PN-ACC-444
97500

PADCO

PLANNING AND DEVELOPMENT COLLABORATIVE INTERNATIONAL

Amerykanska Agencja ds Rozwouju Międzynarodowego – USAID
Pilotazowy Program Partnerstwa Samorządów Lokalnych

RAPORT

Aktywizacja Lokalnego Rozwoju Gospodarczego Poprzez Wykorzystanie Potencjału Nieruchomości Miejskich W Sandomierzu

(Stimulation of Local Development by Leveraging of Municipal Land Assets in Sandomierz)

Opracowała
Barbara Sakowska – KNAPP

PADCO
Washington, DC 20007

Number Projektu 9307 55
Warszawa, 30 wrzesien 1997

PROVIDING GOVERNMENTS AND PRIVATE CLIENTS WITH SERVICES IN PLANNING, HOUSING, MANAGEMENT, FINANCE, ECONOMICS, ENVIRONMENT, GEOGRAPHIC AND OTHER INFORMATION SERVICES, AND TRAINING

Amerykańska Agencja ds. Rozwouju Międzynarodowego – USAID
Pilotazowy Program Partnerstwa Samorządów Lokalnych

RAPORT

Aktywizacja Lokalnego Rozwoju Gospodarczego Poprzez Wykorzystanie Potencjału Nieruchomości Miejskich W Sandomierzu

(Stimulation of Local Development by Leveraging of Municipal Land Assets in Sandomierz)

Opracowała
Barbara Sakowska – KNAPP

PADCO
1025 Thomas Jefferson Street, NW
Washington, DC 20007

Number Projektu 9307.55
Warszawa, 30 wrzesień 1997

Amerykańska Agencja d/s Rozwoju Międzynarodowego - USAID
Pilotażowy Program Partnerstwa Samorządów Lokalnych - LGPP

R A P O R T

„AKTYWACJA LOKALNEGO ROZWOJU GOSPODARCZEGO POPRZEZ WYKORZYSTANIE POTENCJAŁU NIERUCHOMOŚCI MIEJSKICH W SANDOMIERZU”

Autor:
Dr inż. arch. Barbara SAKOWSKA - KNAPP

PADCO
1025 Thomas Jefferson Street, N. W.
Washington, D. C. 20007

Numer Projektu 9307.55

Warszawa, 31 Wrzesień 1997.

WPROWADZENIE **3**

USYTUOWANIE RAPORTU W STRUKTURZE MODUŁÓW PILOTAŻOWEGO PROGRAMU PARTNERSTWA SAMORZĄDÓW LOKALNYCH - USAID 4
STRESZCZENIE 4

OGÓLNE INFORMACJE O PROJEKCIE **8**

METODA PRACY 8
WYNIKI RAPORTU Z LIPCA 1996 R. 9
Sandomierz - warunki fizyczne i ekonomiczne. *9*
Prywatyzacja gruntów *10*
Strategia *11*
DOTYCHCZASOWE REZULTATY PRAC 11
UZASADNIENIE PRZYJĘTEGO ZAKRESU RAPORTU (LIPIEC 1997 R) 12

PODSTAWY PRAWNE W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI **12**

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIEJSKIMI W SANDOMIERZU W LATACH 1990-1997. ..... **20**

PRYWATYZACJA NIERUCHOMOŚCI W LATACH 1992-1997 22
ZWROT DZIAŁEK BYŁYM WŁAŚCICIELOM 27
Prawne podstawy zwrotu nieruchomości *28*
POZYSKIWANIE NIERUCHOMOŚCI W OKRESIE 1996-97 29
STAN NIERUCHOMOŚCI POSIADANYCH PRZEZ MIASTO W ROKU 1997 (31 LIPIEC). 31
OCENA GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI SANDOMIERZA DO LIPCA 1997 ROKU. 36

PRZEWIDYWANE ZMIANY W GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI W SANDOMIERZU OD 1998 ROKU **38**

NABYWANIE GRUNTÓW PRZEZ MIASTO OD 1998 ROKU 38
Lokalizacje i funkcje i nowych gruntów. *39*
Oddziaływanie zapisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na cenę nieruchomości. *39*
Zakup gruntów przez miasto pod nowoprojektowane drogi *40*
NOWO NABYWANE GRUNTY MIEJSKIE JAKO KATALIZATOR LOKALNEGO ROZWOJU GOSPODARCZEGO 43
Obciążenie podatkowe - wypłacalność mieszkańców. *43*
Projektowana nowa parcelacja terenów. *44*
Zalecane zasady rozwiązań. *45*

POWIĘKSZENIE OBSZARU ADMINISTROWANEGO PRZEZ MIASTO **46**

ZALECENIA 49

STRATEGIA GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI BĘDĄCYMI WŁASNOŚCIĄ MIASTA SANDOMIERZA. **53**

DOŚWIADCZENIA POLSKIEJ TEORII I PRAKTYKI. 53
Sformułowanie perspektywicznych celów rozwojowych. *53*
STRATEGIA ROZWOJU MIASTA SANDOMIERZA NA TLE STRATEGII ROZWOJU WOJEWÓDZTWA. 54

MATERIAŁY DOSTĘPNE PRZY OPRACOWANIU STRATEGII GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI. 55
METODA OPRACOWANIA STRATEGII GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI. 55
STRATEGIA GOSPODAROWANIA GRUNTAMI KOMUNALNYMI 56
Kryteria wyodrębniania stref obejmujących lokalizacje nieruchomości miejskich. 56
Określenie zasięgu stref i ich klasyfikacja 59
Zasady gospodarowania nieruchomościami w strefie I - priorytetowej. 60
Zasady gospodarowania nieruchomościami miejskimi w strefie II. 63
Zasady gospodarowania nieruchomości miejskich w strefie III. 64
ZALECENIA STRATEGII GOSPODAROWANIA 64

PROMOCJA MIASTA I JEGO OFERTY TERENOWEJ 65

PROMOCJA SANDOMIERZA 65
Jak promować miasto 66
Jak promować grunty 67
AKTYWNOŚĆ I RÓŻNORODNOŚĆ FORM PROMOCJI 68

ZALECENIA I WNIOSKI 69

WNIOSKI 69
ZALECENIA 72

A N E K S 74

WPROWADZENIE

Stosownie do kontraktu Nr RFS 9307 „Pilotażowego Programu Partnerstwa Samorządów Lokalnych „USAID (LGPP), opracowano raport pt. „Aktywizacja Lokalnego Rozwoju Gospodarczego poprzez wykorzystanie potencjału nieruchomości miejskich w Sandomierzu", który stanowi element tego programu.

Niniejszy raport jest kontynuacją opracowania pt.: „Ocena możliwości opracowania projektu w zakresie podnoszenia wartości gruntów należących do miasta Sandomierza"[1].
Spełnia ono między innymi jedno z istotnych zaleceń „Modułu strategii zarządzania i gospodarki gruntami" Pilotażowego Programu Partnerstwa Samorządów Lokalnych USAID - zawiera praktyczny przykład dotychczasowych działań miasta-gminy na przykładzie Sandomierza oraz wskazuje na przykład tego rodzaju działań odnoszących się do zasobów gruntów miasta, które mogą stymulować lokalny rozwój gospodarczy w największym stopniu.

Miasto Sandomierz, w ramach programu USAID pod nazwą „Program Partnerstwa dla Samorządu Terytorialnego" (LGPP - *Local Groverment Partnership Program*), koncentruje się przede wszystkim na zagadnieniach:
- lokalnego rozwoju gospodarczego
- uczestnictwa ogółu społeczności lokalnej.

Opracowanie niniejsze w szczególności dotyczy zasobów gruntów i nieruchomości znajdujących się w posiadaniu miasta i stanowić będzie bazę dla opracowań i wdrożenia szczegółowej strategii zarządzania terenami miejskimi, której zasady zostały zaprezentowane.
W pracy omówione są dotychczasowe zmiany stanu posiadania miasta w zakresie nieruchomości, wpływ przyszłego zakupu nowych terenów na jego gospodarkę oraz zagadnienia związane z koniecznością powiększenia obszaru miejskiego poprzez zmianę granic administracyjnych.
Ponadto, na życzenie władz lokalnych miasta przedstawiono zarys metod promocji nieruchomości miejskich i działania służące zachęcaniu inwestorów spoza regionu i kraju do inwestowania w Sandomierzu i jego okolicy.

Opracowanie przedstawia problemy i możliwości odnoszące się do miast średniej wielkości, dominujących w strukturze osadniczej Polski.
Raport jest skierowany przede wszystkim do władz samorządowych Sandomierza, formułuje zalecenia w oparciu o konkretne przykłady z tej miejscowości. Rozwiązania te mogą być również zastosowane w innych miastach w kraju, zwłaszcza tych o podobnej wielkości, potencjale gospodarczym i możliwościach organizacyjnych.

[1] Raport opracowany pod kierunkiem Davida Dowall`a, we współpracy Barbary Sakowskiej-Knapp i wydziałów Urzędu Miejskiego w Sandomierzu, 31 lipiec 1996 r.

USYTUOWANIE RAPORTU W STRUKTURZE MODUŁÓW PILOTAŻOWEGO PROGRAMU PARTNERSTWA SAMORZĄDÓW LOKALNYCH - USAID

Gospodarowanie nieruchomościami, w tym gruntami, służące rozwojowi gospodarczemu gminy (miasta), wiąże się z większością modułów Pilotażowego Programu Partnerstwa dla Samorządów Lokalnych (PPSL).
Najściślej łączy się z ono modułami: „Strategia zarządzania i gospodarki gruntami" oraz „Strategia rozwoju ekonomicznego (gospodarczego)".
Przykład miasta Sandomierza wykazuje potrzebę udoskonalenia powiązań między modułami.
Skoncentrowanie się na raportach aktywizacji rozwoju miasta poprzez wykorzystanie potencjału terenów i nieruchomości nakazało poruszenie zagadnień wykraczających poza problemy omówione w szkicach modułów opracowanie z warsztatów w styczniu 1997.
Przedstawienie zasad długookresowego gospodarowania gruntami, będących obecnie w posiadaniu miasta Sandomierza, poszerzono o zalecenia dotyczące efektywnego wykorzystania przyszłych terenów miejskich, których zakup lub przejęcie jest przesądzone bądź zalecane.

STRESZCZENIE .

O pełniejszym wykorzystaniu lokalnych zasobów materialnych i ludzkich - głównym zadaniu rozwoju gospodarczego - decyduje cały szereg elementów, między innymi gospodarowanie nieruchomościami. Półwiecze nie traktowania gruntów i budynków jako towaru rynkowego spowodowało powstanie w Polsce głębokich nieprawidłowości. Od 1992 roku samorządy lokalne ponownie decydują o gospodarce nieruchomościami swojego miasta (gminy). Posiadają one nowo skomunalizowane zasoby, których wartość rynkowa szybko się zmienia. Władze lokalne mogą także nabywać nowe grunty, których zarówno cena, jak i przydatność dla rozbudowy miasta w okresie najbliższych 4-5 lat można obecnie uznać za niezbędną.

Brak doświadczenia i środków na prowadzenie prac w tym zakresie w miastach małych i średniej wielkości powoduje, że ich Rady Miejskie nie podejmują w dostatecznym zakresie problemów strategii ani rynkowego traktowania majątku komunalnego, w tym nieruchomości. Rozwojowy potencjał, jaki mnoga przynosić miastu jego grunty i budynki w powiązaniu z uprawnieniem władz samorządowych do stanowienia prawa lokalnego w zakresie zagospodarowania przestrzennego, nie są dotychczas w pełni wykorzystywane. Na niektóre z przyczyn tego stanu stara się odpowiedzieć niniejsze opracowanie
Spośród wielu zagadnień stymulujących lokalny rozwój gospodarczy poprzez wykorzystanie potencjału nieruchomości miejskich wybraliśmy i szerzej zaprezentowaliśmy te, które w Sandomierzu najsilniej mogą oddziaływać na jego gospodarkę.

Za szczególnie pilny i istotny problemów miast średniej wielkości w Polsce wskazaliśmy przeprowadzenie szczegółowego studium scalania terenów pod zabudowę jednorodzinną. Uzasadnieniem jego rangi jest wysoki udział wydatków miasta w przygotowaniu terenów o zachowanej strukturze podziałów rolniczych pod nową zabudowę mieszkaniową (w przypadku Sandomierza wynosi on ok.16,1% rocznych dochodów miasta na 1997 r.).

Studia przeprowadzone w innych krajach wskazują, jak duże oszczędności może uzyskać tu zarówno miasto, jak i użytkownik. Opracowania wskazujące na istnienie lepszych metod postępowania są w miastach o podobnej strukturze własności terenów jak ta zaprezentowana na przykładzie Sandomierza bardzo obecnie potrzebne i są główna rekomendacji dla dalszych prac programu Partnerstwa dla Samorządów Lokalnych PPSM *[Local Government Partership Program LGPP]*.

Wykorzystanie przez miasto posiadanych uprawnień, szczególnie wspólne oddziaływanie trzech elementów: nieruchomości (miejskie lub pozyskane w przyszłości przez miasto), planu zagospodarowania przestrzennego (zlecanego i zatwierdzanego przez władze lokalne) oraz opodatkowania (które w zakresie nieruchomości w dużej części wpływa do budżetu miasta), mogą stanowić silną triadę działań umożliwiająca dynamizowanie rozwoju miasta.

Rozdział I przedstawia tło powstania niniejszego opracowania. Wskazuje na zakres PPSM jaki jest prowadzony dla Sandomierza. W szczególności zawiera skrótowe omówienie całości pracy, omówienie przebiegu misji w lipcu ubiegłego roku oraz rekomendacje raportu z lipca 1996 r. wykonanego pod kierunkiem Davida E. Dowall`a. Prezentuje przyjętą zasadę trzymiesięcznych prac nad oraz dotychczasowe rezultaty prac nad gospodarką nieruchomościami w Sandomierzu. W uzasadnieniu przyjętego zakresu raportu przedstawia, zmiany , które zaszły w posiadaniu nieruchomości przez miast, oraz dodatkowe wyszukane materiały, które skłoniły do przedstawienia w opracowaniu kwestii nie rekomendowanych w raporcie z przed roku.

Przegląd obowiązującej legislacji w zakresie gospodarowania nieruchomościami wskazuje na różnorodność narzędzi, którymi mogą się posługiwać władze lokalne. Celem, jaki mogą one w ten sposób osiągnąć, jest nie tyko zwiększanie wpływów finansowych, lecz także pozyskania nowych elementów sprzyjających rozwojowi miasta, które w początkowej fazie mogą wyrażać się efektami trudno wyliczalnymi, lecz bardzo ważkimi dla ich dalszej przyszłości. Miasta małe i średniej wielkości nie w pełni korzystają z przysługujących im uprawnień. Od 1990 roku miasto może nie tylko administrować gruntami lecz również prowadzić długofalową politykę zmierzającą do pomnażania majątku miasta poprzez wykorzystanie narzędzi planowania i obrotu nieruchomościami. Podejście to ma jest słabo wykorzystywane w działaniach praktycznych. W dalszych w raporcie zaprezentowano niektóre z takie przypadków.

Zwróciliśmy uwagę i uzasadniliśmy potrzebę posiadania przez władze lokalne całościowej wizji rozwoju miasta, opartej na pogłębionych studiach gospodarki regionu, na której można budować strategie rozwoju poszczególnych dziedzin

Rozdział omawiający gospodarowanie gruntami w Sandomierzu_przedstawia przebieg zmian własności w latach 1992-1997 (31 lipca). Wyodrębnione zróżnicowane stadia procesów prywatyzacji udokumentowaliśmy tabelarycznym zestawieniem zmian stany posiadania i rysunkami lokalizacji nieruchomości wyszczególnionych w tabelach. Kierunki zachodzących procesów i wynikają z nich wnioski dla przyszłego gospodarowania gruntami w Sandomierzu są zbieżne z tendencjami przejawiającymi się w Polce w innych miastach podobnej wielkości.

Tendencja prywatyzacja nieruchomości położonych w centrach i przejmowanie a po 1998 roku nabywanie dalszych peryferyjne położonych nieruchomości jest nieuchronnym procesem. Analizy rynku i określenie właściwego momentu nabycia (lub znalezienia inwestorów do wspólnych prac z miastem) w tym zaplanowania i doprowadzenia infrastruktury do wybranych obszarów może być bardzo silny czynnikiem sprzyjającym aktywizacji gospodarczego rozwoju miasta.
Obecnie wiadomo, że nowymi, dużymi powierzchniowo gruntami miejskimi będą tereny pod budowę nowych ulic i dróg. Raport zwraca uwagę to, że nie są obecnie powadzone prace, które wskazywałyby, jak efektywnie ekonomicznie są te rozwiązania dla miasta. Jaka jest proporcja wydatków, jakie będzie musiało ponieść miasto z tytułu prawnego obowiązku zakupu tych terenów po zatwierdzeniu planów do możliwości zwrotu części tych środków poprzez przyszłe opłaty i podatki. Przypadek Sandomierza jest zjawiskiem typowym dla miast Polskich, nie tylko małych i średnich. Wspomniany na wstępie brak wykorzystywania posiadanych uprawnień miast przejawia się m.in. w nie korzystaniu z możliwości podwyższenia dochodów miasta poprzez wyprzedzające zatwierdzenie planów studia ekonomiczno-planistyczne.

Opracowana metoda strategii gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością miasta polega na wyodrębnieniu i sklasyfikowaniu obszarów miasta. W stosunku do sklasyfikowanych stref zalecany jest indywidualny sposób gospodarowania nieruchomościami, a w szczególności gruntami miejskim.
Strategia opierająca się na wyodrębnieniu pewnych obszarów pozwala miastu na wybór i skoncentrowanie działań na wskazanych fragmentach miasta. W przypadku miast średniej wielkości ma to walor praktyczny, jeżeli weźmie się pod uwagę istnienie w tych ośrodkach nielicznej kadry fachowej i małe środki finansowe budżetu tych miast .
Zaliczanie nieruchomości miejskich do obszarów wyodrębnionych stref może znaleźć zastosowanie w wielu innych miastach niezależnie od ich wielkości, tam gdzie pojawiają się odrębne specyficzne zagadnienia, które występują we fragmentach każdej gminy czy miasta.

W prezentowanym raporcie korzystano z informacje wynikające z wieloletniej znajomości miasta oraz ze ścisłej współpracy z pracownikami Urzędu Miasta, uzupełniane o wycinkowe dokumenty z oryginałów sprawozdań, zapisów z posiedzeń Rady Miasta itp. Nie jest to jednak stan wiedzy wystarczający do prowadzenia przez odpowiednie władze złożonej i szybko reagującej na procesy rynkowe polityki gospodarowania gruntami. Wymienione w kryteriach wyodrębniania stref informacje obejmują złożony katalog danych z wielu dziedzin, które ponadto ulęgają ciągłym zmianom. Zadaniu temu może sprostać zespól profesjonalistów wyposażony we właściwe oprzyrządowanie techniczne.

Wprowadzony do raportu, na życzenie władz Sandomierza, rozdział omawiający kierunek zmian promocji miasta ma wiele elementów wspólnych z rekomendacjami odnoszącymi się do organizacyjnych i technicznych udogodnień w pracach zespołu zajmującego się gospodarka nieruchomości
W zakresie promocji miasta zwróciliśmy uwagę na niedostateczne dostarczanie informacji dotyczących struktury ekonomicznej miasta i otaczających je obsługiwanych przez miasto obszarów rolniczych. Dotyczy to zarówno danych standardowych dla każdego z ośrodków

biorących na siebie ciężar wolnorynkowego starania się o pozyskanie nowego i dobrego inwestora, jak i informacji specyficznych dla konkretnego miasta. W Sandomierzu, gdzie priorytetowymi dziedzinami jest sadownictwo i warzywnictwo oraz turystyka.
Poszerzenie zakres informacji i udostępnianie ich szerszemu gronu potencjalnych zainteresowanych jest przedmiotem rozdziału kończącego opracowanie.
Niniejszy raport wskazuje problematykę i kierunki działań, które w zakresie gospodarki gruntami i zagadnień z nimi związanych mogą zaktywizować gospodarkę miasta. Wiele z tych propozycji wymaga wnikliwych profesjonalnych studiów i miasto ma szansę w ramach dalszej części programu Partnerstwa dla Samorządów Lokalnych może się zwrócić o pomoc w ich przeprowadzeniu.

OGÓLNE INFORMACJE O PROJEKCIE.

METODA PRACY

Raport oparty jest na analizie stanu posiadania nieruchomości miejskich oraz zmian, jakie zaszły w tym zakresie od roku 1990. Przy jego tworzeniu zapoznano się również z decyzjami podejmowanymi po roku 1992 tj. od czasu przejęcia przez gminy statutowego obowiązku gospodarki gruntami.
Podstawowym założeniem opracowania było wskazanie elementów najsilniej odziaływujących na rozwój miasta. Główny nacisk położono więc na wyszukanie tych elementów dotychczasowego i przyszłego gospodarowania gruntami w Sandomierzu, które niosą ze sobą największy potencjał rozwojowy.
Analizą objęto decyzje i uchwały Rady Miasta i Zarządu Miasta dotyczące gospodarki gruntami. Rozmowy przeprowadzone z kierownikami wydziałów dodatkowo wyjaśniły motywy poszczególnych decyzji. Przede wszystkim przyjrzano się sprawozdaniom finansowym i analizie budżetu z minionych lat, które wraz z danymi statystycznymi pozwoliły na określenie znaczenia decyzji dotyczących gospodarki gruntami dla finansowej i gospodarczej kondycji miasta.
Wszystkie te działania wykazały, że najbardziej istotne dla dynamizowania rozwoju gospodarczego miasta są te decyzje, które uwzględniają przyszłe zapotrzebowanie rynku oraz mechanizmy zwrotu nakładów ponoszonych przez miasto.

Jako kryterium wyboru zagadnień związanych z gospodarką gruntami, które omówiliśmy w raporcie przyjęto:

- znaczenie problematyki dla przyciągania inwestorów,
- wyselekcjonowanie tych wydatków miasta związanych z gospodarką gruntami, które są szczególnie duże, a w stosunku do których nie są prowadzone analizy ani nie są obecnie podejmowane przygotowania związane ze zwrotem części poniesionych nakładów poprzez przyszłe podatki i opłaty (np. zakup gruntów przez miasto pod drogi w nowoprojektowanych osiedlach wynosi ok. 17% wydatków rocznego budżetu Sandomierza),
- wskazanie problemów łączących zagadnienia gospodarki przestrzennej, finansowej oraz społecznych, których obecne rozwiązanie przyniesie miastu w odleglejszej przyszłości wielostronne korzyści ,
- wyszukanie tych działań organizacyjnych, które w przyszłości zapewnią nowe możliwości rozwojowe,

Opracowanie to nie stawia sobie za zadanie przedstawienia propozycji rozwiązania wszystkich problemów z zakresu gospodarki gruntami; skoncentrowało się ono na wyszukaniu i ogólnym omówieniu tej ich części, która w sposób najbardziej znaczący może zaktywizować przyszły rozwój gospodarczy miasta.
Rozwiązanie wskazanych problemów wymaga przeprowadzenia dalszych prac we wskazanych dziedzinach. Raport jako najbardziej pilne i potrzebne zarówno dla Sandomierza jak i innych miast średniej wielkości w Polsce rekomenduje przeprowadzenie projektu „Efektywność wykorzystania nakładów na infrastrukturę w zależności od planowanego układu

przestrzennego zabudowy jednorodzinnej". W raporcie omówiliśmy szerzej wybrane szczegółowe elementy tego zagadnienia, aby przedstawić jego charakter i uzasadnić znaczenie dla rozwoju większości miast wielkości Sandomierza.

WYNIKI RAPORTU Z LIPCA 1996 R.

Raport dotyczył szans opracowania i wcielenia w życie projektu strategicznego zarządzania prywatyzowanymi gruntami miejskimi. Sporządzono go na podstawie danych, jakie uzyskano w Sandomierzu - mieście, które zainicjowało proces prywatyzacji posiadanych nieruchomości. Wspomniany projekt stanowić ma element nowego Programu Partnerstwa dla Samorządów Lokalnych (USAID), który realizowany byłby przez kontrahenta ze strony USAID oraz władze miasta. Jego celem ma być udoskonalenie metod prywatyzacji gruntów w Sandomierzu i tym samym przekształcenie jej w ważne narzędzie rozwoju gospodarczego. Memorandum z lipca 1996 roku przedstawia ekonomiczne i fizyczne warunki dotyczące miasta i jego okolic, w tym strukturę gospodarczą. Zawiera ponadto opis prywatyzacji gruntów Sandomierza od 1992 r do lipca 1996 oraz zalecenie położenia większego nacisku na strategiczne podejście do prywatyzacji gruntów miejskich.

Sandomierz - warunki fizyczne i ekonomiczne.

Sandomierz jest miastem średniej wielkości (w roku 1996 27.052 stałych mieszkańców) położonym nad rzeką Wisłą, 185 kilometrów na południe od Warszawy oraz 163 km na północ od Krakowa

Rys. 1. Położenie Sandomierza w Polsce.

Sandomierz to niewielkie miasto liczące około 29 000 mieszkańców, leżące 185 kilometrów na południe od Warszawy. Jego gospodarka bazuje na turystyce, rolnictwie, przemyśle oraz usługach. Raport przewiduje, że te właśnie dziedziny, a zwłaszcza rolnictwo, będą ważnymi elementami przyszłego rozwoju miasta.

ROLNICTWO. Sandomierz jest ważnym ośrodkiem rolniczym. Pod koniec 1994r. w rolnictwie zatrudnionych było tu 2 289 osób. W raporcie czytamy, że produkcja rolna brutto rośnie (w 1994r. była o 29,4% większa niż w 1976). Powstają nowe domy i budynki gospodarcze.

Wzrasta sprzedaż nawozów sztucznych i sprzętu gospodarczego. Polsko-belgijska firma Dossche, korzystając z wysokiej podaży zbóż produkowanych w regionie, otworzyła w Sandomierzu zakład przetwórstwa żywności oraz magazyny. W pobliżu sandomierskiej Starówki znajduje się targ warzywno-owocowy, gromadzący dziennie od 200 do 300 ciężarówek z towarem (w tym m.in. z Krakowa i Warszawy). Targ ten ma zasadnicze znaczenie dla dalszego rozwoju regionu jako ośrodka produkcji świeżych owoców i warzyw.
TURYSTYKA. Sandomierz to ważne centrum turystyczne Polski południowej., które może się poszczycić tradycjami sięgającymi XIII wieku. Znajduje się tu szereg zabytków, m.in. bazylika zbudowana w l. 1360-1380 oraz dobrze zachowane Stare Miasto. Autorzy raportu podali, że Sandomierz odwiedza rocznie ponad 60 000 turystów (pomimo prawie całkowitego braku odpowiedniej infrastruktury - hoteli, restauracji itp.).
PRZEMYSŁ. Trzecim elementem tworzącym ekonomiczne podstawy miasta jest przemysł. Sandomierz to przede wszystkim ośrodek produkcji szkła. Niedawno sprywatyzowano i sprzedano brytyjskiej firmie Pilkington największą w tym regionie hutę szkła. Zdaniem autorów raportu, sektor przemysłowy w Sandomierzu może się rozwijać w miarę powstawania prywatnych firm w postaci małych i średnich przedsiębiorstw, nie zaś dużych zakładów przemysłowych. Ponadto zwrócili oni uwagę na fakt, iż drobny przemysł powiązany z produkcją szkła oraz sektorem rolnym wydaje się najbardziej prawdopodobnym kierunkiem dalszego rozwoju.
ADMINISTRACJA. Sandomierz jest ważnym ośrodkiem administracyjnym regionu. Jeżeli dyskutowana aktualnie reforma samorządu lokalnego zostanie wcielona w życie, w przyszłości miasto to może zyskać na znaczeniu jako regionalne centrum administracyjne.

Prywatyzacja gruntów

Sandomierz przeżywa obecnie poważne trudności ekonomiczne. Aby zebrać fundusze na finansowanie infrastruktury (m.in. modernizację sieci kanalizacyjnej i wodociągowej), władze miejskie rozpoczęły w roku 1992 prywatyzację nieruchomości należących do miasta. W l. 1992-96 sprzedano łącznie 7,18 ha gruntów (*39* działek zlokalizowanych w 27 punktach) - pod zabudowę, magazyny, działalność handlową i usługową. Dochody z prywatyzacji stanowiły ok. 7% miejskiego budżetu. Aktualnie miasto posiada do zagospodarowania 89 parceli w 46 punktach. W raporcie oceniono je pod względem lokalizacji oraz możliwości zagospodarowania z myślą o ich funkcji stymulującej rozwój ekonomiczny miasta i regionu. Autorzy oceny stwierdzili, że w większości przypadków są bardzo korzystne lub dobre.
W raporcie podkreślono, że opanowano tu ważną umiejętność prywatyzacji ziemi, rzadką zwłaszcza w małych miastach, takich jak właśnie Sandomierz.
Proces prywatyzacji odbywa się tu w siedmiu etapach:

1. Identyfikacja przez administrację miasta parceli przeznaczonej do prywatyzacji;
2. badanie jej stanu prawnego i przygotowanie formalnej propozycji przedkładanej następnie Radzie Miejskiej;
3. upoważnienie Zarządu przez Radę do dalszych działań prywatyzacyjnych;
4. przygotowanie odpowiedniej dokumentacji, w tym wyceny nieruchomości;
5. na sześć tygodni przed terminem przetargu zamieszczenie przez władze miasta w prasie ogłoszenia o przetargu;
6. przetarg;

7. ocena ofert oraz wybranie spośród nich najkorzystniejszej (oferent musi m.in. zagwarantować, że w określonym czasie rozpocznie remont nieruchomości).

Strategia

Autorzy raportu zaznaczyli, że opracowanie strategii prywatyzacji pomoże ustalić spójne, całościowe działania, których celem jest m.in. podniesienie atrakcyjności i rynkowych walorów poszczególnych nieruchomości. Ustalono, że proces prywatyzacji w Sandomierzu jest prawidłowy pod względem technicznym, jednak jego siłą napędową są przede wszystkim aktualne potrzeby finansowe miasta; brakuje właśnie celu strategicznego. Prywatyzacja nie powinna być traktowana jako możliwość szybkiego pozyskania środków finansowych; miasta muszą nauczyć się wykorzystywać swoje zasoby w sposób strategiczny, mając na celu obecny i przyszły rozwój ekonomiczny. Niezbędne jest zatem opracowanie i realizacja strategii prywatyzacji oraz wykorzystania gruntów z myślą o uaktywnieniu lokalnej gospodarki.
Właśnie temu służyć może projekt pod nazwą „Strategiczne zarządzanie gruntami miejskimi" W Sandomierzu koncentruje się on na turystyce, usługach dla rolnictwa i przemyśle lekkim - dziedzinach, na których powinna opierać się ocena potencjalnych możliwości rozwoju miasta.
Projekt powinien zostać podzielony na pięć etapów:
1. Ocena gospodarki Sandomierza oraz określenie potencjalnych możliwości rozwoju;
2. wycena gruntów będących w posiadaniu miasta;
3. opracowanie strategii zarządzania gruntami miejskimi;
4. realizacja strategii.
5. udokumentowanie najlepszego praktycznego modelu prywatyzacji gruntów i majątku.

Wycena gruntów powinna pozwolić na inwentaryzację działek znajdujących się w posiadaniu miasta i analizę możliwości rozwoju tych terenów pod względem lokalizacji, rozmiarów i konfiguracji oraz możliwie najlepszego zagospodarowania, a także na oszacowanie cen sprzedaży. Analiza ma również służyć ocenie dotychczasowych działań prywatyzacyjnych miasta i wskazać na możliwości ich udoskonalenia.

Po opracowaniu planu strategicznego powinien on zostać wcielony w życie. W celu ułatwienia tego procesu USAID powinno dostarczyć ekspertyzę, przede wszystkim z myślą o przyciągnięciu zewnętrznych inwestorów. Autorzy raportu są zdania, że proces strategicznego zarządzania terenami miejskimi należałoby upowszechnić także w innych miastach Polski.

DOTYCHCZASOWE REZULTATY PRAC

Od lipca 1996r., tj. od czasu przedstawienia raportu rekomendującego prace nad strategią gospodarki gruntami, rozpoczęliśmy wstępną promocję gruntów miasta, co zaowocowało podjęciem rozmów z zagranicznym inwestorem nowego hotelu. Dotychczasowy przebieg rozmów uwidocznił władzom miejskim konieczność wprowadzania nowych

rozwiązań organizacyjnych, służących nawiązywaniu kontaktów z inwestorami i prowadzeniu negocjacji przez miasto.
W czasie przygotowywania raportu zainicjowaliśmy także wprowadzenie zmian w zapisie obowiązującego planu miasta, umożliwiające szybsze dysponowanie posiadanymi zasobami terenów i nieruchomości.
Znaczącym efektem jest również poszerzenie wiedzy pracowników Urzędu Miasta w zakresie rynkowego podejścia do gospodarowania gruntami. Przygotowanie dla potrzeb projektu rysunkowych i tabelarycznych zestawień gruntów posiadanych i sprzedanych przez miasto pomaga władzom lokalnym w podejmowaniu decyzji dotyczących gospodarowania gruntami.

UZASADNIENIE PRZYJĘTEGO ZAKRESU RAPORTU (LIPIEC 1997 R)

Zakres proponowany w raporcie z lipca 1996 przewidywał dziewięciomiesięczny okres prac.
Z uwagi na skrócenie tego terminu do niespełna trzech miesięcy oraz ograniczony zasób środków finansowych, nie zrealizowano dużej części zalecanych prac. W szczególności zabrakło czasowych i finansowych możliwości przeprowadzenia nawet szacunkowych wycen nieruchomości miejskich. Rozpoczęcie prac nad projektem w lipcu 1997 r spowodowało ,że zbieranie informacji i materiałów było prowadzone w okresie wakacji letnich. Okres ten jest w mieście średniej wielkości będącym centrum regionu rolniczego, szczególnie niekorzystny do prowadzenia pracy wymagającej dużej liczby kontaktów. Musiało to spowodować ograniczenie możliwych do uzyskania szczegółowych informacji i skupieniu się na tych najbardziej zasadniczych.
Ponadto nastąpiły znaczne zmiany we własności gruntów położonych w najatrakcyjniejszym obszarze miasta tj. w obrębie Starówki oraz jej sąsiedztwa. Prywatyzacja większej części budynków posiadanych przez miasto w tym rejonie oraz zwrot nieruchomości prywatnym właścicielom od lipca 1996 do lipca 1997 spowodowały, że miasto posiada obecnie mniej zasobów, które mogłyby być przedmiotem zainteresowania inwestorów.
Wobec zaistniałej sytuacji wskazania dotyczące aktywizacji rozwoju gospodarczego zostały zorientowane nie tylko na nieruchomości będące obecnie własnością miasta lecz również na te, które dopiero staną się jego własnością. Należą do nich tereny pod budowę dróg przesądzone do zakupu przez miasto w wyniku ustawowego obowiązku wynikającego z zatwierdzenia (w październiku 1997r.) planów zagospodarowania przestrzennego nowych zespołów zabudowy jednorodzinnej. Ponadto przeprowadzono analizy i zarekomendowane obszary, których posiadanie i wykorzystanie korzystnie wpłynęłoby na aktywizowanie rozwoju gospodarczego miasta.

PODSTAWY PRAWNE W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

Prawidłowe funkcjonowanie gospodarki przestrzennej w gminie (mieście) zapewniają istniejące i nowe regulacje prawne dostosowywane od roku 1990 do systemu demokratycznego i gospodarki rynkowej, jak zmiany w Konstytucji RP czy szereg ustaw, m.in. o samorządzie terytorialnym, zagospodarowaniu przestrzennym, gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, o dochodach gmin i inne.

Zadania i kompetencje samorządu lokalnego w zakresie gospodarki gruntami określa ustawa „kompetencyjna" z 17 maja 1990 roku o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw[2]
W wyniku dokonanych w 1989 roku zmian prawnych w celu dostosowania gospodarki gruntami do zasad rynkowych, zakres działań samorządu lokalnego obecnie obejmuje:
- obrót nieruchomościami,
- działania związane z obroną interesów gminy (miasta) jako właściciela gruntów przekazanych w wieczyste użytkowanie osób fizycznych lub prawnych,
- opracowanie oraz stałą aktualizację bilansu nieruchomości komunalnych,
- sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w budynkach stanowiących własność gminy wraz z ustanowieniem prawa wieczystego użytkowania ułamkowej części gruntu, niezbędnego do korzystania z nieruchomości,
- przekazywanie prawa własności garaży wraz z ustanowieniem prawa wieczystego użytkowania gruntu,
- regulacje praw rzeczowych - zwrotu nieruchomości na rzecz osób, które zostały objęte wywłaszczeniem na cele, które nie są realizowane,
- opracowanie oraz stałą aktualizację bilansu nieruchomości komunalnych,
- przygotowanie wariantowych propozycji polityki gospodarowania nieruchomościami komunalnymi,
- udział w pracach nad przygotowaniem i aktualizacją katalogu możliwości inwestycyjnych na obszarze gminy,

Zgodnie z ustawą „o samorządzie terytorialnym" w zakresie zagospodarowania nieruchomościami gmina (miasto) ma prawo [3]:
- podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawianiu lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej [4]
- podejmowania uchwał w sprawie podatków i opłat w granicach określonych w odrębnych przepisach[5]

Możliwości wykorzystania nieruchomości komunalnych nie ograniczają się tylko do gruntów budowlanych, istnieją również możliwości wykorzystania gruntów rolnych dla przedsiębiorczości opartej na działalności rolnej lub pokrewnej.
Dotyczy to również gruntów państwowych, o czym mówią ustawy [6] o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmiana niektórych ustaw".

[2] Dz. U. Nr 34, poz. 198 i Nr 43, poz. 253.

[3] Ustawa o samorządzie terytorialnym z 8 marca 1990 r.
[4] Art. 18, p. 9.
[5] Art. 18, p. 8
[6] Ustawa z 19 października 1991 r.

Podstawowym aktem prawnym regulującym niektóre aspekty gospodarki nieruchomościami jest „ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z 1985 r. ze zmianami określonymi w obwieszczeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa[7]. Ustawa dotyczy gospodarowania gruntami zabudowanymi i gruntami przeznaczonymi na zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustawa zajmuje się głównie gruntami (nieruchomościami) komunalnymi i państwowymi, a innymi - tylko w ograniczonym zakresie, ściśle określonym w ustawie.

Według ustawy:
- gospodarka gruntami komunalnymi należy do Samorządów gmin (miast), a gruntami państwowymi - do organów administracji rządowej;
- grunty komunalne i państwowe mogą być sprzedawane oraz oddawane w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub najem osobom prawnym lub fizycznym;
- gmina ma prawo pierwokupu nieruchomości gruntowej nabytej uprzednio od państwa lub gminy, jeśli nie została zabudowana.
- grunty komunalne i państwowe mogą być zamieniane na grunty osób prawnych lub fizycznych;
- gminy mogą tworzyć zasoby gruntów na cele zabudowy miast i wsi, a w szczególności przeznaczone na realizację zorganizowanego budownictwa wielorodzinnego;
- gminy mogą wyznaczać grunty przeznaczone pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne (co najmniej 10 domów).

Nowa ustawa „O gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości" ostała przyjęta przez Sejm i podpisana przez Prezydenta (we wrześniu 1997) i będzie obowiązywać od 1 stycznia 1998 r.

Racjonalna gospodarka gruntami warunkuje prawidłowy rozwój zagospodarowania przestrzennego gminy. Zasadnicze elementy gospodarki gruntami są określane przez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, ustalające przeznaczenie gruntów i sposób ich zagospodarowania Samorząd lokalny może wpływać na kierunki rozwoju zagospodarowania głównie poprzez tworzenie zasobów gruntów (Rys. 2) oraz działania zmierzające do udostępniania gruntów do inwestycji.
Obowiązujące regulacje prawne nie stwarzają natomiast władzom lokalnym możliwości egzekwowania ustaleń planistycznych dotyczących sposobu wykorzystywania i zagospodarowania gruntów stanowiących własność osób fizycznych, prawnych innych niż gmina lub Skarb Państwa.
Tylko w przypadku, gdy inwestor nabywa od gminy lub Skarbu Państwa własność czy wieczyste użytkowanie gruntu pod zabudowę, samorząd może egzekwować spełnienie warunków zabudowy i zagospodarowania, jak również termin realizacji inwestycji (o ile takie ustalenia zawarte są w akcie notarialnym).

[7] Dz. U. nr 30, poz. 127 z 1991 roku.

Istotne znacznie dla gospodarki gruntami **ma rozdział kompetencji gminy i administracji rządowej na szczeblu rejonu**. W kompetencji administracji rządowej na szczeblu rejonu znajdują się:
- całość spraw objętych ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku[8]
- prowadzenie scalania i wymiany gruntów [9]
- prowadzenie ewidencji gruntów i budynków oraz gleboznawczej klasyfikacji gruntów i dokonywanie ograniczeń nieruchomości[10]

[8] Prawo budowlane (Dz. .U. nr 89, poz. 414),

[9] Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów,

[10] Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Zadania z zakresu administracji rządowej gmina może wykonać również na podstawie porozumienia z organami tej administracji. Zadania te wykonywane są po zapewnieniu środków finansowych przez administrację rządową.

Gminy uzyskały uprawnienia niezbędne do wydawania decyzji ustalania warunków i zagospodarowania terenu dla wszystkich rodzajów inwestycji budowlanych. Posiadają też pełne uprawnienia do gospodarki gruntami. Formalną podstawą działalności w tym zakresie powinno być zarówno ustalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i uchwalona przez radę miejską (gminną) **polityka gospodarki gruntami, w tym polityka gospodarowania własnym zasobem.**
W myśl obowiązujących przepisów prawnych gmina (miasto) powinna określić zasób własnych gruntów i innych nieruchomości, posiadać informacje o cenach gruntów komunalnych oraz prowadzić kartograficzną rejestrację gruntów i dokonywać ich oceny. Istotne jest też opracowanie polityki gospodarowania posiadanymi zasobami oraz strategii rozwoju gminy (miasta).
Dla gospodarki przestrzennej gminy (miasta) priorytetem powinno być sprecyzowanie statusu prawnego nieruchomości o zagospodarowaniu przestrzennym [11] ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy (miasta).

Gminy uzyskały uprawnienia niezbędne do wydawania decyzji ustalania warunków zagospodarowania przestrzennego terenów dla wszystkich rodzajów inwestycji budowlanych. Posiadają też pełne uprawnienia do gospodarki gruntami. Formalną podstawą działalności w tym zakresie powinno być zarówno być ustalenie planów zagospodarowania przestrzennego, jak i **uchwalona przez radę miejską (gminną) polityka gospodarki gruntami, w tym polityka gospodarowania własnym zasobem.**
W myśl obowiązujących przepisów prawnych gmina (miasto) powinna. Określić zasób własnych nieruchomości, posiadać informacje o cenach gruntów komunalnych oraz prowadzić kartograficzną rejestrację gruntów i dokonywać ich oceny. Istotne też jest opracowywanie polityki gospodarowania posiadanymi zasobami oraz strategii rozwoju gminy (miasta).

W sytuacji przywracania gruntom ich realnej wartości, ochrony praw własności i równości wszystkich podmiotów w grze o przestrzeń, sprawy gospodarki gruntami staja nowym elementem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wzrost lub obniżenie wartości terenu wynikające z ustaleń planu, powinny być uwzględnione w systemie opłat i podatków od nieruchomości (Rys. 3).

[11] Dz. U. Nr 89, poz. 415. Wg ustawy z 7 lipca 1994 r.

.

Efektywne wykorzystywanie tej szansy zależy od przedsiębiorczości i inicjatywy władz lokalnych.

Z przeglądu obowiązującego ustawodawstwa wynika, że miasto posiada zarówno ustawowe obowiązki jak i uprawnienia ,które obejmują narzędzia mogące służyć aktywizowaniu gospodarki lokalnej poprzez właściwe zarządzanie gruntami.

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIEJSKIMI W SANDOMIERZU W LATACH 1990-1997.

Charakterystyczne okresy zmian w stanie własności gruntów miasta od 1990r.
W zmianach stanu własnościowych gruntów municypalnych od 1990 można zaobserwować trzy wyróżniające się okresy:
* 1990 - 1992 przygotowanie procesu komunalizacji;
* 1992 -1996 - zwiększanie zasobów nieruchomości miejskich w wyniku stopniowego postępu komunalizacji i przekazywania majątku na rzecz gminy przy równoczesnym prowadzeniu prywatyzacji;
* 1996 - 1997 - stabilizacja łącznego stanu posiadania gruntów. W strefie najatrakcyjniejszej dla inwestycji w zakresie funkcji priorytetowych dla rozwoju miasta w okresie tym następowało zmniejszanie się powierzchni gruntów i nieruchomości miejskich.
Zmniejszanie się w okresie 1996-1997 zasobów nieruchomości miejskich dostępnych do inwestycji w najatrakcyjniejszym dla funkcji turystyki i obsługi rolnictwa następowało w wyniku sprzedaży bądź zwrotu uprzednio wywłaszczonych gruntów i budynków ich poprzednim właścicielom (Rys. 4). Ponadto decyzją Rady Miasta zabytkowy obiekt w sąsiedztwie rynku przeznaczono na siedzibę Urzędu Miasta (działka nr.11). Łączny stan posiadania nieruchomości dostępnych dla inwestycji na terenie całego miasta pozostał na poziomie z roku 1996. Jego stabilizacja była wynikiem nieodpłatnego przejęcia nowych nieruchomości na obrzeżach miasta.

Stan posiadania gruntów miejskich, we wszystkich grupach rodzajowych nie podlegał większym zmianom na przestrzeni ostatnich 4 lat i wynosił w roku:
1993 - 240.7 ha ,
1995 - 294,8 ha,
1996 - 298,8 ha
Większość z tych terenów to nieruchomości nie mogące być przedmiotem obrotu rynkowego jak parki, drogi, tereny zieleni i strefy ochronne od zabytków itp., Miasto jest właścicielem ok. 10% całkowitej jego powierzchni. Należy jednak zwrócić uwagę, że strukturę gruntów miasta cechuje duży udział terenów nie budowlanych jak liczne jary, skarpy, tereny zalewowe w obrębie wałów Wisły będące w przeważającej części własnością Skarbu Państwa. Długość dróg miejskich pozostała na tym samym poziomie i od roku 1993 do 1996 wynosiła przez wszystkie te lata 59 km .
Ogólna wartość mienia komunalnego w końcu 1996 roku wynosiła 44 606 400 zł i była większa niż w 1995r. Zwiększenie wartości w stosunku do roku 1995 nastąpiło w wyniku kontynuowania komunalizacji oraz w efekcie budowy przez miasto nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

PRYWATYZACJA NIERUCHOMOŚCI W LATACH 1992-1997

Proces prywatyzacji w latach 1992-1996 został omówiony w generalnym zarysie w raporcie z lipca 1996 roku. Z uwagi na proponowany zarys strategii celowe jest uzupełnienie tego omówienia o funkcjonalną charakterystykę prywatyzowanych nieruchomości.
Pod względem liczby prywatyzowanych parcel przebiegał on przez wszystkie lata (od 1992 łącznie z pierwszym półroczem 1997) w tym samym tempie , co oznacza sprzedaż od 4 do 7 parcel rocznie (Tabela 1). Zmieniało się natomiast przeznaczenie i użytkowanie tych terenów. O ile w latach 1993-1995 przeważająca ich cześć stanowiły parcele pod budownictwo mieszkaniowe. To w 1966 a zwłaszcza w roku 1977 dominują obiekty o przeznaczeniu turystycznym (zabytkowy dworek, hotele, zajazd). Świadczy to o pozytywnej dla aktywizacji rozwoju lokalnego tendencji uaktywniania priorytetowej dla rozwoju miasta sfery turystyki.
Liczba sprywatyzowanych nieruchomości powiększyła się z 40 parcel zlokalizowanych w 27 punktach do 43 parcel w 30 punktach (Rys. 5). Stan ilościowy posiadanych gruntów i budynków od lipca 1996 do lipca 1997 nie uległ większej zmianie, pomimo sprzedaży i zwrotu nieruchomości byłym właścicielom. Stało się to dzięki przejęciu przez miasto nowych terenów co wyrównało bilans powierzchni terenów pozostających w posiadaniu miasta .
Natomiast zmniejszeniu uległ zasób nieruchomości w obrębie starego miasta i jego bezpośredniego sąsiedztwa. sprzedane w tym okresie są w przeważającej części położone w obrębie Starego Miasta
W roku 1997 prowadzono dalszą prywatyzację nieruchomości, w wyniku której zagospodarowywane zostały przede wszystkim nie użytkowane budynki o przeznaczeniu turystycznym i usługowym.
Lokalizacja i wykaz nieruchomości miejskich sprzedanych do 1997 roku na obszarze całego miasta przedstawiają: Tabela 1 i Rys. 5. Od roku 1992 do lipca 1997 r. wpływały do budżetu miasta z tytułu prywatyzacji nieruchomości miejskich wynosiły - 1988.162 zł.
Wartość sprzedanych nieruchomości do końca 1997 roku będzie dużo większa z uwagi na rozstrzygany we wrześniu bieżącego roku przetarg na sprzedane nieruchomości w sąsiedztwie giełdy towarowej.
Na Rys. 6 zaznaczono nieruchomości sprzedane w okresie od lipca 1996 roku do lipca 1997 roku. Na Rys. 7 przedstawiono nieruchomości sprzedane w obrębie Starego Miasta, są to trzy działki z budynkami. Ponadto dalsze trzy nieruchomości zwrócono byłym właścicielom.
Pomimo że liczba sprywatyzowanych nieruchomości jest mniejsza niż w latach poprzednich, kwota uzyskana z ich sprzedaży osiągnęła blisko 60% dochodów z prywatyzacji nieruchomości, jaka miała miejsce w minionych latach. Wartość nieruchomości sprzedanych w pierwszej połowie 1997 roku wynosiła 1.181.000 zł w porównaniu z kwotą 807.162 zł uzyskaną przez uprzednie 4 lata.

Tabela 1

Nieruchomosci sprzedane przez miasto Sandomierz w latach 1992-1997

Nr na. Mapie	Data sprzedazy	Numer dzialki	Pow. dzialki (ha.)	Polozenie	Cena sprzedazy (Nowych Zloty)
1.	VIII.92	III-802/2	0,01	ul.Golebicka	750
2.	V.92	I-1206/2	0,1	ul.Tkacka	8 473
3	XII.92	III-1019/4	1,23	ul. Krukowska	96 941
		1028			
4	XII.92	III-734/1	0,26	ul.Kochanowskiego	60 000
5	XII.92	I-715	0,07	ul.K.Wielkiego	6 030
6	XII.92	II-2238	0,05	ul.Hutnicza	4 400
7	XII.92	II-1751/2	0,04	ul.Marynarska	3 054
8	II.93	II-1751/1	0,05	ul.Pietaka	2 141
9	III.93	I-718	0,08	ul.K.Wielkiego	6 711
10	IV.93	III-137/1	0,02	ul.Ozarowska	1 550
11	VIII.93	I-716	0,06	ul.K.Wielkiego	5 380
12	X.93	III-691-1	0,05	ul.Wiejska	21 200
13	IV.93	I-1011/10	0,09	ul.Reformacka	27 400
14	VI.93	I-1074/2	0,87	ul.Zawichojska	26 000
		I-1075/3			
15	IX.94	I-1011/9	0,09	ul.Reformacka	26 700
16	IX.94	III-680	0,06	ul.Orzeszkowej	6 192
17	XII.94	III-720	0,08	ul.Modrzewskiego	9 044
18	XII.94	I-1110	0,0248	u.Mariacka	9 723
19	XII.94	II-2261	0,05	ul.Hutnicza	4 420
20	XII.94	II-2259	0,05	ul.Hutnicza	4 382
21	III.95	II-824/1	1,91	ul.Trzesniowska	250 000
22	X.95	I-936	1,36	ul.Browarna	22 037
23	X.95	I-1172	0,04	ul.Sokolnickiego	61 669
24	XII.95	III-1019/30	0,1789	ul.Krukowska	24 802
		1019/31			
		1019/39			
		1019/40			
		1019/41			
25	IV.96	III-103/2	0,11	ul.Ozarowska	12 088
26	V.96	III-1019/25	0,1502	ul.Krukowska	32 300
		1019/21			
		1019/24			
		1019/23			
		1019/26			
		1019/22			
27	V.96	I-1051/2	0,1	ul.Podzamcze	73 776
		1284			
	Razem	39	7,1839		807 162
Nieruchomosci sprzedane od lipca 1996 do lipca 1997					
28.	1997	1058/6	0,0643	Podwale	35 500
29.	1997	1113	0,0684	Rynek	470 500
30.	1997	1147/1	0,0426	Sokolnickiego 3	675 000
	Razem		0,1753		1 181 000
Lacznie nieruchomosci sprzedane w latach 1992-1997					**1 988 162**

Sprzedane trzy budynki z działkami (oznaczone nr 14, 15, 5) są położone w atrakcyjnych widokowo miejscach Starego Miasta i nadal pełnić będą one funkcje hotelowe oraz usługowo-mieszkaniowe. Ich sprzedaż jest zgodna z priorytetami rozwoju miasta poprzez wspieranie rozwoju turystyki i usług.

ZWROT DZIAŁEK BYŁYM WŁAŚCICIELOM

Od czasu wyjścia w życie nowych regulacji prawnych z 1985 roku (szerzej omówione dalej - tekst w ramce) uwidoczniła się tendencja zmniejszania zasobu atrakcyjnie położonych nieruchomości miejskich. Dla aktywizowania rozwoju gospodarczego miasta ma ona wymiar dwojakiego rodzaju.
O ile oddanie wyodrębnionych działek nadal umożliwia ich wejście w obrót rynkowy i zwiększać może intensywność użytkowania nieruchomości w tym zagospodarowanie turystyczne - co jest korzystne dla gospodarki miasta, o tyle zwrot fragmentów większych całości gruntów miasta może utrudnić przyszły proces prywatyzacji.
Przykładem tego jest zwrot jednej z działek, która przecina wąski pas terenów miejskich (parcela oznaczona strzałka (rys. 6 oraz rys. 7 obszar 6*)
Przypadek ten dotychczas jednostkowy wskazuje na szerszy problem, na który powinny zwrócić uwagę władze miasta. Oddani części wąskiego pasa terenów miejskich (6*) pomniejszyło użytkową i rynkową wartość terenu, jaki pozostał do sprywatyzowania Z uwagi na unikalne położenie tego obszaru - pod skarpą Starego Miasta - oznacza to uszczuplenie zasobów terenów miejskich o najwyższych wartościach dla funkcji priorytetowej - turystyki.
Przykład ten wskazuje na potrzebę zwrócenia uwagi na utrzymywanie rozmiarów parcel przydatnych do inwestowania. Miasto podjęło kroki zmierzające do utrzymania omawianego terenu, jednak nie przyniosły one pożądanego rezultatu.

W przypadku zwrotu nieruchomości niekorzystnemu „wycinaniu" całości terenu zapobiec można poprzez negocjacje z właścicielem i przekazanie mu w zamian innego terenu. Dotyczy to w szczególności nie umniejszania wartości terenu miejskiego o unikalnych walorach. Władze miasta posiadają umiejętność prowadzenia polubownych uzgodnień, czego przykładem są przeprowadzone negocjacje dotyczące parceli nr 4 (rys 6). Jakkolwiek ustępstwa ze strony właścicieli były w tym przypadku łatwiejsze do osiągnięcia z uwagi na ustalone poszerzenie drogi w planie przestrzennego zagospodarowania , to droga ugodowego postępowania znacznie przyspieszyła możliwe wywłaszczeniowe procedury oraz przyniosła zadawalające obie strony rozwiązania.
Konieczne jest podobne podejście do ewentualnych innych roszczeń dotyczących zwrotu nieruchomości, które mogą być wykorzystane dla celów rozwoju priorytetowych funkcji miasta.

Przyjęcie przez miasto założenia, że zwrot nieruchomości (uzasadniony prawnie) nie musi być dokonywany automatycznie poprzez przekazanie tej samej parceli o tym samym co poprzednio kształcie może mieć istotne znacznie dla przyszłych możliwości rozwojowych miasta. Ugoda z właścicielem może obejmować szeroki zakres zmian i może być korzystna dla obu stron.

Prawne podstawy zwrotu nieruchomości

Wywłaszczenie terenów pod skarpa starego miasta nastąpiło w roku 1977 r. (rys. 7. działka 6*). Celem wywłaszczenia było zagospodarowanie skarpy zachodniej zgodnie z decyzja zatwierdzająca plan realizacyjny modernizacji układu komunikacyjnego starego miasta Sandomierza z węzłami komunikacyjnymi i zabezpieczeniem skarpy.
Po wejściu w życie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości właściciele działki 1247/2 zaskarżyli decyzję o wywłaszczeniu i wystąpili o zwrot nieruchomości. Urząd Rejonowy w Sandomierzu orzekł zwrot nieruchomości wywłaszczonej na potrzeby zagospodarowania skarpy oraz modernizację układu komunikacyjnego. Burmistrz Miasta Sandomierza odwołał się od tej decyzji. Wojewoda Tarnobrzeski kierując się treścią art.138 par. 1 pkt.1 kodeksu prawa administracyjnego oraz art.69 ustawy o gospodarce przestrzennej i wywłaszczaniu nieruchomości utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.
Gmina Sandomierz złożyła skarg ę na decyzję Wojewody Tarnobrzeskiego, uzasadniając to postępem prac wykonywanych przez miasto, w szczególności budową w 1986 budową wodociągu i kanalizacji deszczowej i uporządkowaniem terenu. Motywowano tą skargę odroczeniem planowanych prac nie zaś ich zaniechaniem. Ponadto wskazano, że obowiązujące ustalenia planu miejscowego zagospodarowania miasta Sandomierza wyznaczają ulicę Podwale, w obrębie której znajduje się nieruchomość będąca przedmiotem sporu, jako historyczny ciąg, którego charakter powinien być utrzymany.
Naczelny Sąd Administracyjny oddalił tą skargę w październiku 1996 roku. W sentencji wyroku powołano się na „utrwalone zapatrywanie" w orzecznictwie N.S.A., że o niezbędności na cel, na który dokonano wywłaszczenia decyduje ważność decyzji lokalizacyjnej, w której następuje konkretyzacja celu wywłaszczenia. Odwrotnie, brak takiej decyzji, a nawet odroczenie na czas nieoznaczony realizacji zamierzonej inwestycji jest równoznaczne ze zbędnością tej nieruchomości na cel, który zdecydował o jej wywłaszczeniu". W uzasadnieniu oddalenia skargi podano, iż decyzja zatwierdzenia planu zagospodarowania tego terenu (z dn. 3.09.74r.) utraciła ważność - w okresie 3 lat od dnia jej wydania nie podjęto realizacji inwestycji. Zgodnie z treścią ustawy o gospodarce gruntami wywłaszczona nieruchomość podlega zwrotowi, jeśli stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Stanowisko gminy, iż cel wywłaszczenia będzie w przyszłości realizowany, również nie może wpłynąć na odmowę zwrotu nieruchomości.
W następstwie tego wyroku Urząd Rejonowy w Sandomierzu, w oparciu o rozporządzenie rady Ministrów z lipca 1991 w sprawie zasad i trybu rozliczeń w razie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości ,orzekł zwrot przez następców prawnych zmarłego właściciela zwrot na rzecz gminy zwaloryzowanej kwoty otrzymanej przy wywłaszczaniu gruntu w 1977 roku.

W uzasadnieniu najbardziej istotnego dla sprawy wyroku Naczelny Sądu Administracyjnego przytoczono przykłady literatury oraz sentencje podobnego orzecznictwa. Świadczy to o nie jednostkowym przypadku roszczenia i sposobie rozstrzygnięcia sporu.
W przypadku omawianej nieruchomości w Sandmierzu nie skorzystano z możliwości podjęcia negocjacji z właścicielem odnośnie zwrotu nieruchomości w miejscu lub innym kształcie nie przecinającym ciągu historycznego ulicy Podwale.
Ponieważ podobne roszczenia mogą wystąpić w przypadku innych nieruchomości na obszarze oznaczonym nr 6* i 1* (Rys.6) celowe jest zarezerwowanie innych terenów jakie miasto mogłoby zaproponować w zamian. Niemożność realizowania priorytetowych dla miasta inwestycji turystycznych z powodu obecnego braku w środków finansowych na prowadzenie jakichkolwiek prac na wywłaszczonych nieruchomościach nie powinna zamykać możliwości sprzedaży tych terenów przyszłym inwestorom.
Strategiczne założenia gospodarki nieruchomościami w obrębie starego miasta i jego sąsiedztwa wskazują określają jako jeden z priorytetów utrzymanie posiadanego zasobu nieruchomości dla przyszłych inwestycji turystycznych. W sytuacji prawnej zasadności tych roszczeń miasto powinno koncentrować się na polubownych metodach ich rozstrzygania Generalnie zaś sposobem realizacji założeń tej strategii jest przyjęcie zasady polubownego załatwiania sporu stawiając za cel nadrzędny nie pomniejszanie możliwości inwestowania na terenach obecnie posiadanych przez miasto.

Ponieważ proces oddawania nieruchomości dopiero się rozpoczął, można się spodziewać większej liczby podobnych roszczeń zwrotu, zwłaszcza w sąsiedztwie najbardziej atrakcyjnych lokalizacji, którą jest w Sandomierzu sąsiedztwo Starego Miasta. Tam też położone są tereny miejskie, które uzyskano poprzez wywłaszczenie z myślą o określonych w planie funkcjach publicznych.
Z uwagi na walor dostępności dla inwestycji dużego, scalonego terenu, należy zmierzać do ich zachowania w całości lub w takim kształcie działki, który nie obniżają jej wartości rynkowej przez ograniczenie możliwości jej przyszłego zainwestowania.
Postępowanie władz miasta powinno uwzględniać strategiczne zamierzenia i szersze spojrzenie na całość terenu oraz jego sąsiedztwo.

POZYSKIWANIE NIERUCHOMOŚCI W OKRESIE 1996-97

Równocześnie miasto weszło w posiadanie dwu innych nieruchomości (Rys. 8 parcela 47 i 48). Zostały one pozyskane w ramach porozumień, bez obciążania budżetu miasta. Przejęto je w zamian za umorzenie płatności na rzecz miasta lub też zostały przekazane przez Skarb Państwa na rzecz miasta.
Oba przejęte tereny przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe Są one położone poza obszarem centralnym, blisko granic administracyjnych miasta .

Prywatyzacja i wprowadzanie w obieg rynkowy nieruchomości położonych w rejonie centralnym oraz pozyskiwanie terenów pod rozwój mieszkalnictwa na obrzeżach, będą stanowiły trwałą tendencję zmian własności nieruchomości miasta.
Przyczyny i skutki tego stanu zostaną omówione dalej.

STAN NIERUCHOMOŚCI POSIADANYCH PRZEZ MIASTO W ROKU 1997 (31 LIPIEC).

Lokalizację i wykaz nieruchomości będących własnością miasta w roku 1997 przedstawia tabela 2 i rysunek 6 i 8. Obejmuje on tereny mogące być przedmiotem sprzedaży lub inwestowania. Nie zawiera nieruchomości w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych, osób prywatnych oraz znajdujących się w użytkowaniu wieczystym osób prawnych, ponadto nie obejmuje gruntów z zarządzie przedsiębiorstw komunalnych. Mapa z zaznaczeniem obszarów wszystkich tych wymienionych typów gruntów w skali 1:5000 została wykonana dla potrzeb miasta i projektu, jednak z uwagi na jej rozmiary (1,2 m na 1,8 m) oraz dużą liczbę szczegółów nie mogła zostać zamieszczona w opracowaniu.
W tabeli 2 określono zgodność użytkowania wybranych nieruchomości ze wskazaniami planu. Zrezygnowaliśmy z podania szacunkowych wartości tych nieruchomości przygotowanych dla potrzeb projektu, ponieważ szacunkowe kwoty wycen nieruchomości wykonane dla miasta w 1996 r znacznie odbiegają od faktycznych kwot rynkowych uzyskiwanych w przetargach (bywają one o 80 - 100% wyższe).
Według oceny biegłych , ceny gruntów na terenie miasta wzrosły przeciętnie o 15 do 20% w stosunku do 1996 roku tj. poniżej poziomu inflacji, która wyniosła w tym okresie 20%. Jednakże odnotowywaliśmy znacznie wyższy wzrost cen na terenach gdzie miasto przeprowadziło procedury dopuszczające zabudowę (tzw. odrolnienie) i zleciło wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na Rys. 9 "Sandomierz - tereny na których miasto wykupi drogi pod infrastrukturę techniczną" wskazaliśmy lokalizację działki gdzie cena metra kwadratowego wzrosła ponad 10-ciokrotnie Wycena tej działki jest załączona w aneksie. Zawiera ona przegląd niektórych cen gruntów z sąsiadujących obszarów i zestawienie ich z cenami wcześniejszymi, wzrost wartości niektórych parcel był większy aniżeli parceli przykładowej.

Określenie wartości majątku miasta było możliwe jedynie na podstawie corocznych informacji o stanie mienia komunalnego, który zawiera globalne szacunkowe wartości mało dokładne w odniesieniu do nieruchomości. Precyzyjny szacunek wartości nieruchomości miasta wymagałoby wykonania aktualnych wycen, co przekracza możliwości finansowe miasta. Informacje o nieruchomościach miasta nie są skomputeryzowane a ich przedstawienie w formie tabel w formacie Excel było wykonane w ramach raportu z roku 1996 i 1997.
Brak skomputeryzowanej bazy danych znacznie utrudnia prowadzenia bieżącej polityki gospodarowania nieruchomościami jak tez opracowanie strategii.

OCENA GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI SANDOMIERZA DO LIPCA 1997 ROKU.

Jak omówiono szerzej w raporcie z 1996 roku proces prywatyzacji jest kompetentny z technicznego punktu widzenia jednakże brak w nim strategicznego celu. Proces identyfikacji parcel obywa się na zasadzie ad hoc i wynika z aktualnych potrzeb finansowych.
Proces prywatyzacji od lipca 1996 do lipca 1997 roku opisany w zarysie daje podstawę do uszczegółowienia i poszerzenia tej oceny.
Sprzedaż lub przeznaczenie na cele własne gminy wszystkich nie zagospodarowanych budynków na terenie starego miasta była uzasadniana koniecznością rekonstrukcji i konserwacji budynków zabytkowych. Wszystkie niezabudowane parcele pozostały nadal w posiadaniu miasta i stanowią nienaruszony potencjał dla rozwoju funkcji turystycznych i usługowych jakie będą dominowały na terenie Starego Miasta.
Oceniając decyzje sprzedaży dwu hoteli w sąsiedztwie rynku, trzeba wspomnieć , że alternatywą jednej z tych decyzji o sprzedaży było dyskutowane przez Rade Miasta nieodpłatne przekazanie jednego z tych budynków nowoutworzonej uczelni wyższej, której główny budynek dydaktyczny znajduje się poza starym miastem . Decyzja o sprzedaży dla funkcji hotelowej miała charakter bardziej rynkowy i ukierunkowany na aktywizowanie rozwoju jednej z priorytetowych funkcji miasta, to jest turystyki.
Innym elementem w transakcjach sprzedaży było zróżnicowanie formy przekazania terenu. Parcela nr 15 jest oddana w użytkowanie wieczyste, zaś parcela nr 14 została sprzedana. W tym ostatnim przypadku oznacza to zarówno utratę kontroli nad przyszłym użytkowaniem obiektu jak też zahamowano stałe wpływu do budżetu miasta z tytułu dzierżawy terenu łącznie z możliwością okresowego korygowania tych opłat. Dla długofalowej polityki miasta korzystniejsze są transakcje, zapewniające zarówno stały dopływ kapitału jak i wpływ na sposób zagospodarowania budynku.
Ponadto uzyskana w przetargu kwota 675.000 zl za nieruchomość z parcelą oddaną w wieczyste użytkowanie, w porównaniu z suma 470.500 zł za budynek z parcelą sprzedaną, która jest znacznie lepiej położoną i jest ciekawszą architektonicznie może budzić zdziwienie. Ponieważ obie te sumy uzyskano w otwartych przetargach przeprowadzonych w odstępie 4 miesięcy, należy co najwyżej rozważyć czy informacja i reklama możliwości nabycia nieruchomości nr 14 była wystarczająca. Tym samym czy miasto nie tylko uzyskało dostatecznie wysoka zapłatę ale co istotniejsze czy ustaliło w przetargu warunki najdogodniejsze dla przyszłego sterowania rozwojem miasta.

Decyzje i działania dotyczące nieodpłatnego przejęcia nowych terenów mieszkaniowych są bezsprzecznie korzystne dla miasta. Można byłoby jedynie zapytać jaki jest (i czy jest) perspektywiczny program przejmowania dalszych tego typu nieruchomości. Należałoby przeanalizować obszary nie użytkowanych terenów będących własnością Skarbu Państwa i opracować w stosunku do nich politykę przejmowania ich przez miasta. Zasady tej polityki zastana omówione w rozdziale dotyczącym strategii.

W gospodarowanie terenami miasta w latach 1992 1997 nie wystąpiły sprzeczności ani też poważne błędy. Wskazane wątpliwości w uzyskaniu najkorzystniejszych rozwiązań w przeprowadzonych transakcjach i zwrotach nieruchomości jakkolwiek nieodwracalne, nie zaprzepaszczają aktywizowania generalnych kierunków rozwojowych miasta poprzez wykorzystanie nieruchomości miejskich.
Wyszczególnienie transakcji sprzedaży i ich prezentacja na mapach miało w dużym stopniu za zadanie unaocznienie i zwrócenie uwagi władz miasta na stopniowe zmniejszanie się jego zasobów w najatrakcyjniejszych lokalizacjach w mieście.
Wymogiem aktywizowania rozwoju jest posiadanie areału atrakcyjnych lokalizacji dla inwestorów Zasada osiągnięcia tego celu zostanie przedstawiona w rozdziale omawiającym zarys strategii.

PRZEWIDYWANE ZMIANY W GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI W SANDOMIERZU OD 1998 ROKU

Zasadnicze zmiany jakie przewiduje się, że nastąpią w gospodarce nieruchomościami Sandomierza od 1998 to:

nabywanie nowych gruntów przez miasto
powiększenie obszaru miast poprzez zmianę jego granic administracyjnych.

NABYWANIE GRUNTÓW PRZEZ MIASTO OD 1998 ROKU

Ustawa o Samorządzie terytorialnym[12] zobowiązuje samorządy do prowadzenia gospodarki gruntami oraz do działalności z tym powiązanej, jak ład przestrzenny i ochrona środowiska. Miasto powinno wpływać na stwarzanie warunków do inwestowania w tym na przygotowanie terenów pod wszelkiego rodzaju budownictwo, przede wszystkim mieszkaniowe. Na władzach samorządowych spoczywa obowiązek przygotowania opracowań planistycznych, które będą podstawą przyszłych inwestycji, oraz przygotowanie terenów do zainwestowania. Obowiązki te wiążą się z ponoszeniem nakładów. O tym jak znaczne są to wydatki, świadczy przykład Sandomierza , gdzie ich wysokość, jedynie na wykup terenów pod drogi (rys. 9, osiedla I, II, III, IV, V) oszacowaliśmy na ok. 17% rocznych wydatków z budżetu miasta w 1997 roku. Po wybudowaniu dróg i infrastruktury technicznej miasto może uzyskać częściowy zwrot poniesionych wydatków jedynie poprzez ustalenie opłat adiacenckich.

Opłaty adiacenckie Opłaty ustalane przez samorząd. Nakładane są one na właścicieli nieruchomości oraz wieczystych użytkowników, również tych, którzy wnieśli opłatę za cały okres użytkowania wieczystego. Opłaty te są obecnie jedyną formą uczestnictwa w kosztach inwestycji, jakie gmina ponosi na przygotowanie planów, terenu, i budowę urządzeń komunalnych. Ich wysokość określa się odpowiednio do wzrostu do wzrostu wartości nieruchomości i może wynosić 50% wzrostu tej wartości. O ich wprowadzeniu i wysokości decyduje Rada Gminy.

Przykład Sandomierza, w którym rozpoczęto niedawno prace projektowe wskazuje na potrzebę rozpatrywania z wyprzedzeniem, jakie obciążenia finansowe poniesie miasto w najbliższym i odleglejszym czasie. Jak dużą liczbę wyznaczonych planem nowych działek będzie obsługiwała dotowana z budżetu miasta infrastruktura.
Miasto nie może samo prowadzić działalności gospodarczej. Posiadanie nieruchomości przynosi wpływ do budżetu dopiero w chwili oddania jej w dzierżawę lub użytkowanie wieczyste.
Sprzedaż nieruchomości przez miasto wiąże się z korzyściami w postaci podatku oraz opłat od nieruchomości i podatków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.
W tej sytuacji trwała będzie tendencja sprzedaży lub dzierżawy terenów i budynków miasta położonych w atrakcyjnie zlokalizowanych centralnych rejonach i mogących przynosić zyski

[12] Art.7. ust. 1 pkt.1

użytkownikom a miastu wpływy z tytułu opłat i podatków. Natomiast będzie powiększać się powierzchnia nieruchomości miejskich położonych na obrzeżach miasta.

Lokalizacje i funkcje i nowych gruntów.

Z uwagi na zmniejszającą się, w latach 1992-1997, liczbę nieruchomości miejskich na obszarze Starego Miasta i jego najbliższego otoczenia, od początku roku 1998 przewidujemy proces zwiększania udziału nieruchomości komunalnych położonych poza rejonem centralnym miasta Sandomierza.
Zasoby te tworzyć będą:

- grunty pod rozwój mieszkalnictwa wielorodzinnego na obrzeżach miasta (w sąsiedztwie i jako uzupełnienie już istniejących zespołów zabudowy wielorodzinnej). W Sandomierzu, jak i w wielu miastach małych i średniej wielkości stanowią one niewielki procent nowej zabudowy.
- powiększenie areału terenów komunalnych przez nabycie nowych gruntów pod projektowane drogi miejskie lub poszerzenie dróg istniejących. Od 1998 roku rozpocznie się nabywanie przez miasto gruntów pod budowę nowych dróg dla zabudowy jednorodzinnej. Nowa siec uliczna i proponowana parcelacja maja za zadanie efektywniejsze wykorzystanie terenów w sąsiedztwie istniejących magistral infrastruktury. Zabudowa jednorodzinna jest obecnie dominującym i najbardziej preferowanym przez mieszkańców typem budownictwa w miastach małych i średnich.
- przejmowanie przez miasto nieruchomości w wyniku porozumienia stron np. przejęcie terenu pod osiedla w zamian za umorzenie spłaty raty płatności na rzecz miasta.
- powiększenie areału gruntów miejskich w sąsiedztwie terenów pełniących funkcje o priorytetowym znaczeniu dla rozwoju miasta (zalecane).

Oddziaływanie zapisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na cenę nieruchomości.

Rynkowa wartość nieruchomości gruntowej zależy w dużym stopniu od funkcji ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wartość ta zależy ponadto od położenia, stopnia wyposażenia w infrastrukturę, rozmiarów i kształtu działki a także stanu zagospodarowania gruntu i jego sąsiedztwa. Jednakże najszybszy i najgwałtowniejsze zmiany wartości gruntów, co pokazuje wiele przykładów w Sandmierzu, miała zmiana ustaleń w planistycznych, która wiąże się z przygotowaniem przez miasto terenów pod inwestycje. Po zmianie przeznaczenia terenu może ona wzrosnąć ponad kilkunastokrotni (patrz aneks). Załączona przykładowa wycena nieruchomości gruntowej nr 315/3 o pow. 2923 m kw., w Sandomierzu obręb Mokoszyn wykazała ponad dziesięciokrotny wzrost wartości 1m kw. (z 1,20 do 12,45 zł /m kw.) z uwagi na zmianę użytkowania terenu z rolnego na mieszkalny . Nieruchomość ta znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie omówionych dalej projektowanych osiedli jednorodzinnych. Można przewidywać, ze również znaczne przyrosty wartości gruntów będą miały miejsce w obrębie nowoprojektowanych osiedli .
O ile samo zjawisko wzrostu cen nieruchomości spowodowane różnorodnymi czynnikami jest powszechne w gospodarkach rynkowych, to w Polsce występuje dotkliwy brak ustaw podatkowych służący odzyskaniu przez miasto części poniesionych nakładów. Do czasu ustalenia rozważanych już obecnie ustaw ogólnokrajowych władze miasta powinny z

wyprzedzeniem określać możliwości uzyskania wpływów do budżetu. Istniejące już obecnie uprawnienia władz lokalnych dają podstawę znacznego zwiększenia wpływów z tytułu płat i podatków od nieruchomości, ustalanych wszakże we właściwym czasie i wysokości.

O tym jak złożonym zagadnieniem jest rozłożenie opłat za infrastrukturę świadczy przykład ponad dwudziestu lat doświadczeń francuskich w tym zakresie

OPODATKOWANIE NOWYCH INWESTYCJI

Kto powinien zostać obciążony kosztami rozwoju infrastruktury? Czy podatnicy, którzy wnoszą opłaty do budżetu tej gminy, która zrealizowała inwestycję, czy też właściciele tych budynków, których wartość uległa zwiększeniu w wyniku realizacji obiektów infrastruktury technicznej lub może przedsiębiorcy budowlani i inwestorzy, którzy obciążą tymi kosztami przyszłych mieszkańców?
Problem ten jest dyskutowany od dwudziestu pięciu lat. Zaproponowano różne rozwiązania problemu naliczania opłat za infrastrukturę techniczną tym właścicielom, którzy z niej korzystają, jednak żadne z tych rozwiązań nie zostało powszechnie zaakceptowane. Częścią kosztów obciążono przyszłych mieszkańców. Jednak we Francji koszty realizacji obiektów infrastruktury technicznej są prawie w całości pokrywane z funduszy publicznych, przy czym czasem są one ponoszone podwójnie. Takie zdarzenie miało miejsce po ogłoszeniu planu rozwoju miasta, kiedy to wobec obietnicy uzbrojenia terenu wartość terenu wzrosła tak znacznie, że władze samorządowe zostały zmuszone do wykupienia gruntów po zawyżonych cenach.
Problem ten nie jest nowy. Już ustawa z 16 września 1807 r. zawierała postanowienie o obowiązku wnoszenia przez właścicieli posesji specjalnego podatku z tytułu „znacznego wzrostu wartości" w wyniku przeprowadzonych robót publicznych.
Jednak co dziwne, ustawa ta obowiązuje tylko w Alzacji. W regionie tym, położonym na wschodzie Francji i należącym do Niemiec w latach 1870 - 1918, przetrwały niektóre dawniej obowiązujące tam prawa, w tym tak zwany „podatek od przyrostu wartości" (taxe de riveraineté). Postanowienie to, sformułowane w sposób cokolwiek przestarzały, upoważnia gminę budującą drogę do obciążenia kosztami robót właścicieli przyległych gruntów w wysokości odpowiadającej długości boku posesji przylegającej do drogi.
Cytat za: Joseph Comby, „Land Taxation", w: „Land Policy in France 1945-1990", wyd. V. Renard, J. Comby, Paryż, L'ADEF 1990.

Zakup gruntów przez miasto pod nowoprojektowane drogi

należy do obowiązków miasta po zatwierdzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie w Sandomierzu trwają prace projektowe nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pięciu zespołów mieszkaniowych.(Rys. 10). Obejmują one najbardziej dynamicznie zabudowany rejon lewobrzeżnej części miasta. Łączna powierzchnia tych zespołów wynosi 158 ha. Powierzchnia projektowanych dróg wynosi 17,7 ha. Szacunkowa cena terenów pod drogi wynosi 3.072.600 zł. Kwota ta stanowi ok. 16.01 % wydatków budżetu miasta planowanego na 1997 rok. Ponadto miasto będzie dofinansowywało budowę infrastruktury (Tabela 3).

Tabela 3
Powierzchnia drog w projektowanych zespolach mieszkaniowych
(tereny które miasto bedzie zobowiazane zakupic)

Oznaczenie osiedla na mapie	Pow. calego zespolu w ha	pow. drog projek. ha.	% calej pow. osiedla	szacunkowa cena terenu (zl)
I	37,78	3,4	9	612000
II	25,42	3,05	12	549000
III	27,33	0,82	3	147600
IV	28,57	4	14	720000
V	38,67	5,8	15	1 044 000
Razem	157,77	17,07		**3 072 600**

Jedyną formą zwrotu części tych nakładów jest ustalenie opłat adiacenckich . Do czasu ustalenia w Polsce podatku katastralnego nie istnieje możliwość ustalenia wyższych podatków od właścicieli działek.
[przypis] Obecnie wyznaczone strefy podatkowe maja duży zasięg i obejmują nieruchomości o bardzo zróżnicowanej wartości. Teoretycznie sinieje możliwość wyodrębnienia dodatkowych stref, lecz z uwagi na przemieszanie z zabudową istniejącą jedną właściwą drogą postępowania dla ustalenia podatków jest wycena poszczególnych działek.

Niezależnie od zobowiązania miasta do kupna terenów pod budowę dróg będzie ono partycypowało w przeważającej części kosztów doprowadzenia infrastruktury. Przeprowadzenie wtórnej parcelacji oznacza zatem dla miasta znaczne obciążenia finansowe.

We wstępnej fazie projektu należy szacunkowo określić obciążenia finansowe dla miasta i dążyć do przyjęcia rozwiązań przestrzennych a następnie podatkowych umożliwiających miastu zwrot określonej części poniesionych nakładów.

W praktyce gospodarowania nieruchomościami w Sandmierzu zaleca się prowadzenie procesu scalania a następnie wtórnego podziału terenów przez developerów. Obecny system nie zapewnia „wypełnienia" nowej siatki podziałów, zależy to od indywidualnych wystąpień właściciela gruntów. Miasto natomiast jest zobowiązane do wykupu terenu pod drogi, ich budowy i partycypacji w kosztach infrastruktury (do 80% kosztów budowy)[13].

Przedstawiony wyżej nieunikniony proces pomniejszania się zasobów gruntów będących w posiadaniu miasta i rosnący udział gruntów „infrastrukturalnych" uaktywniających rozwój i umożliwiających bardziej racjonalne wykorzystanie gruntów w jego granicach administracyjnych

NOWO NABYWANE GRUNTY MIEJSKIE JAKO KATALIZATOR LOKALNEGO ROZWOJU GOSPODARCZEGO

Wykup gruntu pod drogi powiększa potencjał rozwojowy miasta przez stworzenie możliwości intensywniejszego zagospodarowania terenów obsługiwanych. Jednakże pełne spożytkowanie tego potencjału następuje z chwilą gdy tereny te zostają zabudowane a użytkownicy wpłacają do budżetu miasta opłaty i podatki relatywne zbliżone do wysokości nakładów poniesionych przez miasto.
Wynika z tego konieczność zapewnienia dwu elementów:

- spowodowania, by nowo wyposażone tereny były wykorzystane według planu tj. zabudowane przewidywaną planem liczbą budynków oraz
- ustalenia na odpowiednim poziomie wysokości wpłat z tytułu opłat i podatków zapewniającej zwrot całości lub części nakładów poniesionych przez miasto.

Pewną formą oddziaływania finansowego na zagospodarowanie gruntu zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego są opłaty adiacenckie. Stanowić one mogą w pierwszym roku po upływie terminów zabudowy 10% ceny gruntu, a w każdym następnym roku podlegają zwiększeniu o dalsze 10% ceny gruntu. Mogą one być efektywnym narzędziem pod warunkiem właściwej wyceny wartości gruntu.
Straty jakie miasto ponosi nie wykorzystując w pełni posiadanych uprawnień do ustalania opłat i podatków od nieruchomości znacznie przewyższają koszta zatrudnienia kilku wykwalifikowanych osób.
Zarządzanie rozwojem gminy powinno aktywniej wykorzystywać instrumenty gospodarki przestrzennej dla realizacji celów społeczno - ekonomicznych.

Obciążenie podatkowe - wypłacalność mieszkańców.

W odniesieniu do miast dużych w Polsce znane jest powszechnie informacja o wieloletnim niepłaceniu czynszów w budynkach wielorodzinnych. W miastach małych pojawia się ten problem także w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej.

[13] Brak w Polsce takich narzędzi podatkowych jak: podatek od nie użytkowanego terenu (vacant land taxes).

W 1997 roku w Sandmierzu lat podniesiono wysokość opłat za użytkowanie wieczyste gruntów będących własnością miasta. Podwyżka ta została ustalona przez miasto po raz pierwszy od czterech i wynosiła w niektórych przypadkach 400% poprzedniej płatności.
Od decyzji tej odwołali się mieszkańcy wszystkich osiedli, pomimo zastosowania ulgi podatkowej dla emerytów, rencistów i osób posiadających dochody niższe od średniej krajowej płacy.
Władze miasta nie rozpatrzyły dotychczas tych odwołań. W rozmowach nie rokowano ściągnięcia planowanych należności od mieszkańców

Samorząd Sandomierza posiada doświadczenia z trudnościami w uzyskiwaniu płatności od użytkowników terenów zabudowy jednorodzinnej.

Chcąc uniknąć podobnych trudności w przyszłości należy z wyprzedzeniem ustalać przewidywane kwoty i rozłożenie płatności. Aby podnieść wśród społeczeństwa znajomość i zrozumienie zasad oszczędnego dysponowania terenami należy prowadzić wielokierunkowe działania. Informacja w prasie i spotkania z mieszkańcami pomogłyby zrozumieć reguły rynku w gospodarce gruntami. O ile trudne jest uzyskiwanie dobrych rozwiązań w już istniejącej zabudowie to nie uwzględnianie nowych reguł w dopiero projektowanej zabudowie jest poważnym niedopatrzeniem. Mieści się ono bowiem w statutowym obowiązku władz lokalnych.

Projektowana nowa parcelacja terenów.

Przykład fragmentu nowo projektowego zespołu zabudowy mieszkaniowej pokazuje zasady przyjęte przy wprowadzaniu dodatkowych nowych ulic i dojazdów (Rys. 10). Nie jest przedmiotem opracowania ocena walorów układu przestrzennego zabudowy. Jednakże mając świadomość, że planowi nowej parcelacji nie towarzyszą zapisy obowiązujących zasad kształtowania zabudowy można przewidywać, że w wyniku realizacji zostaną powielone w różnych odmianach dotychczasowe wzorce architektoniczne.
Należałoby rozważyć, czy miasto, które ma w swoich kompetencjach dbałość o „ład przestrzenny” nie powinno zadbać o projekty uwzględniające elementy mające decydujące wpływ na jakość przestrzeni. W szczególności liczby kondygnacji , kształtu dachów, zasad kształtowania elewacji budynków itp.

Dalej rekomendowane są zasady działań w zakresie intensyfikacji zabudowy terenów o typowych dla kraju rolniczych podziałach własnościowych. Wypracowanie metod stymulujących wprowadzanie nowej parcelacji po uprzednim scaleniu terenu jest w małych i średnich miastach Polskich niezbędne.
Przedstawiony przykład w Sandomierzu wskazuje, że wydatki miasta związane z samym tylko nabyciem terenów pod układ drogowy sięgają kilkunastu procent rocznego budżetu miasta. Przy wydatkowaniu tak dużych kwot celowym jest wnikliwe przeanalizowanie najbardziej racjonalnego spożytkowania tych środków. Szczególnie gdy uwzględni się trwałość raz wybudowanego układu ulicznego oraz stały udział miasta w kosztach jego eksploatacji.

Zalecane zasady rozwiązań.

W wielu krajach o gospodarce wolnorynkowej stosuje się szereg metod dostosowanych do lokalnej legislacji i potrzeb. Jedną z powtarzalnych zasad tych rozwiązań jest wykupywanie terenów pod nową zabudowę oraz zwrot należności właścicielom w formie pieniężnej lub gruntowej po realizacji projektu.

Przewaga takiego podejścia nad rozwiązaniami stosowanymi w kraju polega na :

- uzyskaniu odpowiednich dla lokalizacji intensywności zabudowy
- uzyskaniu ciekawszych rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych
- rozłożenie pomiędzy wszystkich właścicieli gruntów obciążeń na wykonanie wypoczynkowych terenów w obrębie zespołu mieszkaniowego

Trudnością dla władz lokalnych może być konieczność dysponowania kadrą mogącą przeprowadzić całość przedsięwzięcia oraz brak sprawdzonych krajowych wzorców w warunkach miast średnich i małych..

W dużych miastach upowszechnia się budowa wysoko standardowych zespołów zabudowy jednorodzinnej, którą przeprowadzają firmy developerskie. W miastach małych realizacje te są dotychczas odosobnione. Zaś władze lokalne zainteresowane są w pierwszym rzędzie budową tanich mieszkań w budynkach wielorodzinnych.

Posiadane uprawnienia miasta w gospodarowaniu terenami , subsydiowanie infrastruktury mogą być użyte przez miasto dla stymulowania tworzenia lokalnych firm developerskich lub przyciągnięcia do miasta firm z już działających w innych miastach.

POWIĘKSZENIE OBSZARU ADMINISTROWANEGO PRZEZ MIASTO

Efektywnemu wykorzystaniu nieruchomości miasta sprzyja właściwe określenie jego granic administracyjnych. W 1997 roku Sandomierz w swych granicach administracyjnych zajmuje powierzchnię 2880 ha, z czego użytki rolne stanowią około 1.800 ha, wody około 80 ha, pozostała część około 1000 ha to zabudowa miejska wraz z infrastrukturą techniczną i społeczną.

Obecnie obszar ten zamieszkuje 26.985 osób - mieszkańców stałych, a wraz z przebywającymi czasowo około 29.000 osób.

W Sandomierzu liczba osób zatrudnionych w 1996 roku wynosiła ogółem 9.369 osób, w tym pracujących w gospodarce narodowej 8800 osób (Tabela 4.), co stanowi około 33% ogółu liczby mieszkańców.

Tabela 4
Zatrudnienie w Sandomierzu w latach 1995 - 1996

	1995	% całości	1996	% całości
Rolnictwo łowiectwo leśnictwo, rybołówstwo i rybactwo	65	0,73	60	0,67
Górnictwo i kopalnictwo	53	0,60	49	0,55
Działalność produkcyjna	2 230	25,13	2 092	23,51
Zaopatrzenie w energie elektryczna		0,00		0,00
gaz i wode	541	6,10	547	6,15
Budownictwo	767	8,64	695	7,81
Handel i naprawy	739	8,33	755	8,48
Hotele i restauracje	36	0,41	18	0,20
Transport, skladowanie i lacznosc	769	8,66	823	9,25
Posrednictwo finansowe	268	3,02	300	3,37
Obsluga nieruchomosci i firm	272	3,06	286	3,21
Administracja publiczna i obrona narod	391	4,41	415	4,66
Edukacja	812	9,15	929	10,44
Ochrona zdrowia i opieka socjalna	1 744	19,65	1 746	19,62
Pozostala dzialanosc uslugowa		0,00		0,00
komunalna, socjalna i indywidualna	188	2,12	185	2,08
w tym kobiety	4 375	49,30	4 364	49,03
RAZEM	**8875**		**8900**	

wg. Wojewodzkiego Urzedu Statystyczuego w Tarnobrzegu. Tarnobrzeg 1996 r.

Wskazuje to na zatrudnienie w mieście znacznej liczby osób zamieszkałych poza granicami administracyjnymi miasta. Zarówno dane statystyczne, jak i rozpoznanie w terenie

potwierdziły, że duża część ludności zamieszkałej w sąsiadujących gminach pracuje, uczy się i na co dzień korzysta z większości usług - w Sandomierzu.
Dostrzegając skalę tego zjawiska, władze miasta rozpoczęły przyłączanie sąsiadujących wiosek. W 1992 roku w obręb miasta włączono wieś Mokoszyn. Decyzja ta oznacza w 1996/1997 r. zwiększenie wypłat z tytułu opieki społecznej dla mieszkańców tych terenów, co świadczy o niskiej zamożności ludności włączonych wiosek.
Przykład ten wskazuje, że celowe jest powiększanie obszaru administrowanego przez miasto o tereny zamieszkałe przez ludność ekonomicznie zasobną, tereny gdzie w duże liczbie nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza (w Sandomierzu rejon Chwałek).
Przyłączenie do miasta powinny jest również wskazane w odniesieniu do rejonów, które w najbliższym czasie mogą zostać podłączone do miejskiej infrastruktury technicznej (wodociągów, kanalizacji). Obszary te zaznaczono na Rys. 11.

Przesłanka przemawiającą za wejściem miasta na wskazane przyległe obszary jest także pozyskanie nowych terenów rozwojowych miasta.
Sandomierz należy do miast, w których występują znaczne ograniczenia zabudowy. Należy do nich konieczność pozostawienia jako niezabudowane czterech typów obszarów:
- chronionej zieleni otaczającej strefie zabytkową starego miasta,
- nie budowlanych terenów zalewowych w obrębie wałów,
- nie dostępnych do zabudowy skarp i wąwozów, które występują już obecnie w obrębie miasta i będą się znajdowały w przyszłym obrębie miasta.

Ukształtowanie terenu stanowi jeden z progów rozwojowych miasta. O skali i randze tego zjawiska świadczy, że Sandomierz jest jednym z miast objętych ogólnopolskim studium „Bariery rozwojowe miast".

Przyłączenie nowych terenów wymaga zgody mieszkańców przyłączanych terenów oraz porozumienia władz lokalnych. Tam gdzie już przed rokiem zebrano podpisy potwierdzające chęć przyłączenia do Sandomierza, postęp prac oceniony został przez mieszkańców jako wysoce niezadowalający.
W rozmowach jako przyczynę braku postępu wskazywali brak działania zainteresowania władz jak również niedostateczną aktywność samych mieszkańców.

Miasto chcąc doprowadzić do przyłączenia istotnych dla jego rozwoju terenów, powinno nie tylko usprawnić procedury administracyjne, ale także dopomóc ludności w załatwianiu złożonych formalności.

Wsparciem tych procesów może być lokalna prasa rzetelnie informująca o możliwych korzyściach oraz ewentualnych negatywnych skutkach tych procesów.
Przyłączenie nowych obszarów było rozważane przez władze Sandomierza. Podjęcie dalszych skoordynowanych kroków wymaga poprzedzenia ich analizą wydatków i korzyści dla miasta jakie niesie za sobą włączenie poszczególnych wiosek. Należy w nich uwzględnić poza zwiększeniem wpływów do budżetu także czynnik poszerzenia oferty terenowej miasta. Dotyczy to szczególnie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, których niedobór w obrębie granic miasta powoduje duże dysproporcje cen działek.
Wydaje się również potrzebne przyspieszenie włączenia w granice administracyjne miasta Sandomierza całego obszaru Gór Pieprzowych, leżących obecnie w gminie Dwikozy, w celu takiego zagospodarowania przez miasto położonego tam „Rezerwatu Przyrody", który przynosiłby z przyszłości korzyści ekonomiczne i dodatkową atrakcję turystyczną dla Sandomierza.

Powiększenie obszaru administrowanego przez miasto Sandomierz ma również wymiar perspektywicznego usprawnienia gospodarowania obszarem rozwojowym miasta o rozczłonkowanej strukturze, z przeważającym jednorodzinnym budownictwem.
Pozwoli to z wyprzedzeniem zabezpieczać przez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ,
takich form jego rozwoju, które nie ograniczą przyszłych efektywniejszych ekonomicznie rozwiązań.
W szczególności scalania niezabudowanych gruntów oraz realizacji całości inwestycji przez profesjonalnych developerów,
Dla miasta łatwiejsze będzie wynegocjowanie korzystnych warunków zwrotu nakładów na infrastrukturę z jednym inwestorem aniżeli z dziesiątkami właścicieli terenów i indywidualnych budujących.

ZALECENIA

- Wraz z przewidywanymi zmianami w gospodarce nieruchomościami miasta Sandomierza wynikającego z nabywania i przejmowania terenów na obrzeżu miasta wzrasta ranga właściwego przygotowania planów miejscowych. Powinny im towarzyszyć analizy kosztów związanych z realizacja tych planów. Zatwierdzenie planu przestrzennego zagospodarowania określającego układ ulic i wielkość działek ma bowiem istotne konsekwencje finansowe dla miasta. Zobowiązuje władze do wykupu terenów pod drogi oraz partycypacji w kosztach infrastruktury podziemnej. Koszty konserwacji tych dróg miasto będzie ponosiło wiele przez następnych dziesięcioleci[14]*:*
- W celu pozyskanie nowych terenów rozwojowych miasta pożądane jest włączenie w obręb administracyjny miasta przyległych obszarów.

[14] Wprawdzie w Polsce plan określa standardy gęstości zabudowy oraz typ użytkowania, ale nie precyzuje stosowanych w krajach o gospodarce rynkowej wskaźników ekonomicznych jak np. przypadający na jednostkę górna granica *kosztów infrastruktury („unit cost cealing for infrastructure" i szereg innych)*.

Praktyka miast amerykańskich.
Powiększanie obszaru administrowanego przez miasto jest jedną z form zabezpieczania większych wpływów budżetowych miasta oraz poszerzania zakresu oferty terenów dla budowy nowych przedsiębiorstw w miastach amerykańskich. Odmienność wielkości miast (ponad milion mieszkańców), których działania w tym kierunku są nam szerzej znane nie pozwala na wyciąganie bezpośrednich wniosków. Jednakże przedstawienie ogólnych przesłanek jakie są rozważane za lub przeciw przyłączaniu sąsiadujących obszarów są uniwersalne w swoich zasadach. Przyłączanie nowych jest procesem bardzo założonych i samo jego przygotowanie zajmowało w omawianych miastach kilka lub kilkanaście lat. Sam fakt, że trudu tego podejmują się
władze lokalne świadczy jak istotna jest to kwestia dla lokalnego rozwoju gospodarczego miasta.
Przykład Indianapolis.
Przed czternastu laty miasto to włączyło w obręb tzw. „Wielkiego Indianapolis" tereny blisko dziesięciokrotnie przekraczające uprzedni obszar miasta. Pomimo kontrowersji przy podejmowaniu tej decyzji obecnie powszechnie ocenia się ją pozytywnie. U podłoża tej decyzji leżała odmienna od tych jakie dominują wśród miast polskich , rozproszona struktura miasta. W szczególności zamożniejsza cześć mieszkańców Indianapolis zamieszkuje w oddalonych od centrum zespołach jednorodzinnej zabudowy. Jako jeden z argumentów przemawiających za przyłączeniem tak dużych nowych terenów w o obręb Indianapolis była chęć partycypacji w podatkach nieruchomości płaconych przez tą cześć ludności, która pracuje i korzysta z wielu usług w centrum miasta. Usługą z której najpowszechniej ludność to korzysta z należy ona zarazem do najkosztowniejszych jest szkolnictwo. Stanowi ono jeden z istotnych wydatków w budżecie miasta. Wskazując na powiązanie dochodów miasta z włączaniem obszarów otaczających należy wymienić zwłaszcza podatki od biznesów. W miastach amerykańskich przedsiębiorstwa znacznie częściej są lokalizowane na odległych przedmieściach. „Wielkiego Indianapolis" obejmowało swoim zasięgiem zarówno już istniejące ponad dużych 100 parków przemysłowych a zarazem obejmowało tereny przeznaczone pod budowę kilkudziesięciu takich nowych skupisk usługowo/przemysłowych czy składowo/biurowych. W obrębie nowo wytyczonych granic administracyjnych miasta znalazły się wszystkie centra handlowe położone w przeważającej części przy odległej od miasta obwodnicy . Oprócz względów podatkowych przyłączenie otaczających terenów umożliwiło prowadzenie ujednoliconej strategii rozwoju tych terenów, wsparcie jej koordynującym je jednolitym planem odpowiadającym w wielu elementach polskiemu planowi zagospodarowania przestrzennego. Również informacja i promocja biznesów z tych obszarów była znacznie bardziej zasobna przez połączenie środków większej liczby przedsiębiorców
W prywatnych ocenach wielu mieszkańców za decydującym argument w przyłączeniu dużych obszarów mieszkaniowych położonych uprzednio poza miastem wskazywało na względy polityczne. Zdecydowana część osób zamieszkujących bogate przedmieścia byli to zwolennicy Partii Republikańskiej. Chęć pozyskania większej liczby głosów skłoniła ówczesne Republikańskie władze do inkorporowania miejscowości i wydzielonych obszarów mieszkaniowych w obręb „Wielkiego Indianapolis". Przyłączeniu temu towarzyszyło pozostawienie znacznej samodzielności w obrębie tych dawnych odrębnych jednostek administracyjnych.
Włączanie w obręb głównego miasta otaczających terenów nie jest bynajmniej zjawiskiem powszechnym w miastach amerykańskich.
Przykład Filadelfii
Filadelfia jest jednym z takich przykładów , gdzie trwająca od ponad dziesięciu lat dyskusja o poszerzeniu granic administracyjnych miasta nie doprowadziło do konsensusu i nie jest spodziewane szybkie jej zakończenie. Filadelfia jest znana z wielu interesujących inicjatyw władz lokalnych i może być przykładem szeregu nie konwencjonalnych rozwiązań, nie można zatem za brak postępu w pracach nad przyłączeniem nowych obszarów posądzać zainteresowanych o skłonność do utrzymania tradycyjnych rozwiązań.
W szeregu rozmowach wskazywano jako główna przyczynę niechęci do przyłączenia terenów sąsiadujących w obręb miasta ich zamożność a zwłaszcza samowystarczalność.
Mieszkańcy większości poza centralnych obszarów nie tylko mają tam swoje domy lecz również pracują w podmiejskich parkach usługowych, przemysłowych i innych miejscach pracy. Tam też , na przedmieściach ich dzieci uczęszcza do szkół niższego i wyższego stopnia. Natomiast śródmieście Filadelfii posiada znaczne skupiska ubogich i zaniedbanych dzielnic mieszkaniowych, a prowadzona przebudowa centrum jest bardzo kosztowna. Mieszkańcy otaczających miejscowości nie są zainteresowani w ponoszeniu większych obciążeń finansowych na rzecz tych rejonów miasta, w których życiu nie uczestniczą.
Problem omawiany jest znacznie bardziej złożony, a dowodem na to , że istnieją argumenty przemawiające za przyłączeniem nowych jest sprzyjanie tym rozwiązaniem również przez mieszkańców przedmieść.

Sandomierz należy do miast, w których występują znaczne ograniczenia zabudowy. Należy do nich konieczność pozostawienia jako niezabudowane trzech typów obszarów:

- chronionej zieleni otaczającej strefę zabytkową Starego Miasta,
- nie budowlanych terenów zalewowych w obrębie wałów,
- nie dostępnych do zabudowy skarp i wąwozów, które występują już obecnie w obrębie miasta i znajdą się w obszarach proponowanych do włączenia w granice administracyjne miasta.

Ukształtowanie terenu stanowi jeden z progów rozwojowych miasta. [15]

- Władze miasta powinny prowadzić politykę gruntami zorientowaną na rynek. Służyć temu może utworzenie stale pracującego zespołu, którego utworzenie postulujemy. Powinien on systematycznie analizować finansowe aspekty opracowywanych planów. W zakresie jego prac powinno się zawierać przedstawianie Radzie Miasta propozycji podatków (ustalanych lokalnie) wraz z dokumentacją uzasadniająca ich wysokość czy też obszar gdzie będą one obowiązywały. Zbieranie informacji, opracowanie strategii polityki podatków i opłat gruntowych może być poważnym źródłem dochodów miasta. Obecnie ma miejsce znaczny, i trwający od dwu lat spadek udziału dochodu od nieruchomości w dochodach miasta. W roku 1995 gdy wynosił on 21,9%. zaś w roku 1996 spadł do 17 % dochodów budżetu (Tabela 5). W roku 1997 planowane jest utrzymanie tego samego 17% poziomu. Zespół, którego utworzenie postulujemy powinien prowadzić analizy takich tendencji i prezentować władzom miasta wnioski i zalecenia.
- Należy rozważyć, czy powinna istnieć osobna komórka zajmująca się ustalaniem wysokości opłat i podatków oraz rejestracją cen gruntów. Biorąc pod uwagę znaczny udział wpływów z podatków od nieruchomości w budżecie miasta, zasadne wydaje się utworzenie dodatkowego 1-2 osobowego zespołu. Wspomniany przypadek skokowej, wysokiej podwyżki opłat za użytkowanie gruntów miasta, po kilku latach braku zmian świadczy, że ustalanie wysokości podatków nie jest prowadzone w sposób ciągły. Opóźnienie w podejmowaniu decyzji o podwyższeniu opłat , co miało wpływ na niewypłacalność użytkowników terenów miejskich, wyjaśniono między innymi różnorodnymi obowiązkami pracowników Urzędu Miasta.
- W przypadku gospodarki przestrzennej, zarządzania gruntami i planowania został w ostatnich 5-ciu latach bardzo poszerzony zakres merytoryczny działań gminy. Statutowe obowiązki oraz uprawnienia gminy są nieporównywalnie większe od tych sprzed 1992 roku. Wymagają one zmiany struktur organizacyjnych, które były przystosowane głównie do obsługi mieszkańców i administrowania miastem.

[15] O skali i randze tego zjawiska świadczy, że Sandomierz jest jednym z miast objętych ogólnopolskim studium „Bariery rozwojowe miast".

TABELA 5

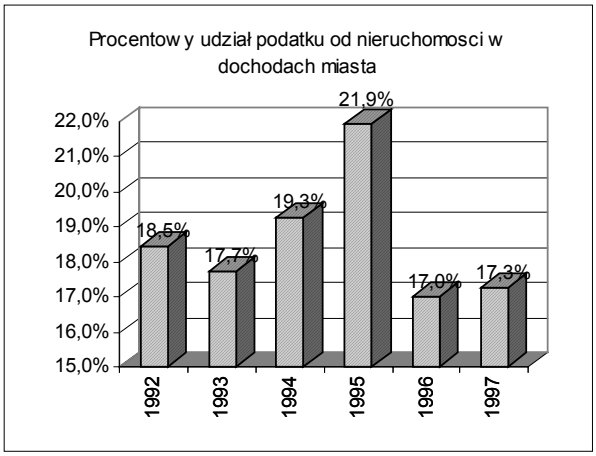
Budzet miasta Sandomierza w latach 1992-1996						
Dochody						
Rok	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Jednostka	ZL	ZL	ZL	ZL	ZL	ZL
Podatki i oplaty na rzecz miasta	3425860,9	4421338	5124551,2	6377154	6760148	9687026
- podatek rolny	31710,6	69218,8	83729,6	124638	162640	152228
- podatek od nieruchomosci	893761,8	1218293,9	1618871,2	2330634	2599000	3303357
- podatek od srodków transportu	217004,2	313684,5	437310,3	603743	913150	1093741
- inne podatki i oplaty *	419896,4	734921,5	1014869,2	815989	804000	1080000
- pozostale dochody **	1863487,9	2085219,3	1969770,9	2502150	2380858	4057700
Udzial w podatkach budzetu panstwa	623057,8	1053533,1	1770059,6	2161580	2941136	3138924
Dotacje celowe	665341	1241371,7	1267739,7	1799273	1095777	106699
Subwencje	128367,8	163457,7	228902,6	283435	4478419	5220781
Dochody ogólem	**4842627,5**	**6879700,5**	**8391253,1**	**10621442**	**15275480**	**19113730**

* Na inne podatki i oplaty skladaja sie:
- podatek od dzialalnosci gospodarczej w formie karty podatkowej
- podatek od spadkow i darowizn
- oplata skarbowa

** Na pozostale dochody skladaja sie:
- sprzedaz nieruchomosci
- oplaty za wieczyste uzytkowanie
- uslugi opiekuncze
- oplata turystyczna
- oplaty targowe
-oplaty administracyjne, odsetki od nieterminowych oplat
- oplaty inne

Procentowy udział podatku od nieruchomości w dochodach miasta

Rok	1992	1993	1994	1995	1996	1997
podatek od nieruchomosci (zł)	893761,8	1218293,9	1618871,2	2330634	2599000	3303357
Dochody ogółem	4842627,5	6879700,5	8391253,1	10621442	15275480	19113730
Procent dochodu	**18,5%**	**17,7%**	**19,3%**	**21,9%**	**17,0%**	**17,3%**



.

STRATEGIA GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI BĘDĄCYMI WŁASNOŚCIĄ MIASTA SANDOMIERZA.

DOŚWIADCZENIA POLSKIEJ TEORII I PRAKTYKI.

Strategia gospodarowania gruntami jest jedną ze strategii tworzących strategię rozwoju gminy (miasta).
Aktywizacja rozwoju gospodarczego wiąże się ponadto ze strategią lokalnego rozwoju gospodarczego, będącego również jednym z elementów strategii rozwoju gminy. W Polsce praktyczne stosowanie tych strategii rozpoczęło się po roku 1990. Zaledwie 6 letnie doświadczenia praktyczne i prace teoretyczne powoduje ,że korzysta się w nich w dużym stopniu z doświadczeń krajów o dłuższych tradycjach gospodarki rynkowej i samorządu lokalnego. Również w ramach Pilotażowego Programu Partnerstwa Samorządów Lokalnych (PPSL) raporty przygotowane dla miast biorących udział w jego pilotażowej części rekomendują wiele pozycji z literatury amerykańskiej przydatnych dla praktyki polskiej. Materiały te miasto otrzymać może u organizatorów programu.
Omawiając zagadnienie strategii gospodarowania gruntami, wobec podrzędności tej problematyki w stosunku do strategii rozwoju gminy celowe jest przytoczenie ogólnego zarysu jej definicji . Najczęściej w literaturze polskiej określa się ją jako :

Sformułowanie perspektywicznych celów rozwojowych

i metod ich modyfikacji wynikających ze zmiany zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań w trakcie realizacji strategii.
Określenie wymaganych zasobów ludzkich, rzeczowych , finansowych i organizacyjnych koniecznych dla realizacji wyznaczonych celów. Jako jedno z istotnych zadań jest wymieniane doskonalenie promocji gminy i stymulowanie lokalnej gospodarki
Definicja lokalnego rozwoju gospodarczego kładzie z kolei nacisk na **efektywne wykorzystanie** istniejących zasobów materialnych i ludzkich.
Obie te definicje (w ich szczegółowych omówieniach) wskazują na znaczenie optymalnego wykorzystania i rozmieszczenia zasobów w przestrzeni (terenie).
Sandomierz nie posiada strategii rozwoju miasta w formie dokumentu zatwierdzonego przez Radę Miasta. Nie jest to przypadek odosobniony. Spośród 2400 polskich gmin w roku 1996 jedynie 100 posiadało opracowania formalnie zatwierdzony przez władze miasta. Strategie rozwoju są natomiast częściej opracowane dla województw.
Celowe jest zwrócenie uwagi, że w tym samym Województwie Tarnobrzeskim opracowano strategie kilku małych gmin wiejskich. Bodźcem dla ich wykonania było wystąpienie o przyznanie środków finansowych z funduszy międzynarodowych lub starania o pożyczki bankowe. Potwierdza to wyniki studiów Funduszu Współpracy (Cooperation Fund) , które wykazały tę sama prawidłowość na terenie całego kraju, gdzie nie potrzeby władz lokalnych posiadania dokumentu usprawniającego podejmowanie decyzji lecz wymagania fundatorów czy pożyczkodawców wymogły przygotowanie strategii. Efekty wprowadzania tak zainspirowanych prac nie są nam znane z dostępnych publikacji.

STRATEGIA ROZWOJU MIASTA SANDOMIERZA NA TLE STRATEGII ROZWOJU WOJEWÓDZTWA.

Dla Województwa Tarnobrzeskiego wykonane zostały dotychczas dwie Strategie Rozwoju Gospodarczego, w roku 1994 i 1997. W tworzeniu pierwszej z nich opracowanej metodą partycypacyjną uczestniczyło wielu mieszkańców Sandomierza. Między innymi Burmistrz miasta był liderem grupy problemowej „Budownictwo i Materiały Budowlanych" zaś grupie „Rolnictwo i Przemysł Rolno Spożywczy" przewodniczył dyrektor Ośrodka Doradztwa Rolniczego z Mokoszyna k/Sandomierza. Oprócz wymienionych liderów grup w dyskusjach , zbieraniu informacji i spotkaniach podsumowujących wyniki prac brało udział kilkudziesięciu mieszkańców Sandomierza. Metodyczne podstawy strategii województwa były przygotowane przez wysokiej klasy zespół naukowy który kierował całością prac. W wyniku tej współpracy strategia z 1994 r. była oceniana jako jedno z najlepszych opracowań w kraju w tym okresie.

Z faktu aktywnego uczestnictwa mieszkańców Sandomierza w przygotowaniu strategii wynika, że kilkudziesięcioosobowa grupa mieszańców miasta zetknęła się z zagadnieniem planu strategicznego i posiada podstawowa znajomość celów i zasad wykonywania tego typu opracowań.

W oparciu o strategię rozwoju województwa z 1994 r. przygotowano krótkie wytyczne dla Sandomierza.

Jakkolwiek nie można krótkiego podsumowania uznać za dokument spełniający warunki stawiane strategii rozwoju miasta, jednakże określa ono generalne kierunki rozwojowe miasta w oparciu o materiały i wynikowe opracowanie strategii rozwoju województwa (regionu). Za dziedziny priorytetowe dla Sandomierza uznano turystykę i rozwój obsługi rolnictwa. Do funkcji uzupełniających zaliczono przemysł i inne funkcje administracyjne i usługowe. Założenia te są zbieżne z oceną kierunków rozwoju gospodarczego miasta zarysowanymi w raporcie (USAID) z lipca 1996 r.

Konieczność synchronizowania strategii poszczególnych cząstkowych (problematyk) ze strategią rozwoju miasta stawia jako priorytetowy cel dla władz przygotowanie pełnej , opartej o utworzoną w mieście lokalna bazę danych, strategie rozwoju miasta obejmująca także jego rejon obsługi.

Powinna ona być pierwszym krokiem w prowadzeniu systematycznego procesu planowania strategicznego**.** Strategia rozwoju gminy (SRG), dzięki sformułowaniu przyszłej wizji rozwoju, umożliwia zrozumienie zróżnicowania dróg osiągnięcia tych celów i pomaga w ocenie wybieranych wariantów. Przyczynia się to do skutecznego i efektywnego zarządzania gminą przez jej władze w dłuższym i krótszym horyzoncie czasu. Zapewnia zgodność i koordynację działań bieżących i perspektywicznych. Strategie rozwoju poszczególnych dziedzin są jego elementami , których wzajemna spójność zapewnia realizacje celów.

Posiadanie takiego dokumentu jest bardzo potrzebne. Przykładowo może on być pomocny w rozstrzyganiu problemów w czasie prac Rady Miasta. W praktyce posiadanie SRG oznacza określenie punktu odniesienia i ułatwienie oceny wysuwanych często przeciwstawnych argumentów. Powoływanie się przez członków rady na wspólnie uzgodnione cele długoterminowe nie tylko zdyscyplinuje dyskusję, zaoszczędzi czasu, ale przede wszystkim łatwiej doprowadzi do osiągnięcia przyjętych długoterminowych celów przy racjonalnym użyciu środków.

Kierowanie się przedstawionym poniżej zarysem strategii gospodarowania gruntami będzie posiadało podobne zalety w podejmowaniu bieżących decyzji dotyczących gruntów przez

Radę Miasta. Ponadto przydatne będzie w ustalaniu podatków od nieruchomości, prowadzeniu prac przed wyznaczeniem opłat a także priorytetów w kierowania strumienia nakładów na infrastrukturę w wybranych rejonach miasta.

MATERIAŁY DOSTĘPNE PRZY OPRACOWANIU STRATEGII GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI.

Strategia gospodarowania nieruchomościami jest jedną z nich i powiązana jest najściślej ze strategią rozwoju przestrzennego zapisaną w studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego. Na studium to jest obecnie w rozpisany przetarg w Sandomierzu i jego opracowanie rozpocznie w końcu 1997 roku.
Z uwagi na brak strategii rozwoju miasta oraz nie wykonanie prac zalecanych w raporcie z lipca 1996 r. w 9-cio miesięcznym terminarzu prac przewidywały m in. wycenę nieruchomości miejskich, nie jest możliwe wykonanie pełnej i wzorcowej metodologicznie strategii zarządzania gruntami. Powinna ona opierać się, jak wskazywał raport z lipca 1996 r na analizach określających rynkowe i finansowe możliwości zapotrzebowania na nieruchomości dla celów turystyki, obsługi rolnictwa i przemysłu lekkiego.
Opracowany zarys strategii oparty jest na wskazaniach strategii województwa oraz wykonanych przez autorkę studiach dotychczasowych planów zagospodarowania przestrzennego Sandomierza i sąsiadujących miejscowości [16]
Wykorzystują ponadto uwagi i informacje uzyskane w rozmowach z firmami i osobami zajmującymi się obrotem nieruchomości w Sandomierzu oraz pracownikami wydziałów Urzędu Miasta.

METODA OPRACOWANIA STRATEGII GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI.

Strategia zarządzania i gospodarki miastem obejmuje zagadnienia dotyczące jego gruntów i przestrzeni. Wszystkie tereny i cała przestrzeń stanowią obiekt zainteresowania, niezależnie czy są miejskie (komunalne), Skarbu Państwa czy prywatne bądź spółdzielcze Uwzględniając reguły wolnorynkowe w wykorzystanie miejskiego majątku w postaci nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych można skutecznie aktywizować lokalny rozwój gospodarczy.
Zastosowana metoda opracowania strategii gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością miasta polega na wyodrębnieniu i sklasyfikowaniu obszarów miasta w stosunku do których jest zalecany indywidualny sposób gospodarowania nieruchomościami a w szczególności gruntami miejskimi.
Ustalenie strategii postępowania w stosunku do trzech różnych obszarów miasta - określonych jako Strefy I, II, III, w obrębie których znajdują się nie tylko nieruchomości miejskie ale równie prywatne, Skarbu Państwa i spółdzielcze umożliwi miastu prowadzenie

[16] Z okresu minionych 60-lat, tj. od czasu gdy powstały plany ogólne Stalowej Woli i Sandomierza mających stanowić główne centra w nowotworzonym okręgu przemysłu zbrojeniowego w 1937r.
Wykonano je według standardów europejskich i rozpoczęto ich realizację z zastosowaniem wielu wolnorynkowych zasad, z których wiele jest obecnie ponownie odtwarzanych. Patrz m in. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej oddział w Krakowie i Llewelyn-Davies, London, Know-How Fund , 1995 .
Obecne struktura przestrzenna Sandomierza i istniejące rezerwy rozwojowe pochodzi z realizacji głównych elementów tych planów.

polityki lokalnej rynku nieruchomości stymulującej rozwój. Strategia opierająca się na wyodrębnieniu obszarów co pozwala miastu na wyborze i skoncentrowaniu działań na wskazanych fragmentach miasta. Ma to w przypadku miast średniej wielkości walor praktyczny przy dysponowaniu nieliczna kadrą i małymi zasobami finansowymi. Pozwala na szybkie a zarazem wszechstronne przygotowania wielo tematycznych materiałów dla kompleksowych prac jak : zlecenia wycen , wyjaśnienia stosunków własnościowo - prawnych, przygotowania planów miejscowych, studiów kosztów itp.

Metoda opiera się na zakwalifikowaniu grup nieruchomości miejskich do stref charakteryzujących się:

- położeniem grupy wartościowych nieruchomości na terenie posiadającym możliwości rozwojowe zapisane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta ,
- możliwości powiększenia terenów miejskich i zakupu gruntów położonych w sąsiedztwie nieruchomości miejskich,
- szybkie i niekosztowne doprowadzenie infrastruktury (bliskość magistral, nie występowanie trudności rozwojowych podwyższających koszty rozbudowy infrastruktury jak przepompownie, mosty itp.

W analizie nie było możliwe uwzględnienie rynkowej wartości tych gruntów z uwagi na brak wycen poszczególnych nieruchomości. Brana była natomiast pod uwagę przybliżona wartość możliwa do oszacowania na podstawie znanych transakcji sprzedaży sąsiadujących nieruchomości

STRATEGIA GOSPODAROWANIA GRUNTAMI KOMUNALNYMI

W odniesieniu do gruntów komunalnymi w Sandomierz obejmuje trzy elementy:

- wyznaczenie strefy priorytetowej i stref drugoplanowych dla obecnie posiadanych nieruchomości miejskich i określenie zasad gospodarowania gruntami w obrębie tych stref
- wskazanie priorytetowych rejonów w obrębie stref pod przyszłą zabudowę, w szczególności dla funkcji wiodących dla rozwoju gospodarczego Sandomierza: turystyki i obsługi rolnictwa,
- zasygnalizowanie tych zagadnień z zakresu gospodarki gruntami, które mogą w największym stopniu wpływać na aktywizację rozwoju gospodarczego w najbliższych latach.

Kryteria wyodrębniania stref obejmujących lokalizacje nieruchomości miejskich.

Wyodrębnianie stref i rejonów priorytetowych oraz zalecenia strategii gospodarowania są oparte na studiach:

- struktury własności i cen terenów
- układu infrastruktury miejskiej technicznej i społecznej,

- pojemności obecnie modernizowanego układu komunikacyjnego miasta,
- fizjograficznej dostępności terenów,
- zgodności lub łatwego przystosowania zaleceń planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta do nowych celów inwestycji miejskich.
- możliwości do objęcia planami zagospodarowania przestrzennego ograniczonej liczby rejonów w strefach drugoplanowych. Posiadanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest niezbędne jest niezbędne do prowadzenie nie tylko procesu prywatyzacji (sprzedaży gruntów) lecz i uzupełniania rejonów własności miejskich o dodatkowe grunty umożliwiające udostępnienie ich inwestorom (np. zapewniające dojazd do utwardzonych dróg miejskich lub foremny kształt działki). Uzupełnianie areału gruntów miasta w strefach drugoplanowych nie musi oznaczać dokupywania terenów lecz może być prowadzone przez negocjacje i wymianę terenów z prywatnymi właścicielami.

Zaproponowana strategia opiera się na następujących etapach prac:

- wyznaczenie przestrzenne strefy priorytetowej i stref drugoplanowych w obrębie których obecnie znajdują się nieruchomości miejskie zgrupowane w rejony priorytetowe lub pojedyncze działki (Rys. 12)

- określenie zasad gospodarowania gruntami w obrębie tych strefach
- wyodrębnienie charakterystycznych rejonów , w szczególności w obrębie strefy priorytetowej
- wskazanie obszaru zalecanego do powiększenie areału gruntów miejskich (na sąsiadujących ze strefą priorytetową terenach stanowiących potencjalny obszar rozwojowych tej strefy)

W stosunku do tak wyznaczonych stref i wyodrębnionych w ich obrębie rejonów zalecone są główne elementy polityki gospodarki nieruchomościami.
W zaleceniach strategii gospodarowania gruntami zwróciliśmy szczególną uwagę na nieruchomości mogące dynamizować wiodące funkcje miasta Sandomierza: turystykę, obsługę rolnictwa oraz w mniejszym stopniu - przemysł.
Przedstawiona metoda umożliwia ustalenie polityki gospodarowania gruntami także w odniesieniu do nieruchomości prywatnych w obrębie strefy. Jest to szczególnie istotne dla tych miast średniej wielkości, gdzie zasób nieruchomości miejskich jest niewielki zaś pojedyncze nawet działki, budynki czy też ich zgrupowania mają zasadniczy wpływ na aktywizację rozwoju gospodarczego miasta.

Określenie zasięgu stref i ich klasyfikacja .

Wyznaczenia priorytetowych rejonów rozwojowych miasta związane jest z:
- funkcji stymulujących rozwój gospodarczy miasta
- rozwojem mieszkalnictwa.

Ponieważ realizacja infrastruktury wymaga skupienia realizacji sieci mediów w określonych rejonach miasta związane to być powinno z wyznaczeniem obszarów priorytetowych dla każdej z tych dwu funkcji stanowiących niezbędny element struktury każdego miasta. Ich wybór w mieście średniej wielkości może być bardziej jednoznaczny i wyodrębniony czasowo na określonych fragmentach miasta.
Proponowana strategia przewiduje sklasyfikowanie nieruchomości miejskich w Sandomierzu w trzech strefach. Dla każdej z nich przyjęcie określonych zasad i priorytetów działania są to:

Strefa I tzw. priorytetowa obejmuje obszar Starego Miasta i jego bezpośredniego otoczenia oraz tereny Giełdy Towarowej wraz z sąsiedztwem. Grunty i budynki usytuowane w strefie I mają unikalne położenie na obszarze miasta. W miejscowym planie zagospodarowania przeznaczone są pod funkcje priorytetowe dla rozwoju miasta (w przypadku Sandomierza - turystyka i obsługa rolnictwa). Istniejące wartości nie są możliwe do odtworzenia (nie można ich ponownie odtworzyć, tj. kupić czy wyznaczyć w innym miejscu).
Głównym kryterium wyznaczającym zasięg strefy I - priorytetowej jest występowanie dwóch elementów ogniskujących (zakotwiczających) nowe działania w zakresie funkcji rozwojowych w Sandmierzu:

- położenie w ich obrębie nieruchomości o najistotniejszym znaczeniu dla aktywizacji rozwoju gospodarczego miasta,

- przydatność dla funkcji priorytetowych w rozwoju miasta (określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub możliwa do ich wprowadzenia)
- liczba posiadanych parcel miejskich i ich powierzchnia
- przydatność dla inwestycji (oceniana według cech określonych w aneksie z raportu 1996

Strefa II o korzystnym położeniu nieruchomości. Charakterystyczne cechy to:

- W planie przeznaczone do pozostałych funkcji (w przypadku Sandomierza - przemysłowej bądź mieszkaniowej).
- Zasoby możliwe do ponownego odtworzenia w innym rejonie miasta.
- Umiarkowana dbałość o zachowanie stanu posiadania.
- Duża dbałość w zakresie doprowadzenia infrastruktury.
- Tereny traktowane w sposób elastyczny jako rozwojowe, lecz możliwe do wyznaczenia w innym rejonie.

Strefa III o nieatrakcyjnym położeniu, charakteryzująca się dużym rozproszeniem nieruchomości w kilku rejonach miasta o małej atrakcyjności dla inwestorów. Nie stanowią one w najbliższej perspektywie czasu stref lokalizacji mogących aktywizować rozwój gospodarczy miasta..

Rozproszone własności miasta położone w rejonach nie mających znaczenia dla rozwoju gospodarczego miasta. W przypadku Sandomierzu są one położone z dala od dróg, pomiędzy działkami rolniczymi, odległe od elementów infrastruktury. W indywidualnych przypadkach zalecana ich sprzedaż lub dokupienie sąsiadujących parcel celem uzyskania działek o kształcie umożliwiającym przyszłe inwestycje.

Zasady gospodarowania nieruchomościami w obrębie stref i rejonów priorytetowych.

W określeniu zasad gospodarowania gruntami komunalnymi decydująca role ma ich przydatność dla rozwijania wiodących funkcji rozwoju gospodarczego Sandomierza to jest obsługi rolnictwa i turystyki a ponadto produkcyjno-usługowej i drobnego przemysłu.

Zasady gospodarowania nieruchomościami w strefie I - priorytetowej.

Wyodrębniono w niej następujące rejony:

1. Rejon Starego Miasta i jego najbliższego sąsiedztwa (Rys. 13 - **1**)
2. Rejon Giełdy Towarowej i funkcji obsługi rolnictwa wraz z obecnym otoczeniem (Rys. 13 - **2**)
3. Rejon nowych lokalizacji dla funkcji priorytetowych (obsługa rolnictwa, turystyka, produkcyjno - usługowa) (Rys.13 - **3**)
4. Rejon rekreacyjny, port rzeczny na Wiśle (Rys. 13- **5)**

W strefie I rozmieszczone są nieruchomości miejskie oznaczone w Tabeli 2 numerami od 1 do 28.

Ad.1 **Obszar Starego Miasta** i jego bezpośredniego sąsiedztwa jest rejonem o największym potencjale rozwojowym dla turystyki

Strategia gospodarowania gruntami w jego obrębie powinna racjonalnie prywatyzować poszczególne działki posiadane przez miasto.

Cel polityki gospodarowania nieruchomościami - wyważenie stanu posiadania zasobów rezerwowych i wprowadzanie nie użytkowanych nieruchomości do obrotu rynkowego.

Utrzymanie równowagi pomiędzy sprzedażą za godziwa cenę powinno towarzyszyć umiarkowane dążenie do zachowania potencjalnych zasobów dla dalszych inwestycji. Ponieważ na Starym Mieście istnieje ograniczony zasób nieruchomości, należy rozważać zmianę sposobu użytkowania nieruchomości (np. małe biura w nisko standardowych budynkach komunalnych sąsiedztwie nowo przewidywanej siedziby Urzędu Miasta).

W rejonie starego Miasta postuluje się wprowadzenie następujących zasad postępowania:

- wprowadzenie do obrotu rynkowego nieruchomości nie użytkowanych i niszczejących,
- pozostawienie takiej skali rezerw terenowych, która obejmowałaby zarówno pełen zestaw lokalizacji dla priorytetowych funkcji między innymi nowego hotelu jak i tereny dla obiektów o funkcjach trudnych dziś do określenia,
- stopniowe wyjaśnianie możliwości zabudowy terenów „o niewyjaśnionych stosunkach własnościowych" (tereny przy ul. Żydowskiej)
- umiejętne przemyślane wyważone pod względem korzyści ekonomicznych i pozaekonomicznych, między innymi ożywianie obszaru (ożywianie obszaru poprzez wprowadzanie budynków administracji wydziałów Urzędu Miasta lub przekazywanie budynków miejskich w użytkowanie służące celowi rozwojowi gminy
- rozważenie możliwości reprywatyzacji i prywatyzacji nieruchomości usługowych, w tym zwrot właścicielom lub ich spadkobiercom
- lokalizacja i realizacja nowego hotelu przy ul. Zawichojska (przy jednoczesnej likwidacji szpitala zakaźnego)

Zaleca się również przekazywanie terenów i nieruchomości w średnioterminową dzierżawę ze zobowiązaniem użytkownika do remontów, konserwacji obiektu i zapewnienia wyglądu obiektu i otoczenia podnoszącego walory adekwatne do historycznych wartości budynków sąsiadujących.

W odniesieniu do komunalnych, nie remontowanych budynków w sąsiedztwie przewidywanej siedziby Urzędu Miasta (obok nieruchomości nr 11, rys. 6). Należy rozważyć możliwość zmiany użytkowania zabudowy mieszkaniowej na usługową w zaniedbanych komunalnych budynkach mieszkalnych po drugiej stronie ulicy obok planowanej nowej siedziby władz miasta. Wymaga to przeprowadzenia rachunku ekonomicznego kosztów remontów i budowy nowych mieszkań dla dotychczasowych mieszkańców z zestawieniu z przyszłymi możliwymi dochodami dla miasta.

Rynkowa wartość tych zdewastowanych i nie w pełni przydatnych do celów mieszkaniowych kamienic gwałtownie wzrośnie wraz z przeniesieniem się urzędu (lub części jego najbardziej reprezentacyjnych wydziałów) do nowej siedziby władz Sandomierza.

Z uwagi na walory zabytkowe Starego Miasta musi utrzymać w stanie niezabudowanym duże tereny zieleni wokół Starówki oraz obszary zieleni , stanowiące rozgraniczenie pomiędzy dwiema najistotniejszymi strefami rozwoju miasta. Ponadto wzgórze staromiejskie łączy jedyne, bardzo atrakcyjne przejście piesze. Obecnie u podnóża wzgórza staromiejskiego znajduje się czynna nadal mleczarnia (Rys. 13- **5)** . Stanowi ona element dysharmonizujący pod wieloma względami . Docelowa funkcja terenu mleczarni i budynków powinna stanowić zwornik, klamrę spinająca obie najżywotniejsze funkcje dla aktywizowania gospodarki w skali ponad lokalnej.
Postuluje się przeniesienie tego zakładu na inny obszar miasta.

Ad. 2
W rejonie Giełdy Towarowej i jej obecnego otoczenia postuluje się:
- opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całego obszaru
- wprowadzenie polityki podatkowej zniechęcającej do pozostawienia terenów nie użytkowanymi, wpłynie to stymulująco na szybkie wypełnienie inwestycjami rejonu objętego planem.

Ad. 3
W rejonie nowych lokalizacji dla funkcji priorytetowych. Z uwagi na położenie obszaru w bliskim sąsiedztwie Giełdy Towarowej i drogi regionalnej, przeznaczony on może być pod rozwój giełdy, obsługi rolnictwa i turystyki (lokalizacja hotelu) oraz ewentualne przetwórstwo.

Ad. 4
W rejonie rekreacyjnym port rzeczny nad Wisłą, położonego w sąsiedztwie zamku i Starego Miasta wskazane jest przejęcie od Skarbu Państwa terenu ograniczonego ul. Piłsudskiego i ul. Wybrzeże, oraz zagospodarowanego zgodnie z ustaloną funkcją rekreacyjną.

Zasady gospodarowania nieruchomościami miejskimi w strefie II.

W strefie II znajdują się trzy nieruchomości miejskie oznaczone w tabeli 2 numerami 38, 39, 40, Zlokalizowane są w prawobrzeżnej części miasta, a jedna z nich oznaczona nr 39 posiada największą powierzchnię - około 18 ha, oraz numerami 35, 46, 47 zlokalizowane w lewobrzeżnej części miasta, przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
Rejon prawobrzeżny (Rys. 13, **4**) nadaje się zasadniczo do lokalizacji i rozwoju drobnego przemysłu. Konieczne jest zapewnienie dostępu do drogi regionalnej (na Stalową Wolę) oraz realizację infrastruktury technicznej, co umożliwi szybkie rozpoczęcie inwestycji.
Zalecane zasady postępowania w strefie II:
- Dbałość o pozostawienie skoncentrowanych (dogodnych do inwestowania kształtem działki i dostępem do ulic i mediów infrastruktury) Dokupywanie działek niezbędnych dla powyższych przyszłych inwestycji lub ograniczenie przez zapis planu zabudowę uniemożliwiającą przyszłe doprowadzenie komunikacji lub innych niezbędnych mediów dla przewidywanych inwestycji.
- W przypadku korzystnych innych ofert sprzedaży przeznaczenie środków zastosowanie praktyki przeniesienia środków pozyskanych na teren mogący zapewnić w przyszłości równą lub wyższą opłacalność dla przyszłego inwestowania.

Zasady gospodarowania nieruchomości miejskich w strefie III.

Pozostałe nieruchomości miejskie oznaczone w tabeli 2 i na rys. 8 numerami 20, 21, 24, 25, 26, 29, 29, 31, 32, 33, 36, 41, 43, 44 zlokalizowane są w strefie III. Są to nieruchomości miasta rozproszone na obszarze miasta, mało wartościowe, w zasadzie bez prawidłowych dojazdów i sąsiadujące z terenami nie posiadającymi uzbrojenia technicznego.

Można rozważyć traktowanie ich jako zasób trenów do wymiany (na terenie działek nie stoją budynki). Dokonanie analiz opłacalności dzierżawy tych gruntów. Rozważenie dokupienia działek otaczających celem uzyskania obszaru użytecznego dla inwestycji, ewentualnie ich sprzedaż.

ZALECENIA STRATEGII GOSPODAROWANIA

1. Omówiony poprzednio nieuchronny proces uszczuplania oferty terenowej w obrębie strefy I - priorytetowej najatrakcyjniejszych lokalizacji wskazuje na jedyne, aktywne w stosunku do uznanych tendencji działanie - pozyskanie dalszych terenów „wypełniających" niezbędnych do posiadania przez miasto „ofertę terenową"
2. Proponuje się zwiększenie aktywnego zagospodarowania nieruchomości poprzez zwiększenie stanu własności zarówno gruntów będących w posiadaniu miasta jak i administrowanymi przez miasto, oraz powiększenie obszaru administracyjnego należącego do miasta celem uzyskania większej swobody wyboru terenów pod inwestycje
3. Polityka strategicznego gospodarowania nieruchomościami miejskimi, a w tym gruntami powinna być integralnie związana ze strategią gospodarowania nieruchomościami prywatnymi, spółdzielczymi i Skarbu Państwa.

PROMOCJA MIASTA I JEGO OFERTY TERENOWEJ

Rozwój gospodarczy wymaga zachęcenia nowych inwestorów do otwierania przedsiębiorstw na terenie miasta. Wskazane jest także zwiększenie jego konkurencyjności w stosunku do innych miast regionu lub kraju.

Miasta duże, takie jak Warszawa, Gdańsk czy Kraków, dysponują znacznie większymi środkami i łatwo dostępnymi informacjami służącymi prowadzeniu promocji na poziomie nie odbiegającym od krajów wysokorozwiniętych. Ich promocja za granicą wspomagana jest zarówno przez fundusze ogólnokrajowe, jak i zagraniczne. Przykładowo, albumowe wydawnictwo przedstawiające walory inwestowania w stolicy „Warszawa 2000" sponsorowało ponad trzydzieści firm o ogólnokrajowym zasięgu, mające swoje siedziby także w innych miastach Polski. Kraków zorganizował dwudniową imprezę promocyjną w Nowym Jorku, która obejmowała cykl prelekcji i sfinansowanie pobytu ponad 200 zaproszonych gości. Przykładów tego typu promocji, służącej zaprezentowaniu potencjalnym inwestorom walorów danego ośrodka, jest bardzo wiele.

W przypadku miasta małego, zasięg i charakter potencjalnych adresatów tego typu informacji jest odmienny. Miastami średniej wielkości mogą być zainteresowane firmy reprezentujące konkretne, często ściśle wyspecjalizowane branże. Pozwala to na osiągnięcie zamierzonego celu przy użyciu znacznie mniejszych środków. Każde z miast posiada własna specyfikę, priorytety, a także dysponuje odmiennymi zasobami zagregowania informacji i przygotowania do celów promocji przez inne instytucje czy organizacje działające w mieście. W dalszej części omówimy te kierunki działań promocyjnych, które może zastosować miasto Sandomierz.

PROMOCJA SANDOMIERZA

Aktywizacja rozwoju gospodarczego miasta wymaga ze strony władz lokalnych dwojakiego typu działań:

- wspierania rozwoju już istniejących przedsiębiorstw oraz stwarzania korzystnych warunków dla tworzenia nowych biznesów przez osoby będące mieszkańcami miasta lub otaczających je terenów.
- przyciąganie do miasta inwestorów z zewnątrz jest drugim działań. Rolą miasta jest przyciągnięcie nowych inwestorów, którzy będą tworzyli oddziały firm już działających w innych rejonach kraju bądź też lokalizowali tu swoje główne oddziały.
- Zapotrzebowanie na kapitał i nowe technologie wskazuje na celowość zainteresowania miastem inwestorów zagranicznych. W tym zakresie istnieją w miastach średnich i małych, również i w Sandomierzu, największe niedociągnięcia. Przy ich korygowaniu musi obowiązywać zasada, że miasto dostosowuje się do standardów i wymagań inwestora, nie zaś odwrotnie. W konkurencji rynkowej wygrają ci, którzy szybciej zrozumieją ta zasadę i potrafią sprostać nowym wymaganiom.

Promocja Sandomierza prowadzona jest obecnie przez trzyosobowy zespół Wydziału Promocji i Rozwoju Miasta, który m.in. organizuje spotkania Społecznego Komitetu Rewaloryzacji zabytków i Rozwoju Sandomierza oraz Sandomierskiego Towarzystwa Naukowego. Działalność ta przyczynia się do zainteresowania inwestorów oraz pozyskiwania dodatkowych źródeł finansowania.

Materiały informacyjne, które są przygotowywane i rozpowszechniane przez miasto, zawierają głównie dane dotyczące jego historii, propagują imprezy kulturalne i walory turystyczne . Żaden z wydziałów nie zajmuje się aktywnie prowadzoną promocja gospodarczą ani informacją dla inwestorów, w tym także dotycząca gruntów.
Promocja głównie dotyczy turystyki i odbywa się poprzez uczestnictwo w targach turystyki, takich jak:
- *Międzynarodowe targi Turystyki Tur-Salon w Poznaniu (1995 i 1996 r.)*
- *Targi Turystyczne Bielsko-Biała 1996*
- *Międzynarodowe Targi Turystyki Berlin 1997*

Do roku 1996 miasto redagowało jedna stronę informacji upowszechnianą w języku angielskim w wydawnictwie Business Promotion.

Jak promować miasto

W przypadku Sandomierza dotychczas podejmowane kroki, służące zachęceniu inwestorów do podjęcia decyzji o rozwijaniu swoich przedsiębiorstw w mieście, nie są wystarczające. Wydawanie informatorów, głównie opisujących historyczne walory miasta, służy przede wszystkim indywidualnemu turyście, nie zaś przedsiębiorstwom prowadzącym działalność turystyczną na szeroką skalę. Obecna prezentacja miasta na imprezach turystycznych powinna być okresowo oceniana, z myślą o udoskonaleniu metod dotąd stosowanych. Interesujące byłoby podsumowanie efektów dotychczas prowadzonej promocji, mierzonej np. liczbą inwestorów, którzy nawiązali kontakty z miastem w wyniku zapoznania się z jego ofertą prezentowaną w dotychczasowej formie.

Rozwijanie turystyki nie może być jedyną dziedziną, na jakiej opiera się rozwój gospodarczy miasta. Sandomierz to centrum regionu rolniczego o skali ogólnokrajowej, tak więc inwestycje w sferze obsługi rolnictwa czy przetwórstwa powinny być dla miasta ważnym czynnikiem stymulującym rozwój gospodarczy. Aktywizacja tych sfer działalności wymaga poszerzenia zakresu i form promocji miasta.
Informacja adresowana do przedsiębiorcy, którego chcemy przekonać do inwestowania w mieście lub jego sąsiedztwie, powinna zawierać dane najbardziej dlań przydatne. Są nimi:
- opis i ocena gospodarki miasta i obsługiwanego obszaru zawierająca porównania z ostatnich trzech lub pięciu lat. Ponadto:
- dane demograficzne,
- zmiany w zatrudnieniu,
- poziom i tendencje zmian stopy bezrobocia,
- dane o strukturze wykształcenia,

– dane dotyczące produkcji rolniczej (w przypadku Sandomierza tworzącego giełdę produktów rolnych i przetwórstwa) zmiany wielkości i struktury produkcji rolnej, obecnej wielkości i struktury eksportu owoców i warzyw itp.

Zadanie przygotowania tych materiałów spoczywa na władzach Sandomierza.
Dotychczas wykonane Strategie Rozwoju Gospodarczego Województwa Tarnobrzeskiego są pomocne, lecz nie zawierają wystarczających informacji stwarzających podstawę do inwestowania w sferze obsługi rolnictwa w Sandomierzu.
Istotne jest także zaprezentowanie Strategii Rozwoju Gospodarczego Miasta, aby przedsiębiorca mógł się zorientować, w jakim zakresie może liczyć na współpracę i poparcie ze strony władz lokalnych w określonych priorytetowych dziedzinach.

Jak promować grunty

Dostępność terenów pod inwestycje, uregulowania planistyczne i prawne oraz ceny gruntów są, obok informacji o gospodarce, podstawowymi elementami, którymi interesuje się inwestor. Szczególnie interesujące są dla kontrahentów nieruchomości będące własnością miasta, co omówiono szerzej w aneksie do raportu z lipca 1996 r.
Trudno się spodziewać, by firma, mająca do wyboru oferty rozwinięcia działalności w wielu miejscowościach w kraju, samodzielnie zajmowała się wyszukiwaniem wymienionych danych. Dlatego też od tego, czy i w jaki sposób materiały te są przygotowywane i udostępniane, zależy początkowy etap wstępnego nawiązania kontaktów z inwestorem.
Sandomierz co prawda posiada znaczną część z wymienionych wyżej informacji związanych z gruntami, lecz są one rozproszone w poszczególnych wydziałach i nie zostały opracowane w przejrzystej formie, mogącej zachęcić potencjalnego inwestora.

Miasta średniej wielkości rozwiązują ten problem w różnorodny sposób. Najlepiej sprawdzająca się zasadą, stosowaną nie tylko w naszym kraju, jest „metoda jednego kroku" (dla inwestora). Oznacza to wyraźne wyodrębnienie komórki udzielającej przy pierwszym kontakcie wszystkich podstawowych informacji potrzebnych inwestorowi.

Praktyczne rozwiązanie organizacyjne w Sandomierzu będzie wymagało wprowadzenia okresu przejściowego. Do czasu utworzenia kompleksowej bazy danych, szczegółowe informacje mogłyby być uzyskiwane z poszczególnych wydziałów w odpowiedzi na konkretne zapytanie i zapotrzebowanie inwestora. Tym niemniej blok podstawowych informacji - tak o mieście, jak i terenach pod inwestycje - musi być dostępny przy „pierwszym kroku inwestora".
Stopniowe budowanie komórki informacji dla przedsiębiorców mogłoby rozpocząć się w Wydziale Promocji i Rozwoju Miasta. Umożliwienie jej pracy wyga spełnienia co najmniej trzech wymogów:

– wyposażenia technicznego (komputery)
– zebrania, zagregowania danych i materiałów
– zatrudnienia osoby odpowiedzialnej za całość problematyki i udzielanie informacji.

Zarówno dane o gospodarce, i jak i o terenach oraz nieruchomościach powinny posiadać cześć opisową oraz uogólniającą tj. oceniająca procesy i przedstawiająca prognozy rozwoju.

Praktyczne doświadczenia miast wielkości Sandomierza wskazują, że opracowanie bazowej informacji wręczanej przy pierwszym spotkaniu, a następnie uzupełnianej szczegółowymi danymi wysyłanymi w ciągu 7 - 10dni, jest rozwiązaniem satysfakcjonującym inwestorów. Od jakości tej pierwszej ogólnej informacji zależy, czy do dalszych zapytań ze strony inwestora w ogóle dojdzie. Stad też ranga tego typu opracowania jest bardzo duża. W początkowym etapie może być ono przedmiotem zlecenia instytucji spoza miasta. Docelowo powinno być wykonania przez miasto.

AKTYWNOŚĆ I RÓŻNORODNOŚĆ FORM PROMOCJI

Powiązanie wielu form promocji jest podnosi efektywność nawiązywania kontaktów z nowymi partnerami. Potrzebne jest zarówno korzystanie z nowych mediów (np. Internet), jak i rozwijanie dotychczasowych form informacji w formie drukowanej. Kierowanie odbiorcy do dalszych źródeł zawierających szczegółowe informacje jest formą coraz bardziej rozpowszechniona w reklamie, marketingu i promocji.
Celem nadrzędnym jest poszerzanie kręgu odbiorców i wskazywanie źródła często uaktualnianej informacji (szczególnie elastyczna jest informacja w stronach internetowych) . Istnieje obecnie możliwość dostępu do nieodpłatnych stron internetowych Sam dostęp do konta poczty elektronicznej może być dla gmin bezpłatny. Przykładem takich możliwości jest oferta Federacji Związków i Stowarzyszeń Gmin Polskich, która wraz z firmą BMB Promotions oferuje od lipca 1997 roku bezpłatną instalację konta dla każdej zainteresowanej gminy (która z własnych środków zakupuje modem i komputer oraz zapewnia ich obsługę).

Sandomierz, tak jak i inne miast tej wielkości, może korzystać z nieodpłatnych stron informacyjnych w prasie prowadzonej przez polskie konsulaty.

Wyszukiwanie możliwości poszerzenia kręgu odbiorców informacji o mieście powinno należeć do rozbudowywanego stopniowo zespołu, której utworzenie postulujemy. Jej zadaniem byłoby wyszukiwanie i stałe śledzenie pojawiających się możliwości rozpowszechniania informacji o gospodarce, zasobach nieruchomości czy też innych szczegółowych propozycjach inwestowania w mieście.
Sandomierz od trzech lat ma zaplecze własnej uczelni wyższej, której pracownicy i studenci mogliby w pierwszym etapie prac wspomóc wyżej wymienione działania na rzecz promocji miasta za pośrednictwem Internetu.

Nie należy jednak zapominać, że przygotowanie merytorycznego zakresu informacji i ustalenie priorytetów w ich upowszechnianiu należy do obowiązków władz lokalnych.

ZALECENIA I WNIOSKI

WNIOSKI

Gospodarka nieruchomościami w Sandomierzu w nadchodzących latach będzie podlegać zmianom. Obecny dominujący trend sprzedaży nieruchomości komunalnych w atrakcyjnie położonych rejonach miasta, zastępować będzie proces rozważnego ograniczenia procesu prywatyzacji w rejonie Starego Miasta, gdzie odtworzenie lub powiększenie zasobów nieruchomości nie będzie możliwe. Prowadzenie prywatyzacji nawet według strategicznych będzie istotnym lecz niewystarczającym elementem dla aktywizacji rozwoju miasta. Aby nie pozostawić miasta bez ofert i propozycji lokalizacyjnych dla przyszłych inwestorów należy zadbać o powiększanie posiadanych przez miasto nowych terenów pod inwestycje i przygotowywać tereny rozwojowe. Oznacza to dla miasta obowiązek zapewnienia ofert dla inwestorów spełniających propozycje struktury organizacyjnej, prawnej, spełniania założeń planistycznych i propozycji finansowania (lub współ finansowania prze miasto lub jego agendy) . Pod względem finansowym zapewniającej efektywne wykorzystanie nakładów poniesionych przez miasto i zwrot poniesionych określonej części komunalnych wydatków. Pracom współtworzącym przyszły rozwój powinna towarzyszyć aktywna informacja i promocja.

Przyszły rozwój gospodarczy Sandomierza jest w pierwszym rzędzie oparty o rozwój dwu dziedzin: turystyki i obsługi rolnictwa.. W odniesieniu do pierwszej z nich miasto powinno położyć nacisk na elementy zapewniające możliwość przyszłego rozwoju staromiejskiego obszaru, poprzez:

- pełne uregulowanie stanów prawnych wszystkich nieruchomości staromiejskich, oraz stworzyć warunki ich reprywatyzacji i prywatyzacji
- zadbanie o zachowanie kształtu działek i dojazdów do obecnie posiadanych miejskich nieruchomości.
- cały obszar Starego Miasta powinien otrzymać skończoną formę zagospodarowania przestrzennego i budowlanego (remonty i adaptacje).

Ponadto w miarę zmniejszania się posiadanych zasobów nieruchomości miasta należy dążyć do poszerzania udziału dzierżaw średnio i długoterminowych obejmujących obowiązek konserwacji budynków.

Zapewnienie możliwości rozwojowych dla drugiej z priorytetowych dziedzin rozwoju - obsługi rolnictwa wymaga działania na rzecz powiększenia przyszłych rezerw terenowych pod rozwój tej działalności wymagającej dużych terenów Ograniczanie się wyłącznie do prac przy organizowaniu struktury giełdy spowodować może, że z chwila jej ukonstytuowania się beneficjantem nie będzie miasto. Ponadto jej dalszy rozwój będzie utrudniony lub opóźniany przez nie przygotowanie warunków dla dalszej ekspansji towarzyszących jej różnorodnym działaniom.

Proces powiększania areału gruntów przez miasto będzie posiadał w Sandomierzu jak i w większości miast w Polsce, duży udział nowych terenów pod budowę dróg i ulic. Udział ten jest wynikiem zaniedbań w tej dziedzinie jak i zwiększeniu zapotrzebowania na zabudowę jednorodzinną.

Sandomierz należy do przeważającej grupy miast gdzie rozbudowa nowej tkanki jednorodzinnej następuje na dawnych podziałach rolniczych, charakteryzującymi się w Polsce długimi, wąskimi pasmami własności. Obecne uwzględnianie tych podziałów w projektach proponujących nową parcelację jest nieefektywne i nie zawsze prowadzi do podwyższenia walorów użytkowych i estetycznych nowopowstającej zabudowy.

Odnosząc się do kondycji finansowej miasta, która jest istotnym elementem dynamizowania rozwoju gospodarczego, w problemie tym zwróciliśmy uwagę na niedostateczne rozważanie aspektów ekonomicznych w obecnie przesadzonych regulacjami prawnymi przez zatwierdzenie do realizacji projektów. (Rys. 10 i 11) Rozdział omawiający te zagadnienia wskazuje jak dużychs powierzchniowo obszarów miasta to dotyczy, oraz w jaki sposób przewiduje się zintensyfikowanie zabudowy i nową parcelacje terenu.
Zaleceniem odnoszącym się do tej problematyki jest:

- prowadzenie wyprzedzających prac przedstawiających miastu zróżnicowane finansowe możliwości związane z udostępnianiem terenów pod zabudowę.
- stwarzanie przez miasto warunków dla rozpoczęcia działalności przez developerów co może być skutecznym środkiem na podniesienie efektywności nowego budownictwa mieszkaniowego i zwiększenie możliwości uzyskiwania przez władze regularnych i możliwych do zaplanowania wpływów z użytkowania nowych terenów przekazywanych pod zabudowę.

Sandomierz należy do miast, w których występują znaczne ograniczenia możliwości zabudowy. Należy do nich konieczność pozostawienia jako niezabudowane trzech typów obszarów:

- zieleni chronionej otaczającej strefę zabytkową Starego Miasta,
- terenów nie budowlanych zalewowych w obrębie wałów,
- skarp i wąwozów niedostępnych do zabudowy, które występują obecnie w obrębie miasta i znajdą się w obszarach proponowanych do włączenia w granice administracyjne miasta.

Władze miasta powinny prowadzić politykę gruntami zorientowaną na zorganizowany rynek. Służyć temu może utworzenie stale pracującego zespołu, którego utworzenie postulujemy. Powinien on systematycznie analizować finansowe aspekty opracowywanych planów. W zakresie jego prac powinno się zawierać przedstawianie Radzie Miasta propozycji podatków (ustalanych lokalnie) wraz z dokumentacją uzasadniająca ich wysokość czy też obszar gdzie będą one obowiązywały. Zbieranie informacji, opracowanie strategii polityki podatków i opłat gruntowych może być poważnym źródłem dochodów miasta.

Wraz z przewidywanymi zmianami w gospodarce nieruchomościami miasta Sandomierza wynikającego z nabywania i przejmowania nowych terenów na obrzeżu miasta wzrasta ranga właściwego przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powinny im towarzyszyć analizy kosztów związanych z realizacja tych planów. Zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określającego układ ulic i wielkość działek ma bowiem istotne konsekwencje finansowe dla miasta. Zobowiązuje władze do wykupu terenów pod drogi oraz partycypacji w kosztach infrastruktury podziemnej.
Przedstawiony przykład w Sandomierzu wskazuje, że wydatki miasta związane z samym tylko nabyciem terenów pod układ drogowy sięgają kilkunastu procent rocznego budżetu

miasta. Przy wydatkowaniu tak dużych kwot celowym jest wnikliwe przeanalizowanie najbardziej racjonalnego spożytkowania tych środków. Szczególnie gdy uwzględni się trwałość raz wybudowanego układu ulicznego oraz stały udział miasta w kosztach jego eksploatacji.

Wykup gruntu pod drogi powiększa potencjał rozwojowy miasta przez stworzenie możliwości intensywniejszego zagospodarowania terenów przez nie obsługiwanych. Jednakże pełne spożytkowanie tego potencjału następuje z chwilą gdy tereny te zostają zabudowane a użytkownicy wpłacają do budżetu miasta opłaty i podatki relatywne zbliżone do wysokości nakładów poniesionych przez miasto.
Wynika z tego konieczność zapewnienia dwu elementów:

- spowodowania, aby nowo wyposażone tereny były wykorzystane według planu tj. zabudowane przewidywaną planem liczbą budynków, oraz
- ustalenia na odpowiednim poziomie wysokości wpłat z tytułu opłat i podatków zapewniającej zwrot całości lub części nakładów poniesionych przez miasto.

Pewną formą oddziaływania finansowego na zagospodarowanie gruntu zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego są opłaty adiacenckie. Stanowić one mogą w pierwszym roku po upływie terminów zabudowy 10% ceny gruntu, a w każdym następnym roku podlegają zwiększeniu o dalsze 10% ceny gruntu. Mogą one być efektywnym narzędziem pod warunkiem właściwej wyceny wartości gruntu.

Straty jakie miasto ponosi nie wykorzystując w pełni posiadanych uprawnień do ustalania opłat i podatków od nieruchomości znacznie przewyższają koszta zatrudnienia kilku wykwalifikowanych osób.

Zarządzanie rozwojem miasta powinno aktywniej wykorzystywać instrumenty gospodarki przestrzennej dla realizacji celów społeczno - ekonomicznych. Aby podnieść wśród społeczeństwa znajomość i zrozumienie zasad oszczędnego dysponowania terenami należy prowadzić wielokierunkowe działania. Informacja w prasie i spotkania z mieszkańcami pomogłyby zrozumieć reguły rynku w gospodarce gruntami. O ile trudne jest uzyskiwanie dobrych rozwiązań w już istniejącej zabudowie to nie uwzględnianie nowych reguł w dopiero projektowanej zabudowie jest poważnym niedopatrzeniem. Mieści się ono bowiem w statutowym obowiązku władz lokalnych.

Powiększenie obszaru administrowanego przez miasto Sandomierz ma również wymiar perspektywicznego usprawnienia gospodarowania obszarem rozwojowym miasta o rozczłonkowanej strukturze, z przeważającym jednorodzinnym budownictwem.
Pozwoli to z wyprzedzeniem zabezpieczać przez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, takich form jego rozwoju, które nie ograniczą przyszłych efektywniejszych ekonomicznie rozwiązań. W szczególności dotyczy to scalania niezabudowanych gruntów oraz realizacji całości inwestycji przez profesjonalnych developerów.
Dla miasta łatwiejsze będzie wynegocjowanie korzystnych warunków zwrotu nakładów na infrastrukturę z jednym inwestorem aniżeli z dziesiątkami właścicieli terenów i budujących indywidualnie.

ZALECENIA

Wraz z przewidywanymi zmianami w gospodarce nieruchomościami miasta Sandomierza wynikającego ze zmian granic administracyjnych oraz nabywania i przejmowania terenów na obrzeżu miasta wzrasta ranga właściwego przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powinny im towarzyszyć analizy kosztów związanych z realizacja tych planów.

Zatwierdzenie planu przestrzennego zagospodarowania określającego układ ulic i wielkość działek ma bowiem istotne konsekwencje finansowe dla miasta. Zobowiązuje władze do wykupu terenów pod drogi oraz partycypacji w kosztach infrastruktury technicznej. Koszty konserwacji tych dróg i infrastruktury miasto będzie ponosiło wiele przez następnych dziesięcioleci.

Posiadane uprawnienia miasta w gospodarowaniu terenami , subsydiowanie infrastruktury mogą być użyte przez miasto dla stymulowania tworzenia lokalnych firm developerskich lub przyciągnięcia do miasta firm już działających w innych miastach.

Wsparciem tych procesów może być lokalna prasa, rzetelnie informująca o możliwych korzyściach oraz ewentualnych negatywnych skutkach tych procesów.

Powodzenie promocji rozwoju Sandomierza wymaga spełnienia co najmniej trzech wymogów:
- wyposażenia technicznego (komputery)
- zebrania, zagregowania danych i materiałów
- zatrudnienia osoby odpowiedzialnej za całość problematyki i udzielanie informacji.

Zarówno dane o gospodarce, jak i o terenach oraz nieruchomościach powinny posiadać cześć opisową oraz uogólniającą tj. oceniająca procesy i przedstawiająca prognozy rozwoju miasta oraz korzyści dla inwestorów i mieszkańców z tego wynikające.

Nieodzownym warunkiem do prowadzenia przez miasto Sandomierz racjonalnej polityki w zakresie gospodarki nieruchomościami są:
- stworzenie „banku informacji o nieruchomościach" obejmującego wszystkie sektory własności, to jest skupienie całej informacji o nieruchomościach położonych na obszarze miasta w gestii władz samorządowych miasta. Umożliwi to zorganizowanie w ramach struktur samorządowych nowoczesnego, stale aktualizowanego banku informacji o nieruchomościach. Bank informacji będzie podstawowym narzędziem pozwalającym na trafną ocenę możliwości działania władz samorządowych, jak również stymulowanie rynku nieruchomości poprzez ułatwienie dostępu przedsiębiorcom do informacji o terenach, obiektach i lokalach.
- uwzględnienie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza określającym jego politykę przestrzenną, spraw gospodarki nieruchomościami oraz wykorzystanie istniejących zasobów.
- prowadzenie aktywnej popularyzacji i promocji wykorzystania nieruchomości jako jednego z elementów lokalnego potencjału gospodarczego, m.in. poprzez tworzenie zachęt dla inwestorów, np. w formie ulg w podatkach i opłatach. Popularyzacja powinna zawierać: uogólnioną informację o możliwości uzyskania nieruchomości, oraz wyodrębnioną informację o nieruchomościach szczególnie atrakcyjnych.

Dla miasta Sandomierza postuluje się:

1. Sporządzenie analizy wszystkich zasobów nieruchomości w Sandomierzu obejmującej:
   - strukturę własności nieruchomości,
   - cechy nieruchomości komunalnych, państwowych i spółdzielczych,
   - stopień wykorzystania nieruchomości komunalnych, państwowych i spółdzielczych przez podmioty gospodarcze,
   - możliwości wykorzystania nieruchomości na cele rozwoju przedsiębiorczości,
   - wycenę nieruchomości komunalnych.
2. Stworzenie i prowadzenie wielozadaniowego katastru. Jest to instrument służący podejmowaniu decyzji prawnych, administracyjnych, gospodarczych w zakresie planowania przestrzennego. Składa się on z bazy danych oraz procedur i technik systematycznego zbierania, aktywizacji i udostępniania informacji.
3. Opracowanie strategii rozwoju miasta i długofalowego rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego miasta, które zapewniają planowe działania - zgodne z przyjętymi celami i kierunkami rozwoju lokalnego. Powinny one określać długofalową politykę samorządu miasta w zakresie rozwoju działalności gospodarczej, infrastruktury społecznej i technicznej oraz zasad gospodarowania nieruchomościami, zasad lokalizacji i realizacji nowych inwestycji. Samorząd miasta powinien stworzyć ramy dla aktywności i działalności inwestycyjnej na obszarze miasta, wskazując inwestycje pożądane z punktu widzenia racjonalnego rozwoju zagospodarowania i funkcjonowania gospodarki miasta.
4. Sporządzenie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza" w myśl Art. 6 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Władze lokalne miasta Sandomierza powinny sformułować politykę gospodarowania gruntami i innymi nieruchomościami na obszarze całego miasta. W tym celu należy:
   - określić strukturę własności i zasoby gruntów oraz ich cechy, co wiąże się z uaktualnieniem informacji o statusie formalnoprawnym wszystkich nieruchomości na obszarze miasta.
   - konieczne jest przekazanie miasta przez administrację rządową ewidencji gruntów i innych nieruchomości oraz infrastruktury w celu stworzenia możliwości prowadzenia „Wielozadaniowego Katastru" w Urzędzie Miejskim.

A N E K S

Operat szacunkowy

w przedmiocie ustalenia wartości rynkowej
nieruchomości gruntowej położonej w Sandomierzu
przy ul. Długiej.

Data sporządzenia wyceny: sierpień, 1996
Wykonawca: Biegły z listy Wojewody

Sandomierz, 1996

1. Dane ogólne:
- zlecenie Urzędu Miejskiego w Sandomierzu z dnia 31-07-1996 roku, znak: GP.8325/12/96,
- przedmiot wyceny: nieruchomość gruntowa nr 315/3 o pow. 2923 m^2 położona w Sandomierzu obr. Mokoszyn przy ul. Długiej,
- cel wyceny: ustalenie rynkowej wartości w/w nieruchomości wg. funkcji ustalonej w planie zagospodarowania przestrzennego dla tej nieruchomości przed i po wprowadzeniu zmian do planu.

2. Podstawa prawna:
- ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. Nr 30, poz. 127 z 1991 roku z późn. zm.),
- Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1995 roku w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (M.P. Nr 13, poz. 163),
- Zarządzenie Nr 5 Wojewody Tarnobrzeskiego z dnia 17 stycznia 1996 roku w sprawie ustalania wojewódzkiej listy biegłych do szacowania nieruchomości, budynków, lokali i innych urządzeń
- Kodeks cywilny.

3. Materiały pomocnicze:
- Wycena nieruchomości - praca zbiorowa pod red. prof. Andrzeja Hopfera,
- Ustalenia Urzędu Skarbowego w Sandomierzu z 1996 roku dotyczące cen wolnorynkowych w obrocie cywilnoprawnym budynków mieszkalnych, lokali własnościowych, garaży, gruntów rolnych oraz działek budowlanych na terenie działania Urzędu,
- Metoda rynkowa - notowania cen sprzedaży nieruchomości WACETOB.

4. Dane źródłowe:
- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 15-08-1996 roku,
- analiza aktów notarialnych dot. nieruchomości porównywalnych sprzedanych na rynku lokalnym,
- ustalenia M.P.O. zagospodarowania przestrzennego m. Sandomierza,
- ewidencja gruntów prowadzona przez Urząd Rejonowy w Sandomierzu.

Metodyka wyceny

Wyceny gruntu przeznaczonego pod zabudowę dokonano metodą rynkową - porównawczą polegającą na odniesieniu się do wartości nieruchomości porównywalnych, sprzedanych w drodze umów cywilnoprawnych, przy uwzględnieniu stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego dla tych gruntów, stanu ich zagospodarowania i urządzenia terenu oraz lokalizacji i atrakcyjności.

Wyceny nieruchomości rolnych dokonano również metodą rynkową porównawczą polegającą na odniesieniu się do nieruchomości rolnych sprzedanych w drodze umów cywilnoprawnych przy jednoczesnym uwzględnieniu rodzaju użytków i klas.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

- działka nr 315/3 o pow. 2923 m^2 położona w Sandomierzu: Przedmieście Mokoszyn przy ul. Długiej.

Nieruchomość o uregulowanym stanie prawnym, mająca urządzoną księgę wieczystą KW Nr 16929, stanowiąca własność Anny Urban.
Wg dotychczasowych ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Sandomierza działka położona w terenach oznaczonych symbolem M 18 RP - RO - „Tereny upraw polowych i ogrodniczych"
Działka dotychczas uprawiana rolniczo. Sklasyfikowana w strefie pośredniej miasta.
Wg nowych ustaleń w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. Sandomierza położona w terenach oznaczonych symbolem M 33 MN - „Teren projektowanego zespołu działek zabudowy jednorodzinnej. Linie zabudowy oraz podział na działki wg uszczegółowienia projektu zmiany planu. Powiązanie komunikacyjne z drogą lokalną. Ustala się gabaryty budynków mieszkalnych 1-2 kondygnacji nadziemnych. Na działkach dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych. Przewiduje się pełne uzbrojenie terenu. Na okres czasowy zaleca się ogrzewanie gazowe lub podłączenie do ciepłowni szpitala. Do czasu uruchomienia nowej oczyszczalni, dopuszcza się lokalizację szamb szczelnych. Warunki wykonania przyłączy do sieci infrastruktury technicznej miejskiej należy uzyskać od dysponentów sieci."
Grunt niezagospodarowany, teren nieurządzony, lokalizacja średnio atrakcyjna.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI WG USTALEŃ MPO M 18 RP RO
Wg analizy aktów notarialnych ceny sprzedaży nieruchomości rolnych w klasie I w Sandomierzu - Mokoszyn kształtują się w przedziale od 80 zł/ar do 130 zł/ar.
Do oszacowania nieruchomości rolnej zastosowano podejście porównawcze, polegające na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które byłyby przedmiotem obrotu rynkowego.

Do porównania przyjęto dwie nieruchomości rolne pochodzące z obrotu wolnorynkowego o cechach najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej.

- nieruchomość pochodząca z transakcji Rep. „A" Nr 2864/95 zawartej w dniu 02-XII-1995 oznaczona działkami nr 43 i 44 o łącznej pow. 0,89 ha, położona w obrębie Przedmieście-Mokoszyn sklasyfikowana jako R1 - 0,39 ha, R11 - 0,17 ha i Rilla - 0,42 ha - sprzedana za cenę 9.800 zł. Średnia cena transakcyjna za 1.ar - 100 zł.
- nieruchomość pochodząca z transakcji jw. oznaczona działkami nr 45, 46, 47 i 48 o łącznej pow. 1,63 ha, położona w obrębie Przedmieście-Mokoszyn, sklasyfikowana jako R1 - 0,74 ha, R11 - 0,52 ha i Rilla - 0,37 ha - sprzedana za kwotę 16.300 zł. Średnia cena transakcyjna za 1 ar - 100 zł

W celu uaktualnienia ceny zastosowano poprawkę ze względu na upływ czasu dokonanych transakcji.
Cz = 100 zł/ar x 1,20 = 120 zł/ar

Ustalona cena odpowiada wartości rynkowej 1 ara działki będącej przedmiotem notowań rynkowych oraz ustaleń Urzędu Skarbowego w Sandomierzu.

Ustalenie wartości nieruchomości rolnej nr 315/3
Wg = 0,2923 ha x 12.000 zł/ha = 3.507,60 zł.
Wg = 3.508 zł.
słownie: trzy tysiące pięćset osiem złotych.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI WG USTALEŃ MPO M 33 MN
W oparciu o przeprowadzoną analizę ryku dot. notowań cen sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną w Sandomierzu-Poscaleniowym ustalono, że wg aktów notarialnych ceny kształtują się w przedziale od 10 zł/m^2 do 23 zł/m^2.
Wg ustaleń US w S-rzu ceny kształtują się w przedziale od 10 zł/m^2 do 15 zł/m^2.
W celu oszacowania wartości rynkowej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę, w drodze selekcji przyjęto do porównania nieruchomości o możliwie zbliżonych cechach, najbardziej reprezentatywnych na rynku lokalnym w stosunku do nieruchomości wycenianej. W toku wyceny posłużono się cenami transakcyjnymi wybranych nieruchomości, które skorygowano ze względu na cechy różniące te nieruchomości z nieruchomością wycenianą.

Nieruchomości przyjęte do porównania.

- działka nr 1019/21 o pow. 353 m^2 - Rep. A Nr 1946/96 z dn. 26-06-1996 roku, położona w Sandomierzu przy ul. Krukowskiej - cena z przetargu - 18,41 zł/m^2.

Cz - 18,41 zł/m^2
Korekta:
urządzenie terenu - 25%

cena poprawiona:

c = 18,41 zł/m^2 x 0,75 = 13 zł/m^2

- działka nr 7690/10 o pow. 694 m^2 - Rep. A Nr 1175/96 z dn. 01-07-1996 roku (Kancelaria Not. w T-gu) położona w Sandomierzu przy ul. Różanej - cena transakcyjna - 14,41 zł/m^2

Cz - 14,41 zł/m^2
Korekta:
urządzenie terenu - 15 %
zagospodarowanie nieruchomości - 5%
suma poprawek - 20 %

cena poprawiona:

c= 14,41 zł/m^2 x 0,80 = 11,53 zł/m^2

- działka nr 1088/2 o pow. 3815 zł/m^2, Rep. A. Nr 1664/96 z dn. 30-05-1996 roku położona w Sandomierzu przy ul. Zawichojskiej - cena transakcyjna - 12 zł/m^2

Cz - 12,00 zł/m^2

ustalenie średniej arytmetycznej ceny poprawionej m^2 gruntu:

c= (13,81 zł/m^2 + 11,53 zł/m^2 + 12,00 zł/m^2) : 3 = 12,44 zł/m^2
c=12,45 zł/m^2

Ustalenie wartości nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę

Wr = 2923 m^2 x 12,45 zł/m^2 = 36.391,35 zł.

Wr = 36,391 zł

słownie: trzydzieści sześć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt jeden złoty.
Ustalona wartość nieruchomości mieści się w przedziale cenowym notowań na rynku lokalnym oraz ustaleń US w Sandomierzu.

ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI

- nieruchomość rolna - 3,508 zł
- nieruchomość przeznaczona pod zabudowę - 36.391 zł

Różnica wartości nieruchomości ze względu na zmianę w MPO:
36.391 zł - 3.508 zł = 32.883 zł
słownie trzydzieści dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt trzy złote.

Sandomierz, 22-08-1996