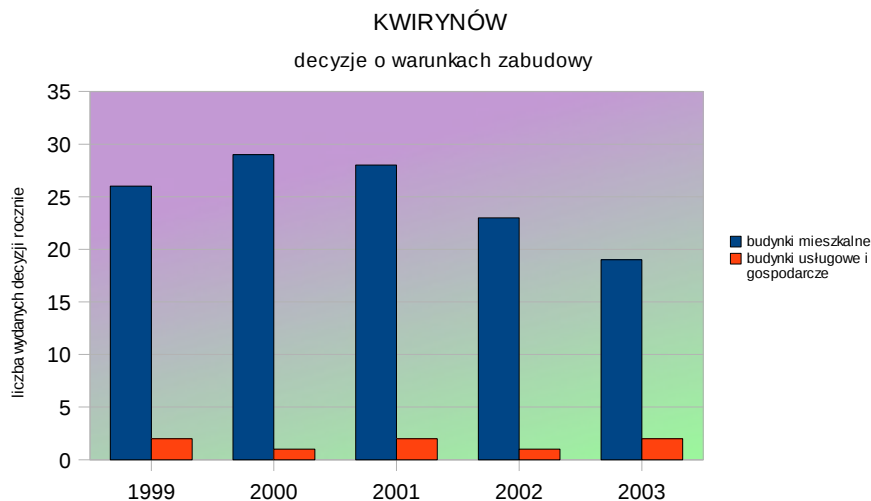
wartości gruntów i intensywność obrotów w kontekście zmian w planie miejscowym



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Komentarz: Rysunek odzwierciedla zwiększoną liczbę zawieranych transakcji po wygaśnięciu okresu pięcioletniej karencji poboru opłaty planistycznej w wysokości 25%. Natomiast wzrost cen od 2006 roku należy wiązać z ogólnym ożywieniem gospodarki i odczuwalnym wzrostem zainteresowania inwestorów rynkiem nieruchomości jako miejscem lokowania kapitału.

Rys. 106: Kwirynów: obrót gruntami a opłata planistyczna



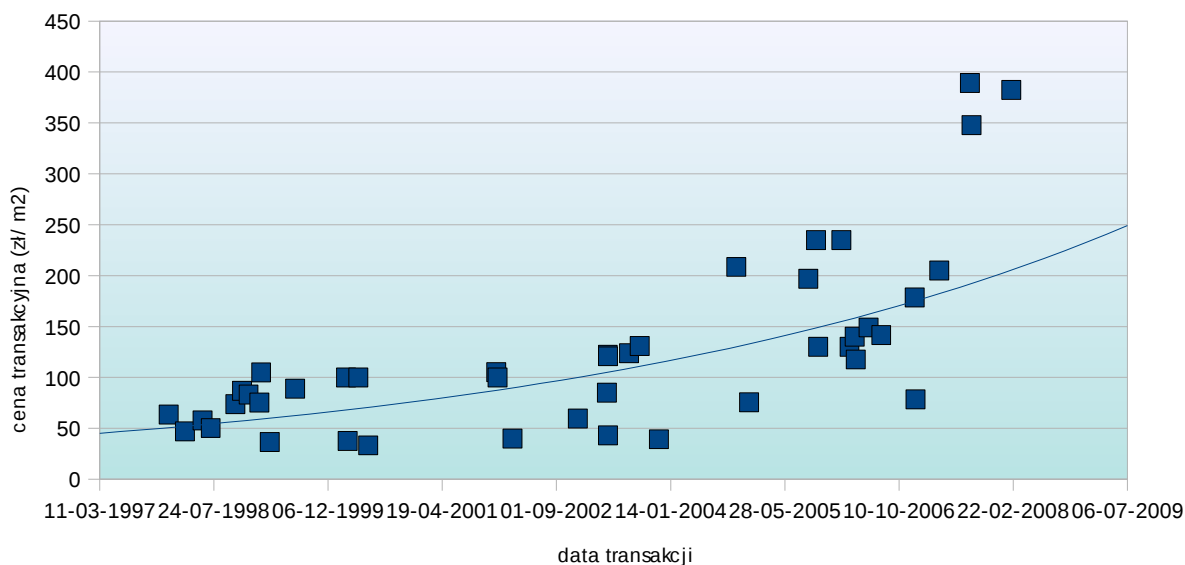
Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Komentarz: Rażąca dysproporcja w liczbie wydawanych decyzji w sektorze mieszkaniowym i inwestycji usługowo-gospodarczych (w okresie 5 lat udział decyzji dla innych niż budynki mieszkalne inwestycji w zbiorze decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji kubaturowych wyniósł 4,3%).

Rys. 107: Kwirynów: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach

WIEŚ JANÓW, GMINA STARE BABICE

JANÓW przekrojowo

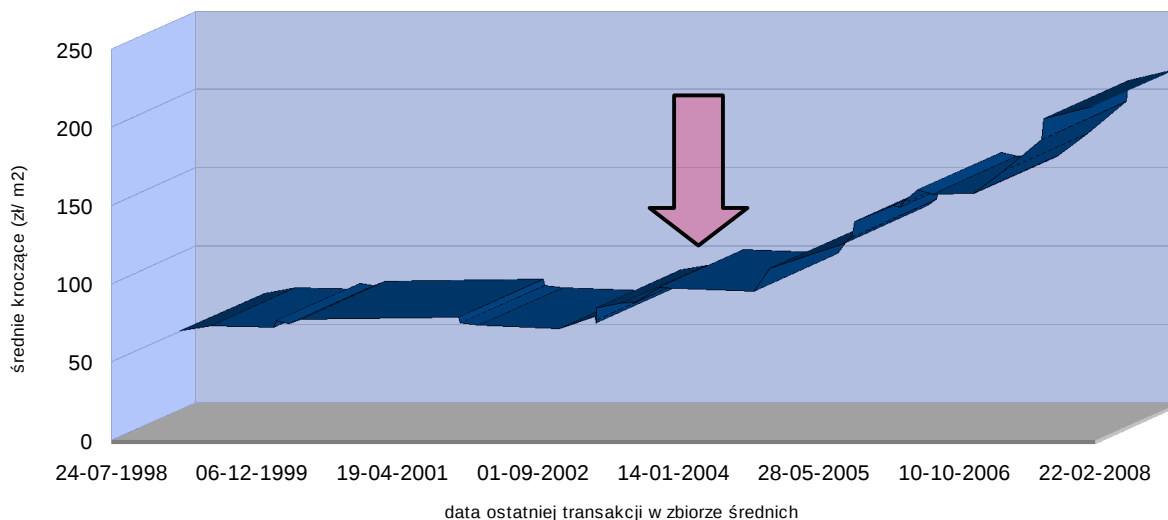


Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 108: Struktura obrotów gruntami w Janowie

JANÓW

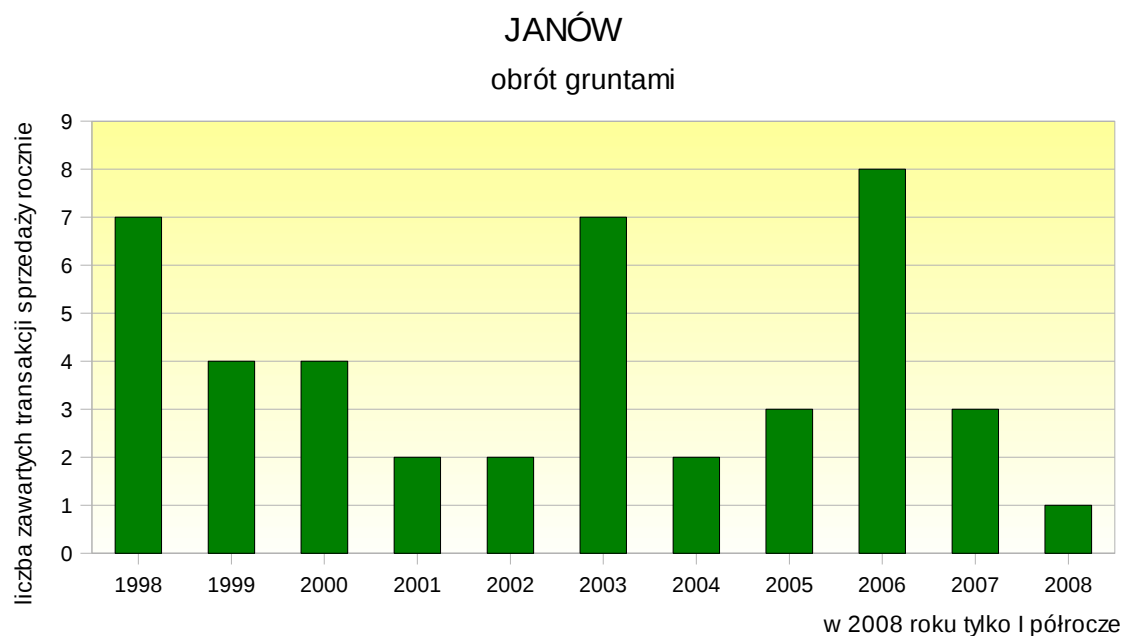
analiza średnich cen transakcyjnych



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

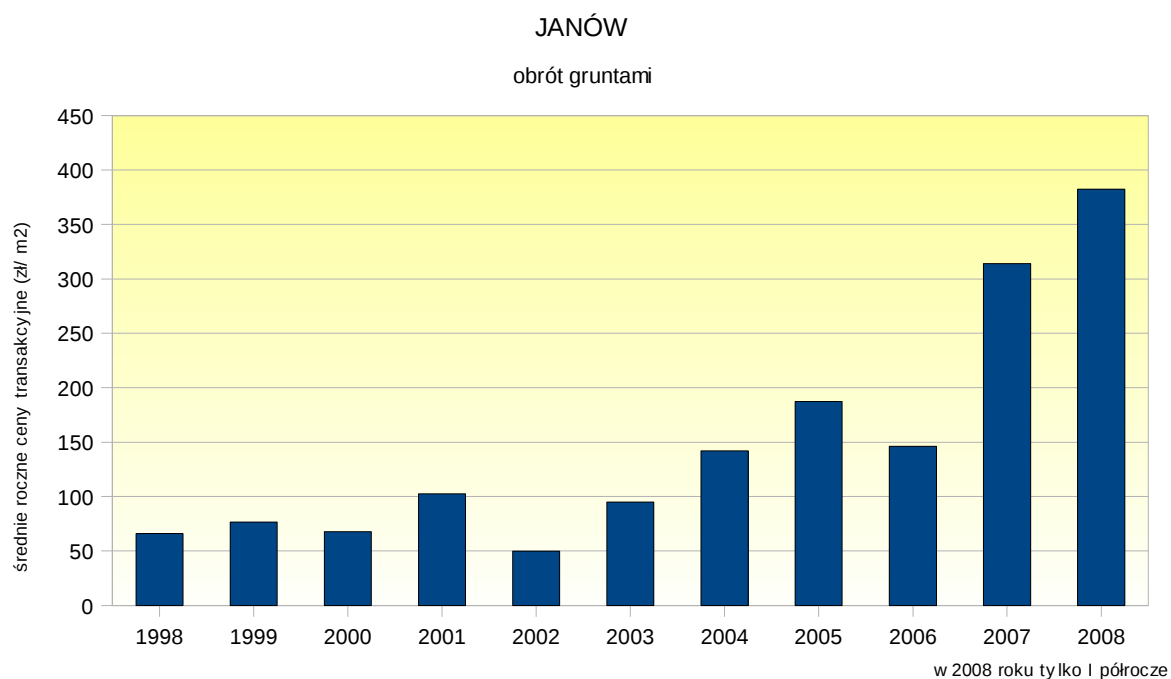
Komentarz: Analiza wpływu istotnego czynnika makroekonomicznego, akcesji do Unii Europejskiej, na zmianę cen gruntów [strzałką zaznaczono datę przystąpienia (01.05.2004)]: wzrost cen wyraźny, ale przesunięty w czasie względem daty akcesji.

Rys. 109: Trend wzrostu cen gruntów w Janowie



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 110: Janów: obrót gruntami — dane ilościowe

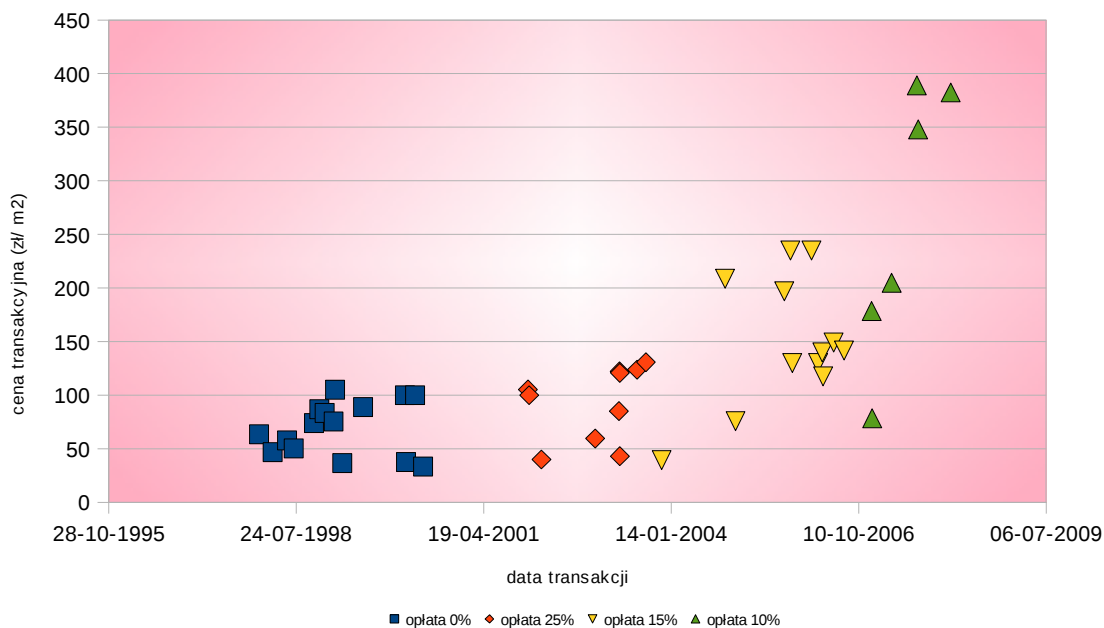


Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 111: Janów: obrót gruntami — dane o wartościach

JANÓW

w wartości gruntów i intensywność obrotów w kontekście zmian w planie miejscowym

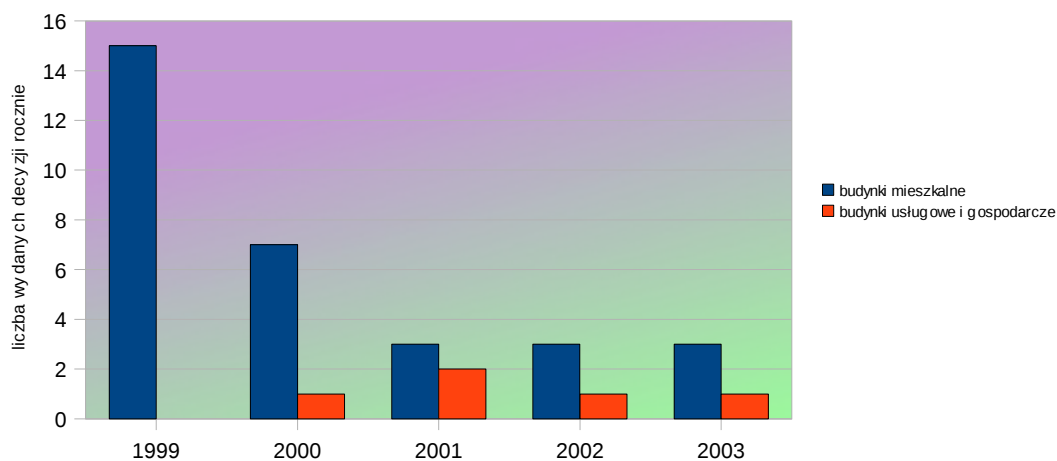


Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 112: Janów: obrót gruntami a opłata planistyczna

JANÓW

decyzje o warunkach zabudowy

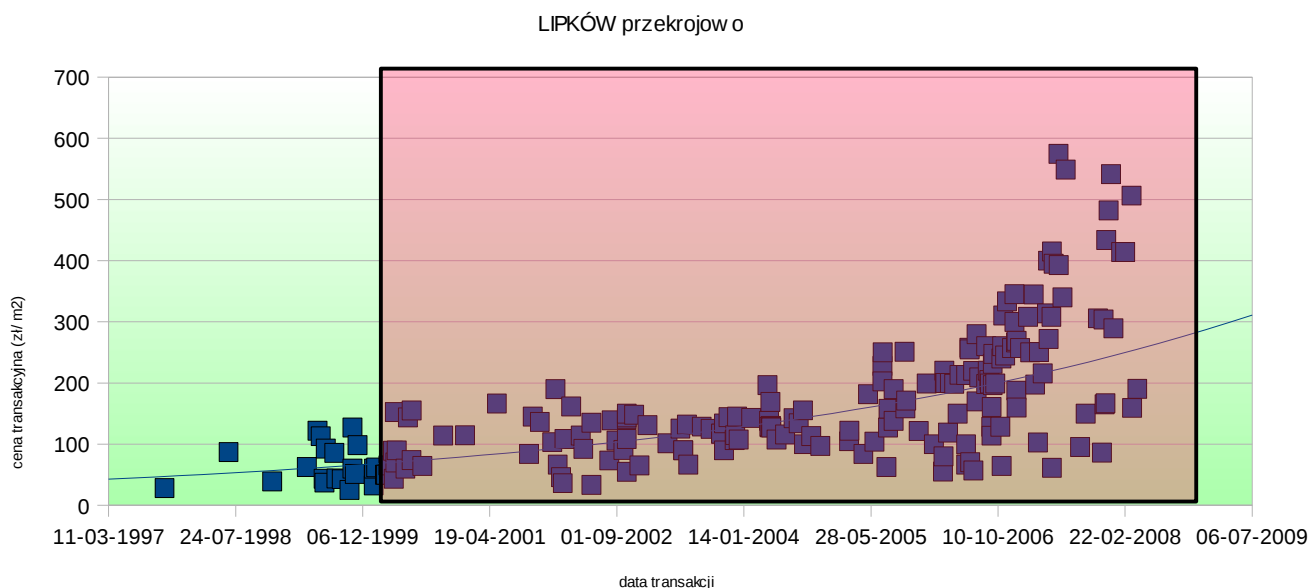


Źródło danych: Rejestry gminne. Opracowanie własne.

Komentarz: Inwestycje w sektorze usługowo-gospodarczym pod względem ilościowym są zdominowane przez inwestycje w sektorze mieszkaniowym (w okresie 5 lat udział decyzji dla innych niż budynki mieszkalne inwestycji w zbiorze decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji kubaturowych wyniósł 10%).

Rys. 113: Janów: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach

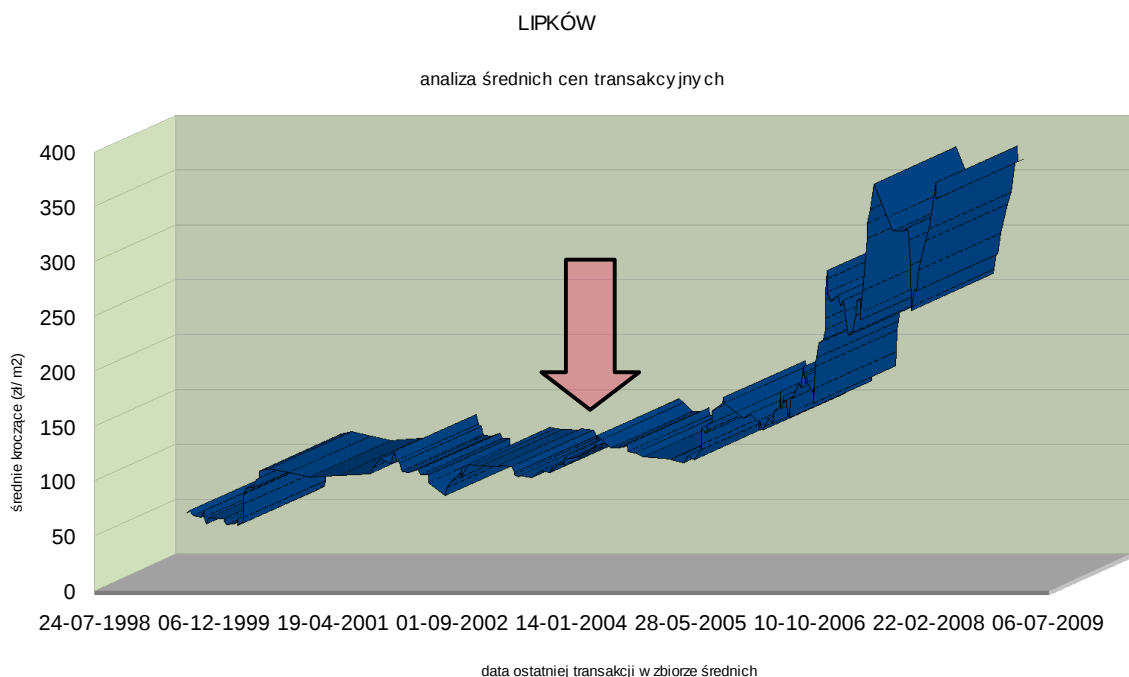
WIEŚ LIPKÓW, GMINA STARE BABICE



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Uwaga: Zaznaczono transakcje zawarte po uchwaleniu planu miejscowego zwiększającego obszary przeznaczone pod zabudowę.

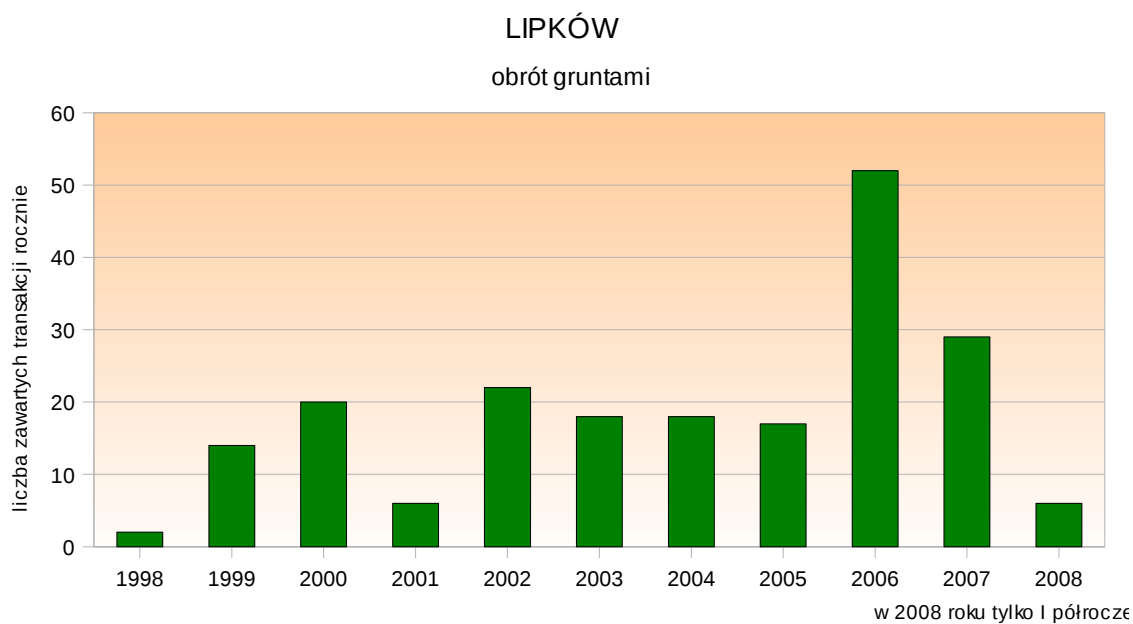
Rys. 114: Struktura obrotów gruntami w Lipkowie



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

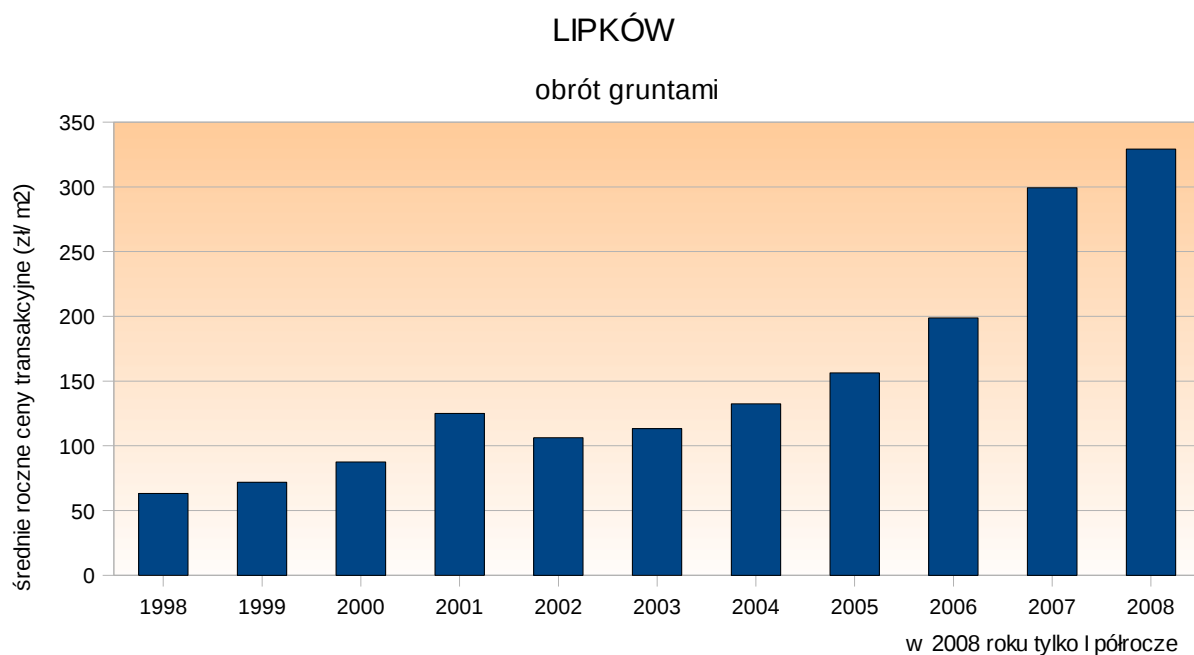
Komentarz: Analiza wpływu istotnego czynnika makroekonomicznego, akcesji do Unii Europejskiej, na zmianę cen gruntów [strzałką zaznaczono datę przystąpienia (01.05.2004)]: w dacie akcesji nie odnotowano istotnej zmiany trendu wzrostu wartości gruntów.

Rys. 115: Trend wzrostu cen gruntów w Lipkowie



Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 116: Lipków: obrót gruntami — dane ilościowe

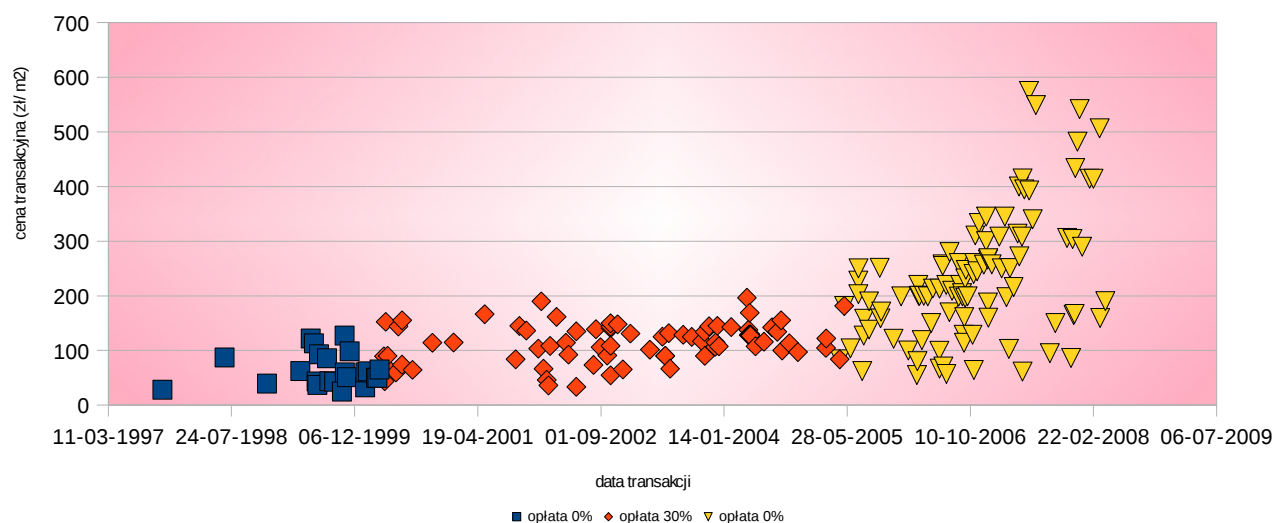


Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Rys. 117: Lipków: obrót gruntami — dane o wartościach

LIPKÓW

wartości gruntów i intensywność obrotów w kontekście zmian w planie miejscowym



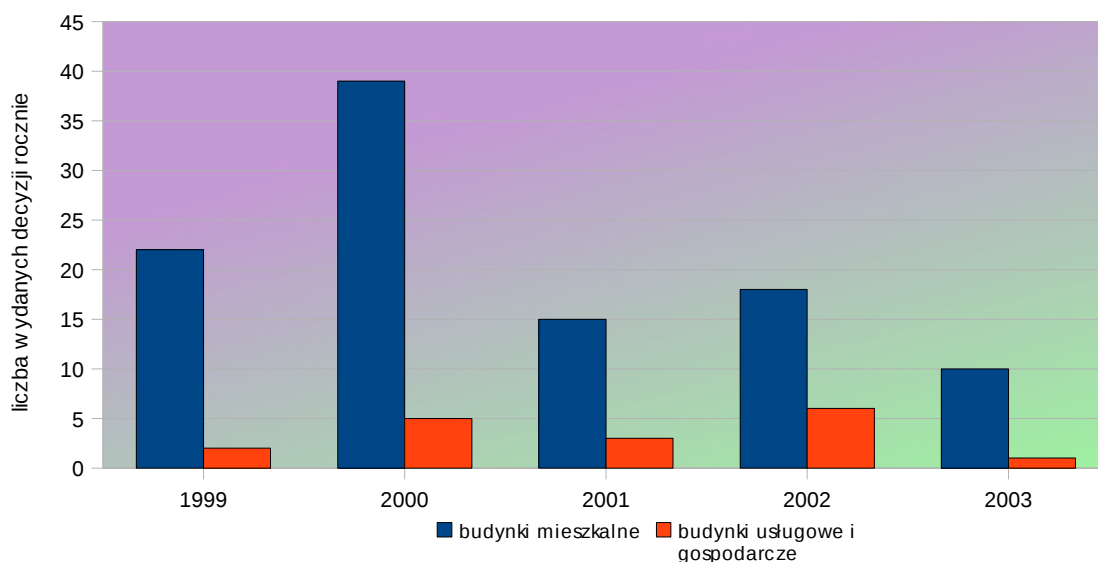
Źródło danych: Akty notarialne (umowy sprzedaży) archiwizowane przez starostwo powiatu warszawskiego zachodniego. Opracowanie własne.

Komentarz: Wyraźne wstrzymanie sprzedaży gruntów w ostatniej fazie pięcioletniego okresu poboru opłaty planistycznej w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości i zwiększenie liczby zawartych transakcji po wygaśnięciu prawa jej naliczania.

Rys. 118: Lipków: obrót gruntami a opłata planistyczna

LIPKÓW

decyzje o warunkach zabudowy



Źródło danych: Rejestry gminne. Opracowanie własne.

Komentarz: W 1999 roku jedna decyzja dotyczyła osiedla domów, a także jedna z decyzji z 2002 roku dotyczyła osiedla na 101 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Dla budynków o funkcji niemieszkalniowej wydawanych jest kilka decyzji rocznie (sporadycznie > 5 decyzji w ciągu roku).

Rys. 119: Lipków: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach

PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNE

- Dla wschodniego Lipkowa plan miejscowy (1999) uwarunkował działania inwestycyjne przeprowadzeniem na wytyczonym obszarze procedury scalenia i podziału gruntów. Typowe działki porolne o powierzchniach > 1 ha, po licznych wtórnych podziałach, długości blisko kilometra, natomiast o szerokościach rzędu kilku/kilkunastu metrów, w momencie uchwalania planu pozostawały we władaniu licznych podmiotów jako udziały we współwłasnościach.
- Procedura scalenia i podziału została rozpoczęta rok później i zakończona blisko 4 lata po uchwaleniu planu miejscowego. Liczni współwłaściciele gruntów nie wytrwali do zakończenia procedury i, mimo oczywistej szkody (a może niedostatecznego zysku), sprzedawali swoje udziały w trakcie prowadzonego scalenia i uzgadniania podziałów. Niezależnie, jako zbywcy, byli obciążeni przyjętą planem, będącą pełnym *novum* w tym okresie, opłatą planistyczną w maksymalnej wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości. Z moich obserwacji wynika, że grupa pierwszych sprzedawców nie była w momencie sprzedaży świadoma konieczności wniesienia opłaty planistycznej. Po wydaniu przez gminę pierwszych decyzji ustalających opłaty, nastąpiło wstrzymanie sprzedaży.
- Niezwykle długotrwały jest okres realizacji dróg wewnątrz obszaru i budowy sieci infrastruktury technicznej. We wschodnim Lipkowie to okres 10 lat od uchwalenia planu i 6 lat od zakończenia procedury scalenia i podziału gruntów.
- Pierwsze realizacje kubaturowe na terenie objętym obowiązkiem scalenia i podziału miały miejsce w okresie 7 lat po uchwaleniu planu miejscowego.

DANE O OBSZARACH OBJĘTYCH ANALIZOWANYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI

gmina STARE BABICE

poz.	badany obszar	powierzchnia (ha)
1	gmina Stare Babice	6349
w tym obszar objęty badaniem szczegółowym:		
2	ŁĄCZNIE	1307,57

w tym wioski:

2.1	Blizne Łaszczyńskiego	133,3880
2.2	Blizne Jasińskiego	88,1883
2.3	Lubiczów	111,5600
2.4	Latchorzew	191,0200
2.5	Babice Nowe	205,2900
2.6	Kwirynów	63,8315
2.7	Janów	258,3218
2.8	Lipków	255,9700

Źródło danych: Archiwa gminne. Opracowanie własne.

Tab. 10: **Analizy w granicach gminy Stare Babice – dane obszarowe****gmina STARE BABICE**

przedmiot informacji	początek okresu analizy	koniec okresu analizy	stan wyjściowy	stan końcowy	zmiana (%)
działalność gospodarcza w gminie	31.12.1999	30.06.2008	liczba zarejestrowanych przedsiębiorców w gminie		+188,89 %
			612	1768	

Źródło danych: Archiwa gminne. Opracowanie własne.

Tab. 11: **Aktywność gospodarcza w gminie Stare Babice**

DANE O OBSZARACH OBJĘTYCH ANALIZOWANYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI

Blizne Łaszczyńskiego i Blizne Jasińskiego, Lubiczów, Latchorzew, Babice Nowe,

Kwirynów, Janów, Lipków — gmina STARE BABICE

poz.	przedmiot informacji	początek okresu analizy	koniec okresu analizy	stan wyjściowy	stan końcowy	zmiana (%)
1	populacja	31.12.1998	30.06.2008	liczba mieszkańców		+29,92 %
				11 463	14 893	

2	gęstość zaludnienia	31.12.1998	30.06.2008	osoby/km ²	
				877	1139

3	rynek nieruchomości	01.01.1996	30.06.2008	badanie umów sprzedaży gruntów niezabudowanych		
---	---------------------	------------	------------	--	--	--

w tym okresie:

3.1	liczba zawartych transakcji sprzedaży gruntów	782
3.2	z czego liczba transakcji przyjętych do analizy	670

Źródło danych: Archiwa gminne i starostwa powiatu warszawskiego zachodniego.
Opracowanie własne.

Komentarz: Do poz. 3.2: Nie wszystkie umowy sprzedaży (transakcje zawarte) można było uznać za wiarygodne (rynkowe), dlatego część transakcji została wykluczona z próbki reprezentatywnej (stanowiącej podstawę dalszej analizy).

Tab. 12: Gmina Stare Babice: wybrane dane – demografia i obrót gruntami

DANE 0 OBSZARACH OBJĘTYCH ANALIZOWANYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI

gmina STARE BABICE

poz.	przedmiot informacji	wynik finansowy [faktyczne dochody (zł)]
1	budżet gminy Stare Babice w 1999 roku	20 188 577
2	budżet gminy Stare Babice w 2007 roku	64 808 387
3	opłata planistyczna (ze stawkami w wysokości 10—15—25 i 30%)	
3.1	liczba wydanych decyzji w gminie od 2003 roku	173
w tym:		
3.1.1	ustalona opłata (art. 37 ust. 7*)	0
3.1.2	pobrana opłata (art. 36 ust. 4)	173
3.2	nominalne wpływy z tytułu opłaty planistycznej – kwota (zł)	2 178 546
3.3	nominalne wpływy liczone jako udział w budżecie 2007 roku	3,36%
3.4	średnia kwota opłaty (zł)	12 593
3.5	mediana opłat (zł)	7 419

*przytoczone przepisy dotyczą ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Źródło danych: Archiwa gminne i starostwa powiatu warszawskiego zachodniego.
Opracowanie własne.

Komentarz: Badaniem objęto wszystkie opłaty naliczone przez gminę od 2003 do 2008 roku. A więc uzyskane przez gminę kwoty stanowią sumę należności z okresu 5 lat.

Uwaga do poz. 3.2: Wpływy z opłaty planistycznej to kwoty nominalne. Szereg należnych opłat rozłożono na raty. Poza grupą decyzji/opłat pozostały te, co do których umorzono postępowanie (śmierć zbywcy) lub zostały uchylone w toku apelacji. Pod względem wartościowym opłaty zawierają się w przedziale 284 — 188 484 złote.

Tab. 13: Dochody gminy Stare Babice a wpływy z opłat planistycznych

WYNIKI BADAŃ — DANE SYNTETYCZNE

ZESTAWIENIA ŁĄCZNE

BADANE OBSZARY, PLANY MIEJSCOWE I OPŁATY PLANISTYCZNE

poz.	obszar badania (obręb geodezyjny)	powierzchnia (ha)	liczba analizowanych planów miejscowych	wysokości stawek opłaty planistycznej (%)	pobór opłaty planistycznej (tak/nie: 1/0)			
			ogółem	w tym z opłatą planistyczną > 0%	w kolejnych planach dla wsi			
					I	II	III	
1	Jędrzejów Nowy	611.54	2	1	15			0
2	Jędrzejów Stary	161.53						
3	Książenice-wieś	517.63	5	3	10	10	10	0
4	Książenice-PGR	179.11						
5	Blizne Łaszczyńskiego	133.39	3*	2	25	10		1
6	Blizne Jasińskiego	88.19	1	1	25			1
7	Lubiczów	111.56	2	1	25			0**
8	Latchorzew	191.02	4	1	15			1
9	Babice Nowe	205.29	2	2	25	15		1
10	Kwirynów	63.83	1	1	25			0**
11	Janów	258.32	3	3	25	15	10	0**
12	Lipków	255.97	1	1	30			1
13	ŁĄCZNIE	2777.38	24	16				

*dodatkowo przypisano plan ogólny gminy z 1992 roku

**opłaty planistyczne nie pobrane z powodu braku transakcji sprzedaży gruntów w okresie karencji

Źródło danych: Archiwa gminne.

Opracowanie własne.

Komentarz: Na terenie gminy Stare Babice (poz. 5—12) co do zasady są pobierane opłaty planistyczne, o ile tylko tak stanowi plan miejscowy. Jednakże, w Lubiczowie, Janowie i Kwirynowie nie odnotowano ani jednej transakcji sprzedaży gruntów uprawniającej do poboru opłaty (czyli zawartej w pięcioletnim okresie karencji po uprawomocnieniu się planu miejscowego). Natomiast gmina Jakubów (dotyczy poz. 1—2) i Grodzisk Mazowiecki (dotyczy poz. 3—4) nie podjęły w badanym okresie działań prowadzących do pozyskania opłat planistycznych określonych zapisami planów miejscowych.

Tab. 14: Zestawienie analizowanych obszarów i planów miejscowych

poz.	przedmiot analizy	
1	przyjęte w planach miejscowych stawki opłaty planistycznej	10–15–25–30%
2	liczba analizowanych opłat planistycznych	16
		wartość (%)
2.1	średnia arytmetyczna zbioru opłat	18,13
2.2	dominanta zbioru opłat	25,00
2.3	mediana zbioru opłat	15,00
2.4	standardowe odchylenie	7,04

Źródło danych: Archiwa gminne.
Opracowanie własne.

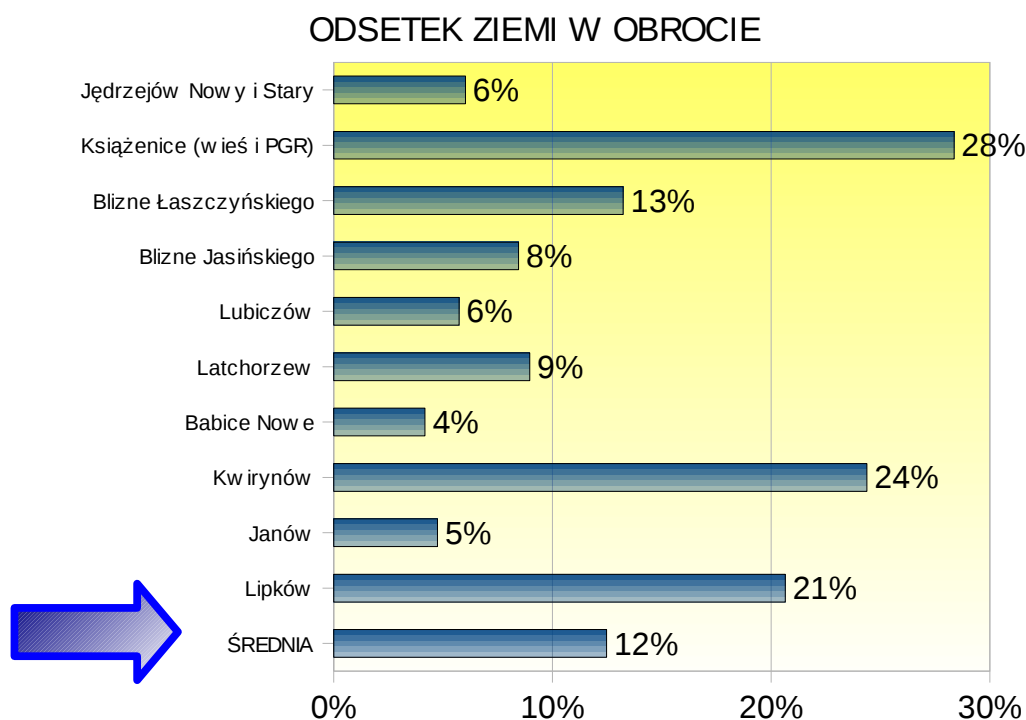
Tab. 15: **Struktura badanych opłat planistycznych**

ODSETEK ZIEMI W OBROCIE

Kwestia wielkości powierzchni gruntów sprzedawanych po uchwaleniu planu ma kluczowe znaczenie dla wiarygodnego prognozowania poziomu wpływów z tytułu opłaty planistycznej do budżetu gminy.

Odsetek ziemi w obrocie w okresie 1999–I półrocze 2008 (stanowiący udział wszystkich gruntów sprzedanych w ogólnym obszarze wsi) w żadnym z analizowanych obszarów nie przekracza 30%. Z 10 badanych tylko w trzech z nich udział ziemi w obrocie zawiera się w przedziale 20–30%, natomiast aż w sześciu jest < 10%. Uśredniony udział ziemi w obrocie wynosi zaledwie **12,47%** powierzchni danego terenu.

badane obszary	suma powierzchni gruntów sprzedanych jako udział w powierzchni obszaru
----------------	---



Źródło danych: Archiwa gminne i starostw powiatowych.
Opracowanie własne.

Komentarz: Mimo uchwalenia planów miejscowych przeciętnie zaledwie około 12% ogólnego obszaru gruntów stanowi przedmiot obrotu rynkowego.

Rys. 120: **Odsetek ziemi w obrocie w okresie 10-letnim**

ZAKUP GRUNTÓW POD CELE PUBLICZNE

Zadaniem własnym gminy jest budowa infrastruktury technicznej, w tym dróg, a także infrastruktury społecznej, co implikuje konieczność dysponowania gruntem dla realizacji takich inwestycji. W większości wypadków gminy nie dysponują zasobami nieruchomości w odpowiednim standardzie i niezbędne są stosowne zakupy gruntów.

Ilość transakcji zawieranych dla pozyskania gruntów pod cele publiczne jest jak dotychczas sporadyczna. Z dziesięciu badanych w okresie dziesięcioletnim obszarów, w dwóch nie odnotowano żadnej transakcji nabycia gruntów pod cele publiczne.

W rzeczywistości kupowane są wyłącznie grunty pod drogi.

Mimo lokalnie odnotowanych różnic, uśrednione ceny transakcyjne takich gruntów nie odbiegają od średnich cen gruntów kupowanych pod pozostałe funkcje. Natomiast przeciętnie ponad dwukrotnie są wyższe od median poszczególnych zbiorów cen transakcyjnych.

1	2	3	4	5	6	7
poz.	badane obszary	średnia cena transakcyjna gruntów pod cele publiczne (zł/m ²)	średnia cena transakcyjna gruntów pozostałych (zł/m ²)	mediana cen gruntów pozostałych (zł/m ²)	relacja średniej ceny gruntów pod cele publiczne do średniej ceny gruntów pozostałych (relacja: 3/4)	relacja średniej ceny gruntów pod cele publiczne do mediany cen gruntów pozostałych (relacja: 3/5)
1	Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary	4,51	4,15	1,15	1,0867	3,9217
2	Książenice		49	42		
3	Blizne Łaszczyńskiego	225	205	177	1,0976	1,2712
4	Blizne Jasińskiego	187	186	200	1,0054	0,9350
5	Lubiczów	206	173	158	1,1908	1,3038
6	Latorzew	158	244	240	0,6475	0,6583
7	Babice Nowe	156	75	20	2,0800	7,8000
8	Kwirynów	6	159	149	0,0377	0,0403
9	Janów		124	105		
10	Lipków	92	166	138	0,5542	0,6667
11	średnie arytmetyczne RELACJI				0,9625	2,0746

Źródło danych: Archiwa starostw powiatowych.
Opracowanie własne.

Legenda:

kolumna 3: średnia transakcyjna cen gruntów (zł/ m²) kupowanych przez gminy lub Skarb Państwa pod cele publiczne

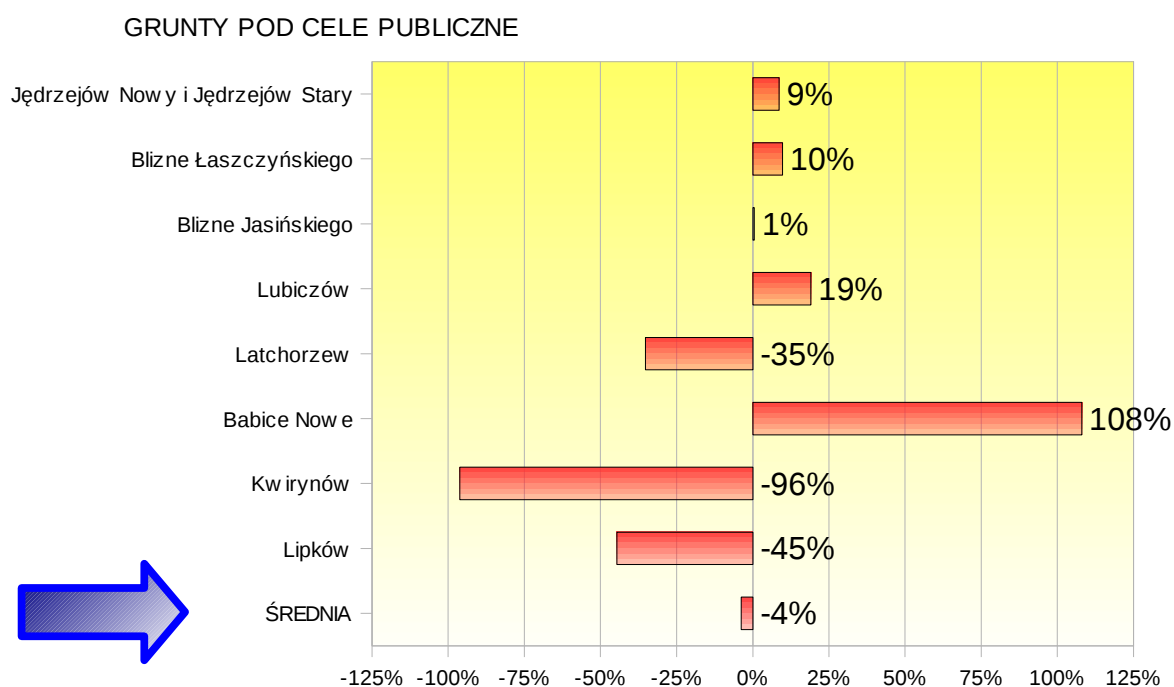
kolumna 4 i 5: zbiory nie obejmują gruntów kupowanych przez gminy lub Skarb Państwa pod cele publiczne

Uwaga: W dwóch obszarach (Książenice, Janów) nie odnotowano w ogóle zakupów pod drogi, infrastrukturę techniczną lub inne cele publiczne.

Komentarz: Średnia wartość relacji cen wskazuje na zbliżony poziom cen gruntów kupowanych pod cele publiczne i gruntów pozostałych.

Tab. 16: Ceny gruntów pod cele publiczne do cen gruntów pozostałych

badane obszary	zakupy gruntów pod cele publiczne za ceny niższe od średniej ceny transakcyjnej pozostałych gruntów	zakupy gruntów pod cele publiczne za ceny wyższe od średniej ceny transakcyjnej pozostałych gruntów
----------------	---	---



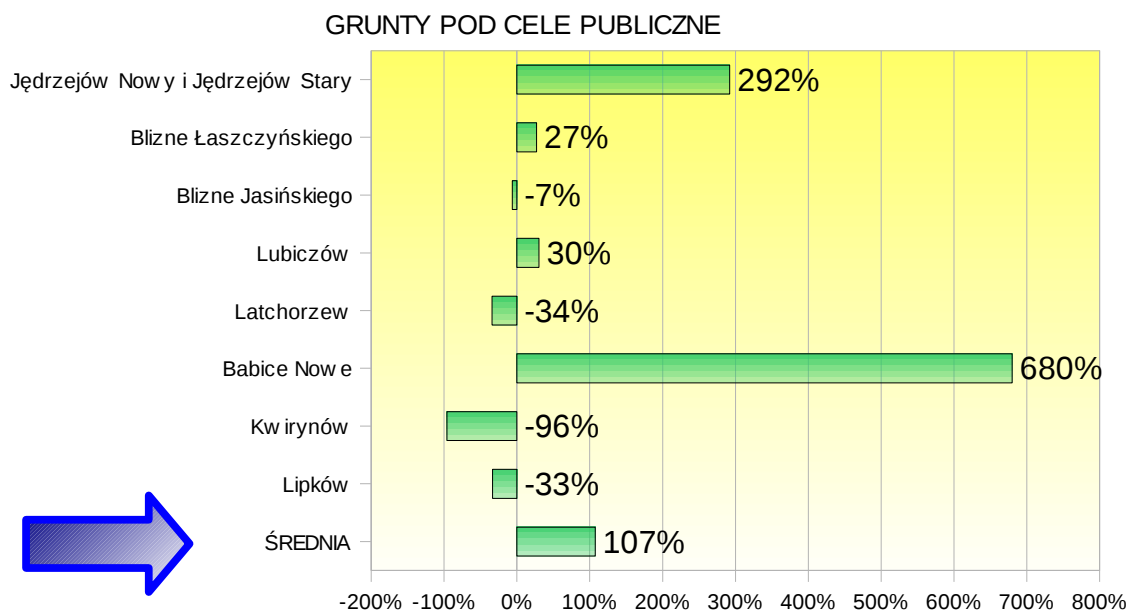
Źródło danych: Archiwa starostw powiatowych.
Opracowanie własne.

Komentarz: Zakupy pod cele publiczne pod względem cen przeciętnie nie odbiegają od średnich cen transakcyjnych na lokalnych rynkach.

Rys. 121: Relacje średnich cen gruntów kupowanych pod cele publiczne do cen pozostałych gruntów

ceny gruntów pod cele publiczne poniżej mediany zbioru cen transakcyjnych pozostałych gruntów	ceny gruntów pod cele publiczne powyżej mediany zbioru cen transakcyjnych pozostałych gruntów
---	---

badane obszary



Źródło danych: Archiwa starostw powiatowych.
Opracowanie własne.

Komentarz: Przeciętna cena zakupu gruntu pod cele publiczne jest ponad dwukrotnie wyższa (superata równa 107%) od połowy cen transakcyjnych na lokalnych rynkach.

Rys. 122: **Relacje średnich cen gruntów kupowanych pod cele publiczne do median cen pozostałych gruntów**

RENTA PLANISTYCZNA

Grunty z prawem zabudowy są bezspornie droższe od gruntów przeznaczonych pod produkcję rolniczą. Badano relacje cen nieruchomości z obu sektorów w dwóch ujęciach: z przyjęciem cezury formalnej: ceny z transakcji sprzedaży zawartych przed/ po uchwaleniu planu miejscowego oraz przez pryzmat deklaracji przeznaczenia odnotowanej w umowie sprzedaży (po wykluczeniu transakcji pozbawionych deklaracji w tym zakresie).

Przeciętny wzrost wartości jest kilkukrotny, przy czym:

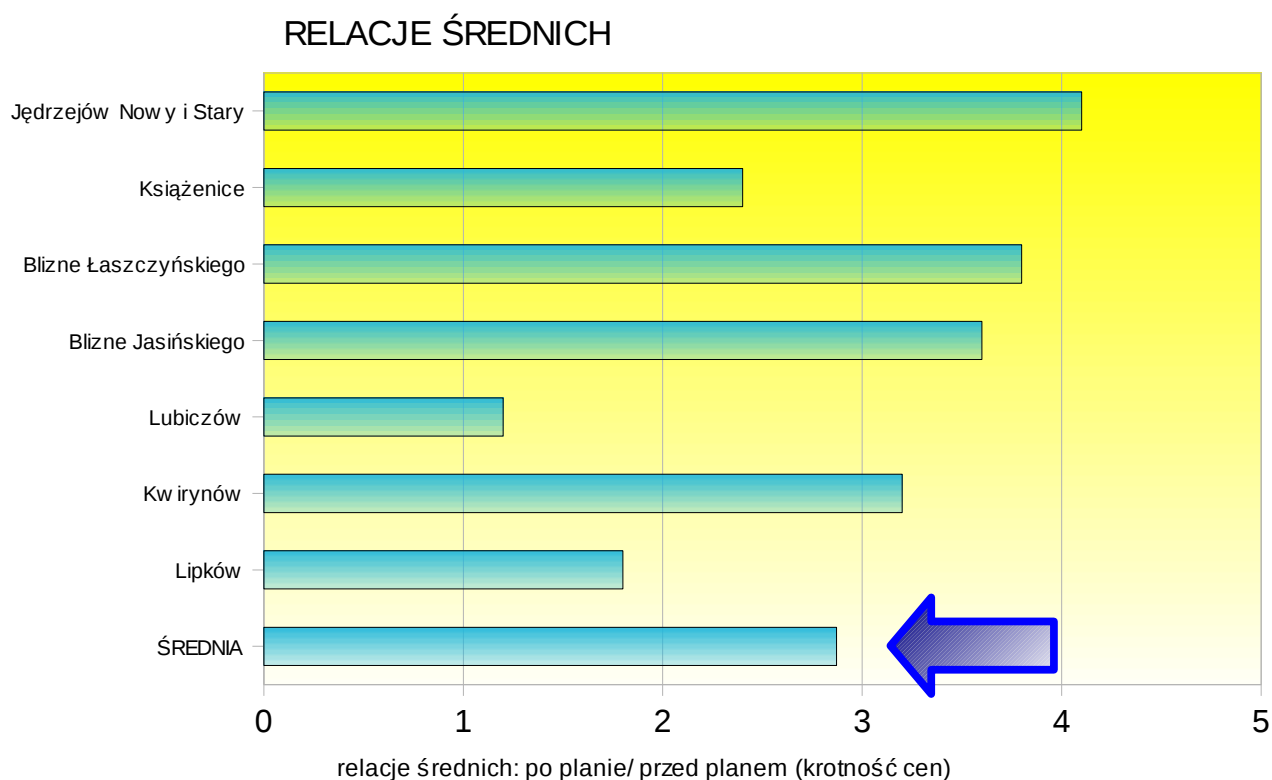
- przy zastosowaniu formalnej cezury — przeciętna relacja cen wyniosła dla badanych obszarów **2,87**, co oznacza, że po uchwaleniu planu miejscowego grunty są blisko trzykrotnie droższe od gruntów kupowanych w okresie poprzedzającym
- przy wykorzystaniu deklaracji o przeznaczeniu terenu zawartej w umowie sprzedaży nieruchomości — relacja cen wyniosła dla badanych obszarów **8,51**, co oznacza, że grunty z prawem zabudowy są blisko dziewięciokrotnie droższe od gruntów przeznaczonych pod produkcję rolniczą.

Dla porządku należy dodać, że powyższe relacje mogą ulec spłaszczeniu po uwzględnieniu trendu zmian wartości nieruchomości w czasie (w tym po uwzględnieniu wpływu czynników makroekonomicznych). Również w części transakcje zawarte przed uchwaleniem/zmianą planu miejscowego obejmują grunty co najmniej z częściowym prawem zabudowy (na przykład w pasach przyulicznych).

Tym bardziej ważne jest rozpatrywanie każdego obszaru pod względem wzrostu wartości nieruchomości w sposób zindywidualizowany. W zależności od wielkości analizowanego terenu, jego kształtu, bezpośredniego sąsiedztwa i dostępu do infrastruktury technicznej, a także lokalnego poziomu cen i wartości (w tym *efektu bazy*, patrz rozdział 3), niebagatelny wpływ na zmniejszenie przyrostu wartości nieruchomości w toku zmian planistycznych mogą mieć różnorodne czynniki zewnętrzne, jak chociażby:

- dostępność komunikacyjna z wielu stron sprzyjająca pozytywnej ocenie potencjału inwestycyjnego obszaru i w rezultacie powodująca spekulacyjne zakupy gruntów
- bezpośrednie sąsiedztwo terenów zurbanizowanych
- wcześniejsza obecność na lokalnym rynku prestiżowego inwestora.

badane obszary	krotność średnich cen gruntów sprzedawanych w okresie po i przed uchwaleniem planu miejscowego
----------------	---



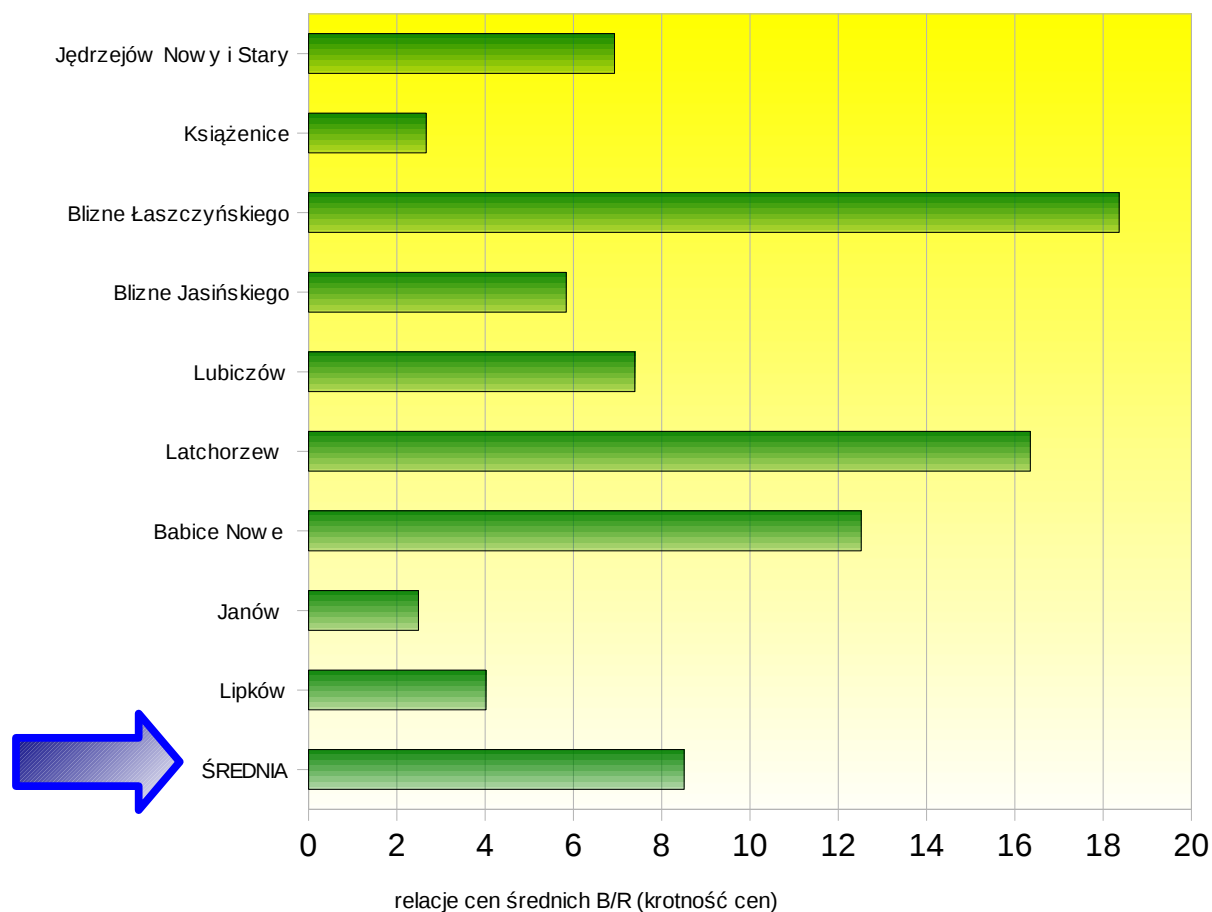
Źródło danych: Archiwa starostw powiatowych.
Opracowanie własne.

Komentarz: Jako kryterium podziału zbiorów przyjęto wyłącznie datę zawarcia umowy sprzedaży. Wykres przedstawia krotności cen z okresu po uchwaleniu i uprawomocnieniu się planów miejscowych względem cen z okresu sprzed uchwalenia tych planów. Plany miejscowe często powiększają obszar już istniejących terenów budowlanych (na przykład w pasach przyulicznych), dlatego zbiór transakcji z okresu poprzedzającego zmianę planu obejmuje również grunty inwestycyjne.

Rys. 123: Relacje cen gruntów dla stanu po/sprzed uchwalenia planu

badane obszary	krotność średnich cen gruntów sprzedawanych jako budowlane (B) i jako rolne (R)
----------------	--

RELACJE ŚREDNICH



Źródło danych: Archiwa starostw powiatowych.
Opracowanie własne.

Komentarz: Jako kryterium podziału zbiorów przyjęto wyłącznie deklarację z umowy sprzedaży (pominięto grunty pozbawione stosownego opisu w akcie notarialnym). Wykres przedstawia krotności cen gruntów sprzedawanych jako budowlane do gruntów sprzedawanych jako rolne.

Rys. 124: Relacje cen gruntów sprzedawanych jako budowlane/rolne

OPLATA PLANISTYCZNA JAKO ŹRÓDŁO ŚRODKÓW NA ZAKUP GRUNTÓW POD CELE PUBLICZNE

Oплата planistyczna może stanowić źródło dochodów gminnych, przynajmniej w części rekompensujących konieczne wydatki dla pozyskania nieruchomości przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną czy społeczną i inne cele publiczne.

Wśród badanych 10 obszarów tylko w pięciu odnotowano równoczesny pobór opłaty planistycznej i zakupy gruntów pod cele publiczne.

poz.	badane obszary	liczba opłat planistycznych	kwota opłat planistycznych (zł)
1	Blizne Łaszczyńskiego	2	29 722
2	Blizne Jasińskiego	2	62 089
3	Latchorzew	6	338 233
4	Babice Nowe	1	7 975
5	Lipków	30	504 436
6	ŁĄCZNIE	41	943 455

Źródło danych: Archiwa gminy Stare Babice.
Opracowanie własne.

Tab. 17: **Liczba opłat planistycznych i należne kwoty**

W oparciu o ograniczone dane dostępne na badanym rynku — należności z tytułu opłat planistycznych stanowiły **13,39%** kwot wydatkowanych na zakup gruntów pod cele publiczne (patrz tabela 18).

1	2	3	4	5	6	7
poz.	badane obszary	średnia cena transakcyjna gruntów pod cele publiczne	kwota opłat planistycznych	wielkość powierzchni, której koszt zakup pokrywają opłaty planistyczne	powierzchnia gruntów faktycznie kupionych pod cele publiczne	opłata planistyczna a koszty zakup gruntów pod cele publiczne
		(zł/m ²)	(zł)	(m ²)	(m ²)	(relacja: 5/6)
1	Blizne Łaszczyńskiego	225	29 722	132	5 2078	0,00254
2	Blizne Jasińskiego	187	62 089	332	413	0,80394
3	Latchorzew	158	338 233	2141	1258	1,70168
4	Babice Nowe	156	7 975	51	4022	0,01271
5	Lipków	92	504 436	5494	3098	1,77336
6	ŁĄCZNIE		943 455	8150	6 0869	
7	uśredniony dla pięciu badanych obszarów udział wpływów z opłat planistycznych w łącznych kosztach zakupu gruntów pod cele publiczne					0,13389

Źródło danych: Archiwa gminy Stare Babice.
Opracowanie własne.

Tab. 18: **Udział należności z opłat planistycznych w kosztach zakupu gruntów pod cele publiczne**

WNIOSKI I REKOMENDACJE

WNIOSEK 1

[ekonomiczne wykorzystanie przestrzeni]

Plany miejscowe racjonalizują wykorzystanie przestrzeni. Określają jednoznacznie potencjał inwestycyjny obszaru i nieruchomości, w efekcie stymulują dopasowanie sposobu użytkowania nieruchomości oraz jej funkcji do potencjalnych możliwości generowania dochodu z nieruchomości.

WNIOSEK 2

[plany miejscowe a ryzyko inwestycyjne]

Plany miejscowe stanowią kulminację prowadzonej przez gminę polityki przestrzennej, a przez status prawa lokalnego są formą zobowiązania władz lokalnych do określonego ustaleniami planu kształtowania przestrzeni. Zapewniają przewidywalność przyszłości inwestycyjnej danego obszaru i wzmacniają bezpieczeństwo inwestorów obecnych na lokalnym rynku, w konsekwencji zmniejszają ryzyko inwestycji w danej lokalizacji.

WNIOSEK 3

[plany miejscowe a lokalne procesy inwestycyjne]

Plany miejscowe stanowią zaledwie zaproszenie do prowadzenia określonych działań inwestycyjnych. Uchwalenie planu miejscowego nie gwarantuje faktycznego wprowadzenia inwestorów na lokalny rynek. Szczególnie w przypadku konieczności przeprowadzenia procedury scalania i podziału gruntów oraz braku podstawowej infrastruktury technicznej inwestycje kubaturowe odsuwane są w czasie, a okres od uchwalenia planu miejscowego do wydawania pierwszych pozwoleń na budowę jest co najmniej kilku letni (w badanych na potrzeby niniejszej pracy obszarach nierzadko rzędu 10 lat i dłuższy).

WNIOSEK 4

[uwarunkowania ekonomiczne]

Procesy inwestycyjne są uwarunkowane sytuacją makroekonomiczną i ekonomiczną sytuacją konkretnego obszaru. Plan miejscowy nie może abstrahować od uwarunkowań ekonomicznych. Jednakże obserwacje obszarów badawczych, położonych poza bezpośrednim wpływem ośrodków cenotwórczych, potwierdzają, że istotne czynniki makroekonomiczne (jak chociażby akcesja do Unii Europejskiej) nie przekładają się wprost i natychmiast na zachowania lokalnych podmiotów (właścicieli/inwestorów).

Być może, właśnie ze stopnia zurbanizowania i rozwoju ekonomicznego wynika przesunięta w czasie reakcja na sytuację makroekonomiczną.

rekomendacja

Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinny być zarówno powiązane z aktualną fazą makroekonomicznego cyklu koniunkturalnego, jak i z indywidualnym potencjałem i lokalnymi uwarunkowaniami obszaru objętego działaniami planistycznymi.

WNIOSEK 5

[renta planistyczna]

Przyrosty wartości nieruchomości w wyniku dopuszczenia zabudowy poprzez uchwalenie/zmianę planu miejscowego są w zasadzie bezsporne, lecz są zróżnicowane i mogą być uwarunkowane szeregiem czynników poza planistycznych. Najwyższe przyrosty wartości mają miejsce przy jednoznacznych zmianach, gdy grunty bez prawa zabudowy i przeznaczone pod produkcję rolniczą, spoza obszarów zurbanizowanych, uzyskują status gruntów inwestycyjnych w krótkim okresie. Jednakże szereg czynników indywidualnych, a także wyjściowe poziomy wartości, przesądzają o wielkości faktycznych przyrostów wartości nieruchomości.

rekommendacja

Ocena potencjalnych przyrostów wartości nieruchomości w wyniku zmian planistycznych musi być oparta o zindywidualizowaną analizę rynku lokalnego.

WNIOSEK 6

[opłata planistyczna jako narzędzie generowania dochodów gminnych]

Opłata planistyczna może stanowić źródło dochodów gminnych, jednakże tylko pod warunkiem, że nastąpią sprzedaże nieruchomości w okresie 5-letniej karencji po uchwaleniu planu miejscowego. Z jednej strony ponad miarę uciążliwa dla lokalnych właścicieli opłata spowoduje wstrzymanie sprzedaży gruntów, a tym samym, zakupy gruntów pod inwestycje (i realizacja zamierzeń) odsuną się w czasie.

Nadto wysokość opłaty planistycznej ustalona zapisem planu miejscowego nie powinna zahamować realizacji lokalnych inwestycji w określonej strukturze. Nieadekwatna do sytuacji wysokość opłaty planistycznej może wyeliminować pewne grupy inwestycji (jak chociażby usługi, niejednokrotnie obciążane wyższymi opłatami planistycznymi niż funkcje mieszkaniowe).

rekommendacja

Wysokość opłaty planistycznej nie może abstrahować od uwarunkowań makroekonomicznych, w tym fazy cyklu koniunkturalnego, oraz powinna wynikać z lokalnych uwarunkowań, celów rozwojowych i inwestycyjnych gminy.

WNIOSEK 7

[dominacja funkcji mieszkaniowych]

Funkcje usługowe rozwijają się zdecydowanie wolniej od funkcji mieszkaniowych. Niewątpliwie prawo popytu stymuluje korektę w tym zakresie i przyczynia się do realizacji pewnych inwestycji, jednakże nie we wszystkich koniecznych kategoriach i nie w dostatecznym zakresie.

rekommendacja

Zarówno w toku prac planistycznych, jak i wdrażania planu, należy stosować narzędzia stymulujące pożądaną strukturę inwestycji.

WNIOSEK 8

[koszty wykupu gruntów pod infrastrukturę techniczną i inne cele publiczne]

Wykup nieruchomości pod cele publiczne następuje po cenach wynikających z wartości rynkowych.

rekommendacja

W prognozie skutków uchwalenia planu miejscowego należy uwzględniać wartości rynkowe nieruchomości z lokalnego rynku i wynikającą ze stanu tego rynku potencjalną dynamikę zmian wartości nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego.

WNIOSEK 9

[wykup gruntów pod infrastrukturę techniczną i inne cele publiczne]

Pozytywną stroną często obserwowanego przesunięcia w czasie znaczącej ilości decyzji inwestorskich względem daty uchwalenia planu miejscowego jest lokalny przyrost wartości nieruchomości niejednokrotnie również przesunięty w czasie.

rekommendacja

Wykup gruntów pod drogi, infrastrukturę techniczną i cele publiczne jako nieunikniony powinien być realizowany jak najwcześniej, w czasie prac planistycznych lub w okresie bezpośrednio po uchwaleniu planu miejscowego.

WNIOSEK 10

[prawo pierwokupu]

Z analiz umów sprzedaży wynika, że zakupy gruntów przez gminy sprowadzają się do działań doraźnych. Wskazane jest pozyskiwanie gruntów do zasobów gminnych dla potrzeb realizacji zadań własnych gminy, a także dla zapewnienia rezerw do ewentualnych zamian przy pozyskiwaniu gruntów pod cele publiczne, co zwykle jest procedurą mniej konfliktogenną niż wykupy w trybie przepisów wywłaszczeniowych.

Jednym z dostępnych narzędzi do realizacji pozyskiwania gruntów do zasobów jest prawo pierwokupu, w znikomym zakresie wykorzystywane, zarówno na poziomie gmin, jak administracji Skarbu Państwa.

rekommendacja

Prawo pierwokupu może stanowić narzędzie do tworzenia zasobów nieruchomości, bądź bezpośrednio przeznaczonych pod cele publiczne, bądź jako nieruchomości zamiennych. Do tego celu niezbędne jest zapewnienie przepływu informacji o nieruchomościach objętych w danym momencie prawem pierwokupu pomiędzy gminami a podmiotami publicznymi uprawnionymi do realizacji tego prawa i ewentualne tworzenie rezerw finansowych na takie zakupy.

WNIOSEK 11

[infrastruktura techniczna stymulatorem rozwoju i dźwignią wartości nieruchomości]

Budowa infrastruktury to zadanie własne gminy, bardzo kosztowne, a jednocześnie stymulujące jej rozwój. Istnieje wyraźne sprzężenie zwrotne pomiędzy istnieniem dróg i infrastruktury technicznej a realizacją zamierzeń inwestycyjnych. Nieruchomości z zapewnionym dostępem do infrastruktury obciążone są mniejszym ryzykiem inwestycyjnym. Grunty uzbrojone (drogi, przyłącza) osiągają zdecydowanie wyższe ceny niż grunty bez dostępu do dróg publicznych i sieci. Jednakże, jak wynika z przeprowadzonych analiz przyrosty wartości nieruchomości po ich uzbrojeniu nie wiążą się wprost z faktycznym kosztem budowy infrastruktury, ewoluują w czasie i są zróżnicowane w kolejnych latach.

Z drugiej strony część przedsięwzięć nie jest wdrażanych z powodu braku dostępu do infrastruktury technicznej.

rekommendacja

Mimo znaczących kosztów obciążających budżet gminny, infrastruktura techniczna (w tym drogi) powinna być realizowana wyprzedzająco względem inwestycji kubaturowych. Gminy mogą sięgać po narzędzie jakim są opłaty adiacenckie, by choć w części rekompensować koszty budowy infrastruktury.

WNIOSEK 12

[prognozy skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych]

Skutki finansowe uchwalania planów miejscowych dla budżetu gmin wynikają z różnicy potencjałów inwestycyjnych obszarów dla stanu po i sprzed uchwalenia danego planu miejscowego. Przeprowadzone badania wykazały, tylko część gruntów objętych zmianami planistycznymi jest wprowadzana do obrotu. Również zmiany wartości nieruchomości ewoluują w czasie. Zarówno aktywność właścicieli, jak i inwestorów, jest przesunięta w czasie względem daty uchwalenia planu miejscowego. Brak przesłanek, by uznać, że zakupy gruntów pod cele publiczne będą realizowane po cenach innych jak rynkowe.

rekommendacja

Przy tworzeniu prognozy skutków finansowych z tytułu uchwalenia planu miejscowego należy poddać ocenie potencjał inwestycyjny danego obszaru (pierwotny i przyszły) z uwzględnieniem poziomu obrotów nieruchomości, struktury użytków (w tym udział gruntów bez prawa zabudowy), dostępności komunikacyjnej, powierzchni i wartości gruntów niezbędnych do realizacji celów publicznych.

WNIOSEK 13

[uwarunkowania psychologiczne i społeczne]

Plan miejscowy staje się katalizatorem przemian przestrzennych, jednakże obserwowane jest przesunięcie w czasie znaczącej ilości decyzji inwestorskich względem daty podjęcia stosownej uchwały. Można zaryzykować tezę, że istotnym impulsem do uruchomienia odczuwalnej fali działań inwestycyjnych jest wejście na lokalny rynek znaczącego inwestora i/lub sukces pierwszej inwestycji.

rekommendacja

Przestrzeń jako towar wymaga reklamy i ekspozycji na rynku.

Marketing urbanistyczny powinien stanowić element składowy promocji obszaru.

WNIOSEK 14

[baza informacyjna]

Aktualnie poszczególne grupy informacji ze względu na ich gromadzenie przez różne podmioty są rozproszone. Nadto bazy danych nie są kompatybilne, a filtrowanie informacji praktycznie niemożliwe lub przynajmniej znacznie utrudnione.

rekommendacja

Dla właściwej oceny lokalnych rynków, w tym określania pojemności przestrzennej i potencjału inwestycyjnego, konieczne jest tworzenie wspólnej bazy informacji o danym obszarze i zamieszkującej tam populacji.

KONKLUZJA

Przeprowadzone badania, obejmujące dziesięć obszarów badawczych i 24 plany miejscowe (w tym 16 planów określających opłatę planistyczną w wysokości co najmniej 10%), potwierdziły założenia wyjściowe i przyjętą za podstawę pracy tezę o zależnościach pomiędzy różnymi narzędziami planistycznymi i ekonomicznymi a efektywnością planów miejscowych oraz ekonomiką lokalnych projektów inwestycyjnych, wpływających na stan realizacji pożądanых przez daną społeczność celów rozwojowych.

Badania potwierdziły również konieczność prowadzenia zindywidualizowanych analiz na styku zagadnień planistycznych i gospodarki nieruchomościami, bo lokalne uwarunkowania mogą przesądzać o sukcesie bądź porażce opartego na standardowych (stypizowanych) założeniach projektu.

Prowadzone na potrzeby niniejszej pracy badania potwierdziły ponadto, że przed lokalnymi społecznościami otwierają się znaczne możliwości dyskontowania potencjału inwestycyjnego danego obszaru, co jednakże wymaga nowych narzędzi, w tym nowoczesnych metod zarządzania przestrzenią i nieruchomościami oraz adekwatnych do wymagań rynku metod promocji.

BIBLIOGRAFIA

poz	autor	tytuł	wydawca, miejsce i rok wydania
1	Adamczka Jerzy	„Kilka uwag na temat renty planistycznej i decyzji o warunkach zabudowy”	„Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 1/2005, Warszawa, 2005
2	Baum Andrew, Mackmin David, Nunnington Nick	“The income Approach to Property Valuation”	Thomson, Londyn, 2002
3	Bednarek Maciej	“Działki budowlane zdrożają”	“Gazeta Prawna” z dnia 02.02.2007
4	Błaszczak Grażyna	“Nie muszą budować taniej”	“Rzeczpospolita” z dnia 04.10.2004
5	Buczyńska-Garewicz Hanna	“Miejsca, strony, okolice. Przyczynek do fenomenologii przestrzeni”	Universitas, seria “Horyzonty nowoczesności”, Kraków, 2006
6	Budzyński Marek	“Przekształcanie przestrzeni życia”	kwartalnik Izby Architektów RP “zawód:architekt” Nr 4/2008, s. 08
7	Chmielewski Jan Maciej	“Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast”	Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2001
8	Chmielewski Jan Maciej, Bartoszczuk Wojciech	„Metody planistycznej regulacji rozwoju stref zurbanizowanych obszarów metropolitalnych miast na przykładzie województwa warszawskiego”	Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2002
9	Chmielewski Jan Maciej, Mirecka Małgorzata	“Modernizacja osiedli mieszkaniowych”	Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2001
10	Chmielewski Jan Maciej, Sliwińska-Ladzińska Wanda, Grochowska Ewa, Solarek Krystyna, Bartoszczuk Wojciech, Denis Małgorzata, Nasalska-Olczyk Anna, Tofiluk Anna	„Procesy rozwoju zagospodarowania przestrzennego miast i stref podmiejskich”	Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2003, maszynopis
11	Chmielewski Jan Maciej, Trębacz Paweł	“Polityka przestrzenna gmin na obszarach metropolitalnych na przykładzie południowej strefy podmiejskiej Warszawy”	Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2004, maszynopis
12	Cymerman Ryszard z zespołem	“Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami”	Educaterra, Olsztyn, 2006
13	Domański Ryszard	“Przestrzenna transformacja gospodarki”	Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 1997
14	Fitch	“Fitch podniósł rating Polski”	“Rzeczpospolita” z dnia 19.01.2007
15	Fogiel Piotr z zespołem	„Opracowanie kryteriów chłonności ekologicznej dla potrzeb planowania przestrzennego”	Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa, 2004
16	Gawlikowski Andrzej	“Czy planowanie miejscowe może być skuteczne?”	PWN Warszawa, Oddział w Łodzi, 1988
17	Gdesz Mirosław	“Compensation for depreciation od the property value according to polish land-use law”	Washington University Global Studies Law Review, Vol. 5, No 3, Saint Louis, MO, USA, 2006
18	Gzell Sławomir	“Miasto jako dzieło sztuki. Redefinicja pojęć”	Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, 2004, maszynopis
19	Gzell Sławomir	“Polityka a planowanie przestrzenne w skali lokalnej”	Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, 2003, maszynopis
20	Jędraszko Andrzej	“Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce - drogi i bezdroża regulacji ustawowych”	Unia Metropolii Polskich, Warszawa, 2005
21	Jędraszko Andrzej	„Gospodarka przestrzenne w Polsce wobec standardów europejskich, czyli jak ustanowić dobre prawo dla zrównoważonego rozwoju”	Urbanista (seria "Biblioteka urbanisty", tom 13), Warszawa, 2008
22	Jędrzejewska-Szmek Danuta	“Wartość nieruchomości - istotny czynnik w planowaniu przestrzennym. Wybrane zagadnienia i przykłady z aglomeracji warszawskiej”	“Problemy Rozwoju Miast” Nr 1/4/2006, Kraków 2006,
23	Kalinowska Beata	“Razem z cenami rośnie ryzyko”	“Nieruchomości”, dodatek do “Rzeczpospolitej” z dnia 16.10.2006
24	Kalinowska Beata	“Ceny poszły w górę”	“Rzeczpospolita” z dnia 14.03.2005, s. D5

poz	autor	tytuł	wydawca, miejsce i rok wydania
25	Kalkowski Leszek	„Polski rynek nieruchomości. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej”	Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 2007
26	Kamiński Zbigniew	„Pojęcie konfliktu w planowaniu przestrzennym”	zeszyt naukowy Nr 1553, Politechnika Śląska, Gliwice, 2002
27	Kotarbiński Adam	„O ideowości i ideologii w architekturze i urbanistyce”	Arkady, Warszawa, 1985
28	Kotarbiński Tadeusz	„Traktat o dobrej robocie”	Zakład im. Ossolińskich we Wrocławiu, Łódź, 1955
29	Kotarbiński Tadeusz	„Elementy teorii poznania, logiki formalnej i metodologii nauk”	Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław, 1961
30	Kucharska-Stasiak Ewa	„Nieruchomość a rynek”	Wydanie II zmienione; Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2002
31	Kucharska-Stasiak Ewa	„Nieruchomość w gospodarce rynkowej”	Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2006
32	Kucharska-Stasiak Ewa (redaktor naukowy), zespół tłumaczy z Habdas Magdaleną jako tłumaczem odpowiedzialnym (wydanie polskie)	Wycena nieruchomości	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, Warszawa, 2001
33	Losiak-Szewczyk Małgorzata	„Planowanie przestrzenne a zmiany wartości nieruchomości (studium współzależności) ...na wybranych przykładach obszaru metropolitalnego Warszawy”	praca doktorska (promotor prof. Andrzej Gawlikowski), Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, 2005
34	Manikowski Arkadiusz, Tarapata Zbigniew	„Ocena Projektów gospodarczych” część I	Difin, Warszawa, 2001
35	Makarewicz Rafał, Cebryńska-Niebudek Ewa, Niebudek Paweł	„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stare Babice w latach 1992-2005 z częściowym uwzględnieniem roku 2006”	opracowanie na zlecenie Gminy Stare Babice, maszynopis, lipiec 2007
36	Marciniak Stefan (redaktor naczelny) z zespołem	„Makro- i mikroekonomia, podstawowe problemy”	PWN, Warszawa, 2006
37	Międzynarodowe Standardy Wyceny (wydanie polskie)	red. naukowy wyd. polskiego Kucharska-Stasiak Ewa, zespół tłumaczy z Habdas Magdaleną jako tłumaczem odpowiedzialnym	PFSRM, Warszawa, 2005
38	Najwyższa Izba Kontroli	raport „Ustalenie i egzekwowanie przez gminy opłaty adiacenckiej oraz opłaty planistycznej w latach 2004-2006 (I półrocze)”	http://bip.nik.gov.pl/wyniki_kontroli (12.05.2008)
39	Niewiadomski Zygmunt	„Planowanie przestrzenne. Zarys systemu”	Wydawnictwo prawnicze LexisNexis, Warszawa, 2003
40	obwieszczenie	Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 26.07.2007 w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2008 roku	Monitor Polski Nr 47/2007, poz. 557
41	Paciorkiewicz Wojciech	„Wpływ architektury budynków biurowych na uzyskanie przewag konkurencyjnych”	praca doktorska (promotor prof. Witold A. Werner), Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, 2007
42	Pęski Wojciech	„Organizowanie procesów planowania przestrzennego w krajach rozwijających się”	Politechnika Szczecińska, Szczecin, Vol. 12-P, 1991
43	Pieter Józef	„Ogólna metodologia pracy naukowej”	Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław, 1967
44	Powszechne Krajowe Zasady Wyceny	(standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych)	„Rzecznik Majątkowy” Nr 4/2007, Warszawa, 2007
45	rozporządzenie	Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego	DzU Nr 207/2004, poz. 2109, ze zmianami
46	Ryńska Elżbieta Dagny, Nowakowska Joanna, Szubert Danuta	„Rola architekta w procesie inwestycyjnym po wejściu Polski do Unii Europejskiej. Zagadnienia ekonomiki w projektowaniu architektonicznym”	Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2006, maszynopis
47	Świetlik Marcin	„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”	Urbanista (seria "Biblioteka urbanisty", tom 4), Warszawa, 2004
48	Szweda Emil	„Czy mieszkania są dobrą lokatą”	„Nieruchomości”, dodatek do „Rzeczpospolitej” z dnia 16.10.2006

poz	autor	tytuł	wydawca, miejsce i rok wydania
49	ustawa	ustawa z dnia 23.04.1964 kodeks cywilny	DzU Nr 16/1964, poz. 93, ze zmianami;
50	ustawa	ustawa z dnia 12.01.1991 o podatkach i opłatach lokalnych	DzU Nr 9/2002, poz. 84, ze zmianami
51	ustawa	ustawa z dnia 07.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym	DzU Nr 15/1999, poz. 139
52	ustawa	ustawa z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami	tekst jednolity DzU Nr 261/2004, poz. 2603, ze zmianami
53	ustawa	ustawa z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	DzU Nr 80/2003, poz. 717
54	"Vademecum"	"Od użytków rolnych, także zadrzewionych i zakrzewionych"	dodatek do "Rzeczpospolitej" z dnia 28.02.2005
55	"Vademecum"	"Od lasów i gruntów związanych z gospodarką leśną"	dodatek do "Rzeczpospolitej" z dnia 28.02.2005
56	"Vademecum"	"Wszystkie grunty w rejestrze gminy"	dodatek do "Rzeczpospolitej" z dnia 28.02.2005
57	Viitanen Kauko, Kakulu Ibimina (jako redaktorzy prowadzący)	"Compulsory purchase and compensation in land acquisition and takings"	Helsinki University of Technology, Institute of Real Estate Studies, Espoo 2008; papers from the seminar held at University in september 2007
58	Werner Witold Andrzej	"Proces inwestycyjny dla architektów"	wydanie III, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2007
59	Werner Witold Andrzej	"Zarządzanie w procesie inwestycyjnym"	wydanie III, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2008
60	Werner Witold Andrzej, Jaworski Tadeusz, Wężyk Elżbieta	"Analiza i ocena potrzeb budowy infrastruktury technicznej w gminach miejskich (Zakres, środki, pomoc unijna)"	Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 2006
61	Wiśniewska Miriam, Sroczyńska Marta, Helberger Bogusława	„Planowanie przestrzenne na obszarach wiejskich - ocena ładu przestrzennego gminy w okresie transformacji. Zagospodarowanie przestrzenne na tle ustawodawstwa ostatniego 15-lecia na przykładzie miasta i gminy Radzymin"	Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2006, maszynopis
62	Wolanin Marian	"Opłata planistyczna w planowaniu przestrzennym, cz. I"	"Nieruchomości C. H. Beck" Nr 4/2005, Warszawa, 2005
63	Wolanin Marian	"Opłata planistyczna w planowaniu przestrzennym, cz. II"	"Nieruchomości C. H. Beck" Nr 5/2005, Warszawa, 2005
64	Wolanin Marian	"Opłata planistyczna w planowaniu przestrzennym, cz. III - warunki pobrania opłaty planistycznej"	"Nieruchomości C. H. Beck" Nr 6/2005, Warszawa, 2005
65	Wolanin Marian	"Opłata planistyczna w planowaniu przestrzennym, cz. IV - naliczanie i pobieranie opłaty planistycznej"	"Nieruchomości C. H. Beck" Nr 7/2005, Warszawa, 2005
66	Wolanin Marian	"Opłata planistyczna w planowaniu przestrzennym, cz. V - decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu"	"Nieruchomości C. H. Beck" Nr 8/2005, Warszawa, 2005
67	Wolanin Marian	"Opłata planistyczna w planowaniu przestrzennym, cz. VI - zwrot opłaty planistycznej"	"Nieruchomości C. H. Beck" Nr 9/2005, Warszawa, 2005
68	Zuziak Zbigniew	"Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej"	Politechnika Krakowska, seria "Architektura", Monografia 236, Kraków, 1998
69	Zuziak Zbigniew (redaktor naczelny) z zespołem	"Managing tourism in historic cities"	materiały międzynarodowego seminarium (Kraków, 1992), International Cultural Centre, Kraków, 1992
70	Żakowski Jacek	wywiad z prof. Robertem Aumannem	"Niezbędnik inteligenta", dodatek do "Polityki" Nr 25/2008

SPIS RYSUNKÓW

Rys. 1: Lokalizacja ogólna obszarów badawczych.....	14
Rys. 2: Ostrów Mazowiecka: skuteczność kolejnych planów ogólnych.....	24
Rys. 3: Tereny miejskie/tereny rolne: zróżnicowanie renty gruntowej.....	26
Rys. 4: Schemat zmiany wartości gruntów w procesie planistycznym	27
Rys. 5: Zmiana wartości gruntów w toku prac planistycznych	28
Rys. 6: Wartość nieruchomości a wyniki makroekonomiczne (dynamika PKB)	49
Rys. 7: Wartość nieruchomości a wysokość inflacji i stopy bezrobocia	50
Rys. 8: Stopy zwrotu w różnych sektorach inwestycji	51
Rys. 9: Lokalizacja ogólna gminy Jakubów.....	55
Rys. 10: Jakubów i lokalna dominanta	56
Rys. 11: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: lokalizacja szczegółowa	57
Rys. 12: Podział obszaru arterią komunikacyjną na dwie rozłączne części.....	57
Rys. 13: Uwarunkowania lokalizacyjne i środowiskowe	58
Rys. 14: Plan miejscowy (1992/1994) gminy Jakubów	60
Rys. 15: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: plan miejscowy (2004)	61
Rys. 16: Jędrzejów Nowy: rzeczywista ochrona dziedzictwa kulturowego	62
Rys. 17A-17F: Jędrzejów Nowy: wdrażanie ustaleń planów miejscowych.....	63
Rys. 18A-18E: Jędrzejów Nowy: realizacje architektoniczne po 1995 roku.....	64
Rys. 19A-19C: Jędrzejów Stary: wdrażanie ustaleń planów miejscowych	65
Rys. 20A-20F: Jędrzejów Stary — północna część wsi	66
Rys. 21: Lokalizacja ogólna gminy Grodzisk Mazowiecki i wsi Książenice.....	69
Rys. 22: Lokalizacja szczegółowa Książenice.....	70
Rys. 23: Warunki środowiskowe Książenice.....	70
Rys. 24: Podział geodezyjny pierwotnych gruntów rolnych	71
Rys. 25: Realizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach porolnych	72
Rys. 26: Książenice: infrastruktura w 2004 roku — sieć drogowa.....	76
Rys. 27: Książenice: infrastruktura w 2004 roku — sieć energetyczna.....	76
Rys. 28: Książenice: infrastruktura w 2004 roku — system wodociągowy.....	77
Rys. 29: Książenice: infrastruktura w 2004 roku — sieć gazowa.....	77
Rys. 30: Wschodnia część wsi Książenice — stan infrastruktury	78
Rys. 31A i 31B: Wschodnia część wsi Książenice — działki budowlane	79
Rys. 32A-32F: Książenice-PGR: inwestycje na terenach porolnych.....	80
Rys. 33: Lokalizacja ogólna gminy Stare Babice	82
Rys. 34: Rezerwa inwestycyjna — południowa część gminy Stare Babice	84
Rys. 35A-35D: Tereny poza obszarem zainwestowania.....	85

Rys. 36: Rezerwa inwestycyjna Warszawy w kierunku zachodnim.....	86
Rys. 37: Lokalizacja szczegółowa wsi Blizne Łaszczyńskiego.....	88
Rys. 38A i 38B: Blizne Łaszczyńskiego: przekształcanie terenów rolnych w tereny budowlane — południowa część wsi	90
Rys. 39A-39F: Blizne Łaszczyńskiego: niejednorodny standard zabudowy.....	91
Rys. 40: Lokalizacja szczegółowa wsi Blizne Jasińskiego.....	92
Rys. 41: Typowy obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	93
Rys. 42A-42C: Blizne Jasińskiego — standard zabudowy	94
Rys. 43: Lokalizacja szczegółowa wsi Lubiczów	95
Rys. 44: Warunki środowiskowe i inwestycyjne wsi Lubiczów.....	95
Rys. 45A i 45B: Latchorzew: lokalizacja i warunki środowiskowe	97
Rys. 46A i 46B: Charakter południowej części Latchorzewa.....	99
Rys. 47A i 47B: Babice Nowe: lokalizacja i uwarunkowania środowiskowe	100
Rys. 48: Uwarunkowania lokalizacyjne i inwestycyjne wsi Kwirynów.....	101
Rys. 49: Warunki środowiskowe wsi Kwirynów i Janów.....	102
Rys. 50A-50D: Kwirynów: standard zabudowy realizowanej na terenach porolnych	103
Rys. 51: Uwarunkowania lokalizacyjne i inwestycyjne wsi Janów.....	104
Rys. 52: Charakterystyczne rozdrobnienie terenów porolnych — Janów.....	106
Rys. 53: Lokalizacja szczegółowa wsi Lipków.....	107
Rys. 54: Warunki środowiskowe wsi Lipków.....	108
Rys. 55A-55C: Lipków: zmiana potencjału inwestycyjnego gruntów	109
Rys. 56A-56F: Lipków: realizacja zapisów planu miejscowego	110
Rys. 57A-57D: Lipków: budowa infrastruktury technicznej	111
Rys. 58A-58D: Lipków: standard nowej zabudowy i warunki środowiskowe.....	112
Rys. 59: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: struktura obrotów gruntami.....	114
Rys. 60: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: dynamika trendu zmian cen	115
Rys. 61: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: obroty a opłata planistyczna.....	115
Rys. 62: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: obrót gruntami.....	116
Rys. 63: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary: ruch inwestycyjny.....	116
Rys. 64: Struktura obrotów gruntami w Książenicach	121
Rys. 65: Dynamika trendu wzrostu cen gruntów w Książenicach.....	121
Rys. 66: Książenice: struktura obrotów a opłata planistyczna.....	122
Rys. 67: Książenice — liczba zawieranych transakcji a ceny gruntów.....	122
Rys. 68: Książenice: ceny gruntów a dostęp do infrastruktury.....	123
Rys. 69: Książenice: nadwyżki wartości gruntów uzbrojonych	123
Rys. 70: Książenice: decyzje o warunkach zabudowy.....	124
Rys. 71: Książenice: decyzje o pozwoleniach na budowę	124

Rys. 72: Struktura obrotów gruntami we wsi Blizne Łaszczyńskiego	129
Rys. 73: Blizne Łaszczyńskiego: dynamika trendu wzrostu cen gruntów	129
Rys. 74: Blizne Łaszczyńskiego: obroty gruntami – dane ilościowe.....	130
Rys. 75: Blizne Łaszczyńskiego: obroty gruntami – dane o wartościach.....	130
Rys. 76: Blizne Łaszczyńskiego: obroty a opłata planistyczna.....	131
Rys. 77: Blizne Łaszczyńskiego: aktywność inwestycyjna	131
Rys. 78: Struktura obrotów gruntami we wsi Blizne Jasińskiego	132
Rys. 79: Blizne Jasińskiego: dynamika trendu wzrostu cen gruntów	132
Rys. 80: Blizne Jasińskiego: obrót gruntami – dane ilościowe.....	133
Rys. 81: Blizne Jasińskiego: obrót gruntami – dane o wartościach.....	133
Rys. 82: Blizne Jasińskiego: obrót gruntami a opłata planistyczna.....	134
Rys. 83: Blizne Jasińskiego: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach	134
Rys. 84: Struktura obrotów gruntami w Lubiczowie	135
Rys. 85: Trend wzrostu cen gruntów w Lubiczowie.....	135
Rys. 86: Lubiczów: obrót gruntami — dane ilościowe	136
Rys. 87: Lubiczów: obrót gruntami — dane o wartościach.....	136
Rys. 88: Lubiczów: obrót gruntami a opłata planistyczna	137
Rys. 89: Lubiczów: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach.....	137
Rys. 90: Struktura obrotów gruntami w Latchorzewie	138
Rys. 91: Trend wzrostu cen gruntów w Latchorzewie.....	138
Rys. 92: Latchorzew: obrót gruntami — dane ilościowe	139
Rys. 93: Latchorzew: obrót gruntami — dane o wartościach.....	139
Rys. 94: Latchorzew: obrót gruntami a opłata planistyczna	140
Rys. 95: Latchorzew: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach.....	140
Rys. 96: Struktura obrotów gruntami w Babicach Nowych	141
Rys. 97: Trend wzrostu cen gruntów w Babicach Nowych.....	141
Rys. 98: Babice Nowe: obrót gruntami — dane ilościowe	142
Rys. 99: Babice Nowe: obrót gruntami — dane o wartościach.....	142
Rys. 100: Babice Nowe: obrót gruntami a opłata planistyczna	143
Rys. 101: Babice Nowe: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach	143
Rys. 102: Struktura obrotów gruntami w Kwirynowie	144
Rys. 103: Trend wzrostu cen gruntów w Kwirynowie.....	144
Rys. 104: Kwirynów: obrót gruntami — dane ilościowe.....	145
Rys. 105: Kwirynowie: obrót gruntami — dane o wartościach.....	145
Rys. 106: Kwirynów: obrót gruntami a opłata planistyczna	146
Rys. 107: Kwirynów: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach.....	146
Rys. 108: Struktura obrotów gruntami w Janowie	147

Rys. 109: Trend wzrostu cen gruntów w Janowie.....	147
Rys. 110: Janów: obrót gruntami — dane ilościowe.....	148
Rys. 111: Janów: obrót gruntami — dane o wartościach.....	148
Rys. 112: Janów: obrót gruntami a opłata planistyczna	149
Rys. 113: Janów: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach.....	149
Rys. 114: Struktura obrotów gruntami w Lipkowie	150
Rys. 115: Trend wzrostu cen gruntów w Lipkowie.....	150
Rys. 116: Lipków: obrót gruntami — dane ilościowe.....	151
Rys. 117: Lipków: obrót gruntami — dane o wartościach.....	151
Rys. 118: Lipków: obrót gruntami a opłata planistyczna	152
Rys. 119: Lipków: aktywność inwestycyjna w wybranych sektorach	152
Rys. 120: Odsetek ziemi w obrocie w okresie 10-letnim.....	159
Rys. 121: Relacje średnich cen gruntów kupowanych pod cele publiczne do cen pozostałych gruntów	161
Rys. 122: Relacje średnich cen gruntów kupowanych pod cele publiczne do median cen pozostałych gruntów	162
Rys. 123: Relacje cen gruntów dla stanu po/sprzed uchwalenia planu	164
Rys. 124: Relacje cen gruntów sprzedawanych jako budowlane/rolne.....	165

SPIS TABEL

Tab. 1: Katalog wpływów/wydatków po uchwaleniu planu miejscowego.....	30
Tab. 2: Wydatki gminy związane ze realizacją planów miejscowych.....	31
Tab. 3: Wpływy do budżetu gminy po uchwaleniu planu miejscowego.....	32
Tab. 4: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary — informacje powierzchniach.....	116
Tab. 5: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary — zbiorcze zestawienie danych.....	116
Tab. 6: Jędrzejów Nowy i Jędrzejów Stary — dane finansowe	117
Tab. 7: Książenice — informacje o powierzchniach.....	124
Tab. 8: Książenice — zbiorcze zestawienie danych	124
Tab. 9: Dochody gminy Grodzisk Mazowiecki a wpływy z opłat planistycznych	125
Tab. 10: Analizy w granicach gminy Stare Babice — dane obszarowe.....	153
Tab. 11: Aktywność gospodarcza w gminie Stare Babice	153
Tab. 12: Gmina Stare Babice: wybrane dane — demografia i obrót gruntami	154
Tab. 13: Dochody gminy Stare Babice a wpływy z opłat planistycznych.....	155
Tab. 14: Zestawienie analizowanych obszarów i planów miejscowych	156
Tab. 15: Struktura badanych opłat planistycznych	157
Tab. 16: Ceny gruntów pod cele publiczne do cen gruntów pozostałych.....	159
Tab. 17: Liczba opłat planistycznych i należne kwoty.....	165
Tab. 18: Udział należności z opłat planistycznych w kosztach zakupu gruntów pod cele publiczne.....	166