

Spis treści

WSTĘP	9
1. PRZESTRZEŃ, GRUNT, NIERUCHOMOŚĆ	20
1.1. PRZESTRZEŃ I JEJ RODZAJE	20
1.2. GRUNT JAKO FIZYCZNY FRAGMENT PRZESTRZENI I DOBRO SPOŁECZNE	24
1.3. NIERUCHOMOŚĆ - PRAWNA POSTAĆ GRUNTU	26
1.4. PODSUMOWANIE	31
2. MIEJSCE I ROLA WARTOŚCI GRUNTU NA TLE CYKLICZNYCH ZMIAN PRZESTRZENI	33
2.1. WARTOŚĆ GRUNTU W UJĘCIU EKONOMICZNYM	35
2.1.1. Wartość użytkowa	37
2.1.2. Wartość rynkowa i wartość nadziei	39
2.1.3. Wartość planistyczna	45
2.2. INNE PRZEJAWY WARTOŚCI GRUNTU I PRZESTRZENI	50
2.3. POWIĄZANIE WARTOŚCI GRUNTU Z PROCESEM PRZEKSZTAŁCANIA PRZESTRZENI - UJĘCIE MODELOWE	54
2.4. PODSUMOWANIE	57
3. INTERAKCJA ŁADU PRZESTRZENNEGO I WARTOŚCI GRUNTU W FAZIE PLANOWANIA PRZESTRZENI	59
3.1. SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W POLSCE	60
3.1.1. Ład przestrzenny i rozwój zrównoważony	61
3.1.2. Opracowania planistyczne na szczeblu gminy i ich znaczenie w procesie inwestycyjno-budowlanym	64
3.2. ŁAD PRZESTRZENNY A WARTOŚĆ GRUNTU	70
3.2.1. Czynniki wpływające na wartość gruntu	70
3.2.2. Hałas środowiskowy jako jeden z czynników wpływających na wartość gruntu	72
3.2.3. Wpływ ładu przestrzennego na wartość gruntów - studium przypadku wokół lotniska Bydgoszcz-Szwederowo	74
3.3. MAPA WARTOŚCI GRUNTÓW JAKO MATERIAŁ WEJŚCIOWY DO OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH I DETERMINANTA ŁADU PRZESTRZENNEGO	85
3.4. PODSUMOWANIE	87
4. WARTOŚĆ GRUNTU W PROGNOZACH SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO	89
4.1. PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO	91

4.2. ANALIZA ZAWARTOŚCI MERYTORYCZNEJ PROGNOZ SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO - WYNIKI BADAŃ WŁASNYCH	101
4.2.1. Metodyka i zakres badania	101
4.2.2. Analiza kosztów związanych z uchwaleniem planu miejscowego	103
4.2.3. Analiza dochodów związanych z uchwaleniem planu miejscowego	111
4.2.4. Okres prognozy	125
4.2.5. Wnioski z badań własnych i literaturowych	126
4.3. REKOMENDACJE I PROPOZYCJA METODYKI SPORZĄDZANIA PROGNOZ SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO	128
5. WYBRANE PROBLEMY OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU NA TLE USTALEŃ PLANISTYCZNYCH	141
5.1. CELE SZACOWANIA ZWIĄZANE Z WARTOŚCIĄ GRUNTU	141
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI JAKO CECHA RYNKOWA	144
5.2.1. Uwarunkowania planistyczne w wycenie gruntu	144
5.2.2. Analiza cen gruntów przy różnych uwarunkowaniach planistycznych na przykładzie powiatu bydgoskiego	147
5.2.2.1. Opis badania i zastosowane metody badawcze	147
5.2.2.2. Rodzaj rynku, obszar i okres badania cen	149
5.2.2.3. Wyniki badania	152
5.2.3. Wartość nadziei - studium przypadku dla gruntów w gminach Łysomice i Osielesko	168
5.3. PODSUMOWANIE	171
ZAKOŃCZENIE	173
LITERATURA	178
ZAŁĄCZNIKI	195
SPIS TABEL	239
SPIS RYSUNKÓW	241
SUMMARY	243