

# Danuta Jędrzejewska-Szmek

---

## Wartość nieruchomości - istotny czynnik w planowaniu przestrzennym : wybrane zagadnienia i przykłady z aglomeracji warszawskiej

---

Problemy Rozwoju Miast 3/1-4, 31-45

---

2006

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## **WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI – ISTOTNY CZYNNIK W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM. WYBRANE ZAGADNIENIA I PRZYKŁADY Z AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ**

**Abstrakt.** Zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wśród czynności obowiązkowych przy tworzeniu planu miejscowego wymieniają ocenę skutków finansowych projektowanych zmian planistycznych. W artykule przedstawiono skutki finansowe i ekonomiczne działań planistycznych ze szczególnym uwzględnieniem problematyki „renty planistycznej” – opłaty pobieranej w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu i sprzedażą nieruchomości. Poddano analizie alternatywę: sprzedaż nieruchomości – odsunięcie momentu sprzedaży poza okres karencji (5 lat).

Wykorzystano analizy z terenu wioski Lipków, położonej na obrzeżu Kampinoskiego Parku Narodowego oraz z rejonu Wilanowa Zachodniego (południowa część Warszawy).

**Słowa kluczowe:** skutki finansowe uchwalania planów miejscowych, zmiana wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, opłata jednorazowa z tytułu wzrostu wartości (renta planistyczna)

### **1. Wymogi prawne**

Działania planistyczne obecnie uregulowane są zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>63</sup>. Jednym z obowiązkowych działań przygotowawczych do sporządzenia planu miejscowego jest opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego<sup>64</sup>. Są to zagadnienia na gruncie polskim nowe. Poprzedniczka obecnej ustawy, ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym<sup>65</sup> zawierała wyłącznie wymóg określenia stawki procentowej służącej poborowi opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, uzupełniony wskazaniem procedur zabezpieczenia praw właścicieli czy użytkowników wieczystych gruntów w przypadku obniżenia wartości nieruchomości na skutek zmian planistycznych<sup>66</sup>.

W procedurze wyceny zmian wartości nieruchomości w wyniku działań planistycznych (obejmującej zmiany wartości nieruchomości związane bezpośrednio ze zmianą funkcji terenu i – lub zmiany wynikające z wprowadzanych przez gminę udogodnień infrastrukturalnych, głównie budowa dróg, sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej

---

<sup>63</sup> Ustawa z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80/2003, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

<sup>64</sup> Art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

<sup>65</sup> Art. 10 ust. 3, w nawiązaniu do art. 36 ust. 3, 5, 7 ustawy z dnia 07.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 15 z 1999, poz. 139, z późniejszymi zmianami).

<sup>66</sup> Art. 36 ust. 1, 2, 4, 6 ustawy z dnia 07.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym.

i – lub podziałów nieruchomości) mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>67</sup>.

## 2. Skutki finansowe uchwalania planów miejscowych

Idea cytowanego powyżej zapisu o stawce procentowej polega na tym, że w przypadku sprzedaży gruntu, którego wartość wzrosła w wyniku uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, właściciel gruntu czy użytkownik wieczysty dzieli się ze społecznością lokalną częścią zysku wypracowanego w związku ze zmianami planistycznymi.

Procedura jest następująca. W planie określa się stawkę procentową, która stanowi podstawę poboru jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeśli sprzedaż nieruchomości nastąpi w ciągu 5 lat od dnia obowiązywania uchwały o zatwierdzeniu lub zmianie planu miejscowego. Dokonuje się wyceny tej nieruchomości dla stanu sprzed lub po zmianie planu, określa się przyrost wartości i wójt (burmistrz, prezydent miasta) pobiera opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

Stawka procentowa nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Podstawa określenia rekompensaty z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia czy zmiany planu miejscowego jest analogiczna (wycena nieruchomości dla stanu sprzed lub po zmianie planu i określenie różnicy), natomiast wysokość odszkodowania (jeśli nieruchomość nie została wykupiona lub zamieniona na inną) jest równa obniżeniu wartości nieruchomości.

Wnoszenie roszczeń o rekompensatę za obniżenie wartości nieruchomości również jest limitowane okresem 5 lat od dnia obowiązywania planu.

Nowatorskie wprowadzenie w 1994 r. pojęć z zakresu wartości nieruchomości do ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dotyczyło tylko wąskiego wycinka złożonych zagadnień skutków finansowych uchwalania planów miejscowych.

Pod rządami obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z wymogiem prognozowania skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, można wskazać szereg grup przewidywalnych działań powodujących ważne konsekwencje ekonomiczne. Kwestie te są regulowane rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>68</sup>, w którym zapisano:

„§11. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

1. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody

<sup>67</sup> Dział IV ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dz. U. nr 261 z 2004, poz. 2603, z późniejszymi zmianami).

<sup>68</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.03.2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164/2003, poz. 1587).

związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

2. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3. wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.”

Działania związane z przygotowaniem i wdrażaniem planów miejscowych, mających konsekwencje finansowe, przedstawia tabela 1.

Tabela 1

Grupy działań koniecznych i w efekcie powodujących skutki finansowe i ekonomiczne

Po stronie kosztów	Po stronie zysków
<b>działania poprzedzające uchwalenie planu</b>	
prace geodezyjno-kartograficzne, prace planistyczne (w tym analizy i uzgodnienia)	
<b>bezpośrednie następstwa uchwalenia planu</b>	
	określenie czytelnych reguł gospodarowania przestrzenią, uproszczenie procedur inwestycyjnych
obsługa prawna (wsparcie niezbędnych działań służących realizacji planu)	—
Jeśli konieczne – realizacja procedury scalenia i podziału gruntów	—
tyczenie geodezyjne i wykup gruntów pod drogi	—
tyczenie geodezyjne i wykup gruntów pod urządzenia infrastrukturalne	—
wycena nieruchomości na wniosek potencjalnego zbywcy (dla stanów sprzed – po zmianie planu)	—
wycena nieruchomości w obrocie (dla stanów sprzed – po zmianie planu)	pobór opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
wykup – zamiana gruntów, wypłata odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości (grunty w strefie uciążliwości arterii, w strefach ochronnych urządzeń infrastrukturalnych, w strefach ochronnych kompleksów przyrodniczych czy zabytkowych)	—
budowa dróg, urządzeń i sieci infrastrukturalnych	—
<b>dalsze następstwa uchwalenia planu</b>	
—	realizacja inwestycji
—	wzrost zatrudnienia
—	wpływy z podatków od nieruchomości i od dochodów
budowa infrastruktury socjalnej (mieszkania, ośrodki zdrowia i pomocy społecznej) i edukacyjno-kulturalnej (przedszkola, szkoły, biblioteki)	—

Zestawienie stanowi otwarty katalog skutków finansowych działań planistycznych, w konkretnych przypadkach zależy od indywidualnych cech obszaru.

Jak wynika z zestawienia, po stronie gminy jest szereg istotnych kosztów w trakcie sporządzenia planu miejscowego, szczególnie w okresie wykupu gruntów pod układ komunikacyjny i niezbędne urządzenia infrastrukturalne, natomiast ważące zyski mogą pojawić się w dalszej perspektywie, po faktycznej konsumpcji zapisów planu przez inwestorów, a więc realizacji celów inwestycyjnych – faktycznej budowy obiektów (wpływy z podatku od nieruchomości), w efekcie zwiększenia liczby miejsc pracy i dochodów (wpływy z podatków dochodowych).

### **3. Prognozowanie wpływów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

Należy zwrócić uwagę, że wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (pobór jednorazowej opłaty) zależą od spełnienia dwóch warunków: nie wystarczy sam wzrost wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, do poboru opłaty dochodzi wyłącznie w momencie sprzedaży nieruchomości.

Ustawa zapewnia potencjalnemu zbywcy możliwość uzyskania informacji o oczekiwanej przez gminę wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości – właściciel czy użytkownik wieczysty może uzyskać na swój wniosek (przed zawarciem umowy sprzedaży) decyzję ustalającą wysokość opłaty<sup>69</sup>.

Ze względu na ustawowe przyjęcie w pborze opłaty cezury czasowej 5 lat od dnia obowiązywania planu właściciel czy użytkownik wieczysty będzie rozważał alternatywę odsunięcia w czasie sprzedaży gruntu obciążonego opłatą.

Poniżej przedstawiono analizę opłacalności realizacji umowy sprzedaży lub wstrzymania sprzedaży nieruchomości w okresie maksymalnym, czyli 5 lat, na przykładzie dwóch obszarów z aglomeracji warszawskiej – sąsiadującej bezpośrednio z masywem Kampinoskiego Parku Narodowego wsi Lipków, pierwotnie w całości przeznaczonych pod uprawy rolne (poza pasem przyulicznym), a obecnie pod zabudowę mieszkaniową jedno-rodzinną, oraz terenów podskarpowych Wilanowa Zachodniego, jakkolwiek w pierwotnym planie ogólnym Warszawy z 1992 r. położonych w granicach obszaru MU-24 (funkcje mieszkaniowo-usługowe), ale obarczonych klauzulą wykluczającą zabudowę, a obecnie przeznaczonych pod inwestycje o zróżnicowanym stopniu intensywności i funkcjach mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych.

---

<sup>69</sup>Art. 37 ust. 7 ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **3.1. Badanie zmian wartości gruntów we wsi Lipków gmina Stare Babice**

#### **Prezentacja rynku lokalnego i uwarunkowań planistycznych**

Badany obszar stanowi obrzeża urbanizacyjne aglomeracji warszawskiej. Odległość za ledwie 15 km do ścisłego centrum miasta (pl. Defilad), relatywnie dogodnie podwiązanie do układu komunikacyjnego (około 7 km do skrzyżowania ul. Lazurowej z Górczewską), a w szczególności znaczne walory krajobrazowe i przyrodnicze (sąsiedztwo masywu leśnego Kampinoskiego Parku Narodowego) przesądzają o znacznym zainteresowaniu inwestorów i w konsekwencji o wartości nieruchomości.

#### **Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i warunki środowiskowe**

Nieruchomość zlokalizowana jest bezpośrednio przy ul. Jakubowicza, o nawierzchni asfaltowej bez poboczy, na obszarze częściowo zurbanizowanym, na krawędzi masywu leśnego Kampinosu, w ciągu zabudowy posiedliskowej o niskim standardzie, ale są też inwestycje nowe lub w trakcie realizacji (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Jako „plomby” usługi – sklep przy ul. Jakubowicza. Szczegółowa lokalizacja badanych gruntów, jakkolwiek odległa od ośrodków cenotwórczych, dla funkcji mieszkaniowej jest korzystna: z dogodnym dojazdem, na terenie o walorach krajobrazowych, w granicach obszaru poddawanego wyraźnej sanacji. Gmina Stare Babice przylega bezpośrednio do północno-zachodnich granic administracyjnych Warszawy i obejmuje tereny po południowej stronie Kampinoskiego Parku Narodowego, co implikuje funkcje gminy, stanowiącej naturalny teren inwestycji mieszkaniowych i funkcji rekreacyjnych dla mieszkańców stolicy.

Zmiany planistyczne zaczęły obowiązywać z dniem 21.03.2000 r., a procedury mające na celu dokonanie zmian w planie miejscowym rozpoczęto w marcu 1997 r. Wieś Lipków przecięta jest poprzecznie dwoma traktami komunikacyjnymi (ul. Mościckiego i ul. Jakubowicza), wzdłuż których pod rządami pierwotnego planu (obowiązującego do 20.03.2000 r.) dopuszczono zabudowę w pasie przyulicznym na 60 m w głąb, natomiast większość obszaru wsi była wykluczona spod zabudowy (teren rolny bez prawa zabudowy). Studium przyjęte w kwietniu 1997 r. zakładało znaczne poszerzenie obszarów budowlanych, w tym tereny nanizane na ruszt komunikacyjny ul. Mościckiego i ul. Jakubowicza potraktowano jako potencjalnie inwestycyjne (strefa ekstensywnego inwestowania). Tym samym trzy lata przed uprawomocnieniem planu znane były tendencje planistyczne (proinwestycyjne). W rezultacie we wsi Lipków dokonano wielu wtórnych podziałów gruntów, dzieląc grunty formalnie rolne, bez prawa zabudowy na działki o powierzchniach wskazujących na cele inwestycyjne. Również w dwa, trzy lata przed przyjęciem planu dopuszczającego inwestowanie odnotowano duże obroty gruntami formalnie rolnymi, o powierzchniach do 2000 m<sup>2</sup>, w tym sprzedaż działek położonych w głębi obszaru.

W efekcie poziom cen odbiegał zasadniczo od cen gruntów kupowanych faktycznie pod uprawy i produkcję rolną. W 1997-1998 r., po przystąpieniu do sporządzenia planu odnotowano we wsi Lipków 7 transakcji ze średnią ceną transakcyjną około 40 zł za m<sup>2</sup>.

**Zapisy planistyczne obowiązujące do 20.03.2000 r.** Zgodnie z planem miejscowym<sup>70</sup> zapis planu stanowił, że analizowany teren przynależał do obszaru *B7 MR/MN tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej* w pasie przyulicznym o głębokości 60 m, pozostała część to *teren rolny bez prawa zabudowy*. W dniu 12.03.1997 r. podjęto uchwałę<sup>71</sup> w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipków. Przyjęto *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice*<sup>72</sup> i badany obszar w całości znalazł się w granicach jednostki *MU2 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, powiązana z istniejącą zabudową rolniczą*.

Należy przypomnieć, że studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzji o pozwoleniu na budowę.

**Zapisy obowiązujące od dnia 21.03.2000 r.** Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym<sup>73</sup> analizowany teren przynależy do obszaru *MNu/ZDI tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej*, podstawowe przeznaczenie *pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną*, z następującymi ustaleniami szczegółowymi: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej, obszar biologicznie czynny nie mniej niż 70%, wysokość zabudowy w kalenicy do 12 m.

Przyjęto jako *minimalną działkę o wielkości 1500-1800 m<sup>2</sup>*.

Plan nałożył *obowiązek scalenia i podziału nieruchomości* oraz ustalenia harmonogramu budowy dróg i infrastruktury technicznej.

Zapis w planie – rozdz. 8, art. 34 – wysokość stawki procentowej określa się na **30%**

W czasie obowiązywania *pierwotnego planu zagospodarowania przestrzennego* na poszerzonym rynku centralnej i północnej części gminy ceny zawierały się w granicach **20-127 zł** za m<sup>2</sup> gruntu, ze średnią ceną transakcyjną w wysokości około **59 zł** za m<sup>2</sup>; natomiast w samym Lipkowie w granicach **33-127 zł** za m<sup>2</sup> gruntu, ze średnią ceną transakcyjną **68 zł** za m<sup>2</sup>. Blisko 16% różnicy w poziomie średniej ceny transakcyjnej na korzyść wsi Lipków mogło się wiązać z jej walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Dla mniejszego zbioru, obejmującego grunty położone wyłącznie w Lipkowie poza obszarem przyulicznym, bez prawa zabudowy, ceny zawierały się w przedziale **33-122 zł** za m<sup>2</sup> gruntu, ze średnią ceną transakcyjną również **68**

<sup>70</sup> Uchwała Nr XVII/115/92 Rady Gminy w Starych Babicach z dnia 20.05.1992 (publikacja z dnia 26.08.1992 w Dz. Urzędowym Woj. Warszawskiego Nr 13/1992, poz. 153).

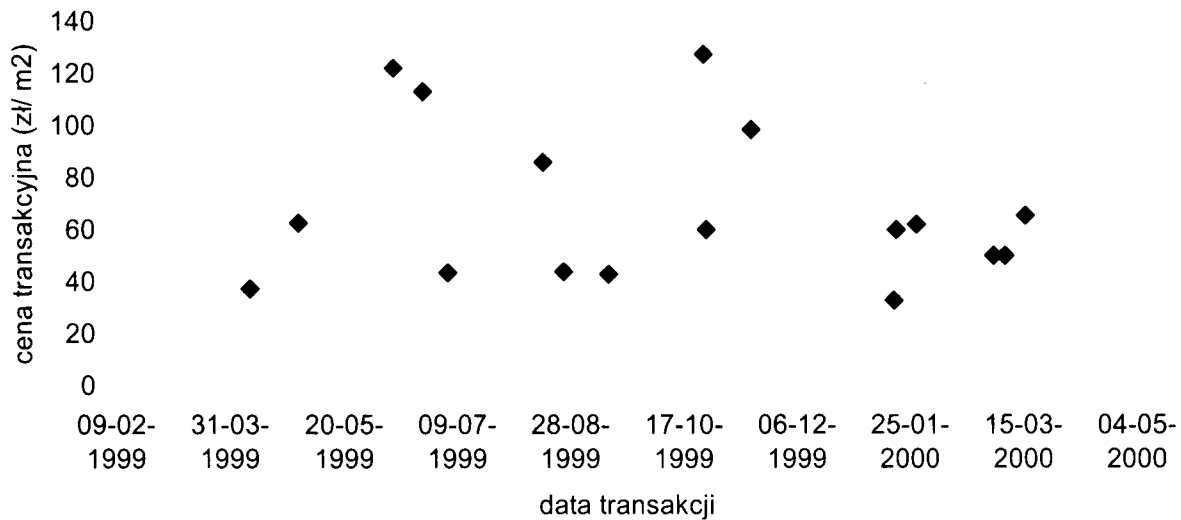
<sup>71</sup> Uchwała Nr XVIII/161/97 Rady Gminy w Starych Babicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipków.

<sup>72</sup> Uchwała Rady Gminy Stare Babice Nr XIX/165/97 z dnia 29.04.1997 o przyjęciu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice.

<sup>73</sup> Uchwała Nr XV/122/99 Rady Gminy w Starych Babicach z dnia 16.12.1999 (publikacja z dnia 06.03.2000 w Dz. Urzędowym Woj. Mazowieckiego Nr 32/2000, poz. 221).

zł za m<sup>2</sup>, co potwierdza tezę, że nabywcy kierowali się przyszłymi a nie aktualnymi w momencie zakupu możliwościami inwestycyjnymi gruntów.

## LIPKÓW - OBRÓT SPRZED ZMIANY PLANU



Ryc. 1. Intensywność obrotów i zakres cen transakcyjnych dla gruntów bez prawa zabudowy

Przy zmienionym planie zagospodarowania przestrzennego, na poszerzonym rynku centralnej i północnej części gminy ceny w przyjętym okresie zawierały się w granicach **40-205 zł** za m<sup>2</sup> gruntu, ze średnią ceną transakcyjną w wysokości **109 zł** za m<sup>2</sup>; natomiast w samym Lipkowie **40-160 zł** za m<sup>2</sup> gruntu, ze średnią ceną transakcyjną w wysokości **104 zł** za m<sup>2</sup>. Blisko 5% różnicy w poziomie średniej ceny transakcyjnej na niekorzyść wsi Lipków mogło się wiązać z dopuszczeniem zabudowy komercyjnej i intensywnej w południowej części gminy, natomiast w Lipkowie plan zakładał głównie ekstensywną zabudowę mieszkaniową.

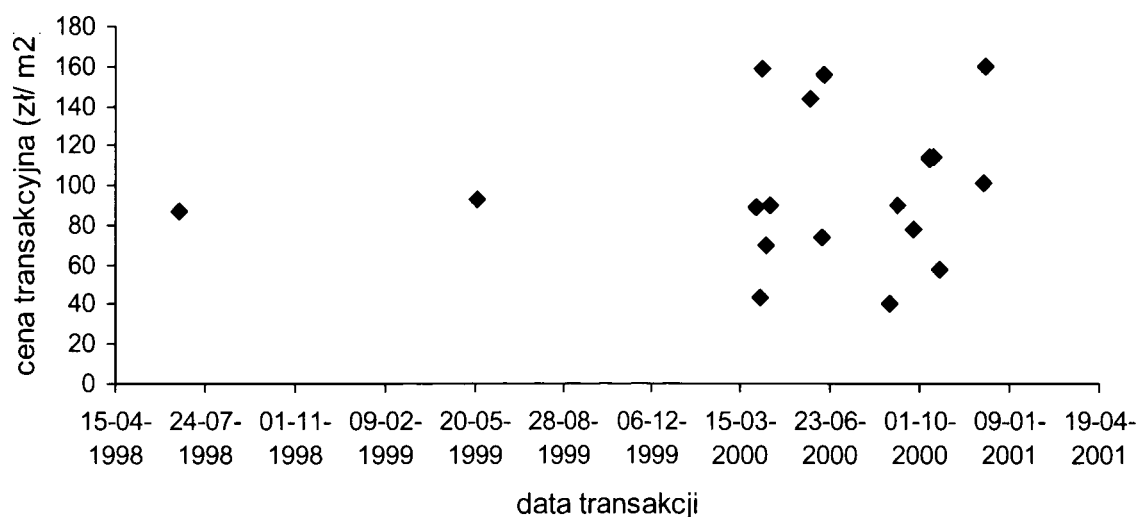
W dniu 28.07.2000 r. (wejście w życie planu 21.03.2000) zawarto umowę sprzedaży<sup>74</sup> udziału 2000/11500 w nieruchomości – działce ewidencyjnej nr 151 o powierzchni 1,15 ha położonej we wsi Lipków; dane o nieruchomości i transakcji autorka wykorzystała do przeprowadzenia symulacji zachowania właściciela.

Należy zwrócić uwagę, że badany teren był objęty wymogiem scalenia i podziału (wąskie działki o kształcie wykluczającym natychmiastowe działania inwestycyjne). Działka, z której sprzedano udział 2000/11500 również podlegała potencjalnemu scaleniu i podziałowi. Był to pas gruntu pomiędzy ulicą a drogą prowadzoną po krawędzi masywu leśnego.

<sup>74</sup> Akt notarialny A nr 149/2000 z dnia 28.07.2000 (notariusz Barbara Bąbka).



## LIPKÓW - GRUNTY Z PRAWEM ZABUDOWY



Ryc. 2. Intensywność obrotów i zakres cen transakcyjnych dla gruntów budowlanych

Wymiary działki około 12x940 m. Dostęp podstawowy od strony ulicy, przesmykiem pomiędzy istniejącą zabudową, w tym zrealizowaną w ostrej granicy (niski standard zabudowy posiedli-skowej mieszkalnej i gospodarczej), alternatywnie drogą prowadzoną wzdłuż linii lasu. Dostęp do infrastruktury – to droga o nawierzchni asfaltowej i wodociąg w ulicy, po dacie sprzedaży zrealizowano kanalizację sanitarną. W ulicy energetyka, gazociąg i telefoniczna linia napo-wietrzna. W dacie zmiany planu i w dacie sprzedaży działka nr 151 była nieuzbrojona, pozosta-wała w zasięgu infrastruktury gminnej (obszar bez kanalizacji sanitarnej). Należy podkreślić, że finansowa wartość udziału jest niższa od odpowiadającej mu części całości (suma wartości udziałów nie jest tożsama z wartością gruntu jako całości).

W czasie obowiązywania planu z 1992 r. pas gruntu o głębokości 60 m i powierzchni oko-ło 720 m<sup>2</sup> przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jednorodziną stanowił około 6,26% po-wierzchni działki nr 151. Pozostała część gruntu (1874,80 m<sup>2</sup>) – to teren rolny bez prawa zabu-dowy.

**Wnioski dot. Lipkowa.** Tabela 2 wskazuje, że niezależna wycena wartości badanego gruntu prowadzi do określenia różnicy (przyrostu wartości) w wysokości 46,30%. Wartość nieru-chomości podlega zmianom i w zasadzie wzrasta. Tym samym, przy opłacie wyznaczonej zapi-sem planu (30%) i cenie transakcyjnej (ujawnionej w akcie notarialnym) średnioroczny wzrost wartości nieruchomości o 2,92% w ciągu 5 lat zapewnia właścicielowi uzyskanie wymaganego zysku bez konieczności odprowadzenia daniny w postaci opłaty pobieranej przez gminę, *ergo* wskazuje na celowość wstrzymania sprzedaży.

## Lipków – symulacja zachowań właścicielskich lub inwestycyjnych

	m <sup>2</sup>		
WRU1	50.58	1874.80	94827
wartość części udziału BEZ PRAWA ZABUDOWY			

	m <sup>2</sup>		
WRU2	74.00	1874.80	138735 zł
wartość części udziału Z PRAWEM ZABUDOWY			

**RÓŻNICA WARTOŚCI**

cena sprzedaży 28.07.2000

opłata

udział opłaty w cenie sprzedaży

43908 zł
129000 zł
13172 zł
10.21%

46.30%

ZYSK inwestora aktualny

potencjalna wartość nieruchomości za 5 lat

konieczny wzrost

0.02918950

115828 zł

148958.90 zł

Nr okresu	kwota	kwota wliczana w	oprocentowanie a% / rok	kwota zdyskontowana
-----------	-------	------------------	-------------------------	---------------------

5	129000	100%	0.7776	100308.29
---	--------	------	--------	-----------

NPV

100308
15520

5	148959	100%	0.7776	115828.00
---	--------	------	--------	-----------

NPV

115828
0

**3.2. Badanie zmian wartości gruntów na terenie Wilanowa Zachodniego****Prezentacja rynku lokalnego i uwarunkowań planistycznych**

Lokalizacja w odległości około 11 km od ścisłego centrum Warszawy (pl. Defilad).

**Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i warunki środowiskowe**

Przedmiotowa nieruchomość<sup>75</sup> położona jest na terenie Wilanowa Zachodniego, u podnóża Skarpy Warszawskiej, w granicach obszaru ograniczonego ulicami: Klimczaka, Przyczółkową, Pałacową, w bliskim sąsiedztwie kompleksu Parku Natolińskiego, w odległości około 800 m od ul. Przyczółkowej, na wysokości ul. Karuzeli. Obecnie do nieruchomości jest dostęp z dwóch stron, drogami gruntowymi. Od skrzyżowania ul. Przyczółkowej i Karuzeli do

<sup>75</sup> Badania wykonano w związku z wnioskiem właściciela działki ewidencyjnej nr 7 z obrębu 1-10-40 o określenie opłaty jednorazowej w związku z zamiarem zbycia nieruchomości.

ważnego skrzyżowania al. Wilanowskiej i Sobieskiego – odległość około 1,6 km. Do stacji metra Natolin jest około 1,5 km, ale z koniecznością wejścia na skarpę.

Badany rynek jest niezwykle atrakcyjny lokalizacyjnie, są to grunty położone u podnóża skarpy, poniżej Ursynowa (dokąd dochodzi metro), blisko zbiegu al. Wilanowskiej z ul. Przyczółkową, w granicach prestiżowego Wilanowa. Kompleks zadrzewiony Parku Natolińskiego i ciągi spacerowe wzdłuż cieków wodnych z podwiązaniem do nieodległego Powsina i Lasu Ka-backiego przesądzają o znacznych walorach przyrodniczych i krajobrazowych obszaru.

### **Zagadnienia urbanistyczne**

O specyfice rynku decydowało wstrzymanie procesów urbanizacyjnych na mocy planu z 1992 r. Mimo położenia na obrzeżach infrastruktury miasta wewnątrz obszaru nie zostało podwiązane do sieci komunikacyjnej, a poza głównymi ulicami rejon pozostawał bez dostępu do mediów miejskich. Mimo braku zgody na działania inwestycyjne na tym obszarze trudno określać grunty jako rolne, wpisano je bowiem w planie ogólnym do terenu MU-24 o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

### **Zapis obowiązujący w okresie 29.10.1992 r. – 09.04.2001 r.**

Zgodnie z prawem miejscowym<sup>76</sup> analizowany teren przynależał do obszaru *MU-24 o funkcji mieszkaniowo-usługowej*, z następującymi ustaleniami szczegółowymi: preferuje się utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych wraz z urządzeniami I stopnia obsługi, funkcji usługowych II i III stopnia obsługi, wykorzystującej scentralizowane układy infrastruktury technicznej, dopuszcza się utrzymanie i lokalizowanie funkcji nie kolidujących z funkcjami preferowanymi. Dla przedmiotowego obszaru kluczowe znaczenie mają zapisy Załącznika nr 2 *Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wraz z mapami*, gdzie zawarto klauzulę o braku zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 340 ha gruntów rolnych klas III-IV oraz 105 ha gruntów rolnych klas V-VI, położonych w granicach obszaru MU-24, ograniczonych ulicami: Arbuzową, al. Wilanowską, Przyczółkową, Pałacową i terenami zieleni pod Skarpą Warszawską, do czasu zaistnienia warunków umożliwiających urbanizację tego terenu (realizacji infrastruktury technicznej).

**W planie teren ten powinien być określony jako rezerwa pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe.**

Klauzula wykluczająca przeznaczenie nierolnicze  
objęła szacowaną nieruchomość

W marcu 1999 r. w gminie podjęto uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wilanowa Zachodniego.

---

<sup>76</sup> *Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy* zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVI/199/92 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.09.1992 (publikacja z dnia 15.10.1992 w Dz. Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 15/1992, poz. 184).

**Zapis obowiązujący od dnia 10.04.2001 r.** Zgodnie z prawem miejscowym<sup>77</sup> analizowany teren przynależy do obszaru *22ME* przeznaczonego *pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną*, z następującymi ustaleniami szczegółowymi: przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (w tym małe domy mieszkalne, do czterech mieszkań w budynku), z wykluczeniem zabudowy szeregowej, budynków gospodarczych, obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkalne, przeznaczenie uzupełniające: wolnostojące obiekty usług nauki, kultury, sportu, rekreacji, z dopuszczeniem terenów sportu i rekreacji, zieleni miejskiej, wolnostojących obiektów podstawowych usług handlowych i bytowych *o powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup>*. Przyjęto jako *minimalną działkę o wielkości 2000 m<sup>2</sup>*, z minimalnym frontem szerokości 18 m.

Dla obiektów *nie będących* budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi realizację uwarunkowano podłączeniem do czynnej sieci miejskiej kanalizacyjnej. Uchwałę przyjęto w styczniu 2001 r., opublikowanie w dniu marca 2001 r., zapisy uchwały obowiązują od dnia 10.04.2001 r.

Zapis w planie – rozdz. 10, §54 – wysokość stawki procentowej określa się na **25%** (poza gruntami komunalnymi stawka 0% oraz działkami: nr 2/1, 4/4, 4/1 i 7/1 z obrębów 1-10-26 oraz 2/6 z obrębów 1-10-37, dla których określono stawkę na 5%)

Zarówno w czasie obowiązywania poprzedniego, jak i obecnego planu główne osie tras komunikacyjnych pozostają bez zmian, w tym głównie: pas rezerwowany pod przedłużenie ul. Płaskowickiej (powiązanie z gminą Warszawa-Ursynów, w pasie granicznym kompleksu Ursynowa i Natolina) oraz rezerwa terenu pod projektowaną autostradę A2. Przyjęty w 2001 r. plan zagospodarowania powieła (w bezpośrednim sąsiedztwie szacowanej nieruchomości) przebieg dróg lokalnych (po istniejących drogach gruntowych).

W zakresie dostępu do komunikacji obecna sytuacja lokalizacyjna nieruchomości nie uległa zmianie względem faktycznego stanu na gruncie z poprzedniego okresu i założonych projektów:

- nieruchomość znajduje się na południe od projektowanego przebiegu autostrady A2, w odległości około 200 m od przyjętej rezerwy terenu pod to przedsięwzięcie,
- obowiązujący plan określa, że istniejące drogi gruntowe, przylegające do nieruchomości z dwóch stron, będą lokalnymi ulicami.

Specyfika badanego obszaru: poprzedni plan (przez włączenie pasa terenu pod Skarpą do obszaru MU-24) jednoznacznie określał docelowe budowlane przeznaczenie gruntów, główne trasy komunikacyjne zostały wytyczone (przedłużenie ul. Płaskowickiej i autostrada A2), zarezerwowano teren pod tak określony szkielet komunikacyjny. Właściciele gruntów i potencjalni inwestorzy mieli świadomość kierunku zmian, jednakże spełnienie założonych planem warun-

---

<sup>77</sup> *Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego*, zatwierdzony Uchwałą Nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18.01.2001 r. (publikacja z dnia 27.03.2001 w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 52/2001, poz. 496).

ków uruchomienia procedury dopuszczenia zabudowy na analizowanych gruntach (realizacja infrastruktury technicznej) wymagały znacznych nakładów finansowych, przekraczających możliwości pojedynczego inwestora, a nawet gminy.

Na lokalny rynek miała również znaczny wpływ struktura własności: duże arealy pozostały we władaniu SGGW (prawo użytkowania wieczystego). Przełom na rynku lokalnym nastąpił w pierwszej kolejności w związku z decyzją SGGW dotyczącą wyzbycia się części gruntów a następnie faktycznej sprzedaży, drugim ważącym faktem było podjęcie decyzji o lokalizacji Świątyni Opatrzności na polach wilanowskich (ogłoszenie konkursu na projekt w listopadzie 1999 r.), a także przyjęcie wstępnej koncepcji budowy kompleksu usługowego o skali ponadlokalnej (w tym ratusza) w rejonie ul. Klimczaka.

W sektorze obrotu gruntami odnotowano wzmożony poziom obrotów po pierwszych transakcjach realizowanych przez inwestorów strategicznych:

zakup prawa użytkowania wieczystego na rynku wtórnym:

w czerwcu 1998 – działki o powierzchni > 19 ha,

w listopadzie 1998 – działki o powierzchni > 90 ha,

we wrześniu 1999 – działki o powierzchni > 79 ha.

Zważywszy, że analizowany rejon ma powierzchnię około 445 ha, powyższe transakcje musiały mieć znaczny wpływ na postrzeganie rynku lokalnego przez inwestorów, gdyż dotyczyły ponad 42% gruntów.

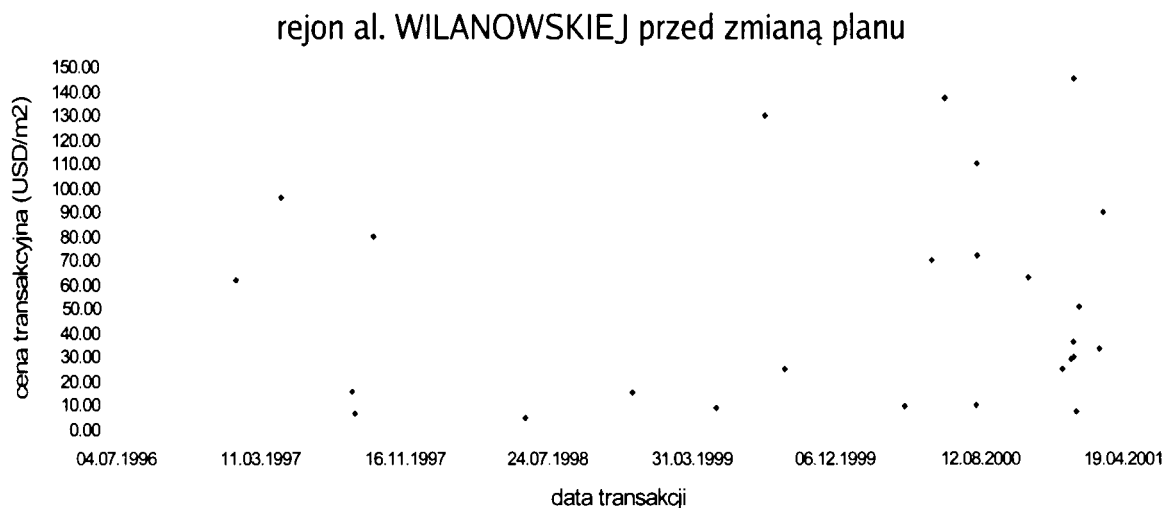
Kluczową kwestią jest postawienie cezurę czasowej przy określaniu reakcji rynku na zmianę planu. Data uprawomocnienia się uchwały o zmianie planu *nie odzwierciedla* faktycznego momentu zmiany postaw inwestorów na lokalnym rynku. Ważnym momentem jest przyjęcie przez gminę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu, w analizowanym wypadku uchwała taka została przyjęta w dniu 04.03.1999, co znalazło odbicie w treści niektórych aktów notarialnych (wzmianki o potencjalnej zmianie planu znalazły się w aktach notarialnych, umowach kupna-sprzedaży w 2000 i 2001 r.).

Należy podkreślić, że na lokalnym rynku tereny *nominalnie* budowlane (MU-24) nie miały prawa zabudowy z racji braku infrastruktury, a więc nie zapis dotyczący funkcji w planie, lecz uwarunkowania finansowe i techniczne znacznej skali determinowały przyszłość inwestycyjną obszaru.

Dla potrzeb niniejszego opracowania za cezurę czasową zmiany postaw inwestorów przyjęto ostatni kwartał 1999 r., po podjęciu decyzji o budowie Świątyni Opatrzności oraz realizacji ponadlokalnych inwestycji przy ul. Klimczaka. Przy takim skumulowaniu planów inwestycyjnych inwestorów strategicznych dla potencjalnych nabywców, zainteresowanych terenem na tym obszarze, oraz dla właścicieli gruntów stało się oczywiste, że impas w sprawie budowy infrastruktury został przełamany. Tym samym transakcje z 2000 r. i początku 2001 r. (do dnia 09.04.2001 włącznie) można uznać za obciążone owymi szczególnymi uwarunkowaniami plani-

styczno-inwestycyjno-technicznymi. Potwierdzają to informacje: zakupy scaleniowe oraz transakcje zawierające klauzulę o oczekiwanej zmianie planu (ZM).

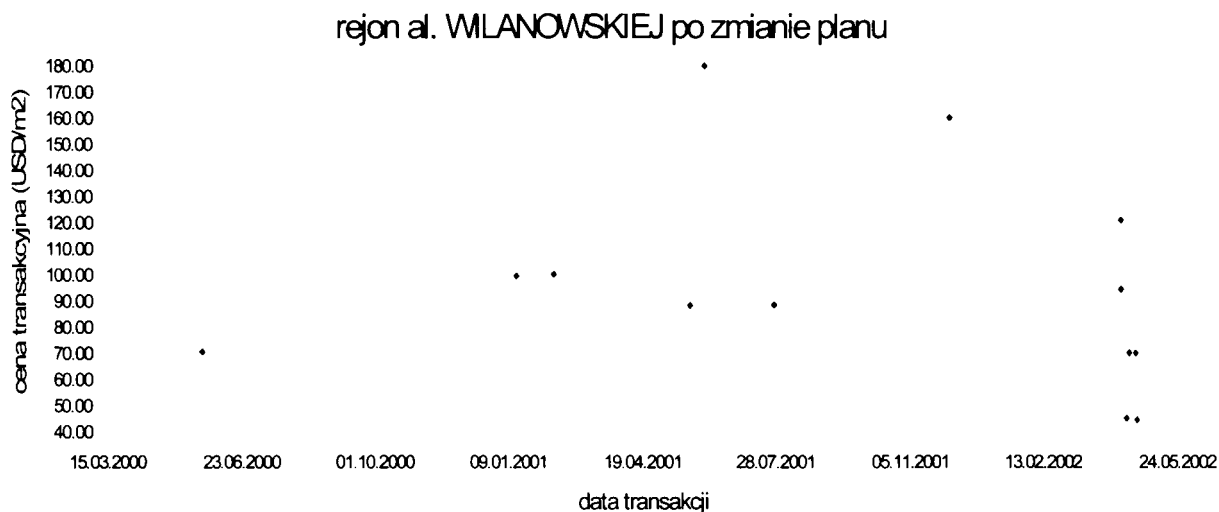
Dla stanu sprzed zmiany planu zbadano zbiór 30 transakcji dotyczących nieruchomości położonych na terenie podskarpia i zawartych w okresie 1997-09.04.2001. W zbiorze 22 transakcji o cenach >20 USD/m<sup>2</sup> gruntu średnia cena transakcyjna wyniosła blisko 81 USD/m<sup>2</sup> przy przedziale wartości 100-603 zł/m<sup>2</sup>. Zakres wartości nie uległ zmianie w ciągu



16 miesięcy poprzedzających przyjęcie planu (2000-09.04.2001).

Ryc. 3. Obrót gruntami bez prawa zabudowy na terenie Wilanowa Zachodniego

Dla nieruchomości po zmianie planu przyjęto zbiór 13 transakcji, średnia cena transakcyjna wyniosła blisko 95 USD/m<sup>2</sup> (386 zł/m<sup>2</sup>) przy przydziale wartości 180-715 zł/m<sup>2</sup>.



Ryc. 4. Obrót gruntami niezabudowanymi z prawem zabudowy na terenie Wilanowa Zachodniego

## Nieruchomość w granicach Wilanowa Zachodniego

		m2		
WRU1	255	20815		5307825
		m2		
WRU2	357	20815		7430955
				2123130
				530783
				7.14%
ZYSK inwestora aktualny				6900172
		konieczny wzrost		
potencjalna wartość nieruchomości za 5 lat		0.03612854		8873864.72zł
Nr okresu	kwota	kwota wliczana w	oprocentowanie % / rok	kwota zdyskontowana
5	7430955	100%	0.7776	5778189.01
				NPV
				5778189
				1121983
5	8873865	100%	0.7776	6900172.00
				NPV
				6900172
				0

**Wnioski dot. Wilanowa Zachodniego.** Tabela 4 wskazuje, że zobiektywizowana wycena wartości badanego gruntu prowadzi do określenia różnicy (przyrostu wartości) w wysokości 40,00%.

Przy opłacie wyznaczonej zapisem planu (25%) (w momencie ujawnienia zamiaru sprzedaży nieruchomości – decyzja poprzedzająca zawarcie umowy) średnioroczny wzrost wartości nieruchomości na poziomie 3,61% w ciągu 5 lat zapewnia właścicielowi uzyskanie wymaganego zysku bez konieczności odprowadzenia daniny w postaci opłaty pobieranej przez gminę *ergo* wskazuje na celowość wstrzymania sprzedaży.

#### 4. Wnioski końcowe z przeprowadzonych analiz

Podsumowując wyniki przedstawionych analiz, należy podkreślić istotną rolę wartości nieruchomości w planowaniu przestrzennym, zarówno konieczność poniesienia przez gminy nieuchronnych wydatków w trakcie realizacji zaleceń planu związanych przede wszystkim z wykupem gruntów pod drogi i urządzenia techniczne, jak i prognozowanych wpływów (renta planistyczna, podatek od nieruchomości po realizacji nowych inwestycji). Niewątpliwie jednym z głównych czynników mobilizujących gminy do podejmowania działań planistycznych jest wola przyciągnięcia inwestorów na dany rynek i oczekiwanie ożywienia inwestycyjnego, a w rezultacie polepszenia warunków życia społeczności lokalnej. Przedstawione w artykule analizy wska-

zują na prawdopodobny brak wpływów z renty planistycznej w oczekiwanej wielkości w wyniku wstrzymania sprzedaży nieruchomości przez lokalnych właścicieli w okresie pięcioletniej karencji, a także, co może ważniejsze, na realność odsunięcia w czasie działań inwestycyjnych mimo uchwalenia planu miejscowego.

## **THE REAL-ESTATE PRICES: AN ESSENTIAL FACTOR IN SPATIAL PLANNING. SELECTED ISSUES AND EXAMPLES FROM THE WARSAW METROPOLITAN AREA**

**Abstract.** According to the spatial development regulations, the estimation of the financial consequences of a Physical Plan is treated as one of the obligatory elements of the planning procedure. This article presents an open catalogue of financial and economic consequences for the area and local community resulting from spatial development, especially in the form of the "planning annuity." That fee should be paid under two conditions: when the real estate is sold and the Spatial Development Plan has increased the land value. The alternatives are that the real estate should be sold either at once or postponed for 5 years. The author has analysed both cases. The areas of Lipków village (close to the Kampinos National Park) and of Wilanów East (southern part of Warsaw) were used as the examples.

**Key words:** financial consequences of Local Physical Plans, real-estate price fluctuations associated with the Local Physical Plans, one-off price-increase fee (planning annuity)

Mgr inż. arch. Danuta Jędrzejowska-Szmek  
Rzecznawca majątkowy