

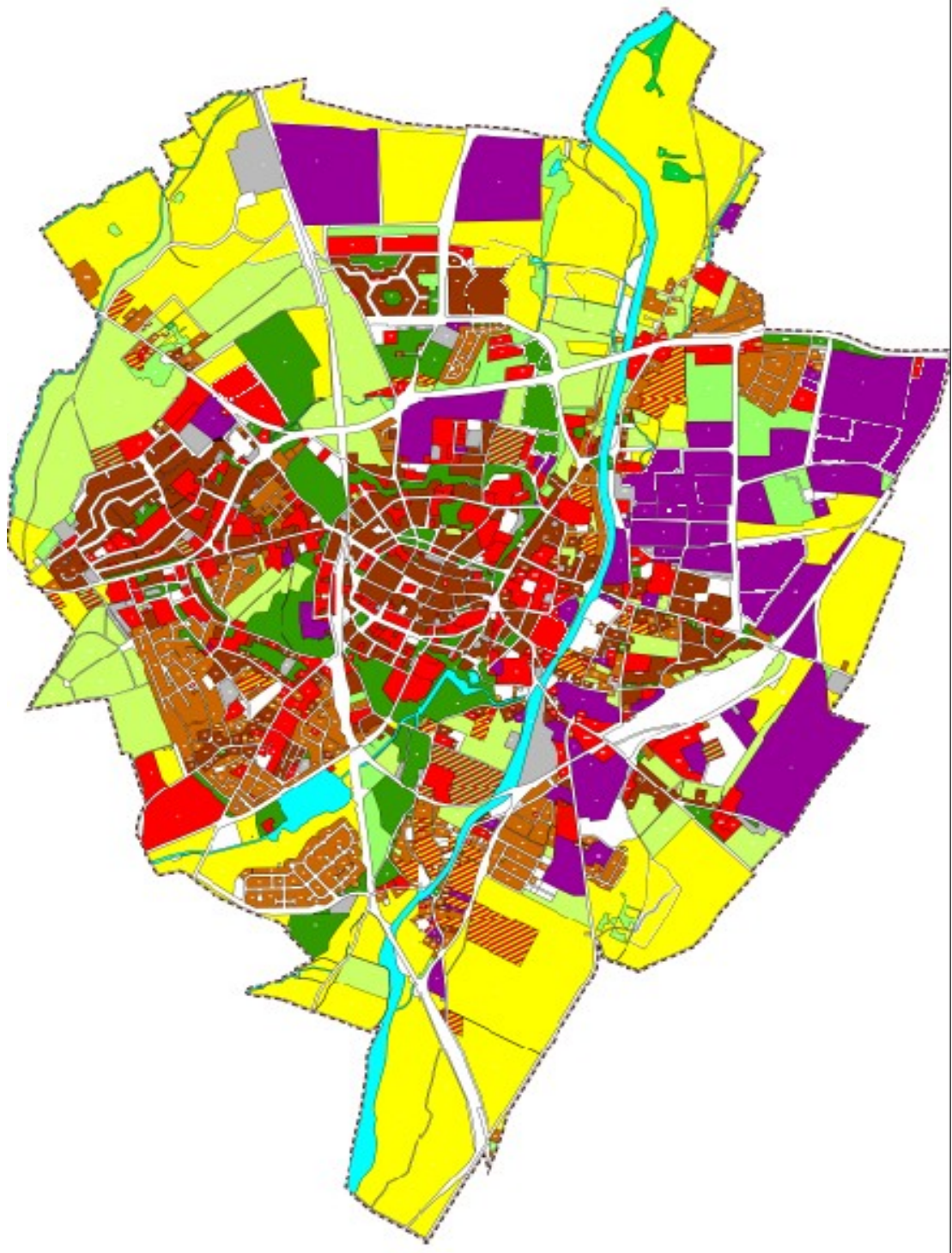
INFORMACJA O GOSPODAROWANIU GRUNTAMI GMINNYMI

1. Zasób nieruchomości gminnych

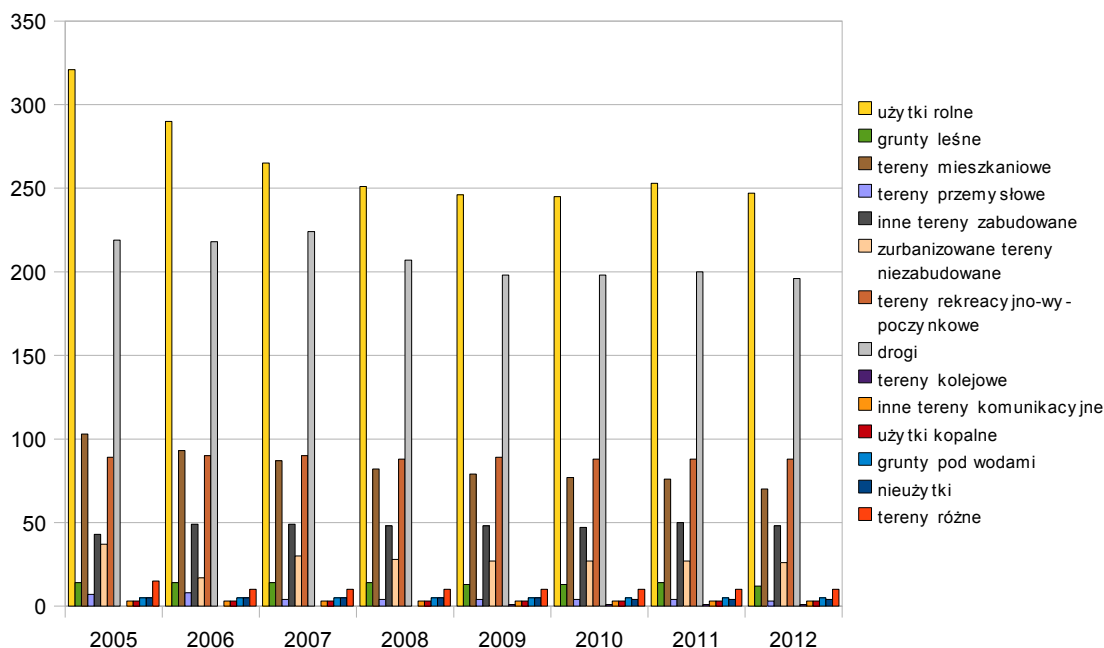
Zasób nieruchomości Gminy Miasto Świdnica tworzą nieruchomości stanowiące przedmiot własności gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy na gruntach własności Skarbu państwa.

W granicach administracyjnych miasta na obszar tego zasobu w wielkości 716 ha składają się grunty wg klasyfikacji ewidencji gruntów i stanu na dzień 31.12.2012 r. (łącznie z procentowym udziałem w zasobie):

1. rolne	247 ha	34,5 %
<i>(są to tereny oprócz terenów użytkowanych rolniczo, również tereny ogrodów działkowych, oraz przyszłych terenów pod zabudowę np. przemysłową w rejonie ul. Pogodnej, ul. Andresa, Przemysłowej oraz mieszkaniowej na Osiedlu Zawiszów, ul. Bystrzycka - Westerplatte. Tak duża ilość gruntów rolnych wynika także z faktu, że na dużych działkach zabudowanych, zgodnie z zapisami ewidencji gruntów przeważa, udział użytków rolnych przykłady: Colgate, Elektrolux, Krause. Do roku 2009 zmiana przeznaczenia gruntów rolnych wymagała zgody i decyzji na wyłączenie z produkcji rolniczej).</i>		
2. leśne tj. zadrzewione	12 ha	1,2%
3. zurbanizowane:		
- mieszkaniowe	70 ha	9,8%
- przemysłowe	3 ha	0,4 %
- inne zabudowane	48 ha	6,7 %
(np. garażowiska, usługi zdrowia, oświaty, administracji, czynne cmentarze)		
- niezabudowane	26 ha	3,6 %
- wypoczynkowe	88 ha	2,2 %
4. drogi i inne komunikacyjne	200 ha	27,9 %
5. różne i kopalne	3 ha	0,4 %
<i>(„otaczarnia”)</i>		
6. nieużytki	4 ha	0,5 %
7. pod wodami	10 ha	1,4 %



Ilustracja 1: Użytkowanie gruntów w Świdnicy



Ilustracja 2

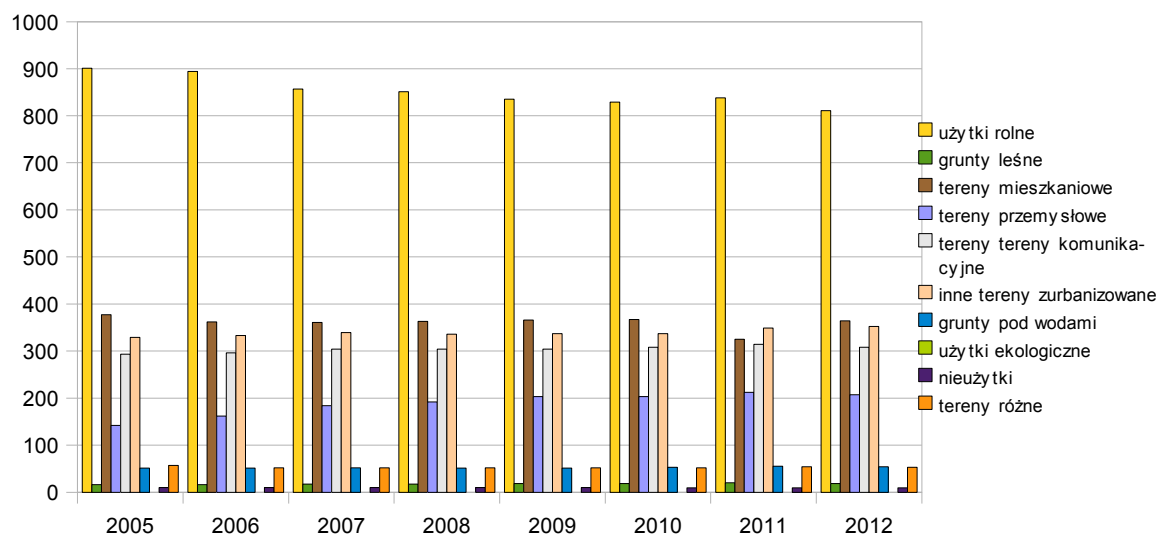
a 2: Struktura użytkowania gruntów w zasobie nieruchomości

Miasto jest także użytkownikiem wieczystym gruntów Skarbu Państwa, do których należą:

- tereny dróg przejęte z mocy prawa - w trakcie komunalizacji - np. ul. Miłego Dnia, ul. Kliczkowska,
- grunty nabyte od PKP w drodze kompensaty należności, od restrukturyzowanych przedsiębiorstw
- udział we współużytkowaniu wieczystym w budynkach mieszkalnych ul. Jadwigi Śląskiej, Henryka Brodatego, Dębowa

Na terenie sąsiadujących wsi w skład gminnego zasobu wchodzi grunty nabyte pod rozbudowę cmentarza komunalnego:

- w Bystrzycy Dolnej 6 ha
- w Witoszowie Dolnym 9 ha



Ilustracja 3

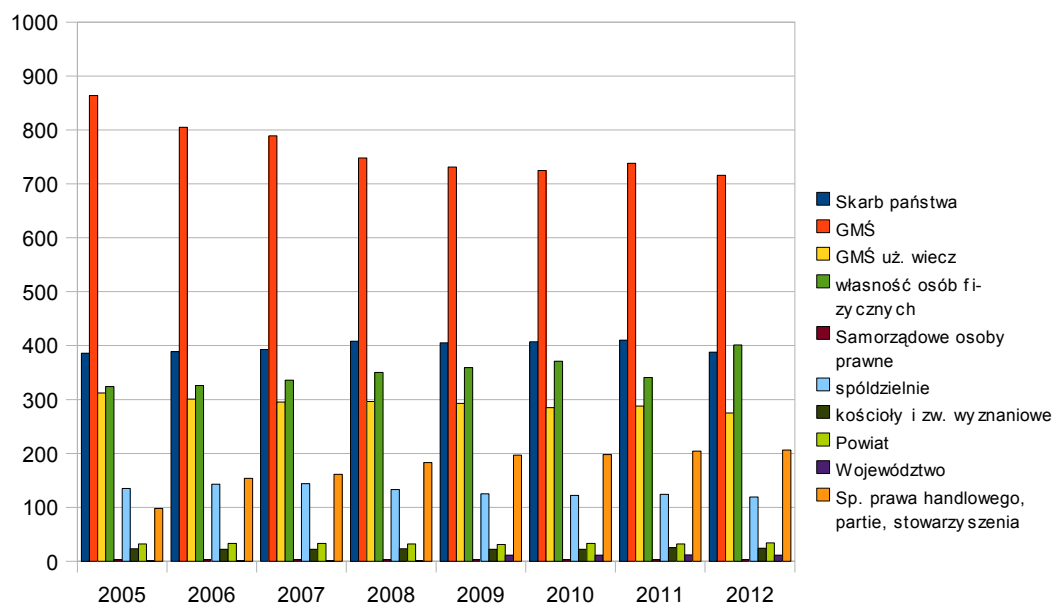
racia 3: Struktura użytkowania gruntów w całej Świdnic

2. Struktura władania na obszarze miasta Świdnicy (2177 ha):

Niniejsze zestawienie struktury władania wynika z podziału na grupy rejestrowe operatu ewidencji gruntów, zgodnie z którym możemy wykazać podmioty władania i ich stan posiadania w poszczególnych latach:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
	<i>powierzchnia w ha</i>								
Skarb Państwa	386	389	393	408	405	407	410	388	18 %
Gmina Miasto Świdnica	864	805	789	748	731	725	738	71	33 %
Gmina Miasto Świdnica - użytkowanie wieczyste	312	301	295	296	293	285	288	275	13 %
Osoby fizyczne	324	326	336	350	359	371	341	401	18 %
Gminne osoby prawne	3	3	3	3	3	3	3	3	0 %
Spółdzielnie	135	143	144	133	125	122	124	119	5 %
Kościóły i związki wyznaniowe	23	22	22	23	22	22	25	24	1 %
Powiat Świdnicki	32	33	33	32	31	33	32	34	2 %
Województwo Dolnośląskie	1	1	1	1	11	11	12	11	1 %
Spółki prawa handlowego, partie, stowarzyszenia	98	154	161	183	197	198	204	206	9 %

Tabela 1: Struktura władania na obszarze miasta Świdnica



Ilustracja 4: Analiza władania na obszarze miasta Świdnica w latach 2005 - 2012

W oparciu o powyższe zestawienie na terenie miasta Świdnicy możemy wyodrębnić grupy podmiotów ewidencyjnych:

- Skarb Państwa - użytkownicy wieczysti, drogi krajowe, Agencja Nieruchomości Rolnych i państwowe osoby prawne - gospodaruje starosta;
- wzrost powierzchni będącej we władaniu os. fizycznych - sprzedaż i przekształcenie;
- samorządowe osoby prawne - baza MPK;
- spółdzielnie - systematyczna sprzedaż mieszkań na rzecz członków spółdzielni
- Kościoły - stabilna ilość gruntów;
- Woj. Dolnośląskie - drogi wojewódzkie
- Powiat Świdnica - drogi powiatowe, grunty wykorzystywane na cele publiczne w zakresie działania powiatu tj. szpitale, szkoły, opieka społeczna
- wzrost powierzchni będącej we władaniu spółek prawa handlowego - nabywanie gruntów przez podmioty gospodarcze;
- gminny zasób nieruchomości - w 2012 roku stanowi 33 % powierzchni miasta, zmniejszenie ze względu na sprzedaż: największy spadek w okresie tworzenia WSSE, najczęściej sprzedano gruntów przemysłowych, znaczny wzrost powierzchni w latach 2010 - 2011 - nabycie gruntów od PZD.

3. Struktura użytkowania gruntów na obszarze miasta Świdnicy

Dokonano analizy struktury użytkowania gruntów w kolejnych latach, stosując podział na użytki gruntowe. W wyniku analizy danych ewidencji gruntów za lata 2005 - 2012 w tabeli przedstawiono zamiany zachodzące w strukturze użytkowania gruntów na terenie całej gminy miejskiej Świdnica. Dane zebrano w sześć grup użytków gruntowych, natomiast grunty zabudowane i zurbanizowano rozdzielono na poszczególne rodzaje, ze względu na stopień zurbanizowania analizowanego obszaru.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
	<i>powierzchnia w ha</i>								
użytki rolne	901	894	857	851	835	829	838	811	37 %
grunty zadrzewione	16	16	17	17	18	18	20	18	1 %
tereny mieszkaniowe	377	362	361	363	366	367	325	364	17 %
tereny przemysłowe	142	162	184	192	203	203	212	207	10 %
tereny komunikacyjne	293	296	304	304	304	308	314	308	14 %
inne tereny zurbanizowane	329	333	339	336	337	337	349	352	16 %
grunty pod wodami	51	51	52	51	51	53	55	54	3 %
nieużytki	10	10	10	10	10	9	9	9	0 %
tereny różne	57	52	52	52	52	52	54	53	2 %

Tabela 2: Struktura użytkowania gruntów na obszarze miasta Świdnica

Tereny przemysłowe, produkcyjne i aktywności gospodarczej są zlokalizowane głównie we wschodniej i północnej części miasta, natomiast zachodnią część miasta zajmują blokowiska - osiedla mieszkaniowe jedno i wielorodzinne. Wielkie osiedla mieszkaniowe tworzą główne blokowiska na Osiedlu Młodych, Zarzecz, Zawiszów, natomiast zabudowa jednorodzinna znajduje się na Osiedlu Słowiańskim, Zwierzyńskim, Kolonia, Zawiszów oraz Kraszowice. W związku z powstaniem Podstrefy Świdnica Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w mieście zdegradowane tereny poprzemysłowe przekształcono i utworzony został rejon przemysłu w obrębie ulic Przemysłowej i Metalowców oraz na w północnej części Osiedla Zawiszów. Od 2004 roku zaczęły działalność m. in. takie firmy jak „Electrolux”, „Colgate Palmolive”, „Klingenburg International” Sp. z o. o. (producent urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych), „Nifco Poland” Sp z o. o. (producent pierścieni, nitów i zacisków z tworzyw sztucznych) oraz Galess Sp. z o. o. (usługi galwanizacyjne).

Ścisłe centrum miasta jest otoczone zielenią i parkami miejskimi, które wyodrębniają historyczną, zabytkową część Świdnicy. Strefa starego miasta zachowała średniowieczny układ urbanistyczny charakteryzuje się zwartą, wysoką i intensywną zabudową. Budynki w centrum miasta łączą funkcję mieszkaniową z funkcją usług w parterach tych budynków.

Tereny usług handlu, oświaty, administracji są rozmieszczone wraz z terenami mieszkaniowymi według potrzeb mieszkańców. Centrum administracyjne Świdnicy zlokalizowane jest w zachodniej części miasta i swoje siedziby mają tu Urząd Miejski, Starostwo Powiatowe, Urząd Stanu Cywilnego, Urząd Skarbowy, Sąd Rejonowy. Tereny usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², znajdują się przy drodze krajowej i są to obiekty Tesco, Leroy Merlin, Multipark, Intermarche, a także w śródmieściu w 2011 powstała Galeria Świdnicka w miejscu dawnego zakładu przemysłowego. Na każdym osiedlu znajdują się szkoły podstawowe, przedszkola, a w centrum miasta licea ogólnokształcące. W Świdnicy znajduje się także Wyższa Szkoła Techniczno - Ekonomiczna.

Tereny rekreacyjne stanowią grunty należące do Świdnickiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, przestrzeń nad Zalewem Witoszówka oraz ogrody działkowe. Obszary ROD usytuowane zostały na obrzeżach miasta i stanowią 194 ha (źródło: ewidencja gruntów i budynków), czyli około 9 % powierzchni miasta.

Grunty wykorzystywane na cele rolnicze położone są w południowej i północnej części miasta, na jego obrzeżach. Głównym podmiotem zajmującym się uprawą rolniczą są rolnicze spółdzielnie produkcyjne. Tereny rolnicze docelowo przeznaczone są na inne cele np. osiedle mieszkaniowe przy ul. Westerplatte oraz ul. Bystrzycka, budowa południowej obwodnicy Świdnicy, relokacja ogrodów działkowych na tereny nad rzeką Bystrzycą na północy miasta.

Zauważalną tendencją jest spadek ilości użytków rolnych (41% - 31.12.2005r; 37 % - 31.12.2012r.) i wzrost ilości terenów zurbanizowanych i zabudowanych (52% - 31.12.2005r; 57 % - 31.12.2012r.) tj. przemysłowych, komunikacyjnych, mieszkaniowych i innych zurbanizowanych terenów niezabudowanych, wyłączonych z produkcji rolniczej i leśnej.

Zagospodarowanie nowych terenów, lokalizacja zakładów przemysłowych i terenów mieszkaniowych wymaga budowy nowych dróg i włączenia do układu komunikacyjnego, w celu dogodnego transportu produkowanych towarów oraz dojazdów pracowników.

Brak jest użytków ekologicznych ustanowionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

4. Zmiany w strukturze gminnego zasobu nieruchomości

Poniżej przedstawiono zmiany zachodzące w zasobie nieruchomości Gminy Miasto Świdnica wraz z obrotem nieruchomości wchodzących w skład tego zasobu. Pod pojęciem obrotu nieruchomościami należy rozumieć czynności cywilno - prawne mające na celu przeniesienie prawa własności nieruchomości między zbywającym a nabywającym.

Gmina Miasto Świdnica nabywa tereny pod cele publiczne. Grunty pozyskane zostały przeznaczone na cele rozwojowe miasta. Umowy nabycia miały miejsce przy realizacji przebudowy dróg miasta. Zakupy inwestycyjne pod tereny drogowe, często obejmowały działki około 100 m², miały na celu przebudowę lub modernizację istniejącego układu komunikacyjnego tak, aby dostosować ulice do planowanego ruchu drogowego.

W latach 2005 - 2007 sprzedaż i nabycia gruntów do zasobu nieruchomości wyniosły:

Sprzedaż									
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
mieszkaniowe	pow.	1,0432	5,1678	3,2930	0,4925	0,6656	1,0464	0,7755	0,0413
usługowe	pow.	4,2193	2,4451	7,3711	4,7358	0,1431	0,4523	1,2102	2,0708
przemysłowe	pow.	39,7338	45,6526	10,8410	4,0043	-	2,5530	0,0040	-
rolne	pow.	-	-		-	0,5835	-	-	-
RAZEM	pow.	44,9963	53,2665	21,5051	9,2326	1,3922	4,0517	1,9897	2,1121

Nabycie								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
pow.	0,4835	1,7897	4,8845	1,9808	0,6322	4,7788	1,1234	2,5090
Komunalizacja								
pow.	-	0,1801	0,1222	0,0265	0,1866	0,0106	0,4112	-

Zmiany struktury gospodarowania zasobem wynikają m.in. z:

1. Najwięcej sprzedano gruntów przemysłowych. Inwestorzy działający w WSSE to m. in. Elektrolux Poland, Krause Sp. z o.o., Colgate-Palmolive, Knauf, Dolmed Sp. z o.o., Franc-Gardiner, PPH „Abet”, Prasmex Sp. z o.o., Metal-Zbyt, „Forma System” Sp. z o.o., „CLOOS Polska” Sp. z o.o.

2. Tereny usługowe zbyte w latach 2005 - 2007, o powierzchni ponad 14 ha, to tereny przeznaczone na lokalizację sklepów Biedronki i Stokrotki, ośrodki zdrowia BHMed i Osteon, hotel przy ul. Polna Droga oraz na potrzeby Parafii Rzymsko - Katolickiej pw. Miłosierdzia Bożego na Osiedlu Zarzecze.

3. Grunty sprzedane na cele mieszkaniowe wielorodzinne to obecna nowa zabudowa na osiedlu Zawiszów, budynki przy ul. Westerplatte, placu Drzymały i Al. Niepodległości.

4. Brak sprzedaży gruntów pod zabudowę jednorodziną. Doraźne zaspokajanie potrzeb mieszkańców poprzez wystawianie do sprzedaży pojedynczych działek, przez co ich cena jest wysoka. W 2007-2008 roku wystawiono do sprzedaży w przetargu około 15 działek pod budownictwo jednorodzinne. Efektem tego jest duży dochód ze sprzedaży mniejszej powierzchni gruntów w 2007r. (3,2930ha) w porównaniu do 2006 r.(5,1678 ha). Czynnikiem hamującym przygotowywanie gruntów do sprzedaży na cele mieszkaniowe jest brak realizacji przez gminę odpowiedniej infrastruktury technicznej i nowych rozwiązań komunikacyjnych.
5. Do Świdnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. wniesiono 2,7 ha aportem, które realizuje budowę domów mieszkalnych i najmuje je mieszkańcom Świdnicy, które przeznaczone są dla ludzi średnio zamożnych, mających jednak stabilne dochody. Obecnie w zasobie TBS-u jest 13 budynków mieszkalnych, czyli około 200 mieszkań od 25 m² do 70 m².
6. Gmina Miasto Świdnica głównie nabywa tereny pod cele publiczne np. drogi, cmentarze, wały przeciwpowodziowe lub w trybie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego np. z PZD oraz w drodze kompensaty należności finansowych. Zasadnicza część gruntów nabytych między innymi w drodze kompensaty należności, od restrukturyzowanych przedsiębiorstw, została już zbyta lub skomunalizowana i stanowi własność Miasta.
7. Grunty pozyskane zostały na cele rozwojowe miasta. Umowy nabycia miały miejsce przy realizacji przebudowy ulic miasta wraz z budową i przebudową wyjazdów i zjazdów, ciągów pieszo – rowerowych, odwodnień, budową oświetlenia ulicznego oraz przełożenie kolidujących sieci uzbrojenia terenu. Zakupy inwestycyjne pod tereny drogowe, często były to działki około 20-30 m², miały na celu przebudowę lub modernizację istniejącego układu komunikacji.
8. Ustawa o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” dopuszcza możliwość nieodpłatnego przekazania nieruchomości na rzecz jednostek samorządu terytorialnego. Gmina Miasto Świdnica nabyła dworce kolejowe Świdnica Miasto i Świdnica Kraszowice z przyległym gruntem za zaległości podatkowe.
9. Grunty nabywano także na cele związane z bezpieczeństwem publicznym. Były to m.in. wały przeciwpowodziowe na rzece Bystrzyca i budowa kolektora na potoku Wapienniczka. Regulacja potoku będącego głównym kolektorem sieci kanalizacji deszczowej zachodniej części miasta Świdnicy zabezpiecza przed jej zalewaniem.
10. W tabeli również zawarte zostały grunty nabyte w drodze zamiany z osobami fizycznymi oraz spółdzielniami mieszkaniowymi, które dotyczyły terenów dróg, parkingów, ciągów pieszych i terenów zieleni. Były to tereny przy ul. I. Paderewskiego. ul. S. Moniuszki, ul. Ceglanej, ul. Szymanowskiego.
11. W latach 2005 - 2012 odnotowano trzy umowy w formie darowizny. Przejęto 2 nieruchomości zabudowane, które następnie przeznaczono do prywatyzacji. Ponadto, od Skarbu Państwa Gmina Miasto otrzymała grunt w drodze darowizny na cele publiczne tj. pod budowę centrum przesiadkowego, a także budowę dróg w rejonie budynków wielomieszkaniowych przy ulicach Szymanowskiego i Moniuszki.
12. Nabycie gruntów do zasobu gminnego odbywa się również w drodze rozwiązywania umów użytkowania wieczystego. Na terenie Świdnicy w analizowanym czasie ten typ działań podjęto tylko z Polskim Związkiem Działkowców na wniosek gminy lub użytkownika wieczystego, w przypadku gdy teren ogrodów nie był zagospodarowany. Podczas likwidacji działkowcom należało wypłacić odszkodowania przewidziane ustawą o Rodzinnych Ogrodach Działkowych. Pozyskano w ten sposób tereny pod budowę Aquaparku w Świdnicy oraz grunt na zapleczu cmentarza przy ul. Brzozowej.

5. Grunty oddane w dzierżawę, użyczenie oraz w trwały zarząd

W ramach gospodarowania zasobem nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami gmina wykonując swoje zadania może udostępniać grunty z zasobu nieruchomości w formie dzierżawy, użyczenia i trwałego zarządu. Poniższe zestawienie obrazuje zmiany ilościowe w kolejnych latach:

Umowy dzierżawy - obecna pow. gruntów oddanych w dzierżawę 134,1458 ha								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
kwota	26 840	27 770	142 324	86 730	169 473	206 797	271 190	308 065
Umowy użyczenia								
pow.	1,0917	1,8986	9,4095	9,4095	9,7085	9,9695	9,7085	9,7085
Trwały zarząd								
pow. w m ²	279 214	294 283	295 913	295 913	295 913	295 913	298 342	308 900
kwota	35 933.-	41883.-	46 296.-	46 296.-	46 296.-	46 296.-	47 762.-	52 313.-

Zwiększenie dochodów gminy z tytułu dzierżaw w 2009 roku wynika z zawarcia nowych umów dzierżaw gruntów zabudowanych. Dochód gminy zwiększył się ze względu na ujęcie w umowach czynszu za grunt oraz najem budynków - Legnicki Zakład Doskonalenia Zawodowego oraz Wyższa Szkoła Techniczno - Ekonomiczna.

Ponadto, zawarto 33 umowy dzierżawy na grunt pod tablice reklamowe, na których posadowionych jest blisko 100 billboardów.

Obecnie zawartych jest 211 umów dzierżaw gruntów o łącznej powierzchni 50 ha na cele pozarolnicze w tym:

- na cele mieszkaniowe - 0,4077
- na cele składowe - 0,5548
- na działalność handlową, przemysłową, usługową - 0,2053 ha
- na działalność handlowo - gastronomiczną - 0,1635
- na działki rekreacyjne - 0,4499 ha
- na cele edukacyjne - 0,7695
- ogródki przydomowe - 41,9342 ha
- działalność sportowo - rekreacyjną - 4,3306 ha
- ujęcie wody 0,4586 ha

Natomiast umów dzierżaw rolniczych odnotowano 106, w tym jedna nieodpłatnie trwająca od 1989 roku (73,9730 ha), o łącznej powierzchni 84,1458 ha.

Podsumowując Gmina Miasto Świdnica w 2012 roku dzierżawiła 134,1458 ha gruntów, w tym 84,1458 na cele rolnicze, a 50 ha na działalność pozarolniczą. Powierzchnia gruntów dzierżawionych stanowi 19 % powierzchni całego zasobu nieruchomości gminnych. Znaczna rozbieżność w dochodach dzierżaw pozarolniczych (przy mniejszej powierzchni) w stosunku do rolniczych wynika z różnych sposobów naliczania opłat. Stawki czynszu terenów pozarolniczych ustalane są zarządzeniem Prezydenta Miasta, natomiast opłaty dla terenów rolnych ustalane są w oparciu o współczynniki GUS-u obowiązujące

na terenie całego kraju. Opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego rolnego dotyczą powierzchni 10 ha (pozostały obszar dzierżawiony jest nieodpłatnie - RSP), natomiast opłaty z działalności pozarolniczej dotyczą powierzchni około 50 ha, zatem można wnioskować, że wpływ na uzyskany dochód mają przede wszystkim dzierżawy pozarolnicze.

Udostępnianie nieruchomości gminnych w drodze użyczenia, w przeciwieństwie do dzierżawy jest nieodpłatne. W Gminie Miasto Świdnica umów użyczeń według stanu na 2012 rok odnotowano 10. Podmiotami są stowarzyszenia, osoba fizyczna, organizacja pożytku publicznego, a także Powiat Świdnicki. Wszystkie umowy użyczenia mają na celu działalność na rzecz społeczności lokalnej, są to prowadzenie szkół niepublicznych, biblioteki, prywatnego muzeum, a także prowadzenie działalności statutowych związanych z bezpieczeństwem, ratownictwem, szkoleniami, sportem, zdrowiem. Wszystkie umowy oprócz jednej – z Powiatem Świdnickim zawarte są na czas nieokreślony lub na 20 lat z możliwością przedłużenia w przypadku stowarzyszeń i fundacji.

Wykaz umów użyczenia:

1. Świdnickie Stowarzyszenie Oświatowe Bliżej Dziecka - działka zabudowana budynkiem byłej szkoły publicznej – czas trwania od 2006 roku - cel prowadzenie szkoły niepublicznej
2. Caritas Diecezji Świdnickiej - działka zabudowana budynkiem byłej szkoły publicznej - od 2006 roku - cel prowadzenie szkoły niepublicznej (katolickiej) - pow. 0,4729 ha
3. Miejska Biblioteka Publiczna - działka zabudowana budynkiem - czas trwania od 2006 roku - cel prowadzenie biblioteki
4. osoba prywatna - działki zabudowane relikdami twierdzy świdnickiej z przyległym terenem - czas trwania od 1999 roku - cel prowadzenie prywatnego „Muzeum Broni”
5. Ochotnicza Straż Pożarna - działka zabudowana budynkiem usługowym - czas trwania od 2009 roku - cel prowadzenie działalności statutowych w zakresie ratownictwa i obsługi szkoleń
6. Fundacja Ziemi Świdnickiej na rzecz wspierania Profesjonalnej Pomocy SKSK - lokal mieszkalny - czas trwania od 2009- cel prowadzenie działalności statutowej placówki opiekuńczo-wychowawczej
7. Polskie Stowarzyszenie na Rzecz osób z upośledzeniem umysłowym - działka zabudowana byłym przedszkolem - cel siedziba stowarzyszenia - czas trwania od 1998 roku
8. Powiat Świdnicki - działka niezabudowana - cel budowa stacji pogotowia ratunkowego - od 2010 roku do 2011 roku (działka została nabyta przez Powiat Świdnicki)
9. Strażnica Towarzystwa Biblijnego i Traktatowego - Wyznanie Świadców Jehowy i osoby fizyczne - działki stanowiące przedłożenie ulicy Stawki - obsługa komunikacyjna - czas trwania od 2001 roku
10. Stowarzyszenie Sportowe Modelarzy - działka niezabudowana - cel budowa lotniska modelarskiego - czas trwania od 2007 roku

Gmina Miasto Świdnica udostępnia nieruchomości z zasobu gminnego w drodze oddania ich w trwałe zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych. W 2005 roku jednostkami tymi były:

- 1 żłobek
- 9 przedszkoli
- 4 gimnazja
- 10 szkół podstawowych
- Świdnicki Ośrodek Sportu i Rekreacji
- Młodzieżowy Dom Kultury
- Dom Dziennego Pobytu
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
- Miejski Zarząd Nieruchomości.

Ogólna powierzchnia gruntu oddanego w trwałe zarząd stanowi 4 % powierzchni ogólnej zasobu nieruchomości. Zmiany od 2005 roku były niewielkie, w 2005 roku grunty w trwałym zarządzie stanowiły 3,5% zasobu nieruchomości. Wzrost ten jest związany z oddawaniem w trwałe zarząd terenu przy szkołach zagospodarowanego na boiska oraz budynkami przynależnymi np. biblioteki oraz powiększaniem obszaru działań Świdnickiego Ośrodka Sportu i Rekreacji. Powstał camping, nowe boiska do siatkówki, tenisa i koszykówki. W badanym okresie wygaszano trwałe zarząd w związku likwidacją 2 szkół

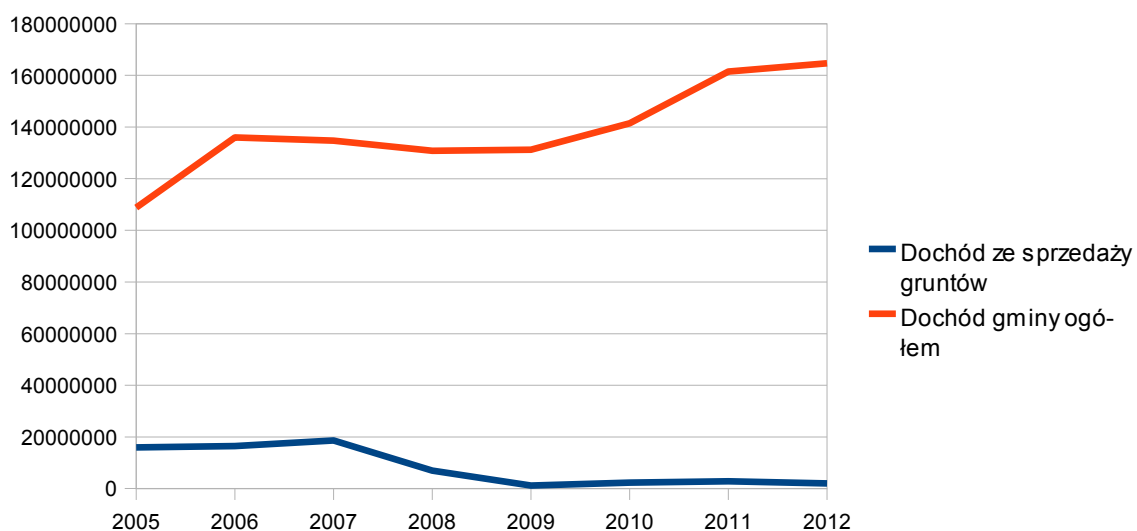
podstawowych oraz połączenia Szkół Podstawowych nr 3, nr 15, nr 10 i nr 5 w Szkołę Podstawową nr 315, Szkołę Podstawową nr 105, a także włączenia Domu Dziennego pobytu do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Jednostkami które niezmiennie od 2005 roku posiadają grunt w trwałym zarządzie są Młodzieżowy Dom Kultury, Miejski Zarząd Nieruchomości, który ma swoją siedzibę przy ulicy Łukasińskiego 7, 9 przedszkoli i żłobek publiczny.

6. Dochody Gminy Miasto Świdnica z gospodarki nieruchomościami

Niniejsze zestawienie obrazuje dochody i wydatki gminy związane z gospodarką gruntami w odniesieniu do całkowitych dochodów i wydatków gminy na przestrzeni lat 2005 - 2012.

	Sprzedaż [zł]			Nabycie [zł]		
	Dochód	Dochód gminy ogółem	Udział % w dochodzie gminy	Wydatki	Wydatki gminy ogółem	Udział % w wydatkach gminy
2005	15900283	108813744	15 %	124 198,00	116228005,00	0 %
2006	16470165,64	136006246,00	12 %	600 227,28	104427275,00	1 %
2007	18608830,35	134769955,15	14 %	939 815,00	122904764,15	1 %
2008	6969329,00	130844347,76	5 %	68 939,35	142698518,76	0 %
2009	1191634,67	131250547,29	1 %	258 922,19	149910314,28	0 %
2010	2269379,43	141402858,81	2 %	177 477,24	167717658,81	0 %
2011	2 798 418,74	161506021,58	2 %	58 530,00	176348965,58	0 %
2012	1 959 237,72	164661963,43	1 %	46 250,00	166850807,43	0 %



Wykres 1: Dochody ze sprzedaży gruntów względem dochodów gminy

Rys

Jak można zauważyć w tabeli ogólny dochód jak również wydatki gminy od 2005 roku rosną. Sprzedaż nieruchomości w roku 2006 była największa i stanowiła 14 % dochodu ogólnego, natomiast największy udział procentowy zysku ze sprzedaży nieruchomości w dochodach wynosił 15 % w 2005 roku, jednak dochód gminy był o ponad 27 mln większy w 2006 roku.

Wydatki na zakupy inwestycyjne w ogólnych wydatkach gminnych stanowią minimalny odsetek, mniej niż 1 %, jedynie latach 2006 – 2007 wyniosły ponad 1 %. Ma to związek z nabyciem nieruchomości do zasobu, które zostały przeznaczone pod realizację celu publicznego np. drogi, infrastruktura, głównie przeznaczonych dla nieruchomości przemysłowych.

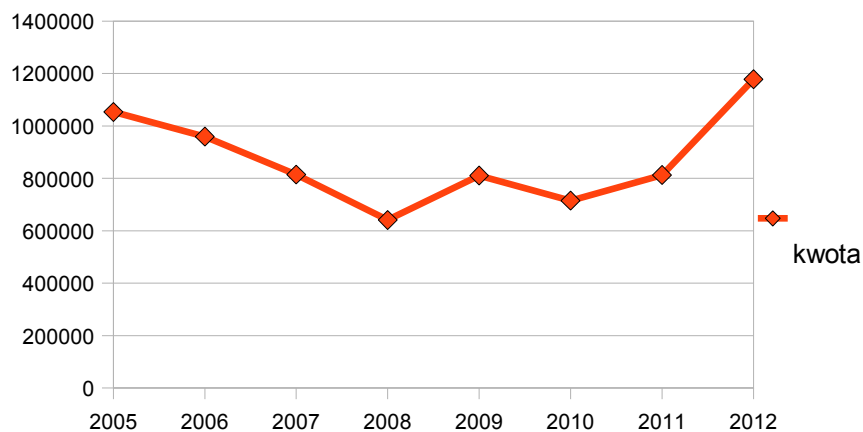
Drugim, po sprzedaży gruntów dochodem związanym z udostępnianiem nieruchomości z zasobu, są opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego. W tabeli zamieszczono dane dotyczące dochodów i powierzchni gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w kontekście przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, które jest realizowane od 2005 roku. Do 2011 roku przekształcenia mogli dokonać jedynie użytkownicy wieczystości nieruchomości mieszkaniowych, natomiast w efekcie nowelizacji ustawy dopuszczono możliwość przekształcenia przez wszystkich użytkowników wieczystych, niezależnie od rodzaju nieruchomości oraz zniesiono ograniczenie terminu składania wniosków o przekształcenie.

W Gminie Miasto Świdnica obowiązuje uchwała w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności w wysokości 99 %. Dotyczy ona jedynie nieruchomości mieszkaniowych z wyłączeniem garaży, zatem korzystają z niej wspólnoty mieszkaniowe oraz budynki jednorodzinne. Stąd w 2006 roku nastąpiło przekształcenie ponad 11 ha gruntów. W następnych latach przekształcano zbliżoną ilość gruntów około 1-2 ha w drodze decyzji administracyjnych, średnio 100 rocznie. W roku 2011 zwiększyła się ilość gruntów przekształconych w związku z nowelizacją ustawy, a 2012 nastąpiło masowe składanie wniosków ze względu na przeprowadzoną aktualizację i wzrost opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

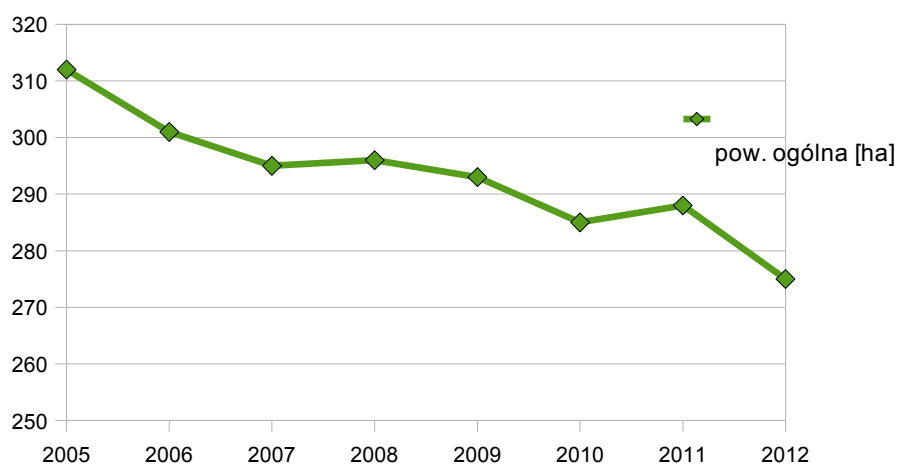
W badanym okresie przekształcono łącznie prawie 29 ha. Natomiast grunty oddane w użytkowanie wieczyste zmniejszyły się o 37 ha. Ma to związek z rozwiązywaniem umów użytkowania wieczystego, czyli również z nabyciem gruntów.

Przekształcenie								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
pow. [ha]	0,5996	11,7376	1,8667	1,5851	0,9795	1,8707	3,0180	7,1303
kwota do zapłaty (100%)	71 595	1 461 944	410 077	379 739	401 645	612 762	1 144 959	2 588 780 (w tym raty – 99 598 zł)
bonifikata 99 %	70 330	1 390 074	281 084	323 713	387 581	581 917	1 097 985	1 286 750
kwota	12650	71870	128993	56026	14064	30845	46974	1302030
Oplaty za użytkowanie wieczyste								
pow. ogólna [ha]	312	301	295	296	293	285	288	275
kwota	1 053 324	959 061	814 272	641 134	810 455	714 670	812 583	1 178 258

Tabela 3: Grunty przekształcone z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wraz z powierzchnią



Ilustracja 5: Uzyskana kwota z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2005 - 2012



Ilustracja 6: powierzchnia gruntów będąca w użytkowaniu wieczystym ogółem w latach 2005 - 2012

Poprzez przekształcenie prawa użytkowania wieczystego systematycznie od 2005 roku maleje powierzchnia ogólna gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Działki niezabudowane Gmina Miasto Świdnica sprzedaje na własność, oddawanie w użytkowanie wieczyste obejmuje sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym w gruncie. Przekształcenie przewyższa oddawanie w użytkowanie wieczyste, zatem powierzchnia ogólna użytkowników wieczystych na gruncie gminnym maleje.

Wraz ze zmniejszeniem powierzchni będącej we władaniu Gminy Miasto Świdnica a oddanej w użytkowanie wieczyste, maleją również dochody gminy z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. W tabeli zamieszczono efekt dochodu, jednak wyniki są zniekształcone przez ujęcie w uzyskanej kwocie zaległości w opłatach. Tendencją, widoczną na wykresach jest spadek powierzchni gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wraz ze spadkiem dochodów z tego tytułu do 2010 r.

W 2011 roku Gmina Miasto Świdnica przeprowadziła aktualizację opłat użytkowania wieczystego, która objęła obszar całego miasta. Ceny po aktualizacji w wielu przypadkach wyniosły ponad 200 % dotychczasowej opłaty, zatem należało zwiększenie opłaty rocznej rozłożyć do 2014 roku. Od wydanych około 11000 wypowiedzeń dotychczasowej opłaty użytkowania wieczystego dla 7600 użytkowników wieczystych, wpłynęło 35 odwołań (dotyczących 94 działek). Efektem rozpraw w Samorządowym Kolegium Odwoławczym jest zawarcie 9 ugód (58 działki), 3 wnioski oddalono (4

działki), 23 to decyzje o nieuzasadnionej aktualizacji (32 działki) – dla których wykonano ponowną aktualizację w 2012 r.

Po aktualizacji dochód z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest większy o ponad 120 tys. niż w 2005 roku, pomimo zmniejszenia powierzchni gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o 37 ha.

Dochodem Gminy Miasto Świdnica jest również naliczanie opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału.

Wszystkie wydane decyzje podziałowe podlegają weryfikacji celem wyodrębnienia tych przypadków, które dają podstawę do naliczenia opłaty adiacenckiej. Zgodnie z przepisami podziały dokonane na wniosek użytkowników wieczystych oraz dokonane niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie podlegają tym opłatom. Podziały, które nie dają podstaw do naliczenia opłaty adiacenckiej, to również te, które miały na celu regulację stosunków prawnych, tj. wydzielenia gruntów: niezbędnych do obsługi budynków mieszkalnych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, pod garażami, w celu regulacji granic nieruchomości oraz na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

W latach 2005 - 2012 roku Gmina Miasto Świdnica zweryfikowała decyzje podziałowe, które dają podstawę do naliczenia opłaty adiacenckiej w okresie 3 lat od dnia kiedy decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna. W rozpatrywanym okresie wyodrębniono 43 sprawy, z czego wydano 36 decyzji naliczających opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału na łączną kwotę 192 080, 00 zł.

Oprócz prowadzonego wytyczonymi torami procesu prywatyzacji poprzez sprzedaż bezprzetargową (z bonifikatami) i przetargową, podejmowane są na bieżąco różnorodne działania prowadzące do wzrostu efektywności gospodarowania mieniem. Zaliczyć tutaj można opracowanie nowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmianę istniejących z uwzględnieniem kształtujących się potrzeb zarówno miasta jak i mieszkańców, aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego wpłynęła znacząco na wzrost liczby składanych wniosków o przekształcenie, a zastosowanie bonifikaty zwiększyło zainteresowanie mieszkańców nabyciem terenów już zagospodarowanych przeznaczonych na powiększenie działek siedliskowych.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy wraz z uchwalonymi już planami zagospodarowania wyznaczają możliwości oferowania przez Miasto terenów pod realizację określonych celów.

7. Plany inwestycyjne dotyczące zagospodarowania zasobem nieruchomości gruntowych

Sposób zagospodarowania jeszcze wolnych terenów miasta, a także zmiana ich przeznaczenia dotychczasowego określane są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W ostatnim czasie dla miasta zostały opracowane plany obejmujące tereny osiedla Bystrzycka-Westerplatte, ul. Sikorskiego - Podmiejska, ul. Leśna, rejon obwodnicy miejskiej. W oparciu o ustalenia zawarte w ww. planach można określić sposoby zagospodarowania tych terenów:

1. Osiedle Bystrzycka - Westerplatte

ilość działek wyznaczonych w mpzp :

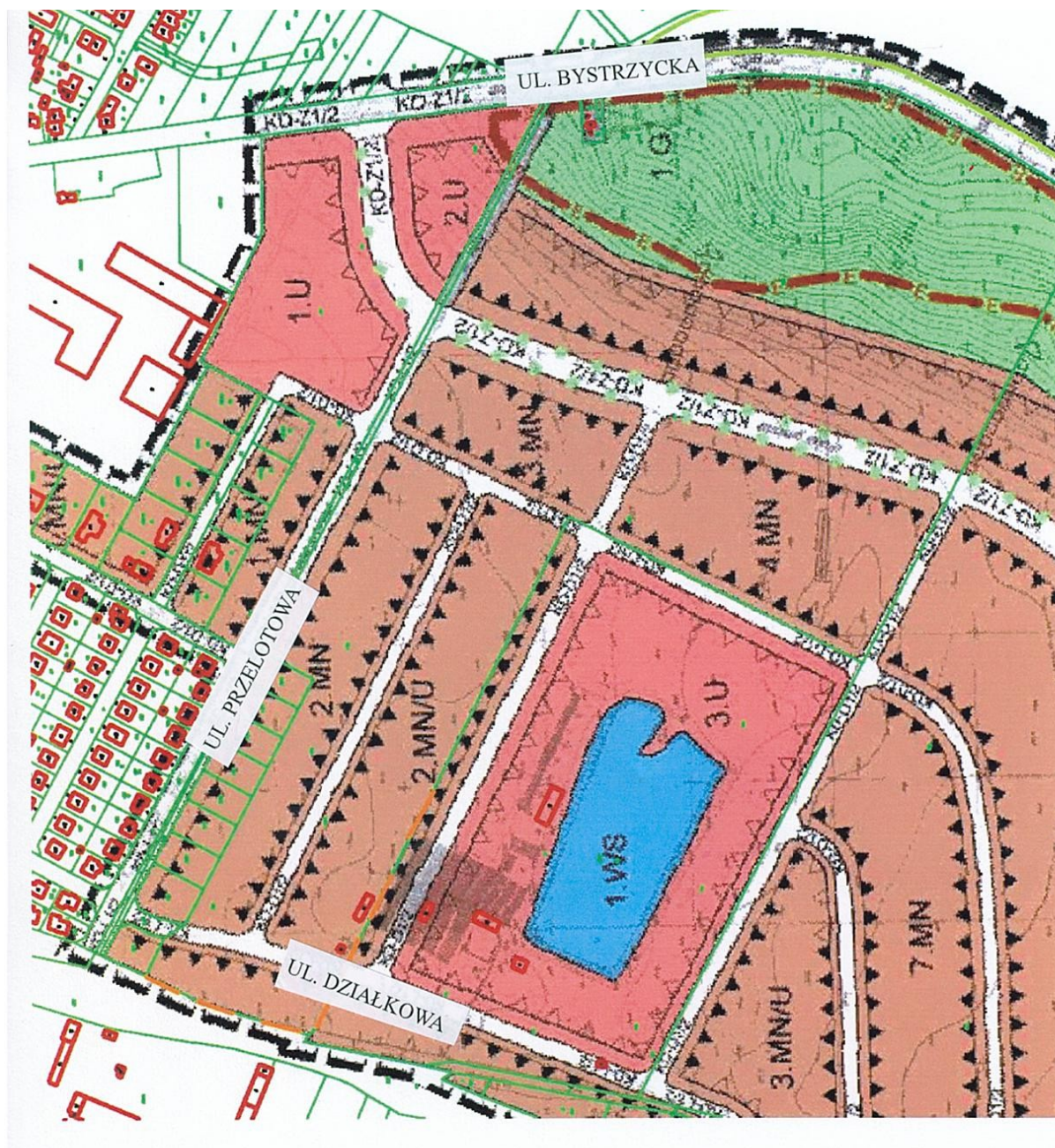
- zabudowa jednorodzinna - 77 działek - o łącznej pow. 13,9366 ha
- zabudowa szeregowa - 39 działek - o łącznej powierzchni 2,9683 ha
- zabudowa wielorodzinna - 12,7077 ha
- zabudowa wielorodzinna z usługami - 3,1073 ha

RAZEM 116 działek budowlanych oraz 15,8150 ha gruntu pod zabudowę wielorodzinną

- konieczne uzbrojenie, budowa dróg



3. Osiedle - kontynuacja ul. Przelotowej
konieczne uzbrojenie, budowa dróg, nabycie fragmentu terenu
Ilość działek 88 działek, o średniej pow. 880 m² każda



Podsumowując pkt 1 - 4 grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową:

- **jednorodzinna** - posiadany obszar gruntów pozwala na uzyskanie około 250 działek budowlanych, których zbycie dać może dochód rzędu 25 milionów złotych. Wszystkie te tereny, aby mogły być zbyte pod zabudowę, wymagają wyposażenia w niezbędną infrastrukturę drogową i komunalną, której koszt wykonania przekracza aktualną cenę zbycia wydzielonych działek budowlanych.
- **wielorodzinna** - obszar wyznaczony w planach miejscowych wynosi około 20 ha, co może dać zysk ze sprzedaży około 35 milionów złotych. Tereny w rejonie ulic Parkowej i Podchorążych są w trakcie szykowania do sprzedaży, uzbrojone - zbycie będzie możliwe do realizacji w roku 2014. Natomiast teren osiedla Westerplatte - Bystrzycka, jest na etapie planowania realizacji dróg i uzbrojenia terenu - do czasu wykonania niezbędnych inwestycji zbycie nie jest możliwe.

Istniejące jeszcze tereny możliwe do sprzedaży w zależności od pojawiania się potencjalnych inwestorów:

5. Zabudowa usługowa i przemysłowa

- ul. T. Ząbka U

3 działki o łącznej powierzchni 0,6295 ha

- etap podziałów nieruchomości

- ul. Kanonierska U

1 działka o pow. 0,6547 ha

- plan w trakcie opracowania

- ul. S. Wokulskiego P, U

2 działki o pow. 1,7220 ha

- ul. Łukasińskiego U

1 działka o pow. 1,4960 ha

- do ustalenia nowej funkcji w mpzp

- ul. Pogodna P

3 działki o łącznej pow. 13,5097 ha

- wystawione do sprzedaży

- ul. Stalowa P

2 działki o łącznej pow. 4,1429 ha

- przygotowane do sprzedaży

- ul. Fieldorfa U

2 działki o łącznej pow. 1,4175 ha

- plan w trakcie opracowania

- ul. Polna Droga - korty tenisowe

1 działka o pow. 0,6000 ha

- przygotowana do sprzedaży

- ul. Towarowa - stacja paliw mpzp

2 działki o łącznej pow. 0,5961 ha

- przygotowane do sprzedaży

- ul. Metalowców P/U

1 działka 0,6980 ha

-wystawione do sprzedaży

- ul. Towarowa P

1 działka o pow. 1,6286 ha

- nowa procedura sprzedaży

- ul. Ceglana UC - usługi pow. 2000 m² powierzchni sprzedaży

6 działek o łącznej pow. 1,2874 ha

6. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

- ul. Zachodnia - jednorodzinna

2 działki o łącznej pow. 0,2388 ha
1 przetarg ustalony na wrzesień 2013 r; w trakcie przygotowywania do sprzedaży

- ul. Paderewskiego - jedno lub wielorodzinną

2 działki 0,1402 ha
- w trakcie przygotowywania do sprzedaży

7. Zabudowa wielorodzinną

- ul. 1 Maja MW

2 działki o łącznej pow. 0,2489 ha

- ul. Ks. Bolka Świdnickiego MW

4 działki o łącznej pow. 0,2581 ha

- ul Równa MWU(z usługami)

1 działka o pow. 0,0509 ha

- ul. Fieldorfa MW

2 działki o łącznej pow. 1,0494 ha
- plan w opracowaniu

- ul. Piekarska MW

1 działka 0,0581 ha

- ul. Wrzosowa MW

2 działki 0,2624 ha

Wskazane wyżej możliwości uzyskania (w sumie ok. 60 milionów złotych) dochodów ze sprzedaży terenów o funkcji mieszkaniowej jedno i wielorodzinną, uwzględniają aktualną strukturę rynku i poziom cen. Perspektywa realizacji tych dochodów sięga następnych 10-15 lat i uzależniona jest zarówno od popytu jak i możliwości przygotowania ich do sprzedaży. Często konieczne wydatki przekraczają możliwe do uzyskania dochody ze sprzedaży.

Tak długa perspektywa realizacji dochodów musi uwzględniać także potencjalne zmiany cen (ich wzrost), w związku z tym, suma dochodów ze sprzedaży wskazanego mienia może wynieść znacznie więcej, ale realnie należy założyć, iż realizacja sprzedaży wszystkich nieruchomości nie powiedzie się i możliwy do uzyskania dochód wyniesie najwyżej 80 % tych kwot.

W roku 2013 uchwała budżetowa zakłada dochody ze sprzedaży nieruchomości w wysokości gruntowych około 10 milionów złotych..

Dochody ze sprzedaży mienia (bez zmiany granic administracyjnych miasta) będą stanowiły zatem w przyszłości dużo mniej znaczącą pozycję w budżecie niż było to w latach poprzednich i jest obecnie. Możliwa fluktuacja i odstępstwa od zmian liniowych nie zmieniają zasadniczego trendu.

Przewidywania w takiej perspektywie czasowej są z natury rzeczy obarczone potencjalnie dużym błędem i powinny być traktowane jako informacja wg aktualnego stanu wiedzy a nie jako szczegółowo zaplanowany harmonogram.

WNIOSKI:

- brakuje terenów pod zabudowę jednorodzinną w mieście, potencjalni inwestorzy poszukują działek budowlanych na terenach położonych poza terenami miasta (wsie Jagodnik,, Witoszów, Słotwina, Komorów, Bystrzyca itd.)
- zmniejszają się sukcesywnie tereny pod zabudowę przemysłowo - produkcyjną
- objęcie zabudową aktualnych terenów ogrodów działkowych wymaga uprzedniego nabycia przez Miasto gruntów zastępczych lokalizacji tych ogrodów oraz wypłaty odszkodowań dla użytkowników ogrodów likwidowanych (ul. Esperantystów, Kanonierska, Westerplatte), wydatki te są jako dodatkowe do kosztów wykonania niezbędnej infrastruktury
- należy rozważyć możliwość rozszerzenia granic administracyjnych miasta poprzez włączenie przyległych obszarów z terenu Gminy Świdnica

Świdnica, dnia 26.08.2013 r.

Opracowanie:. Referat Geodezji i Gospodarki Gruntami - M.Banaś

