„STRATEGIA MIESZKANIOWA
MIASTA TYCHY NA LATA 2006 -2013”

- REALIZACJA ZAŁOŻEŃ ZA OKRES 01.04.2013 – 31.12.2013

W dniu 29 czerwca 2006 r. Rada Miasta Tychy uchwałą nr 0150/XLVII/900/06 przyjęła dokument o nazwie: „Strategia mieszkaniowa miasta Tychy na lata 2006-2013”, określający zgodnie z założoną w nim misją, wszelkie aspekty działalności Miasta Tychy w sferze „stymulowania rozwoju zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego”. Niniejsza strategia mieszkaniowa jest dokumentem, w ramach którego określono przedsięwzięcia dające początek procesowi urzeczywistniania zawartych w niej celów.

Samorząd terytorialny, realizując cele strategii mieszkaniowej może wpływać na poprawę sytuacji w mieście nie tylko poprzez angażowanie środków własnych, ale także poprzez działania stymulacyjne, organizatorskie i wspomagające innych inwestorów do realizacji budownictwa mieszkaniowego.

Celem prawidłowej realizacji założeń wynikających z cyt. powyżej strategii koniecznym jest bieżące kontrolowanie i monitorowanie podejmowanych przedsięwzięć dotyczących rozwoju mieszkaniowego na terenie Miasta w odniesieniu do przyjętych kierunków działania.

Poniżej dokonano kolejnego zestawienia uzyskanych danych cząstkowych dotyczących realizacji założeń programowych ujętych w strategii jw. w okresie od 01 kwietnia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

W okresie od 01 kwietnia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. przeprowadzono **5** przetargów na sprzedaż gruntów pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne. Pozytywnie zakończył się 1 przetarg pod budownictwo jednorodzinne, w wyniku którego dokonano sprzedaży 1 działki położonej przy ul. Dziewanny o powierzchni 1313 m^2.

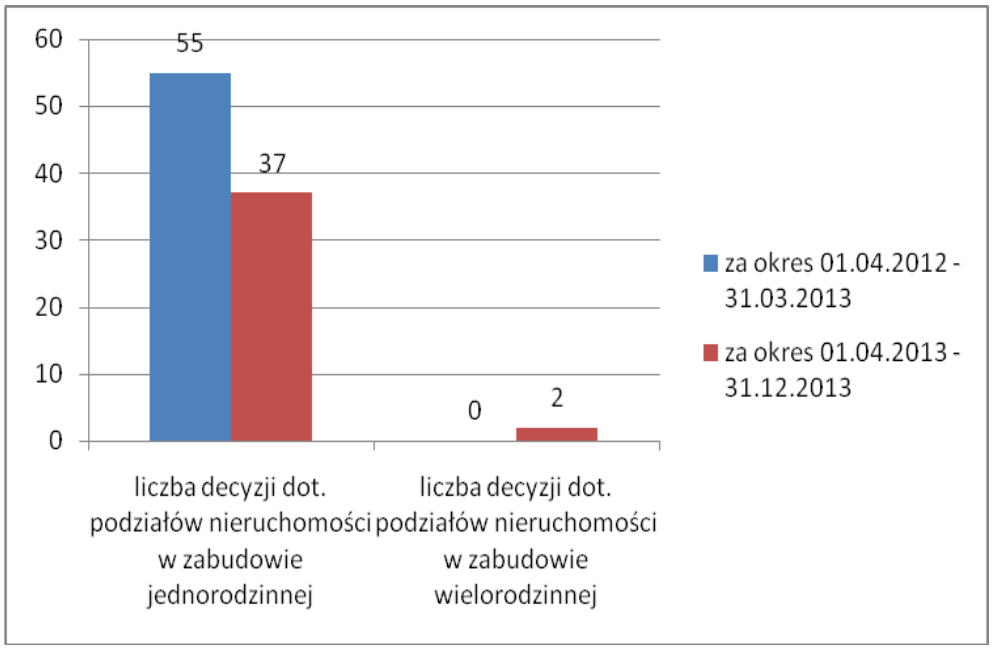
Pozostałe przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym. Przetargi te dotyczyły działek położonych przy ulicach : Nowej/Żorskiej, Poprzecznej, Zimorodków.[1]

W analizowanym okresie wydano następującą ilość decyzji dotyczących podziałów nieruchomości:

- z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną: **37** decyzji

- z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną: **2** decyzje (1 decyzja dla INFRA PA Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach- nieruchomość położona przy ul. Żorskiej, 1 decyzja dla MURAPOL S.A. – nieruchomość położona przy al. Bielskiej).

Wykres 1. Porównanie dwóch kolejnych okresów sprawozdawczych.



Źródło: opracowanie własne w oparciu o dane Wydziału Geodezji.

Liczbę oddanych do użytku lokali mieszkalnych przedstawia tabela 1.

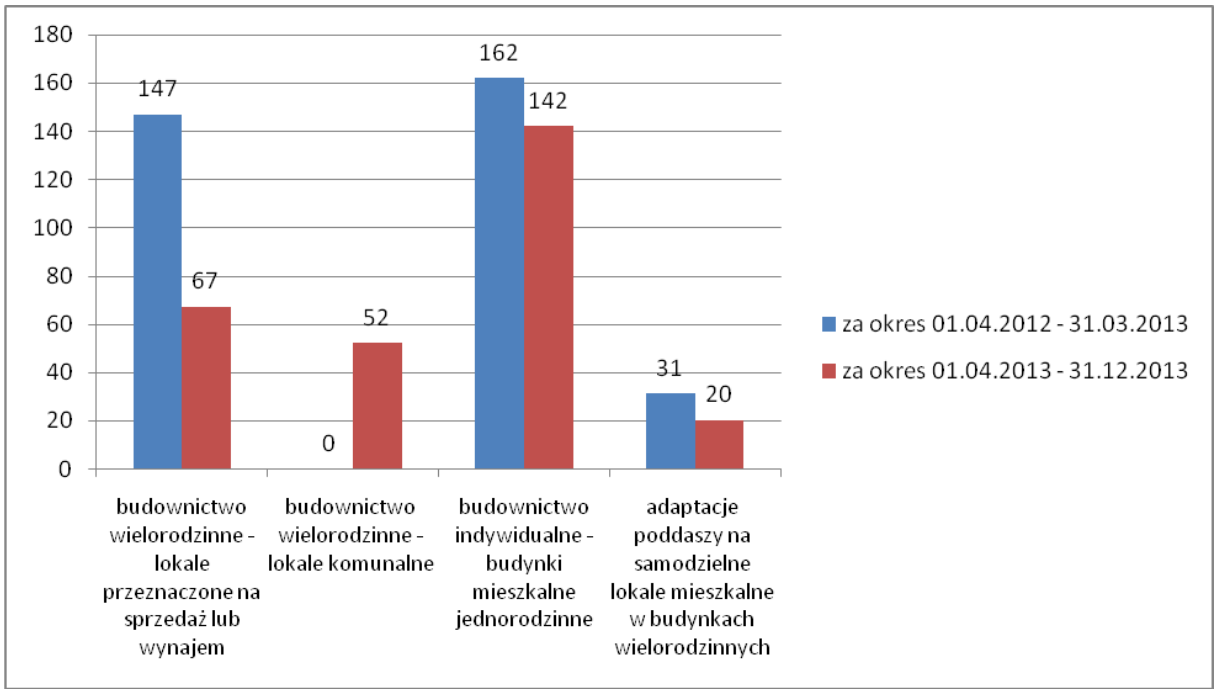
[1] Źródło : dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Tabela 1. Dane o aktywności inwestycyjnej.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Liczba oddanych lokali mieszkalnych
Budynki wielorodzinne - przeznaczone na sprzedaż lub wynajem - komunalne	 **67** **52**
Budynki mieszkalne jednorodzinne	**142**
Adaptacje poddaszy na samodzielne lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych	**20**

Źródło: opracowanie własne w oparciu o dane Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego

Wykres 2. Porównanie dwóch kolejnych okresów sprawozdawczych.



„Ruch budowlany" w okresie od 01 kwietnia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. obrazują również decyzje administracyjne wydane w oparciu o ustawy: o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz prawo budowlane, kiedy wydano:

- 66 decyzji dotyczących budynków w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej, w wyniku których powstało 97 mieszkań

- 4 pozwolenia dotyczące mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, w wyniku których powstało 330 mieszkań
- 5 mieszkań – adaptacja powierzchni niemieszkalnych na samodzielne lokale mieszkalne lub powiększenie już istniejących lokali mieszkalnych.

Powyższe zestawienie przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Liczba wydanych decyzji administracyjnych.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Tereny ofertowe* – własność prywatna	Pozostałe tereny ofertowe**	Pozostałe tereny nie ujęte w Strategii Mieszkaniowej
Liczba decyzji administracyjnych wydanych w oparciu o ustawy: o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz prawo budowlane:			
• **liczba decyzji dotyczących budynków w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej**			
I. liczba pozwoleń	4	1	66
II. liczba powstałych mieszkań	5	1	97
• **mieszkania w zabudowie wielorodzinnej**			
I. liczba pozwoleń	0	0	4
II. liczba powstałych mieszkań	0	0	330
• **mieszkania – adaptacja powierzchni niemieszkalnych na samodzielne lokale mieszkalne lub powiększenie już istniejących lokali mieszkalnych**			
I. liczba pozwoleń	0	0	5
II. liczba powstałych mieszkań	0	0	5

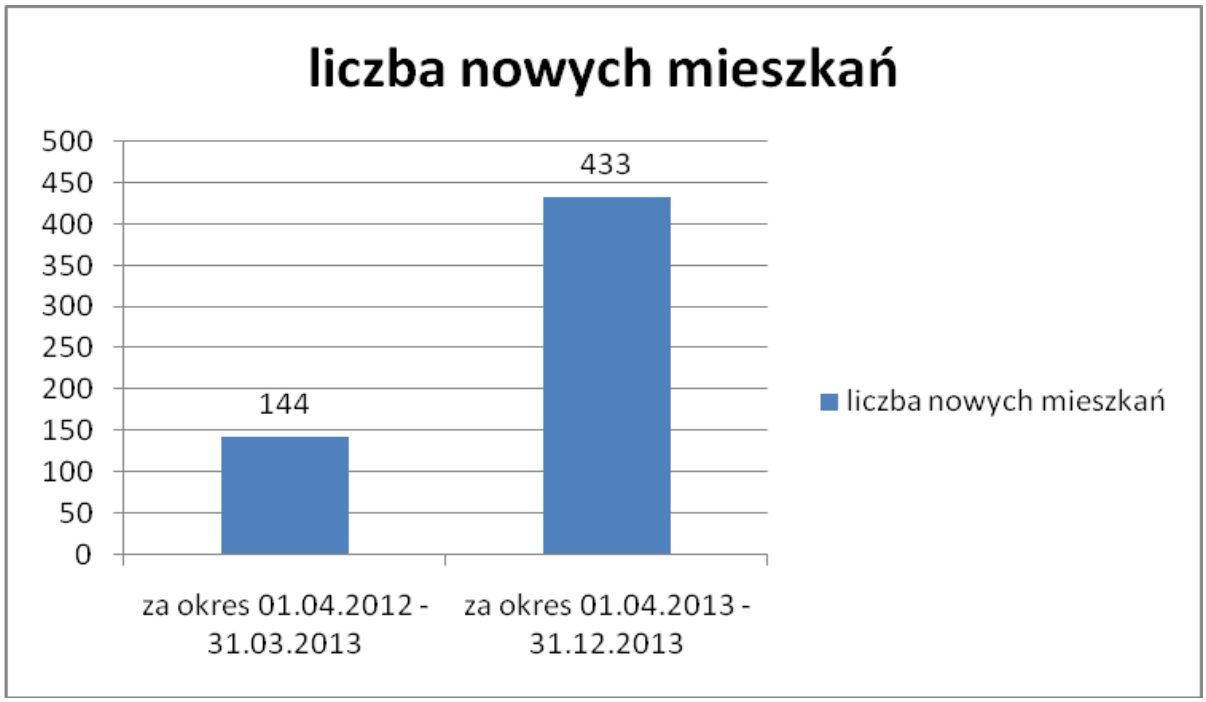
Źródło: opracowanie własne w oparciu o dane Wydziału Architektury

* tereny ofertowe wyszczególnione w „Strategii Mieszkaniowej Miasta Tychy na lata 2006-2013”

**własność terenu należy do: Gminy Miasta Tychy, Śródmieścia Sp. z o.o., Tyskiego Towarzystwo Budownictwa Społecznego, Skarbu Państwa – Lasy Państwowe, Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej

Konsekwencją wydania powyższych decyzji było powstanie nowych 433 mieszkań w różnych typach zabudowy.

Wykres 3. Porównanie dwóch kolejnych okresów sprawozdawczych.



Wśród inwestycji znajdujących się w toku realizacji można wymienić inwestycję pn. „Zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń kuchni i stołówki na lokale mieszkalne oraz rozbudowa o ewakuacyjne klatki schodowe w budynku przy ul. Browarowej 4", zgodnie z aneksem do projektu budowlanego przebudowy pomieszczeń auli i kuchni ze stołówką na 22 lokale mieszkalne (o łącznej powierzchni 651,40 m^2) wraz z zagospodarowaniem terenu. Zadanie będzie dofinansowane w 40% ze środków Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego. Zawarcie umowy z BGK nastąpiło 06.03.2013 r. Podmiotem zaangażowanym w realizację inwestycji jest Zakład Remontowo-Budowlany Bronisław Malik. Przewidywana data zakończenia inwestycji to 30.10.2014 r.

W sierpniu 2013 r. zakończona została inwestycja realizowana przez Tyskie TBS Sp. z o.o. jako spółkę gminną polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażami przy ul. Grota Roweckiego/Trzy Stawy. Przedsięwzięcie zaowocowało powstaniem 52 lokali mieszkalnych (w tym 1 mieszkanie chronione i 51 mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych) i 4 lokali użytkowych.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności dokonano również adaptacji strychów na lokale mieszkalne z modernizacją instalacji kanalizacyjnych, wodociągowych, elektrycznych, ogrzewania etażowego w budynkach położonych przy ul. Katowickiej:

Adres budynku	Lokale powstałe w wyniku adaptacji		Lokale powiększone w wyniku adaptacji	
	ilość	powierzchnia m2	ilość	o powierzchnię m2
Ul. Katowicka 104	2	88,28	1	2,89
Ul. Katowicka 145	2	27,23	1	1,39

Do największych inwestycji deweloperskich należy zaliczyć:

- budowę przez firmę „MURAPOL" S.A. osiedla „Cztery Pory Roku" zlokalizowanego przy skrzyżowaniu al. Bielskiej i ulicy Sikorskiego. Inwestycja oddawana jest do użytku w kilku etapach i zakłada powstanie 11 budynków w zabudowie wielorodzinnej (ok. 800 mieszkań). IV etap (67 mieszkań) został zakończony, V etap (146 mieszkań) zostanie zakończony w IV kwartale 2014 r.[2]
- budowę przez firmę Akord sp. z o.o. 6 budynków jednorodzinnych oraz 3 budynków dwurodzinnych przy ul. Nowej. Pierwszy etap – budowa 6 budynków jednorodzinnych – został już rozpoczęty. Planowany termin zakończenia prac budowlanych to 31 marca 2014 r.[3]

<u>Wnioski końcowe:</u>

Reasumując, realizacja „Strategii mieszkaniowej miasta Tychy na lata 2006-2013" od 29 czerwca 2006 do 31 grudnia 2013 r. przedstawia się następująco:

- wydano **1241** decyzji administracyjnych (pozwoleń), w wyniku których powstało **3364** nowych mieszkań w różnych typach zabudowy: zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz adaptacje powierzchni niemieszkalnych,

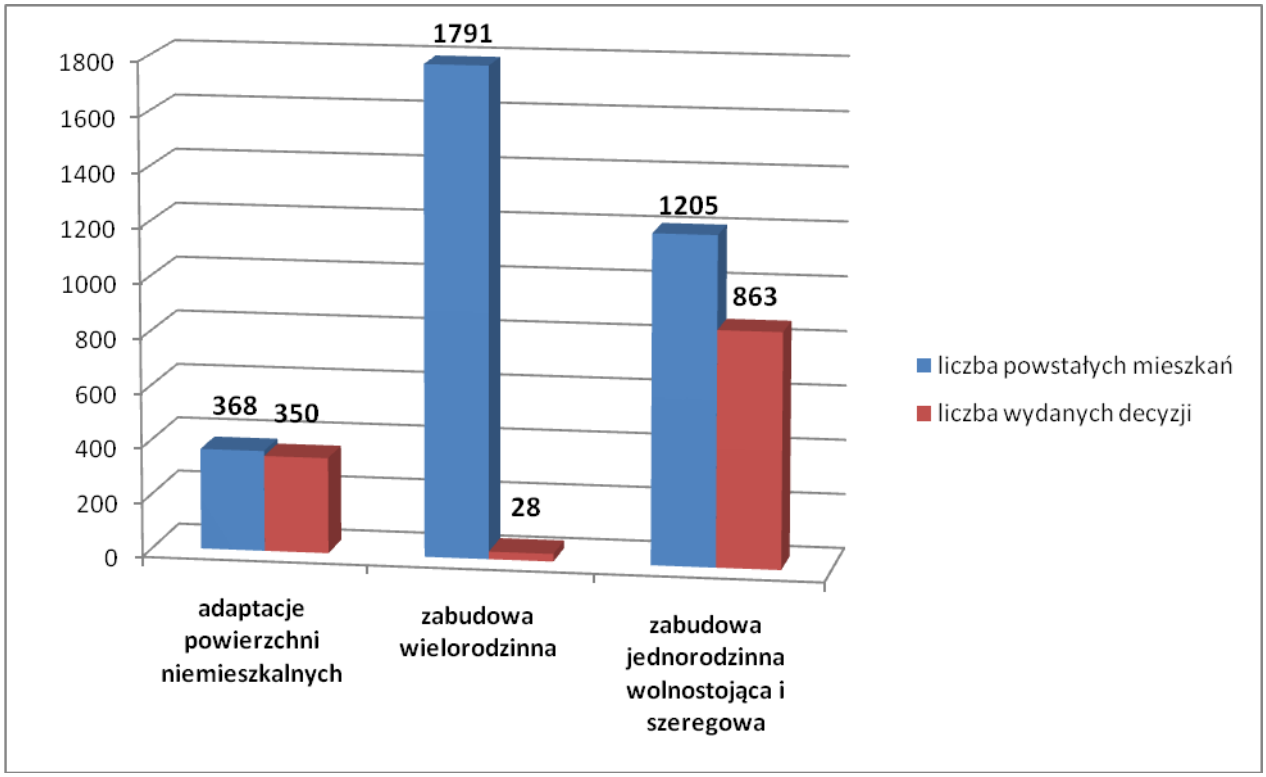
[2] WWW.murapol.pl

[3] WWW.akord-dom.pl

- przeprowadzono **48** przetargów z wynikiem pozytywnym na sprzedaż gruntów pod budownictwo jednorodzinne, w wyniku których sprzedano nieruchomości o łącznej powierzchni **5,1083** ha oraz rozstrzygnięto **3** przetargi na sprzedaż gruntów pod budownictwo wielorodzinne, w wyniku których sprzedano nieruchomości o łącznej powierzchni **2,3793** ha,
- wydano **455** decyzji dotyczących podziału nieruchomości gruntowej z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną oraz **15** decyzji dotyczących podziału nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną.

Dane o aktywności inwestycyjnej w okresie obowiązywania strategii mieszkaniowej tj. od 29.06.2006 do 31.12.2013 zostały przedstawione na poniższym wykresie.

Wykres 4. Aktywność inwestycyjna na terenie Miasta Tychy.



.

Dane statystyczne dotyczące budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta Tychy w poszczególnych latach obowiązywania „Strategii mieszkaniowej miasta Tychy na lata 2006-2013” przedstawia poniższa tabela (w zestawieniu nie ujęto danych z 2013 r. ze względu na ich brak).

Mieszkania oddane do użytkowania								
OGÓŁEM	Jednostka miary	2006 r.	2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
mieszkania	mieszk.	371	284	674	459	501	239	311
izby	izba	1393	1348	2444	1642	1812	1130	1233
powierzchnia użytkowa	m^2	38369	36958	64459	44405	50523	29308	32948
SPÓŁDZIELCZE								
mieszkania	mieszk.	9	0	11	0	3	0	0
izby	izba	14	0	30	0	3	0	0
powierzchnia użytkowa	m^2	276	0	574	0	91	0	0
KOMUNALNE								
mieszkania	mieszk.	84	6	28	0	0	0	0
izby	izba	176	20	80	0	0	0	0
powierzchnia użytkowa	m^2	4221	327	1550	0	0	0	0
SPOŁECZNE CZYNSZOWE								
mieszkania	mieszk.	0	0	0	57	0	0	0
izby	izba	0	0	0	147	0	0	0
powierzchnia użytkowa	m^2	0	0	0	3184	0	0	0

PRZEZNACZONE NA SPRZEDAŻ LUB WYNAJEM								
mieszkania	mieszk.	152	97	460	252	253	70	147
izby	izba	476	320	1394	750	626	266	404
powierzchnia użytkowa	m^2	14127	7374	35363	20174	15786	4679	10771
INDYWIDUALNE								
mieszkania	mieszk.	126	181	175	150	245	169	164
izby	izba	727	1008	940	745	1183	864	829
powierzchnia użytkowa	m^2	19745	29257	26972	21047	34646	24629	22177
Mieszkania oddane do użytkowania w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych								
MIESZKANIA W NOWYCH BUDYNKACH MIESZKALNYCH (ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA W CAŁOŚCI LUB W POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCIACH) I NIEMIESZKALNYCH								
ogółem	mieszk.	-	-	602	412	446	197	262
społeczne czynszowe	mieszk.	-	-	0	57	0	0	0
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	mieszk.	-	-	460	252	253	70	131
indywidualne	mieszk.	-	-	142	103	193	127	131
MIESZKANIA UZYSKANE W WYNIKU ROZBUDOWY								
ogółem	mieszk.	-	-	5	5	2	2	22
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	mieszk.	-	-	0	0	0	0	16

indywidualne	mieszk.	-	-	5	5	2	2	6
MIESZKANIA UZYSKANE Z PRZEBUDOWY LUB ADAPTACJI POMIESZCZEŃ NIEMIESZKALNYCH								
ogółem	mieszk.	-	-	67	42	53	40	27
spółdzielcze	mieszk.	-	-	11	0	3	0	0
komunalne	mieszk.	-	-	28	0	0	0	0
indywidualne	mieszk.	-	-	28	42	50	40	27

Źródło: opracowanie własne w oparciu o dane GUS

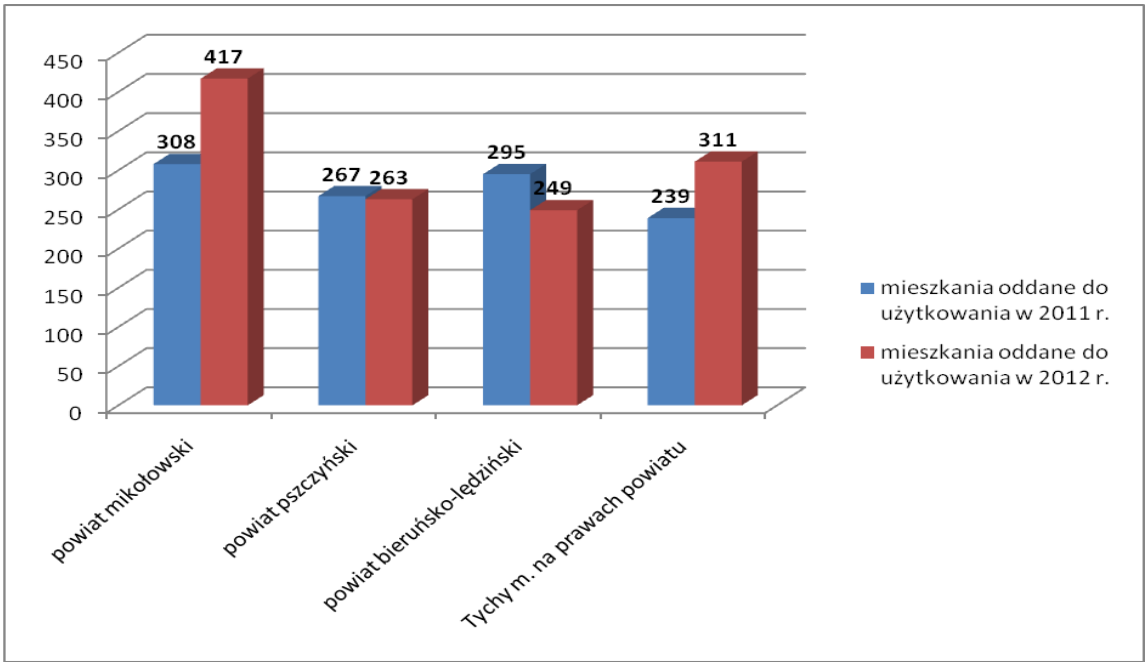
Na podstawie danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny poniżej przedstawiono w jaki sposób kształtowało się budownictwo mieszkaniowe w latach 2011 i 2012 (brak danych z 2013 r.) na terenie województwa śląskiego oraz podregionu tyskiego wchodzącego w jego skład.

Mieszkania oddane do użytkowania:

Jednostka terytorialna	***liczba mieszkań ogółem***	
	2011 r.	***2012 r.***
województwo śląskie	9500	9744
podregion tyski:	1109	1240
- powiat mikołowski	308	417
- powiat pszczyński	267	263
- powiat bieruńsko-lędziński	295	249
- Tychy m. na prawach powiatu	**239**	**311**

Na podstawie przedstawionych danych można zauważyć, iż w 2012 r. w porównaniu z 2011 rokiem na terenie naszego miasta nastąpił ok. 30% wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania podczas gdy na terenie całego województwa śląskiego w 2012 r. oddano do użytkowania tylko ok. 2,5% więcej mieszkań niż w 2011 r.

Mieszkania oddane do użytkowania na terenie podregionu tyskiego



Mieszkania oddane do użytkowania w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych:

Jednostka terytorialna	Mieszkania w nowych budynkach mieszkalnych (oddanych do użytkowania w całości lub w poszczególnych częściach) i niemieszkalnych		Mieszkania uzyskane w wyniku rozbudowy		Mieszkania uzyskane z przebudowy lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych	
	2011 r.	2012 r.	2011 r.	2012 r.	2011 r.	2012 r.
województwo śląskie	9041	9197	326	291	133	256
podregion tyski:	1027	1106	38	50	44	84
- powiat mikołowski	276	397	31	19	1	1
- powiat pszczyński	267	263	0	0	0	0
- powiat bieruńsko-lędziński	287	184	5	9	3	56
- Tychy m. na prawach powiatu	**197**	**262**	**2**	**22**	**40**	**27**

Z analizy danych wynika, iż w 2012 r. (w porównaniu do 2011 r.) liczba mieszkań oddanych do użytkowania w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych przedstawiała się następująco:

- mieszkania w nowych budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych – w województwie śląskim nastąpił wzrost o 1,73%. Największy wzrost nastąpił w powiecie mikołowskim (43,84%), w Tychach m. na prawach powiatu (32,99%), natomiast w powiecie pszczyńskim i bieruńsko-lędzińskim liczba mieszkań oddanych do użytkowania zmalała.

- mieszkania uzyskane w wyniku rozbudowy – w województwie śląskim nastąpił spadek o 10,74%. Największy wzrost odnotowano w Tychach m. na prawach powiatu (1000%), w powiecie bieruńsko-lędzińskim (80%). Spadek odnotowano tylko w powiecie mikołowskim (38,71%).

- mieszkania uzyskane w wyniku przebudowy lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych – w województwie śląskim nastąpił wzrost o 92,48% . Największy wzrost odnotowano w powiecie bieruńsko-lędzińskim (1767%), w Tychach m. na

prawach powiatu nastąpił spadek (32,5%) natomiast w powiecie mikołowskim liczba mieszkań kształtowała się na tym samym poziomie jak w roku 2011 r.