

# **Efektywność gospodarowania nieruchomościami w gminie XYZ**

**Wstęp ..... 5**

**Rozdział 1.**

Cel pracy, zakres i metodyka

1.1 Zakres merytoryczny ..... 7

1.2 Metody i techniki badawcze ..... 8

**Rozdział 2.**

**Przegląd literatury ..... 9**

**Rozdział 3.**

Podstawy formalno-prawne gospodarowania komunalnym zasobem nieruchomości

3.1 Gminny zasób nieruchomości 18

3.2 Powstanie gminnego zasobu nieruchomości .....19

3.3 Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości ..... 20

3.4 Zasady gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność gminy ..... 22

3.5 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – gospodarowanie zasobem nieruchomości w gminie XYZ ..... 28

3.5.1 Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ..... 29

3.5.2 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako źródło informacji ..... 30

3.5.3 Wpływ planów na wartość nieruchomości ..... 31

3.5.4 Wartość nieruchomości jako regulator przy opracowywaniu i realizacji ustaleń planu miejscowego ..... 33

3.6 Podatek od nieruchomości jako instrument racjonalnej gospodarki przestrzeni w gminie ..... 34

3.6.1 Obecna formuła podatku od nieruchomości ..... 35

3.6.2 Aktywny model gospodarki nieruchomościami ..... 36

3.6.3 Dochody z podatków .....37

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.6.4 Dochody z opłat targowych .....                                       | 37 |
| 3.6.5 Dochody z aktywnego gospodarowania nieruchomościami .....             | 37 |
| 3.6.6 Dochody czerpane z opłat adiacenckich .....                           | 38 |
| 3.6.7 Renta gruntowa jako równowaznik ekonomiczny w użytkowaniu ziemi ..... | 39 |
| 3.6.8 Strategia zarządzania nieruchomościami .....                          | 40 |

## **Rozdział 4.**

### **Charakterystyka przedmiotu badan .....**

## **Rozdział 5.**

### **Wyniki badan**

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1 Opis wyników badan .....                                                          | 46 |
| 5.2 Analiza badan własnych .....                                                      | 48 |
| 5.2.1 Opis przeprowadzonych analiz .....                                              | 49 |
| 5.2.2 Analiza struktury własności gruntów na obszarze gminy XYZ .....                 | 49 |
| 5.2.3 Analiza stanu mienia komunalnego gminy XYZ .....                                | 50 |
| 5.2.4 Analiza stanu mienia komunalnego (gruntów) w gminie XYZ .....                   | 51 |
| 5.2.5 Analiza stanu mienia komunalnego (obiektów) w gminie XYZ .....                  | 55 |
| 5.2.6 Nabywanie gruntów przez gmine XYZ .....                                         | 56 |
| 5.3 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie XYZ po 1.01.1995 r.....   | 57 |
| 5.3.1 Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy XYZ ..... | 58 |
| 5.3.2 Zmiana przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .....  | 60 |
| 5.3.3 Analiza struktury funkcjonalno-przestrzennej .....                              | 62 |
| 5.4 Przychody ze sprzedaz gruntów komunalnych .....                                   | 65 |
| 5.5 Analiza ustalonych przez Rade Gminy stawek podatku od nieruchomości .....         | 67 |

### **Podsumowanie i wnioski .....**

### **Bibliografia .....**

### **74**

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>Spis wykresów i tabel .....</b> | <b>77</b> |
|------------------------------------|-----------|