



Politechnika Wrocławska

# PRACA DYPLOMOWA





Politechnika Wroclawska

Wydział Architektury

Kierunki urbanistycznych przekształceń,  
komunalnych zasobów mieszkaniowych  
w śródmieściach małych miast  
na przykładzie województwa dolnośląskiego

---

Rozprawa doktorska

TOM I

autor: mgr inż. Milena Stettner

promotor: prof. dr hab. inż. arch. Robert Masztalski

Wrocław, 2020





*„...dla nowego i owocnego działania  
przestrzennego niezbędna jest przebudowa  
psychiczna CZŁOWIEKA MAŁYCH MIAST...”*

*/ADAMCZEWSKA-WEJCHERT H., WEJCHERT K., 1986/*

*...Rodzicom... HALINIE I WŁADYSŁAWOWI STETTNER*

*...Siostrze... WIKTORII STETTNER*

*...Promotorowi... PROF. DR HAB. INŻ. ARCH. ROBERTOWI MASZTALSKIEMU*



# SPIS TREŚCI

<b>ROZDZIAŁ I – WSTĘP .....</b>	<b>9</b>
1. WPROWADZENIE .....	9
2. CELE I ZAKRES PRACY .....	11
3. PRZYJĘTE PYTANIA BADAWCZE I TEZY .....	12
4. METODY PRACY.....	13
5. DEFINICJE.....	14
<b>ROZDZIAŁ II – POLITYKA MIESZKANIOWA W POLSCE I ZA GRANICĄ – STAN BADAŃ .....</b>	<b>17</b>
1. WPROWADZENIE .....	17
2. MODELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ .....	20
3. DOSTĘPNE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W POLSCE.....	23
4. MAŁE MIASTO .....	27
5. KIERUNKI GOSPODAROWANIA KOMUNALNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM W MAŁYCH MIASTACH W POLSCE .....	30
6. BUDOWNICTWO SPOŁECZNE ZA GRANICĄ.....	33
7. AFFORDABLE HOUSING – SYSTEM DOSTĘPNEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO – PRZYKŁAD WIELKIEJ BRYTANII .....	39
8. POLITYKA PRZESTRZENNA MAŁYCH MIAST W POLSCE – REALIZACJA DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH.....	40
9. REWITALIZACJA JAKO KLUCZ DO ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MAŁYCH MIAST .....	42
9.1. REWITALIZACJA A ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ.....	42
9.2. REWITALIZACJA SPOŁECZNA.....	45
<b>ROZDZIAŁ III – ANALIZA STANU PRZEKSZTAŁCEŃ KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W MAŁYCH MIASTACH DOLNEGO ŚLĄSKA.....</b>	<b>49</b>
1. DELIMITACJA OBSZARU BADAŃ .....	49
1.1. ANALIZY STATYSTYCZNE W LATACH 1995-2014 NA PODSTAWIE DANYCH Z GŁÓWNEGO URZĘDU STATYSTYCZNEGO.....	49
1.2. WNIOSKI .....	59
2. OCENA SPOŁECZNA WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA W MAŁYCH MIASTACH .....	60
2.1. JAKOŚĆ ŻYCIA A TOŻSAMOŚĆ MIEJSCA .....	61
2.2. OCENA MOŻLIWOŚCI ZASPOKOJENIA POTRZEB W MAŁYCH MIASTACH .....	66
2.3. KLASYFIKACJA PROBLEMÓW W MAŁYCH MIASTACH .....	69
2.4. CHARAKTERYSTYKA RESPONDENTÓW .....	71
2.5. WNIOSKI .....	72
3. INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA STANU ISTNIEJĄCEGO KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W MAŁYCH MIASTACH .....	74
3.1. CHOCIANÓW .....	75

3.2.	KĄTY WROCŁAWSKIE.....	79
3.3.	MIĘDZYBÓRZ.....	83
3.4.	NOWOGRODZIEC.....	85
3.5.	OBORNIKI ŚLĄSKIE .....	91
3.6.	PROCHOWICE.....	95
3.7.	PRUSICE.....	100
3.8.	SIECHNICE.....	103
3.9.	ŚRODA ŚLĄSKA .....	106
3.10.	TWARDOGÓRA .....	110
3.11.	WIĄZÓW .....	117
3.12.	ŻMIGRÓD .....	119
3.13.	WNIOSKI .....	123
4.	REALIZOWANIE POLITYKI GOSPODAROWANIA KOMUNALNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM W MAŁYCH MIASTACH.....	124
4.1.	CHOCIANÓW .....	125
4.2.	KĄTY WROCŁAWSKIE.....	128
4.3.	MIĘDZYBÓRZ.....	130
4.4.	NOWOGRODZIEC.....	131
4.5.	OBORNIKI ŚLĄSKIE .....	133
4.6.	PROCHOWICE.....	136
4.7.	PRUSICE.....	137
4.8.	SIECHNICE.....	138
4.9.	ŚRODA ŚLĄSKA .....	139
4.10.	TWARDOGÓRA .....	143
4.11.	WIĄZÓW .....	146
4.12.	ŻMIGRÓD .....	149
4.13.	WNIOSKI .....	150
5.	WNIOSKI Z ANALIZY.....	151
<b>ROZDZIAŁ IV – SYNTEZA – KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENŃ URBANISTYCZNYCH, KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH .....</b>		<b>153</b>
1.	PREFERENCJE MIESZKAŃCÓW W ZAKRESIE PROWADZONYCH DZIAŁAŃ W MIEŚCIE.....	153
2.	PRÓBA ZASTOSOWANIA DOBRYCH PRAKTYK – AFFORDABLE HOUSING W WIELKIEJ BRYTANII A MIESZKANIA KOMUNALNE W POLSCE – PORÓWNANIE ..	155
3.	REWITALIZACJA JAKO PROCES NAPRAWCZY KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W MAŁYCH MIASTACH.....	157
4.	OSIĄGNIĘTE CELE .....	162
5.	WERYFIKACJA TEZ .....	165

<b>ROZDZIAŁ V – PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE</b> .....	<b>168</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>171</b>
<b>AKTY PRAWNE</b> .....	<b>180</b>
<b>SPIS RZECZOWY</b> .....	<b>181</b>
1. SPIS TABEL.....	181
2. SPIS RYSUNKÓW .....	183
3. SPIS WYKRESÓW .....	184
4. SPIS FOTOGRAFII .....	185
<b>STRESZCZENIE</b> .....	<b>187</b>
<b>SUMMARY</b> .....	<b>189</b>



## ROZDZIAŁ I – WSTĘP

### 1. WPROWADZENIE

„Większość jednostek miejskich Polski to małe miasta i choć ich potencjał ekonomiczny, demograficzny czy społeczny w skali kraju jest nieporównywalny z potencjałem dużych ośrodków metropolitalnych czy nawet grupy miast średnich, to jednak ich rola w sieci osadniczej poszczególnych regionów jest kluczowa. Zachodzące w drugiej połowie XX w. procesy społeczno-gospodarcze zasadniczo zmieniły uwarunkowania zewnętrzne rozwoju małych miast w Polsce, co w konsekwencji prowadziło do przekształcenia struktury przestrzenno-funkcjonalnej wielu z nich. Ostatnie przemiany, m.in. restrukturyzacja polskiej wsi, wzrost zamożności społeczeństwa, mechanizmy rynkowe, działania proekologiczne, upodmiotowienie społeczności lokalnych muszą zaowocować nowym spojrzeniem na małe miasta, które staną się ważnym elementem struktury społeczno-ekonomicznej kraju. (Heffner i Marszał, 2006)”

Przemiany społeczno-gospodarcze, wolny rynek, a przy tym likwidacja niektórych gałęzi przemysłu zmieniły nastawienie w polskich miastach. W szczególności najtrudniejszą próbę w dostosowaniu się do aktualnej sytuacji gospodarczej przeżywały miasta z niegdyś silną funkcją przemysłową, tak jak znaczna część małych miast Dolnego Śląska. Rynek pracy zmienił się z przemysłowego na usługowy i bardziej konsumpcyjny. Umiejętności w dopasowaniu się do warunków panujących w gospodarce są bardzo ważne ze względu na niewielkie wpływy małych miast na obszar sąsiadujący. Decyzje o zmianie funkcji dominującej z sanatoryjnej na uzdrowiskowo-turystyczną, przemysłowej na produkcyjno-magazynową, czy usługową uratowały kondycję gospodarczą niektórych miasteczek, wpływając na wzrost kapitału ludzkiego. (Szymańska i Grzelak-Kostulska, 2005)

Poznanie sposobu i przyczyn kształtowania się takiej, a nie innej struktury funkcjonalno-przestrzennej miast, wobec obecnej niekontrolowanej i przypadkowej ich modernizacji staje się podstawowym krokiem na drodze do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju i sprostania wyzwaniom szybko postępującej urbanizacji. Dzisiejsze sposoby przypadkowej modernizacji, szczególnie dotkniętych problemami transformacji ustrojowej małych miast Dolnego Śląska i Polski, są poważnym zagrożeniem dla ich przyszłości. To destrukcyjne zjawisko można zatrzymać jedynie dzięki dobrej znajomości współcześnie dziejących się w nich procesów urbanistycznych, zachodzących między nimi zależności, a także skierowaniu działań modernizacyjnych w dobrym, wynikającym z badań naukowych, kierunku. (Masztalski, 2005)

Małe miasto to niewielka struktura urbanistyczna, zazwyczaj społecznie jednolita i wymagająca wsparcia finansowego od państwa. Ze względu na brak samodzielności ekonomicznej i silnych funkcji gospodarczych bardziej odczuwa zmiany w polityce państwa. Małe miasta<sup>1</sup> stanowią ponad 76% wszystkich miast w Polsce (źródło: (GUS, Miasta w liczbach 2016, 2018)), dlatego proces ich rozwoju i stabilizacji gospodarczej jest bardzo ważny dla gospodarki całego państwa. W procesie szybkiej industrializacji i urbanizacji odnotowywano w małych miastach stagnację i kryzys gospodarczy, a rozwój kapitału ludzkiego zanikał. Celem poprawy sytuacji gospodarczej zaczęto lokować w nich ośrodki przemysłowe. Próba napędzania ekonomii silną funkcją gospodarczą w 2 poł. XX wieku przyczyniła się do powstawania budownictwa spółdzielczego i zakładowego. Napływ ludności do miast nie trwał zbyt długo. Lata kryzysu gospodarczego (1970-1990) przyczyniły się do osłabienia procesu migracyjnego. Dopiero po 1989 r. zauważa się skok przyrostu naturalnego i ruch ludności pomiędzy wsią a miastem.

Dodatkowym zagrożeniem szczególnie dla małych miast stają się wprowadzane w ostatnich latach programy wsparcia społecznego. Słuszne w swojej idei wdrożenie prospołecznego wsparcia dla rodzin, w postaci dodatku 500+, wyprawki szkolnej 300+, czy zniżek z tytułu kart

<sup>1</sup> Małe miasto – miasto do 20.000 mieszkańców, według grup wielkościowych Głównego Urzędu Statystycznego



dużej rodziny, w wyniku nieprzemyślanego sposobu implementacji paradoksalnie doprowadziło do zwiększenia w Polsce, wbrew intencjom pomysłodawców, zasięgu ubóstwa skrajnego i relatywnego. Na podstawie raportu GUS z 28.06.2019 r. w 2018 r., w porównaniu z 2017 r. zasięg ubóstwa skrajnego wzrósł z 4,3% do 5,4%, a relatywnego z 13,4% do 14,2%. Łatwość utrzymywania się z zasiłków wśród rodzin wielodzietnych, wpłynął na brak chęci podejmowania prac tymczasowych i sezonowych. Społeczeństwo stało się bardziej wymagające i „leniwe”. Zasięg ubóstwa w największym stopniu dotyczy mieszkańców wsi i małych miast, w tym w większości gospodarstw domowych z dziećmi. Największy wzrost, ze względu na grupy społeczno-ekonomiczne, bo z 10,4% na 14,1% odnotowano wśród gospodarstw domowych utrzymujących się z innych źródeł niezarobkowych niż renty i emerytury. Według typów gospodarstw domowych największy wzrost zaobserwowano w grupie małżeństw z co najmniej 3 dziećmi na utrzymaniu, tj. z 6,4% na 7%, a wśród dzieci do 17 roku życia, również w tej samej grupie (z 7,6% na 9,7%). W pozostałych miastach będących przedmiotem badań w niniejszej pracy odnotowano skok zasięgu ubóstwa skrajnego z 4,1% na 5,1%. (GUS, Zasięg ubóstwa ekonomicznego w Polsce w 2018 r., 2019)

Procesy rozwoju przestrzennego miast, w najbliższym ćwierćwieczu XXI wieku, w obliczu zahamowania wzrostu liczby ludności, powinny być skoncentrowane na naprawie struktury miejskiej. Autorzy, Aleksander Noworól<sup>2</sup> (Noworól, 1998), Wojciech Pęski<sup>3</sup> (Pęski, 1999) oraz Ryszard Domański<sup>4</sup> (Domański, 2002) zwracają uwagę na nowy aspekt gospodarki przestrzennej, który pojawił się w miastach Polski po wprowadzeniu mechanizmów demokratycznych w 1989 r. Najważniejsze z nich to: upodmiotowienie społeczeństwa generujące zwiększony opór wobec tych działań, które mogą pogorszyć lokalne warunki życia, znacznie większy stopień nieprzewidywalności skutków podejmowanych decyzji, bardziej złożone instrumenty publicznej kontroli i wreszcie wzrastająca rola idei zrównoważonego rozwoju. Dzisiejsze problemy kształtowania polskiej przestrzeni urbanistycznej w ramach Unii Europejskiej wiążą się z wieloma uwarunkowaniami, które do tej pory praktycznie nie były brane pod uwagę. Podstawowym dylematem jest problem, jak pogodzić wymogi konkurencyjności z wymogami efektywności modernizacji miast.

Rozpoczęty w roku 1989 proces rodzenia się świadomości lokalnej społeczeństwa pozwala na kształtowanie wizerunku swojego miasta na miarę potrzeb społeczności lokalnej. Samorządy lokalne, dysponując władzą i pieniędzmi, mogą rozpocząć proces „meblowania” miasta na swoją miarę. W tym procesie może pomóc doświadczenie krajów zachodniej Europy oraz wsparcie finansowe Unii Europejskiej, które z jednej strony może wspomóc zrównoważony rozwój i zwiększyć konkurencyjność miast Polski, a z drugiej strony skutecznie likwidować w małych miastach zjawiska destrukcyjne dla prawidłowego rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, takie jak wysokie bezrobocie, ubóstwo czy powstawanie gett socjalnych i kulturowych. (Masztalski, 2005)

Jednym z takich zjawisk, wymagających istotnych zmian w polityce przestrzennej małych miast, jest proces urbanistycznych przekształceń komunalnych zasobów mieszkaniowych, szczególnie w kontekście zerwanych więzi śródmieść z otaczającą je rozproszoną zabudową o bardzo zróżnicowanym wiejsko-miejskim charakterze.

---

<sup>2</sup> Noworól A. (1998). *Instrumenty zarządzania rozwojem miast*. Kraków: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej.

<sup>3</sup> Pęski W. (1999). *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*. Warszawa: Arkady.

<sup>4</sup> Domański R. (2002). *Gospodarka przestrzenna*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.

## 2. CELE I ZAKRES PRACY

Badania, przeprowadzone na potrzeby niniejszej pracy, dotyczą grupy małych miast do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim. Za małe miasto uznaje się ośrodek poniżej 20.000 mieszkańców. Miasta liczące 10-20 tys. osób nie zostały wzięte pod uwagę w niniejszej pracy, ze względu na silną funkcję miastotwórczą i charakterystykę zbliżoną do miast średnich. Ośrodki do 10.000 mieszkańców wykazują między sobą większe podobieństwa gospodarcze i społeczne, co podkreślał w swojej publikacji<sup>5</sup> Tadeusz Kachniarz. (Kachniarz, 1993) Obszar badań obejmuje zatem 54 małe miasta do 10.000 mieszkańców na terenie województwa dolnośląskiego. Analizy statystyczne dla wszystkich małych miast do 10.000 mieszkańców przeprowadzono w 2015 r., na podstawie danych GUS z lat 1995-2014. Po przeprowadzonej analizie statystycznej i delimitacji obszaru badań wybrano 12 małych miast, w których zrealizowano badania terenowe i analizy dokumentów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz pomocniczo badania społeczne (sondaż). Kwestionariusze sondażu społecznego zebrano w 2016 r., natomiast badania terenowe prowadzono w latach 2017-2019. Jako uzupełnienie inwentaryzacji urbanistycznej o aspekt ekonomiczny przeanalizowano budżety i strategie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, na podstawie dokumentów gminnych dostępnych w 2019 r.

Celem projektu badawczego jest poznanie stanu zagospodarowania komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz próba zdefiniowania rekomendacji w zakresie prowadzenia optymalnej, komunalnej polityki mieszkaniowej w małych miastach do 10.000 mieszkańców na przykładzie województwa dolnośląskiego. Pogłębiona analiza przestrzenna, w konfrontacji ze strategią gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i jej budżetem, umożliwi próbę sformułowania optymalnych zasad prowadzenia komunalnej polityki mieszkaniowej.

Cele badawcze:

- ✓ Analiza i ocena 54 małych miast do 10.000 mieszkańców na podstawie analiz danych statystycznych w latach 1995-2014, dotyczących demografii i wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne, **(ROZDZIAŁ III)**
- ✓ Analiza i ocena jakości i warunków życia, w tym możliwości zaspokojenia potrzeb w mieście oraz poznanie najważniejszych problemów, na podstawie sondażu, przeprowadzonego wśród mieszkańców małych miast do 10.000 mieszkańców, **(ROZDZIAŁ III i IV)**
- ✓ Analiza i ocena standardu komunalnych zasobów mieszkaniowych w małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, na podstawie badań terenowych, **(ROZDZIAŁ III)**
- ✓ Stworzenie katalogu nieruchomości komunalnych w małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, w oparciu o przeprowadzone badania terenowe, **(TOM II)**
- ✓ Analiza i ocena stanu mieszkaniowego zasobu gminy w konfrontacji z budżetem i strategią gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, **(ROZDZIAŁ III i IV)**
- ✓ Próba sformułowania rekomendacji w zakresie prowadzenia komunalnej polityki mieszkaniowej małych miast do 10.000 mieszkańców. **(ROZDZIAŁ V)**

<sup>5</sup> Kachniarz T. (1993). *Zagospodarowanie przestrzenne małych miast*. Warszawa: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej.

### 3. PRZYJĘTE PYTANIA BADAWCZE I TEZY

Główne pytania badawcze przyjęte na potrzeby pracy to:

- ✓ Na jakim poziomie kształtują się wskaźniki statystyczne opisujące zmiany demograficzne w latach 1995-2014 i dostępność do infrastruktury technicznej terenów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w 2014 r. w małych miastach województwa dolnośląskiego?
- ✓ Jakie zdaniem mieszkańców są najważniejsze potrzeby i problemy małych miast do 10.000 mieszkańców?
- ✓ Jaki jest standard urbanistyczny<sup>6</sup> komunalnych zasobów mieszkaniowych w małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim?
- ✓ Jak gmina jest w stanie dostosować komunalny zasób mieszkaniowy do dzisiejszych potrzeb i standardów bez pomocy państwa, w oparciu o własne możliwości budżetowe i przyjęte założenia programowe?
- ✓ Jakie rekomendacje z przeprowadzonych badań w zakresie gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi w małych miastach wynikają dla władz gminy?

TEZY:

---

1. *Małe miasta do 10.000 mieszkańców w Polsce nie zaspokajają potrzeb mieszkańców w zakresie dostępności mieszkań komunalnych.*

---

2. *Aktualnie prowadzona polityka gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi w małych miastach Polski nie sprzyja ich właściwemu zagospodarowaniu. Utrzymywanie mieszkań komunalnych w budynkach 100% własności gminy sprzyja gettoizacji i przy braku racjonalnego zagospodarowania nieruchomości ulega wyłączeniu z pozytywnie odbieranej przestrzeni miasta.*

---

3. *W celu poprawy dostępności mieszkań komunalnych w małych miastach Polski niezbędne jest aby administracja samorządowa i rządowa angażowały się w inne, wzorowane na rozwiązaniach państw zachodnich, formy budownictwa komunalnego.*

---

---

<sup>6</sup> na potrzeby pracy zdefiniowany jako stan techniczny budynku (oceniany w **ROZDZIALE III** – INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA, pod kątem wykonanego remontu w zakresie ocieplenia, elewacji, dachu, okien i drzwi) oraz sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka (oceniany w **ROZDZIALE III** – INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA, pod kątem wielkości i zagospodarowania podwórka, dostępu do zieleni, parkingu i komórki lokatorskiej)

#### 4. METODY PRACY

Praca została zrealizowana zgodnie ze strategią *mixed methods research*, czyli połączenia ilościowych badań wstępnych z ilościowymi i jakościowymi badaniami w dalszej części projektu (w 12 wybranych miastach). Badania ilościowe i jakościowe na etapie studiów przypadku realizowano równolegle. Badanie ilościowe polegało na analizach statystycznych i stworzeniu bazy dla 54 miast, złożonej z danych dotyczących: zmian demograficznych, przede wszystkim w zakresie ludności w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym (kapitał ludzki); migracji; przyrostu naturalnego; porównania ze wskaźnikami w województwie i w Polsce, a także dotyczących dostępności do sieci infrastruktury technicznej w budynkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na podstawie przyjętych kryteriów, spośród wszystkich miast wybrano 12 jednostek. Dodatkowo dla owych 12 miast, we współpracy z samorządami gminnymi, została stworzona baza danych nieruchomości komunalnych w śródmieściach małych miast do 10.000 mieszkańców oraz ilościowa ocena tych nieruchomości. Badania w podejściu jakościowym polegały na analizie literatury, inwentaryzacji terenowej wybranych małych miast, ocenie stanu technicznego zabudowy komunalnej oraz sposobu wykorzystania i zagospodarowania działek gminnych. Na podstawie tego, powstały karty nieruchomości komunalnych, położonych w śródmieściach 12 przedmiotowych małych miast. Ekonomicznym uzupełnieniem badań była analiza budżetu gminy i założeń polityki mieszkaniowej w poszczególnych małych miastach, jako próba realnej oceny finansowych możliwości realizacji kierunków wyznaczonych w optymalnej, prospołecznej polityce mieszkaniowej.

Cel pracy został zrealizowany w oparciu o metodologię badań urbanistycznych, z elementami badań społecznych i ekonomicznych. Kierunki przekształceń i przemian w mieście wiążą się z wieloma aspektami, co podkreśla w swojej publikacji<sup>7</sup> Bohdan Jałowicki. (Jałowicki, 2008) Badania wstępne, polegające na ilościowej analizie dostępnych danych, zostały przeprowadzone w 54 (wszystkich) małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim na podstawie danych statystycznych GUS, pod kątem zmian demograficznych od 1995 r., z podziałem na grupy ekonomiczne: przedprodukcyjną, produkcyjną i poprodukcyjną, ruchów migracyjnych, przyrostu naturalnego oraz dostępności wodociągu, łazienki i centralnego ogrzewania w mieszkaniach w małych miastach. Następnie wykonano 12 studiów przypadku (*case study*), w których jednostkami obserwacji była komunalna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w śródmieściach małych miast. Uzupełnieniem było badanie sondażowe wśród mieszkańców, przeprowadzone w przedmiotowych 12 miastach oraz konfrontacja stanu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Polsce z zabudową socjalną w miastach europejskich.

Przyjęto układ pracy określony przez następujące bloki tematyczne:

- ✓ Wstęp, omawiający przedmiot, cele i zakres badań, pytania badawcze i tezy oraz definicje i przyjęte metody pracy.
- ✓ Polityka mieszkaniowa w Polsce i za granicą, czyli: analiza literatury przedmiotu w kontekście modeli polityki mieszkaniowej, dostępnego budownictwa mieszkaniowego, fenomenu jakim są małe miasta, kierunków gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym w Polsce i za granicą, ze szczególnym uwzględnieniem systemu dostępnego budownictwa mieszkaniowego w Wielkiej Brytanii, a także wpływu realizacji dokumentów planistycznych i rewitalizacji, która może być kluczem do zrównoważonego rozwoju małych miast.
- ✓ Analiza stanu przekształceń komunalnych zasobów mieszkaniowych w małych miastach Dolnego Śląska, która przedstawia szereg badań, dotyczących małych miast, zaczynając od analiz statystycznych i zawężenia obszaru badań, poprzez analizę i ocenę społeczną

<sup>7</sup> Jałowicki B. (2008). *Miasto jako przedmiot badań naukowych w początkach XXI wieku*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe Scholar.

warunków i jakości życia w małych miastach, szczegółową inwentaryzację urbanistyczną stanu istniejącego nieruchomości gminnych, kończąc na realizacji polityki gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

- ✓ Synteza kierunków przekształceń urbanistycznych, komunalnych zasobów mieszkaniowych omawia preferencje mieszkańców w zakresie prowadzenia działań w małych miastach, zestawia zasady prowadzenia komunalnego zasobu mieszkaniowego w Polsce z dostępnym budownictwem mieszkaniowym w Wielkiej Brytanii oraz cechy rewitalizacji ujęte w literaturze z działaniami w przedmiotowych małych miastach. Dodatkowo podsumowuje osiągnięte cele za sprawą odpowiedzi na przyjęte w pracy pytania badawcze i weryfikuje postawione tezy.
- ✓ Podsumowanie omawiające pozytywne i negatywne aspekty prowadzenia komunalnego zasobu mieszkaniowego wraz z wynikającymi z badań rekomendacjami dla władz miast.

Wyniki przeprowadzonych badań pozwolą na podjęcie próby sformułowania rekomendacji w zakresie kształtowania komunalnych zasobów mieszkaniowych w małych miastach. W pracy zostanie położony nacisk głównie na:

- ✓ ustalenie standardu komunalnych zasobów mieszkaniowych w małych miastach do 10.000 mieszkańców,
- ✓ stworzenie katalogu nieruchomości komunalnych w małych miastach do 10.000 mieszkańców,
- ✓ ustalenie jakości i warunków życia, w zakresie możliwości zaspokojenia potrzeb i poznania najważniejszych problemów w małych miastach,
- ✓ skonfrontowanie stanu komunalnych zasobów mieszkaniowych z budżetami gminy.

## 5. DEFINICJE

### Definicje z obowiązujących przepisów prawnych:

- ✓ „mieszkaniowy zasób gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe<sup>8</sup>,”
- ✓ „zasób nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa<sup>9</sup>,”
- ✓ „publiczny zasób mieszkaniowy – należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa<sup>10</sup>,”
- ✓ „samodzielny lokal mieszkalny – w rozumieniu ustawy, jest wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

---

<sup>8</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2020 r. poz. 611, <http://prawo.sejm.gov.pl>.

<sup>9</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z późn. zm. <http://prawo.sejm.gov.pl>.

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2020 r. poz. 611, <http://prawo.sejm.gov.pl>.



Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne<sup>11</sup>,”

- ✓ „lokal – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych<sup>12</sup>,”
- ✓ „lokal socjalny – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie<sup>13</sup>,”
- ✓ „stan nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona<sup>14</sup>,”
- ✓ „zbywanie albo nabywanie nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste<sup>15</sup>,”
- ✓ „sieć uzbrojenia terenu – rozumie się przez to wszelkiego rodzaju nadziemne, naziemne i podziemne przewody i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i inne, z wyłączeniem urządzeń melioracji szczegółowych, a także podziemne budowle, które w rozumieniu przepisów o statystyce publicznej nie są budynkami<sup>16</sup>,”
- ✓ „ład przestrzenny – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne<sup>17</sup>,”
- ✓ „obszar przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy<sup>18</sup>,”

<sup>11</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2020 r. poz. 532, z późn. zm., <http://prawo.sejm.gov.pl>.

<sup>12</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2020 r. poz. 611, <http://prawo.sejm.gov.pl>.

<sup>13</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2020 r. poz. 611, <http://prawo.sejm.gov.pl>.

<sup>14</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z późn. zm. <http://prawo.sejm.gov.pl>.

<sup>15</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z późn. zm. <http://prawo.sejm.gov.pl>.

<sup>16</sup> Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, Dz. U. z 2020 r. poz. 276, z późn. zm., <http://prawo.sejm.gov.pl>.

<sup>17</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm., <http://prawo.sejm.gov.pl>.

<sup>18</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm., <http://prawo.sejm.gov.pl>.

- ✓ „krajobraz – należy przez to rozumieć postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka<sup>19</sup>”,
- ✓ „rewitalizacja – stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji<sup>20</sup>”.

## **Definicje sformułowane na potrzeby pracy:**

### **Śródmieście**

*na potrzeby pracy zdefiniowane jako zwarta zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*

### **Standard urbanistyczny**

*na potrzeby pracy zdefiniowany jako stan techniczny budynku (oceniany w ROZDZIALE III – INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA, pod kątem wykonanego remontu w zakresie ocieplenia, elewacji, dachu, okien i drzwi) oraz sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka (oceniany w ROZDZIALE III – INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA, pod kątem wielkości i zagospodarowania podwórka, dostępu do zieleni, parkingu i komórki lokatorskiej)*

### **Komunalny zasób mieszkaniowy**

*w pracy należy rozumieć jako mieszkaniowy zasób gminny, zgodnie z definicją w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*

---

<sup>19</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm., <http://prawo.sejm.gov.pl>.

<sup>20</sup> Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz. U. z 2020 r. poz. 802, <http://prawo.sejm.gov.pl>.

## ROZDZIAŁ II – POLITYKA MIESZKANIOWA W POLSCE I ZA GRANICĄ – STAN BADAŃ

### 1. WPROWADZENIE

Opracowania bezpośrednio lub pośrednio dotyczące przedmiotu badań – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małych miast i stanu mieszkalnictwa w miastach odnotowano w wykazie literatury. Wśród nich można wyróżnić siedem grup problemowych.

Do najważniejszych pozycji dotyczących problemu stanu dzisiejszej zabudowy mieszkaniowej można zaliczyć: Kornilowicz J., 2009, *Stan mieszkalnictwa w Polsce*, Problemy Rozwoju Miast, Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast, Zeszyt III/2009, Kraków (Kornilowicz, Stan mieszkalnictwa w Polsce, 2009); Rembeza M., 2007, *Rewitalizacja zdegradowanych centralnych obszarów mieszkaniowych w aspekcie ekonomizacji kultury*, Czasopismo Techniczne Architektura, 3-A, Kraków (Rembeza, 2007); Rybka A., Walicka-Góral B., 2010, *Rewitalizacja komunalnych zasobów mieszkaniowych*, Czasopismo Techniczne Architektura, 6-A, Zeszyt 10, Kraków (Rybka i Walicka-Góral, 2010); Zaniewska H., Dąbkowski N., 2013, *Budownictwo mieszkaniowe i jego standardy w Polsce w latach 1991-2011*, Problemy Rozwoju Miast, Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast, Zeszyt I/2013, Kraków (Zaniewska i Dąbkowski, Budownictwo mieszkaniowe i jego standardy w Polsce w latach 1991-2011, 2013); Muzioł-Węclawowicz A., 2013, *Problematyka mieszkaniowa w programach rewitalizacji śródmieść*, Problemy Rozwoju Miast, Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast, Zeszyt I/2013, Kraków (Muzioł-Węclawowicz, Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich, 2013); Nowogońska B., 2014, *Stan techniczny budynków w aspekcie skali potrzeb rewitalizacji*, Problemy Rozwoju Miast, Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast, Zeszyt II/2014, Kraków (Nowogońska, 2014), Wołoszyn M. A., 2005, *Projektowanie rewitalizacji zabudowy czynszowej z uwzględnieniem uwarunkowań ekologicznych: na wybranych przykładach śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej z XIX i początku XX*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin (Wołoszyn, 2005); Bajwoluk T., 2012, *Szanse i zagrożenia rewitalizacji małych i średnich miast - przykłady z Polski południowej*, Czasopismo Techniczne Architektura, 3-A, Zeszyt 12, Kraków (Bajwoluk, 2012); Boryczka E., 2014, *Koncepcje Town Centre Management w procesie rewitalizacji obszarów śródmiejskich polskich miast*, Gospodarka lokalna w teorii i praktyce, Numer 332 (Boryczka, 2014); Werner W. A., 2012, *Cele mieszkalnictwa a demografia*, Problemy Rozwoju Miast, Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast, Zeszyt I/2012, Kraków (Werner, 2012).

Kolejnym aspektem bezpośrednio dotyczącym podejmowanego tematu są publikacje pokazujące problem rewitalizacji śródmieść, jako miejsca centralnego w mieście, można tu wyróżnić przede wszystkim: Juchnowicz S., 1971, *Śródmieścia miast polskich. Studia nad ukształtowaniem i rozwojem centrów*, Warszawa-Kraków-Gdańsk (Juchnowicz, 1971); Langer P., 2012, *Rewitalizacja obszarów śródmiejskich w małych miastach – projekty i ich realizacja*, Czasopismo Techniczne Architektura, 3-A, Zeszyt 12, Kraków (Langer, 2012); Muzioł-Węclawowicz A., *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich*, [w:] Jarczewski W., *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojenne*, tom 4, Kraków (Muzioł-Węclawowicz, Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich, 2013); Zuziak Z., 1998, *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, Politechnika Krakowska, Kraków (Zuziak, Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej, 1998); Hajduga P., 2014, *Rewitalizacja przestrzeni śródmiejskiej na przykładzie Świdnicy – wybrane aspekty*, Gospodarka i przestrzeń, Numer 341 (Hajduga, 2014); Kozłowski S., Wojnarowska A., 2011, *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich, Zagadnienia teoretyczne*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź (Kozłowski i Wojnarowska, 2011).



W procesie rewitalizacji zasobów mieszkaniowych ważnym aspektem jest czynnik społeczny. Na ten problem zwracają uwagę autorzy niniejszych publikacji: Fornagiel K., 2012, *Rewitalizacja miast a potrzeby społeczne*, Czasopismo Techniczne Architektura, 3-A, Zeszyt 12, Kraków (Fornagiel, 2012); Kornilowicz J., Uchman B., 2011, *Aspekty społeczne, ekonomiczne i techniczne gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi*, Problemy Rozwoju Miast, Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast, Zeszyt I/2011, Kraków (Kornilowicz i Uchman, 2011); Kosiński W., 2010, *Plac śródmiejski – rola społeczna i ranga przestrzenna – tradycja, współczesność, perspektywy*, Czasopismo techniczne Architektura, 2-A 2010, Zeszyt 5, Politechnika Krakowska, Kraków (Kosiński, 2010); Czeczterda W., 1983, *Preferencje indywidualne i społeczne a projektowanie mieszkań w wielorodzinnej i jednorodzinnej zabudowie mieszkaniowej*, IKS, Warszawa (Czeczterda, 1983); Czeczterda W., 1986, *Spoleczne problemy starej zabudowy mieszkaniowej wyniki badan terenowych*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa (Czeczterda, 1986); Skrzypczak B., Łukowski W., *Rewitalizacja społeczna – od aktywizacji do rozwoju lokalnego*, Wydawnictwo Naukowe Instytutu Technologii Eksploatacji – Państwo Instytut Badawczy, Radom (Skrzypczak i Łukowski, 2011); Urbańska W., 2013, *Warunki zamieszkiwania i preferencje mieszkaniowe mlodych polaków w latach 2007 i 2011*, Problemy Rozwoju Miast, Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast, Zeszyt I/2013, Kraków (Urbańska, 2013); Czeczterda W., 1981, *Potrzeby mieszkaniowe specjalnych grup ludności*, IKS, Warszawa (Czeczterda, 1981); Wrana J., 2010, *Rewitalizacja przestrzeni publicznej drogą do integracji lokalnej*, Czasopismo Techniczne Architektura, 3-A, Zeszyt 6, Kraków (Wrana, 2010).

Warto również zwrócić uwagę na temat podejmowany na przykładzie miast za granicą: Jeziorska A., 2012, *Rewitalizacja fragmentów obszarów śródmiejskich w wybranych miastach europejskich*, Problemy Rozwoju Miast, Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast, Zeszyt IV/2012, Kraków (Jeziorska, 2012); Makowska B., 2012, *Rewitalizacja mlodych miast na przykladzie Stavanger (Norwegia)*, Czasopismo Techniczne Architektura, 3-A, Zeszyt 12, Kraków (Makowska, 2012); Paszkowski Z., 2003, *Transformacja przestrzeni śródmiejskich na przykladach wybranych miast europejskich*, Walkowska Wydawnictwo, Szczecin (Paszkowski, 2003); Billert A., 2006, „*Problemy rewitalizacji w Polsce na tle doświadczeń niemieckich*”, referat wygłoszony na Międzynarodowej Konferencji w Lubaniu Śląskim – Rewitalizacja Miast (Billert, 2006).

Można wyróżnić również opracowania pośrednio dotyczące rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mlodych miast. Ważnym aspektem jest zapoznanie się z rangą śródmieścia w mieście, w tym celu do literatury przedmiotu należy zakwalifikować: Borowski K. 1998, *Zasoby kwartałów śródmiejskich. Metody rewitalizacji*, Zeszyty Naukowe. Budownictwo, Wydawnictwo Politechniki Zielonogorskiej, z. 120(32) (Borowski, 1998); Borowski K., 2001, *Śródmiejskie transurbacje technologiczne*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań (Borowski, 2001); Cichy-Pazder E., 2005, *Zrównoważona przestrzeń śródmieścia*, [w:] *Przestrzeń publiczna współczesnego miasta, t. 1, Materiały konferencyjne X Międzynarodowej Konferencji IPU PK*, Kraków (Cichy-Pazder, 2005); Goldzamt E., 1956, *Architektura zespołów śródmiejskich i problemy dziedzictwa*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa (Goldzamt, 1956); Maliszowa B., 1974, *Śródmieście: wybrane zagadnienia planowania*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa (Maliszowa, 1974); Rembarz G., 2008, „*Serce dzielnicy*” w stanie embrionalnego rozwoju – śródmieście reurbanizowanego wielkiego osiedla w polskim mieście metropolitalnym, Czasopismo Techniczne Architektura, 4-A (Rembarz, 2008); Szerszeń J.,

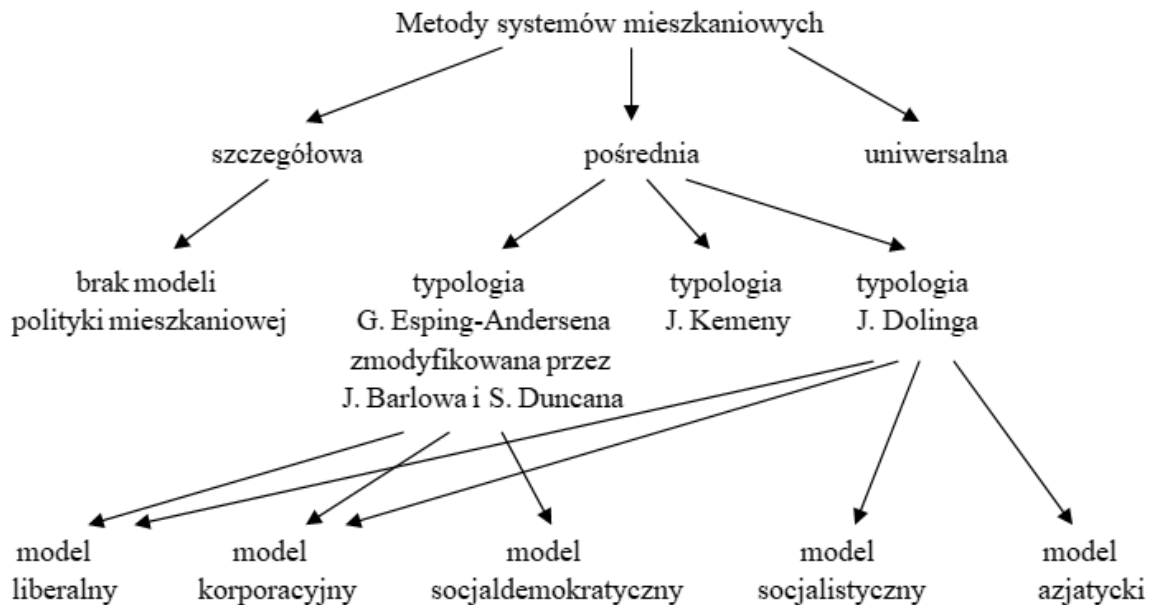
1987, *Śródmieście jako obszar kultury*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa (Szerszeń, 1987); Waliszowa B., 1974, *Śródmieście*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa (Waliszowa, 1974).

Kolejnym pośrednim aspektem będzie poznanie małego miasta, jako jednostki mogącej porównywać się możliwościami rozwoju z większym miastem. Szansę zgłębienia tego problemu dadzą niniejsze publikacje: Gzell S., 1996, *Fenomen małomiejskości*, Akapit-DTP, Warszawa (Gzell, Fenomen małomiejskości 1996, 1996); Kowalczyk M., 2008, *Rozwój małych miast – stymulatory i bariery*, Człowiek i Środowisko, Numer 32 (Kowalczyk M., 2008); Marszał T., 2011, *Rewitalizacja, gentryfikacja i problemy rozwoju małych miast = (Rewitalization, gentryfication and development problems of small town's)*, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, Warszawa (Marszał, 2011); Zaniewska H., 2014, *Rozmieszczenie przestrzenne i cechy nowych małych miast z przełomu XX i XXI w.*, Problemy Rozwoju Miast, Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast, Zeszyt III/2014, Kraków (Zaniewska, Rozmieszczenie przestrzenne i cechy nowych małych miast z przełomu XX i XXI w., 2014).

W celu podjęcia tematu pracy należy zwrócić uwagę również na działanie rewitalizacji małych miast, niekoniecznie obszarów śródmiejskich. O tym można przeczytać w publikacjach: Lorens P., 2009, *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk (Lorens, Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast, 2009); Lorens P., 2010, *Rewitalizacja miast: planowanie i realizacja*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk (Lorens, Rewitalizacja miast: planowanie i realizacja, 2010); Zuziak Z., 2012, *Rewitalizacja miast i teoria urbanistyki*, Czasopismo Techniczne Architektura, 3-A, Zeszyt 12, Kraków (Zuziak, Rewitalizacja miast i teoria urbanistyki, 2012); Żmudzińska-Nowak M., 2012, *Innowacyjność a tożsamość miejsca w rewitalizacji obszarów miejskich*, Wydział Architektury w ramach projektu Design Silesia Politechnika Śląska w Gliwicach, Gliwice (Żmudzińska-Nowak, 2012); Marszał T., 2011, *Rewitalizacja, gentryfikacja i problemy rozwoju małych miast = (Rewitalization, gentryfication and development problems of small town's)*, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, Warszawa (Marszał, 2011); Muzioł-Węclawowicz A., 2010, *Przykłady rewitalizacji miast: praca zbiorowa*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków (Muzioł-Węclawowicz, Przykłady rewitalizacji miast: praca zbiorowa, 2010).

## 2. MODELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ

Modele polityki mieszkaniowej to często modele systemu mieszkaniowego, pod pojęciem którego kryją się wzajemne relacje publiczno-prywatne łączące procesy planowania, finansowania, organizowania, produkcji, redystrybucji, wymiany i konsumpcji zasobów mieszkaniowych razem z instytucjami regulującymi te relacje. Modele polityki mieszkaniowej wynikają z 3 metod systemów mieszkaniowych: szczegółowej, pośredniej i uniwersalnej.



**Rysunek 1** Metody systemów mieszkaniowych, źródło: (Lis, *Koncepcje polityki mieszkaniowej*, 2005), opracowanie własne.

Powyższy rysunek prezentuje metody systemów mieszkaniowych wraz z ich typologiami i wynikającymi z nich modelami polityki mieszkaniowej. Metoda szczegółowa to najmniej uniwersalna metoda, opierająca się na idei odrębności i indywidualności każdego państwa z brakiem możliwości zastosowania jej w innych krajach. Stworzenie systemu mieszkaniowego jedyne w swoim rodzaju w zależności od cech danego państwa, nie daje szansy na ich pogrupowanie i wykorzystanie dobrych praktyk. Inny rodzaj metody przedstawia metoda pośrednia, która umożliwia wykorzystanie modeli w krajach prezentujących podobne cechy wg przyjętego kryterium kategoryzacji. Metoda pośrednia ma szeroko rozwinięte typologie polityki mieszkaniowej, które razem dają 5 modeli opartych na różnych właściwościach, łączących w sobie wyznaczniki subsydiowania, kontroli, regulacji cen i czynszów mieszkań, alokacji mieszkań oraz organizacji budowy nowych mieszkań, balansując rolę sektora publicznego i prywatnego. Metoda uniwersalna opiera się na cechach umożliwiających dopasowanie jej do każdego państwa po spełnieniu określonych założeń. Jej modele zostały zdefiniowane przez ekspertów z Banku Światowego, którzy wyróżnili model rynkowy i wschodnioeuropejski. Krótki opis najważniejszych cech metod systemów mieszkaniowych, zdefiniowanych przez Piotra Lisa w publikacji dotyczącej koncepcji polityki mieszkaniowej, prezentuje poniższa tabela.

**Tabela 1** Metody i modele systemów mieszkaniowych, źródło: (Lis, Koncepcje polityki mieszkaniowej, 2005)

Metoda	Główni przedstawiciele	Cechy
<b>Metoda szczegółowa</b>	McGuire (1981 r.) Emms (1990 r.) McCrone & Stephens (1995 r.)  Instytucje: WB, UN, EU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Szczegółowa analiza systemów mieszkaniowych w różnych państwach bez kryteriów ich doboru oraz bez wytłumaczenia różnic pomiędzy nimi.</li> <li>- Podstawa teoretyczna rozważań w zasadzie nie występuje</li> <li>- Analiza krótkookresowa</li> <li>- Analiza zestawień może przejść w analizę uniwersalną skażoną centryzmem (eurocentryzm, anglocentryzm itp.)</li> </ul> <p>Wniosek: metoda nie prowadzi do wyróżnienia modeli polityki mieszkaniowej.</p>
<b>Metoda pośrednia</b>	Heady (1978 r.) Andrzejewski (1979) Kemeny (1981 r.) Dickens (1985 r.) Barlow & Duncan (1994 r.) Mandric & Clapham (1996 r.) Doling (1997 r.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Próba dostrzeżenia wzorców i wyróżnienia typów systemów mieszkaniowych.</li> <li>- Wykorzystanie teoretycznych podstaw nauk społecznych (np. modele polityki społecznej Esping-Andersena).</li> <li>- Różne typologie mogą zostać wyróżnione na podstawie różnych teoretycznych podejść</li> </ul> <p>Wniosek: metoda prowadzi do wyróżnienia modeli polityki mieszkaniowej.</p>
<b>Metoda uniwersalna</b>	Donnison & Ungerson (1967 r.) Castells (1977 r.) Harloe (1985 r.) Ball (1988 r.) Hegedus & Tosics (1992 r.) Instytucje: WB, UN, EU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Założenie, iż wszystkie systemy mieszkaniowe są w miarę podobne, kierowane tymi samymi imperatywami.</li> <li>- Poszukiwanie praw uniwersalnych determinujących systemy mieszkaniowe państw znacznie różniących się pod względem kulturalnym, politycznym i społecznym.</li> </ul> <p>Wniosek: w metodzie wyróżnić można model polityki mieszkaniowej.</p>

Metoda pośrednia i uniwersalna daje możliwości wyróżnienia modeli polityki mieszkaniowej i zastosowania jej do grupy państw na podstawie przyjętego kryterium ich kategoryzacji. Metoda szczegółowa nie wyróżnia modeli, dlatego ze względu na brak jej uniwersalności, nie zostanie ona przeanalizowana w niniejszej pracy. W metodzie pośredniej wyróżnia się 3 typologie modeli polityki mieszkaniowej: G. Espinga-Andersena, zmodyfikowaną przez J. Barlowa i S. Duncana, J. Kemeny'a oraz J. Dolinga, bazującą na typologii G. Ambrose'a.

Typologia modeli polityki mieszkaniowej w metodzie pośredniej stworzona przez G. Espinga-Andersena wyróżnia model: liberalny, korporacyjny i socjaldemokratyczny. Opiera się ona na sposobie realizowania celów przez dobranie odpowiednich narzędzi. Biorąc pod uwagę kryteria tworzenia się modeli tj. subsydiowanie, kontrola i regulacje cen i czynszów mieszkań, alokacja mieszkań oraz organizacja budowy nowych mieszkań, autorzy precyzują dany model polityki mieszkaniowej. Rola państwa i rynku prywatnego zmienia się w zależności od modelu. W modelu liberalnym wpływ państwa na ceny, alokację i zasób mieszkań jest niewielki, a zasiłki na pomoc w uzyskaniu nieruchomości są uzależnione od dochodu gospodarstwa domowego. Nieco większy wpływ państwa odnotowuje się w modelu korporacyjnym, w którym państwo stara się korygować negatywne efekty rynku (ceny, alokacja mieszkań), dostarczyć nowy zasób mieszkaniowy i wspierać określone grupy zasiłkami na pozyskanie lokalu. Najbardziej rozbudowaną gałąź socjalną można zauważyć w modelu socjaldemokratycznym, w którym państwo ma silny wpływ na ceny, czynsze, lokalizację i zasób mieszkań, a także dostarcza wsparcia finansowego, zarówno przy budowie osiedli jak i indywidualnie dla dużej grupy gospodarstw domowych. Każdy z wyżej zaprezentowanych modeli ma wady i zalety w konkretyzowaniu danego kryterium. Z tego względu często podlegają one modyfikacji i dopasowania do określonego kraju.

Kolejną typologię w metodzie pośredniej sformułował J. Kemeny, który wyróżnił 2 modele: dualny i unitarny. Duży wpływ na zdefiniowanie modeli miało kryterium odnoszące się do roli komunalnego budownictwa mieszkaniowego. W modelu dualnym sektor prywatny i publiczny nie jest od siebie zależny i jest skierowany do innej grupy odbiorców. Natomiast w modelu unitarnym budownictwo komunalne konkuruje z własnościowym, różnicując cały zasób mieszkaniowy i zwiększając tym samym wpływ mieszkań czynszowych.

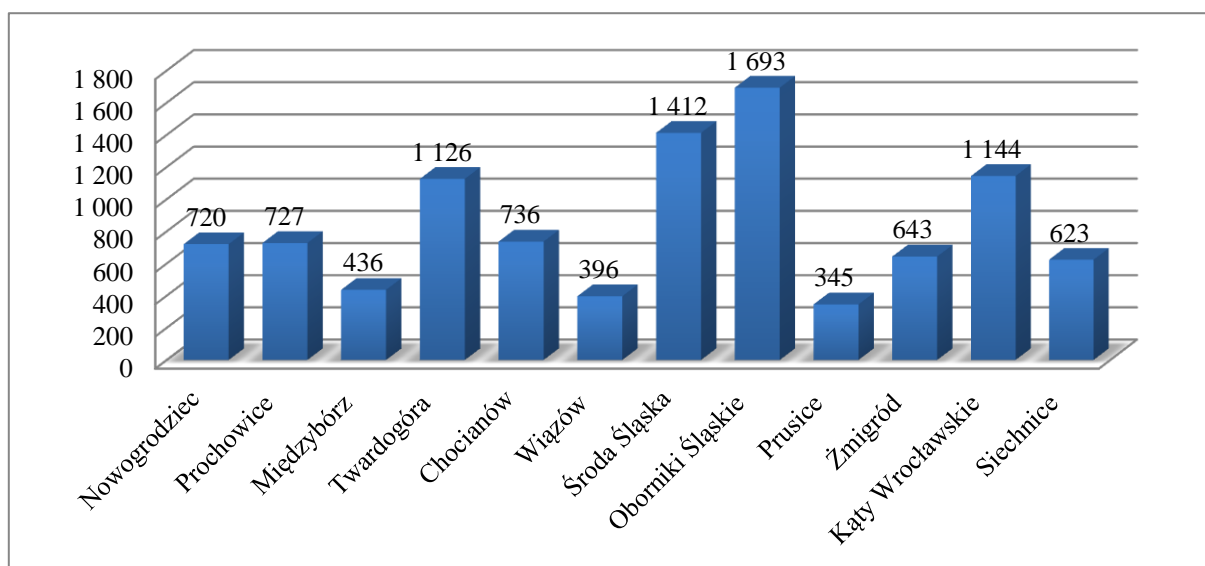
Ostatnią typologią modeli polityki mieszkaniowej w metodzie pośredniej są modele wg J. Dolinga. Bazują one na przenikaniu się roli państwa z rynkiem prywatnym na każdym etapie tworzenia zasobu mieszkaniowego, począwszy od pozyskania gruntu, kończąc na pozyskaniu mieszkania przez gospodarstwo domowe. W ten sposób J. Doling wyróżnił 4 modele polityki mieszkaniowej: liberalny, socjalistyczny, korporacyjny i azjatycki. Podobnie jak w typologii G. Espinga-Andersena w modelu liberalnym państwo ma niewielki wpływ na kształtowanie zasobu mieszkaniowego, główną rolę odgrywa tutaj budownictwo prywatne. Skrajne cechy prezentuje model socjalistyczny, w którym państwo dominuje prywatny rynek mieszkaniowy na każdym etapie tworzenia budownictwa mieszkaniowego. Cechuje się on niskimi czynszami mieszkaniowymi i wysokim stopniem upaństwowienia nieruchomości. Nieco bardziej racjonalne cechy prezentuje model korporacyjny, który pomimo wpływu państwa na ilość, rodzaj i lokalizację budownictwa mieszkaniowego, wprowadza możliwości ingerencji sektora prywatnego w budowę zasobu mieszkaniowego. Rzadko spotykane podejście na rynku europejskim prezentuje model azjatycki, w którym pomimo wpływu państwa na poziom rozwoju budownictwa mieszkaniowego, poprzez pomoc w dostarczeniu środków finansowych, gruntów i planów, daje możliwości kształtowania budownictwa mieszkaniowego na etapie budowy i konsumpcji w sektorze prywatnym.

W metodzie uniwersalnej wyróżnia się model rynkowy polityki mieszkaniowej, w którym na podstawie praw uniwersalnych dopasowuje się system mieszkaniowy do danego państwa, biorąc pod uwagę cechy kulturowe, polityczne i społeczne. Państwo nadzoruje efekty w tworzeniu i lokalizacji zasobów mieszkaniowych, wspierając najuboższych w pozyskaniu lokalu. Jednak to sektor prywatny dominuje gospodarkę mieszkaniową w tym modelu, ustalając ceny i czynsze mieszkań. Równowaga ekonomiczna, pomoc najbardziej potrzebującym i zrównoważony rozwój mieszkalnictwa w zgodzie ze środowiskiem naturalnym to główne założenia modelu rynkowego w metodzie uniwersalnej. Model dopasowuje się w zależności od kondycji finansowej państwa. Oprócz modelu rynkowego w metodzie uniwersalnej wyłania się wschodnioeuropejski model polityki mieszkaniowej wg J. Hegedusa i I. Tosicsa, występujący w państwach gospodarki centralnie sterowanej. Główne założenia opierają się na roli państwa w tworzeniu polityki mieszkaniowej, poprzez własność państwa, centralnie planowaną produkcję, lokowanie budownictwa mieszkaniowego na podstawie potrzeb i rezygnację z własności w sektorze prywatnym. Próba wdrożenia modelu nigdy nie powiodła się w 100% w żadnym z państw. Dzięki modelowi wschodnioeuropejskiemu powstały m.in. spółdzielnie mieszkaniowe, jednak nie wykluczyły one całkowicie powstawania budownictwa indywidualnego, nad którym państwo nie mogło mieć kontroli. Występujący w Polsce model wschodnioeuropejski dostarczył wiele problemów w zakresie gospodarki mieszkaniowej, z którym kraj boryka się do dziś, tj. niski standard zabudowy, budownictwo z wielkiej płyty i ograniczone środki finansowe na realizację programów mieszkaniowych. (Lis, Koncepcje polityki mieszkaniowej, 2005)



### 3. DOSTĘPNE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W POLSCE

Zabudowa mieszkaniowa w najmniejszych miastach w Polsce to w większości śródmiejska, kamienicowa zabudowa w centrum miasteczka oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obrzeżach. Rozwój mieszkalnictwa jest ściśle związany z potencjałem ekonomicznym, a ten z kolei z dominującą funkcją gospodarczą. Małe miasta do 10.000 mieszkańców w większości prezentują jedną funkcję dominującą, która objawia się główną profesją danego miasta w zakresie gospodarczym, społecznym i ekonomicznym. Brak dominującej funkcji gospodarczej pogłębia bezrobocie i hamuje rozwój małych przedsiębiorstw, a co za tym idzie obniża poziom życia mieszkańców. Instytut Rozwoju Miast zajmujący się monitorowaniem sytuacji mieszkaniowej w polskich miastach, w swojej analizie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, prezentuje tendencje rozwojowe i intensywność powstawania budynków w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, zwracając w szczególności uwagę na małe miasta okalające większe jednostki miejskie. (Dąbkowski i Urbańska, 2012)

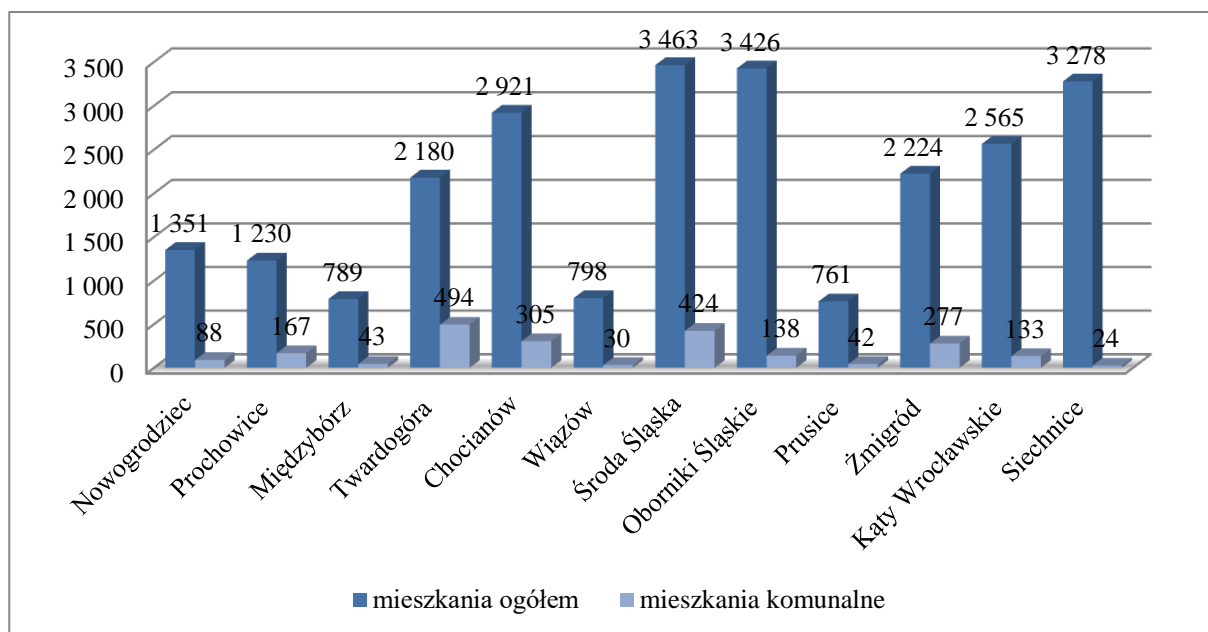


Wykres 1 Budynki mieszkalne w gminie, źródło: GUS, opracowanie własne

Dostępność do mieszkań jest ważnym elementem w określaniu jakości życia w mieście, co pokazują wyniki badań sondażu, opracowanego na potrzeby niniejszej pracy. Istotnym aspektem jest również baza mieszkań komunalnych, jaką prezentuje dane małe miasto. „Gmina powinna posiadać własny zasób a jego wielkość powinna być dostosowana do sytuacji mieszkaniowej i materialnej ludności. Posiadanie własnego zasobu umożliwia:

1. zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych,
2. zapewnienie pomieszczeń tymczasowych,
3. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (Kucharska-Stasiak i in., 2011)”.

Analiza danych statystycznych GUS na rycinie poniżej pokazuje bazę mieszkaniową na wolnym rynku w porównaniu z ilością mieszkań komunalnych. W pięciu małych miastach, biorących udział w badaniu, liczba mieszkań komunalnych liczona jest w kilkudziesięciu, w siedmiu jest ich już ponad 100, z tego Twardogóra, Środa Śląska, Chocianów i Żmigród mają największą bazę mieszkań gminnych.



Wykres 2 Zasób mieszkaniowy w gminie, źródło: GUS, opracowanie własne

Problem w utrzymaniu gminnego zasobu mieszkań występuje niemal w każdym mieście w Polsce, nie tylko w tych najmniejszych, na co zwraca uwagę m.in. prof. Ewa Kucharska-Stasiak podkreślając, że „problemem otwartym jest wielkość posiadanego zasobu (Kucharska-Stasiak i in., 2011)”. Trudność w utrzymaniu przez gminę odpowiedniej bazy wiąże się również ze standardem mieszkań komunalnych. Lokale socjalne prezentują najczęściej obniżony standard lokalu, poprzez brak dostępu do łazienki, bieżącej wody, kanalizacji i gazu. Warunki mieszkaniowe, a co za tym idzie warunki życia są kompatybilne z poziomem i stylem życia. Dlatego modernizacja komunalnych zasobów mieszkaniowych jest tak ważnym działaniem dla mieszkańców miasta, co w swojej pracy podkreśla J. M. Chmielewski: „modernizacja zasobów mieszkaniowych jest działaniem przyczyniającym się do poprawy warunków mieszkaniowych, sprzyja również rozwiązywaniu problemów społecznych, przede wszystkim przez dostosowywanie wartości użytkowych istniejącej zabudowy do obecnych potrzeb użytkowników. Działa także na rzecz tworzenia lepszego klimatu społecznego w środowisku zamieszkania. Przy zapewnieniu ze strony państwa i władz komunalnych odpowiedniego systemu finansowego, pozwala także na utrzymanie dostępności mieszkań w zmodernizowanych budynkach dla rodzin o niskich dochodach (Chmielewski, 2005)”.

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami i gminnego zasobu mieszkaniowego, leży w kompetencjach gminy.<sup>21</sup> Mieszkaniowy zasób gminy według ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to: „lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe<sup>22</sup>”. Mieszkaniowy zasób gminy to lokale wynajmowane przez gminę na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne, przez które należy rozumieć: „lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny,

<sup>21</sup> Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Dz. U. z 2020 r. poz. 713, <http://prawo.sejm.gov.pl>.

<sup>22</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2020 r. poz. 611, <http://prawo.sejm.gov.pl>.

których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokale te mogą być o obniżonym standardzie<sup>23</sup>”. Niski standard lokali socjalnych objawia się brakiem dostępu do podstawowych mediów, często wspólną łazienką na piętrze, niewielkim podwórkiem i powierzchnią mieszkania. Gminy chcąc zapewnić odpowiednią ilość lokali socjalnych, adaptują baraki, obiekty przemysłowe lub inne obiekty o niskim standardzie wykończenia. Jednak najczęściej lokale socjalne mieszczą się w kamienicach z końca lat 40. XX wieku lub w wielkopłytowych blokach z czasów socjalizmu. (Thiel i Zaniewska, 2007) Nieatrakcyjne otoczenie budynku, nieznaczny standard lokalu oraz brak perspektyw na zmianę pogłębia niską jakość życia mieszkańców w lokalach socjalnych i zniechęca do utożsamiania się z miejscem zamieszkania. To wszystko wpływa na brak chęci dbania o mieszkaniowy zasób gminy i dodatkowe frustracje wśród społeczności lokalnej. (Stettner, Przemiany gospodarczo-społeczne i przeobrażenie przestrzeni miejskiej wpływające na jakość życia mieszkańców w wybranym małym mieście Dolnego Śląska, 2019)



**Fotografia 1** Kąty Wrocławskie, budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 47, źródło: zdjęcie własne

Na jakość środowiska mieszkaniowego wpływa wiele aspektów: dobre połączenie komunikacyjne, wydzielona przestrzeń sąsiedzka, niska intensywność zabudowy, dostęp do usług podstawowych, zieleni i placu zabaw. Bardzo ważnym elementem w zarządzaniu przestrzenią w małym mieście jest podział na przestrzenie publiczne, półprywatne i prywatne, który daje możliwość tworzenia społeczności i nawiązywania kontaktów sąsiedzkich. (Borucińska-Bieńkowska, 2008) Istota „sąsiedztwa” na terenach mieszkaniowych była poruszana przez wielu badaczy z zakresu urbanistyki, czy psychologii środowiska. Na podstawie analiz zdefiniowano dwa podstawowe czynniki decydujące o spójności w sąsiedztwie:

- ✓ „rodzaj kontaktów sąsiedzkich sprzyjających tworzeniu się przyjaźni, dbałości o innych sąsiadów, wsparcia społecznego,
- ✓ wielkość poczucia wspólnoty powstrzymującej przestępczość i wandalizm, podnoszącej bezpieczeństwo, kreującej przestrzenie integracji społecznej (Wojtyszyn, Formy sąsiedztwa w planistycznym krajobrazie Wrocławia, 2019)”.

<sup>23</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2020 r. poz. 611, <http://prawo.sejm.gov.pl>.



Analizując człowieka i jego interakcje ze środowiskiem, w którym żyje, nasunęły się wnioski o znaczeniu odległości i jej wpływu na powstawanie więzi społecznych. Mniejsze odległości sprzyjają nawiązywaniu sympatii i przyjaźni, które warunkują bezpieczeństwo i komfort funkcjonowania w środowisku mieszkaniowym, natomiast nadmierny wzrost zagęszczenia ludzi wywołuje narastającą anonimowość, a przez to konflikty i patologię. Zachowanie równowagi i proporcji w gęstości zaludnienia do wielkości wspólnej przestrzeni na osiedlach mieszkaniowych, a w tym wypadku w komunalnej zabudowie mieszkaniowej, jest kluczem do zwiększenia poziomu zadowolenia mieszkańców, a przez to większej uwagi i dbałości o mienie gminy. (Wojtyszyn, *Formy sąsiedztwa w planistycznym krajobrazie Wrocławia*, 2019) Każdy człowiek żyjąc w przestrzeni miejskiej wykorzystuje zaledwie fragment miasta, dlatego wiedza o środowisku i jego powiązania jest bardzo ważna przy definiowaniu kierunków przekształceń danej struktury, na co zwraca uwagę w swojej publikacji prof. Bogusław Wojtyszyn. Dążenie do harmonii krajobrazu komunalnej zabudowy mieszkaniowej przejawiającej się przemyślanym układem i połączeniem przestrzeni prywatnej z przestrzenią publiczną miasta może powodować łagodny dystans sprzyjający nawiązywaniu więzi społecznych. (Wojtyszyn, *Dostępność sąsiedzka i jej zgeometryzowana struktura przestrzeni zurbanizowanej.*, 2010)

Podstawowym problemem w dostarczaniu budownictwa socjalnego przez gminy jest aspekt finansowy. Analiza budżetów gmin na przestrzeni lat w porównaniu z potrzebami pokazała, że zasób jest dostarczany mieszkańcom jedynie fragmentarycznie. Wydatki budżetowe na budownictwo socjalne w latach 2000 stanowią część pokrycia potrzeb, a wsparcie finansowe m.in. z Banku Gospodarstwa Krajowego jest niewystarczające. Jak podaje Maciej Cesarski w swojej publikacji, w trakcie realizacji programu wsparcia budownictwa socjalnego w latach 2007-2010 powstało zaledwie 3 tys. mieszkań, w ramach zakładanych 46 tys. lokali socjalnych. Wielkość wsparcia znacznie odbiega od potrzeb i założonego programu. Substytut jaki stosują gminy w ramach zapewnienia lokali socjalnych dla potrzebujących mieszkańców, w postaci socjalnych warunków najmu jest perspektywicznie niewystarczający i mało racjonalny. (Cesarski, 2011)

Szczególną formą zapewnienia odpowiedniej bazy mieszkań społecznych są Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS), które w większości mają zastosowanie w dużych miastach, ale mogą spełniać swoją rolę również w mniejszych gminach. Zgodnie z *ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*<sup>24</sup>, towarzystwa budownictwa społecznego mogą być tworzone w formie: spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, spółek akcyjnych i spółdzielni osób prywatnych. TBS-y powstały w celu ułatwienia zapewnienia odpowiedniej bazy mieszkań dostępnych cenowo dla społeczności o niskich dochodach. Ułatwieniem w realizacji zabudowy są kredyty oferowane spółkom ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z Banku Gospodarstwa Krajowego, który pokrywa 70% wartości inwestycji. Dodatkowym bonusem jest oprocentowanie niższe od rynkowego i długi czas spłaty na korzystnych warunkach. Zasady wynajmu i stawki czynszów określa ustawa. Czynsz za wynajem mieszkania w TBS-ach jest wyższy niż czynsz za tradycyjne mieszkanie komunalne i socjalne, ale jego standard jest zazwyczaj lepszy. Daje to częściowe rozwiązanie w zakresie zapewnienia mieszkań dostępnych cenowo dla najuboższej grupy społecznej. Wyższy czynsz wyklucza najbiedniejszych, a z uwagi na charakter społeczny inwestycji, górny próg dostępności takiego lokalu również nie jest zbyt wysoki. Dlatego liczba osób kwalifikujących się do zamieszkania w TBS-ach jest bardzo ograniczona.

---

<sup>24</sup> Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Dz. U. z 2019 r., poz. 2195, źródło: <http://prawo.sejm.gov.pl>

Dofinansowanie do inwestycji w postaci kredytu to nie jedyna forma wsparcia w zakresie budownictwa społecznego. Przy założeniu wykorzystywania dochodów celem budowania mieszkań społecznych, zgodnie z ustawą<sup>25</sup> TBS może:

- ✓ nabywać lokale i budynki, celem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne,
- ✓ przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów, celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- ✓ wynajmować lokale użytkowe,
- ✓ zarządzać nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własność lub stanowiącymi jego współwłasność,
- ✓ prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym, w tym budować lub nabywać budynki celem sprzedaży lokali mieszkalnych.

Oprócz wyżej wspomnianych form wsparcia finansowego TBS-ów, gminy mogą wnosić aportem grunty z przeznaczeniem na budowę mieszkań społecznych. Jest to korzystne, zarówno dla gminy, która realizuje zadanie w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskując bazę mieszkań o niższych czynszach i dla spółki, której koszt budowy znacznie spada. (Polak, 2007)

#### 4. MAŁE MIASTO

„<<Polskie miasteczko>> nie ma typowego obrazu, nie tylko ze względu na położenie geograficzne, ale także – a może przede wszystkim – różne systemy prawne, gospodarczo-społeczne i kulturowe, które przez wieki kształtowały model miasta w określonej części kraju. Pomorze – czerwono-brunatne dachy świątyń; śnieżnobiałe ściany domów są charakterystyczne dla Kujaw; okapy z cieniami spadającymi wprost na ziemię znaleźć można w otoczeniu Krakowa, zaś podcienia – w okolicach Zamościa. Każda część mapy Polski posiada cechę charakterystyczną, lecz z całą pewnością można znaleźć elementy wspólne dla wszystkich małych miast, które kształtują się w psychice ludzi na określenie <<polskie miasteczko>>. Ewidentnie jest to „drewnianość”, definiowana przez Hannę Adamczewską-Wejchert. (Adamczewska-Wejchert, Cechy narodowe polskiego miasteczka, 1950) Większość domów do połowy XIX w. była budowana z drewna, później na skutek wielu czynników, głównie gospodarczych zaczęła się dostosowywać do funkcji handlowych, tworząc w parterach budynków lokale usługowe. Gospodarka to nie jedyny czynnik wpływający na charakter polskiego małego miasta. Ukształtowanie zależało również od warunków geograficznych, demograficznych oraz przebiegu zdarzeń historycznych. Niziny to często zarysowana wieża kościoła na tle niskich zabudowań, niekiedy wyjątkowo ruiny zamku, zlokalizowane na szczycie jakiegoś wzniesienia, panującego nad miastem. Sąsiedztwo zbiega rzeki, potęgującego problemy w formowaniu się jednostki miejskiej, sprawiało, że osada lokowała się na większych płaskich tarasach, nie zaś w samej dolinie rzecznej. (Adamczewska-Wejchert i Wejchert, Małe miasta. Problemy urbanistyczne stale aktualne., 1986) Struktura wiejska, do której wprowadzano takie udogodnienia, jak np. jednostki służby zdrowia, szkoły, ośrodki produkcyjne, mogła stać się małym miastem ówczesnego okresu. (Tłoczek, 1950) Obecnie małe miasta nabrały innego charakteru, stają się w pełni rozwijającą się przestrzenią, w których ludzie zmęczeni gwarem dużych miast, wśród nowych osiedli o wysokim standardzie szukają spokoju i oazy na dalsze lata życia. <<Bezimiennosc>> polskich małych jednostek miejskich opisywana przez Kazimierza Wejcherta traci na znaczeniu, a słowa <<ot, jakieś tam miasteczko, ... ot, jakaś tam dziura! (Wejchert, 1950)>>, powoli odchodzą w zapomnienie. Nawet badania przeprowadzone w latach 40. XX w., dotyczące znajomości nazw małych miast, nie odnalazłyby dziś zastosowania. Studenci Wydziału Architektury ówczesnie potrafili wymienić zaledwie 10–15 nazw (Wejchert, 1950).

<sup>25</sup> Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Dz. U. z 2019 r., poz. 2195, źródło: <http://prawo.sejm.gov.pl>

Funkcja gospodarcza w małym mieście to przede wszystkim dominująca działalność miasta: turystyczna, usługowa, przemysłowa czy rolnicza. Najczęściej ma ona złożony charakter, ale mieszkańcy czy władze określają ją na podstawie licznych wskaźników w zakresie: poziomu materialnego mieszkańców, zmian demograficznych w mieście czy rozwoju gospodarczego. Przeważający typ prowadzonej działalności, tj. turystyka, przemysł, usługi czy rolnictwo, jest głównym miernikiem w przydzielaniu nazwy funkcji dla danego małego miasta. Niewątpliwie duże i średnie miasta są obszarami wielofunkcyjnymi, wręcz samowystarczalnymi ekonomicznie i gospodarczo, natomiast dla miast do 20.000 mieszkańców zazwyczaj jest to nieosiągalne. Proces gospodarczy w określaniu roli jednostki miejskiej zależy głównie od mieszkańców. (Szmytkie, 2009) <<Natomiast decydujący wpływ na rozwój demograficzny miasta ma funkcja, jaką ono pełni w systemie osadniczym (Zaniewska, Polskie miasteczka w okresie transformacji społeczno-gospodarczej, 1998), (Graczyk, 2008)>> <<Miasto to nie tylko zespół budynków, ulic, i placów, ale to przede wszystkim ludzie (Adamczewska-Wejchert i Wejchert, Małe miasta. Problemy urbanistyczne stale aktualne., 1986)>> – słowa Hanny Adamczewskiej-Wejchert i Kazimierza Wejcherta są odpowiednim podsumowaniem roli, którą odgrywa człowiek w strukturze miasta. Wracając do funkcjonalności miasteczek, można przytoczyć podziały, które w swojej publikacji wyróżnił Robert Szmytkie: m.in. Kazimierza Wejcherta z 1947 r.: rolniczą, przemysłową i usługową; Jerzego Kostrowickiego z 1952 r.: miastotwórczą, zawodowo biernych i uzupełniającą; Wojciecha Kosińskiego z 1958 r.: <<przemysłową, satelitarną, satelitarno-przemysłową, wypoczynkową, wypoczynkowo-przemysłową, komunikacyjną, komunikacyjno-przemysłową i nadmorską (Szmytkie, 2009)>>, Stanisławy Zajchowskiej z 1967 r.: wysokiej specjalności, mieszaną i dwufunkcyjną, oraz Waclawa Beidermana z 1967 r., który najogólniej określił strukturę podziałową jako tę o jednej wyspecjalizowanej funkcji i bez dominanty funkcyjnej, zwaną wieloczynnościową. W. Beiderman jako pierwszy najtrafniej określił funkcję miasteczka, którą można zastosować do obecnej sytuacji społeczno-gospodarczej, panującej w niemal każdym małym mieście, w którym podstawową rolę odgrywa dominująca funkcja gospodarcza, zapewniająca dany poziom materialny mieszkańców. Podzielił ją natomiast Marek Jerczyński w 1971 r., wyróżniając ośrodki <<rolnicze, rolniczo-przemysłowe, rolniczo-usługowe, przemysłowe, przemysłowo-rolnicze, przemysłowo-usługowe, usługowe, usługowo-rolnicze, i usługowo-przemysłowe (Szmytkie, 2009)>>. Trzy najważniejsze aspekty gospodarcze: rolnictwo, przemysł i usługi to główne wyznaczniki w nadawaniu roli miastu; ponieważ podziału tego dokonano w 1971 r., to rolnictwo zajęło to samo miejsce co przemysł i usługi. (Kachniarz, 1993) Dzisiaj prawdopodobnie zostałyby usunięte z proponowanych funkcji miast na rzecz turystyki, wypoczynku czy uzdrowiska. (Szmytkie, 2009) Poniższa tabela przedstawia funkcje miasta w podziale na podstawowe określenia: usługowa, przemysłowa, turystyczna, rolnicza i brak dominującej funkcji. Każdy termin kryje szeroki zakres znaczeniowy, np. turystyczna to uzdrowisko, lecznictwo, wypoczynek, turystyka religijna, górską itp., natomiast brak dominującej funkcji to zazwyczaj małe miasto obsługujące wyłącznie mieszkańców, bez znaczącej roli miasta poza obszarem administracyjnym. Funkcja turystyczna przewodzi w miastach zlokalizowanych na terenach podgórszych, zarówno przy granicy z Niemcami, jak i z Czechami. Funkcja przemysłowa lub usługowo-przemysłowa otacza stolicę Dolnego Śląska, strategiczny punkt dla całej gospodarki województwa. Natomiast miasta służące jedynie jako jednostka lokalna, tzn. bez dominującej funkcji gospodarczej na tle województwa czy powiatu, są zlokalizowane w dalszej odległości od Wrocławia, w strefach pozbawionych walorów turystycznych (Stettner, Zróżnicowanie potencjałów rozwojowych wybranych małych miast w województwie dolnośląskim, 2017)”.

**Tabela 2** Funkcje małych dolnośląskich miast, źródło: (Stettner, Zróżnicowanie potencjałów rozwojowych wybranych małych miast w województwie dolnośląskim, 2017) na podstawie (Masztalski, 2005)

Nazwa miasta	Funkcja miasta	Nazwa miasta	Funkcja miasta
<b>Bardo</b>	turystyczna	<b>Piława Górna</b>	brak dominującej funkcji
<b>Bierutów</b>	brak dominującej funkcji	<b>Polanica Zdrój</b>	turystyczna
<b>Boguszów-Gorce</b>	brak dominującej funkcji	<b>Prochowice</b>	rolnicza
<b>Bolków</b>	usługowa	<b>Prusice</b>	rolnicza
<b>Brzeg Dolny</b>	przemysłowa	<b>Przemków</b>	brak dominującej funkcji
<b>Bystrzyca Kłodzka</b>	przemysłowa i turystyczna	<b>Radków</b>	turystyczna
<b>Chocianów</b>	brak dominującej funkcji	<b>Siechnice</b>	brak dominującej funkcji
<b>Chojnów</b>	brak dominującej funkcji	<b>Sobótka</b>	usługowa
<b>Duszniki Zdrój</b>	turystyczna	<b>Stronie Śląskie</b>	przemysłowa i turystyczna
<b>Głuszyca</b>	brak dominującej funkcji	<b>Strzegom</b>	brak dominującej funkcji
<b>Góra</b>	usługowa i przemysłowa	<b>Strzelin</b>	usługowa i przemysłowa
<b>Gryfów Śląski</b>	brak dominującej funkcji	<b>Syców</b>	brak dominującej funkcji
<b>Jaworzyna Śląska</b>	brak dominującej funkcji	<b>Szczawno Zdrój</b>	turystyczna
<b>Jedlina Zdrój</b>	brak dominującej funkcji	<b>Szczytna</b>	brak dominującej funkcji
<b>Jelcz-Laskowice</b>	przemysłowa	<b>Szklarska Poręba</b>	turystyczna
<b>Karpacz</b>	turystyczna	<b>Ścinawa</b>	usługowa
<b>Kąty Wrocławskie</b>	brak dominującej funkcji	<b>Środa Śląska</b>	usługowa i przemysłowa
<b>Kowary</b>	brak dominującej funkcji	<b>Świeradów-Zdrój</b>	turystyczna
<b>Kudowa Zdrój</b>	turystyczna	<b>Świerzawa</b>	brak dominującej funkcji
<b>Lądek Zdrój</b>	turystyczna	<b>Trzebnica</b>	usługowa i przemysłowa
<b>Leśna</b>	brak dominującej funkcji	<b>Twardogóra</b>	brak dominującej funkcji
<b>Lubawka</b>	brak dominującej funkcji	<b>Wąsosz</b>	brak dominującej funkcji
<b>Lubomierz</b>	turystyczna	<b>Węgliniec</b>	brak dominującej funkcji
<b>Lwówek Śląski</b>	usługowa i przemysłowa	<b>Wiązów</b>	rolnicza
<b>Mioszów</b>	brak dominującej funkcji	<b>Wleń</b>	turystyczna
<b>Międzybórz</b>	rolnicza	<b>Wojcieszów</b>	brak dominującej funkcji
<b>Międzylesie</b>	turystyczna	<b>Wołów</b>	usługowa i przemysłowa
<b>Milicz</b>	usługowa i przemysłowa	<b>Zawidów</b>	brak dominującej funkcji
<b>Mirsk</b>	przemysłowa i turystyczna	<b>Ząbkowice Śląskie</b>	usługowa i przemysłowa
<b>Niemcza</b>	brak dominującej funkcji	<b>Ziębice</b>	brak dominującej funkcji
<b>Nowogrodzic</b>	brak dominującej funkcji	<b>Złotoryja</b>	usługowa i przemysłowa
<b>Oborniki Śląskie</b>	usługowa i turystyczna	<b>Złoty Stok</b>	turystyczna
<b>Piechowice</b>	brak dominującej funkcji	<b>Żarów</b>	brak dominującej funkcji
<b>Pieńsk</b>	brak dominującej funkcji	<b>Żmigród</b>	usługowa
<b>Pieszycy</b>	brak dominującej funkcji		

Małe miasto jako struktura urbanistyczna łączy w sobie trzy wzorce „Zdefiniowanej Całości”, czyli niewielkiej powierzchni, określonej przestrzennie i powiązanej z krajobrazem, „Przestrzeni Uporządkowanej” – zabytkowego, wnętrzowego układu z widzeniem z krótkich dystansów i „Współdziałającej Społeczności” z małym ruchem wewnątrz miasta, silną więzią społeczną, zdefiniowanymi problemami oraz wyraźnie określonym centrum i granicami prywatności przestrzennej.

Miasta projektowane jako całość najłatwiej odnaleźć wśród miast starożytnych, czy renesansowych. Jednak za sprawą niewielkiej, wyrazistej struktury urbanistycznej z wyraźnie zaznaczoną granicą zabudowy, percepcja małego miasta jest prosta w odbiorze. Tym samym małe



miasta można porównać do miast kształtowanych całościowo. Według Sławomira Gzella struktura całości oprócz czystości założeń przestrzennych i ujednoczenia gabarytów, „określa położenie, rolę, funkcję, wzajemne powiązanie, koncentrację ludności, usług i napięcia przestrzenne (Gzell, Fenomen małomiejskości 1996, 1996)”. Bardzo ważnym aspektem odbioru małych miast jest granica i panorama. Za sprawą osiowego lub centralnego planowania, ich panorama jest zdecydowanie czytelniejsza niż w przypadku metropolii. Duże miasta są wynikiem wielu przemian i cywilizacji, które w znaczący sposób wpłynęły na ich wizerunek i odbiór. W przypadku małego miasta zewnętrzna linia zabudowań kontrastuje z miękkim rysunkiem zieleni, a co za tym idzie w swej formie nabiera cech całościowego obrazu.

Estetyka kompozycji jest ściśle związana z jej uporządkowaniem. Ład, proporcje i miary zapewniają o pięknie struktury. Jednak nie zawsze regularność, rytm i jednorodność stanowią o uporządkowaniu. Małe miasto w kontekście nieregularności, zaakcentowaniu miejsc szczególnych, czy też przesuwaniu i przenikaniu elementów względem osi, odzwierciedla „Przestrzeń Uporządkowaną” wg definicji Sławomira Gzella. Jest ono zestawem symboli, w postaci dominant, z charakterystycznym podziałem przestrzeni na publiczną i prywatną oraz zgodnością form i funkcji. Tak zaaranżowana przestrzeń z wyraźnym podziałem funkcji ułatwia życie mieszkańcom, zaciekawiając i inspirując swoją formą. Połączenie wzorca „Przestrzeni Uporządkowanej” z wzorcem „Współdziałającej Społeczności” jest kluczowe dla prawidłowego funkcjonowania małego miasta.

Społeczność w małym mieście wykazująca cechy organicznej solidarności może być wzorcem więzi społecznych dla innych zbiorowisk. Sławomir Gzell w swojej publikacji „Fenomen małomiejskości” podkreśla następujące cechy społeczności małego miasta:

- ✓ „styczność przestrzenna i psychiczna mieszkańców,
- ✓ wzajemne oddziaływanie, prowadzące do kontroli społecznej,
- ✓ heterogeniczność i samowystarczalność społeczna zbiorowości,
- ✓ ustalony porządek społeczny i ewolucyjność procesów,
- ✓ identyfikacja z miejscem zamieszkania (Gzell, Fenomen małomiejskości 1996, 1996)”.

Za sprawą niewielkiej społeczności i przestrzeni możliwej do pokonania pieszo, wzajemne interakcje między ludźmi w małych miastach są bliższe i dużo częstsze niż w dużych miastach, a odczuwanie tożsamości z miejscem trwalsze. (Gzell, Fenomen małomiejskości 1996, 1996)

Połączenie trzech wzorców zaprezentowanych w publikacji Sławomira Gzella stanowi o fenomenie małego miasta i szerokim zainteresowaniu urbanistów badaniem jego struktury.

## **5. KIERUNKI GOSPODAROWANIA KOMUNALNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM W MAŁYCH MIASTACH W POLSCE**

Kierunki strategii gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym są uzależnione od celów gminy i możliwości finansowych. Małe miasta do 10.000 mieszkańców, które są przedmiotem badania, prezentują odmienne zasady kształtowania polityki mieszkaniowej. Niektóre z gmin nastawiają się na wzmożoną sprzedaż lokali mieszkalnych z dużą bonifikatą dla najemców, tj. w Międzyborzu. Część gmin stara się powiększać swój zasób, budując nowe osiedla mieszkaniowe, tj. w Kątach Wrocławskich. Niewiele z nich utrzymuje gminny zasób mieszkaniowy, tj. w Twardogórze, czy Chocianowie.

Polityka jest nierozłącznym elementem pracy władz gminy, zarówno w zakresie planowania przestrzennego, jak i gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. W każdym przypadku obejmuje ona 3 fazy:

- ✓ „określenie celów, czyli sformułowanie odpowiedzi na pytanie <<po co działać>> lub <<co chcemy osiągnąć>>
- ✓ opracowanie i przyjęcie celów polityki, powiązanej z określeniem sekwencji działań pozwalających osiągnąć założone cele;

- ✓ sterowanie rozwojem, czyli podejmowanie kluczowych działań, których skutkiem jest realizacja opracowanych w pierwszej fazie celów (Ogrodowczyk, 2011)”.

Głównym celem polityki mieszkaniowej gminy jest utrzymanie bazy lokali socjalnych, na odpowiednim poziomie – pod względem: stanu technicznego, dostępu do mediów, zieleni, placu zabaw, parkingów, a także powierzchni użytkowej na mieszkańca i czynszu – wprost proporcjonalnie do potrzeb najuboższych mieszkańców. Braki ilościowe oraz zły stan techniczny mieszkań komunalnych to jeden z podstawowych problemów samorządów gminnych w zakresie gospodarki nieruchomościami. „Racjonalność wykorzystania i efektywności gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi gmin nabiera szczególnie istotnego znaczenia (Muczyński, 2011)” w dobie kryzysu na rynku mieszkaniowym, wprowadzania nowych programów rządowych dla młodych i ustaw zaprzeczających wcześniejszym kierunkom zagospodarowania przestrzennego.

Od momentu powstania ustawy o samorządzie terytorialnym i zakwalifikowania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych do zadań własnych gminy, wśród obowiązków w sferze mieszkaniowej znalazły się:

- ✓ „Tworzenie zasobu mieszkaniowego gminy w drodze budowy bądź nabywania budynków mieszkalnych.
- ✓ Propagowanie tanich i łatwo dostępnych form budownictwa.
- ✓ Sprzedaż na dogodnych warunkach gruntów gminnych pod zabudowę indywidualną.
- ✓ Tworzenie i wspieranie tworzenia infrastruktury towarzyszącej prywatnemu budownictwu mieszkaniowemu.
- ✓ Wsparcie w uzyskaniu oraz spłacie przez mieszkańców gminy kredytów mieszkaniowych.
- ✓ Dysponowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy poprzez określenie kryteriów wyboru osób, z którymi powinny być podpisane umowy najmu. (Sikora-Fernandez, 2010)”.

Gospodarka nieruchomościami w gminie odbywa się dwutorowo, obejmując działania bezpośrednie, do których można zaliczyć aktywne zarządzanie majątkiem – wynajem, zbycie, oddanie w trwałą zarząd, a także naliczanie opłat adiacenckich i udzielanie bonifikat przy sprzedaży, oraz pośrednie – tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, inwestycję w zabudowę mieszkaniową lub grunty, a także kształtowanie popytu i podaży. (Żróbek-Różańska, 2011) Gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym jako zadanie wójta/burmistrza/prezydenta w zakresie zarządzania nieruchomościami może być powierzone zarządcom nieruchomości, rzeczoznawcom majątkowym, przedsiębiorcom lub pośrednikom nieruchomości. W ramach komunalnego budownictwa mieszkaniowego mamy do czynienia z wpływem trzech polityk: finansowej, przestrzennej i mieszkaniowej. Kierunki gospodarowania zasobem mieszkaniowym we wcześniej wymienionych pośrednich i bezpośrednich działaniach są od siebie zależne, co pokazuje rysunek poniżej. Bez racjonalnych działań w zakresie polityki finansowej i przestrzennej, polityka mieszkaniowa nie będzie opierać się na kompleksowych i optymalnych celach gminy. (Sikora-Fernandez, 2010) Biorąc pod uwagę różne strategie gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej, zasób komunalny może służyć realizacji zadań własnych gminy, być jednorazowym źródłem dochodu lub rezerwą w przyszłych inwestycyjnych przedsięwzięciach społecznych lub rozwojowych gminy. (Nalepka, 2012)



**Rysunek 2** System zarządzania w gospodarce mieszkaniowej, źródło: (Sikora-Fernandez, 2010)

Sprawność w funkcjonowaniu systemu zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym opiera się na szeregu czynników:

- ✓ politycznych – partyjność działań, cele danego ugrupowania i przychylność dla danych inwestorów i poczynań,
- ✓ społeczno-demograficznych – organizacje zrzeszające społeczność lokalną, zarządcy i organizacje sprawujące nadzór nad nieruchomościami,
- ✓ ekonomiczno-finansowych – system prywatyzacji mieszkań, dokumentacja techniczna określająca nakłady na remonty i modernizacje, a także podatki od nieruchomości i ulgi w tym zakresie,
- ✓ techniczno-prawnych – brak systemu zarządzania informacjami, wpływy prawa krajowego i miejscowego. (Sikora-Fernandez, 2010)

Problemy występujące w jednym z nich albo brak porozumienia na wyższych szczeblach władzy może powodować brak spójności w działaniach i kompleksowego myślenia w gospodarce mieszkaniowej.

W zależności od podjętej strategii gospodarowania nieruchomościami i celom jakimi kieruje się dana gmina można wyróżnić efekty o charakterze ekonomicznym i społecznym. Grupa efektów ekonomicznych to oczywiście finanse, stałe wpływy do budżetu i jednorazowe w przypadku zbycia nieruchomości. Zarządzanie zasobem gminy w sposób racjonalny z efektem długoterminowym zakłada rozdysponowanie nieruchomości podmiotom zainteresowanym użytkowaniem bez zbycia własności. Takie podejście daje największy efekt finansowy, kontrolę nad zasobem i możliwości zmian w rozdysponowaniu lub zmianie funkcji i przeznaczenia danej nieruchomości. Kolejną grupą efektów z zakresu ekonomii są efekty rzeczowe, na które składa się powstanie i modernizacja obiektów infrastruktury technicznej, społecznej i użyteczności publicznej, a także poprawa struktury własnościowej na terenie gminy, a przez to funkcjonalności gruntów. Ostatnią grupą są efekty niematerialne. Wpływają one na wzrost atrakcyjności, rozwój przedsiębiorczości, aktywizację lokalnego rynku, wzrost wartości nieruchomości i tworzenie dokumentów planistycznych. Nie dają one bezpośredniego efektu finansowego, jednak poprzez rozwój gminy, w zakresie inwestycyjnym i planistycznym, przyczyniają się do napływu nowych przedsiębiorców, poprawy gospodarki lokalnej i warunków mieszkaniowych. Kolejną grupą są efekty o charakterze społecznym. Nastawienie prospołeczne władz gminy przy jednoczesnym

zachowaniu zdrowego rozsądku w zakresie ekonomii daje najbardziej oczekiwane przez mieszkańców rezultaty. Wspieranie rozwoju lokalnego, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób w najgorszej sytuacji materialnej, kształtowanie ładu przestrzennego to najważniejsze z procesów prospołecznej polityki mieszkaniowej. (Nalepka, 2012)

## 6. BUDOWNICTWO SPOŁECZNE ZA GRANICĄ

Budownictwo społeczne często identyfikowane jest z budownictwem o niskim standardzie, zgrupowane w starej zabudowie w centrum miast lub nieco nowszej, choć o niskiej jakości na obrzeżach, przeznaczone dla najuboższych grup społecznych. Zarówno w Polsce, jak i innych krajach UE zabudowa socjalna odizolowana od budownictwa prywatnego, prowadzi do szeregu problemów społecznych, tj. przestępczość, pauperyzacja, degradacja danej przestrzeni i wykluczenie jej z miasta. W ramach tych trudności władze wdrażają pośrednie i bezpośrednie instrumenty polityki mieszkaniowej i w ten sposób realizują określone cele, które umożliwiają zmniejszenie negatywnych skutków społecznych niskobudżetowego budownictwa mieszkaniowego. (Lis, Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej, 2011)

Poniższa tabela przedstawia cele polityki mieszkaniowej w krajach Unii Europejskiej. Spośród całej grupy, państwa najliczniej prezentują podejście popytowe i w tym kierunku formułują cele polityki mieszkaniowej. Zdarzają się też kraje skierowane w kierunku podaży tj. Hiszpania, czy Dania. Część z państw m.in. Belgia, Francja, Niemcy podkreśla rolę sektora prywatnego na rynku mieszkaniowym. Polska stara się utrzymać komunalny zasób mieszkaniowy, a w niektórych miastach nawet go rozszerzać. Finlandia prezentuje unikatowe podejście, z podkreśleniem równowagi społeczno-regionalnej zapewniającej stabilność rynku mieszkaniowego i zapewnienia warunków umożliwiających samodzielne pozyskanie mieszkania. Połączenie kierunków w zakresie popytu i podaży na rynku mieszkaniowym, wydaje się najrozsądniejszym podejściem, które eliminuje bezdomność, poprawia warunki mieszkaniowe i ułatwia nabycie lub wynajem mieszkania. (Lis, Koncepcje polityki mieszkaniowej, 2005)

**Tabela 3** Cele polityki mieszkaniowej w krajach Unii Europejskiej, źródło: (Lis, Koncepcje polityki mieszkaniowej, 2005)

Kraj	Cele polityki mieszkaniowej	Agencje rozwojowe	Agencje wdrożeniowe
<b>Austria</b>	Zasada społecznej odpowiedzialności, mieszkanie to jedna z podstawowych potrzeb człowieka	Władza centralna i lokalna	Władza lokalna
<b>Belgia</b>	Dostępność do mieszkań socjalnych, promocja mieszkań własnościowych	Władza centralna i regionalne samorządy	Władze lokalne i instytucje pomocnicze
<b>Bulgaria</b>	Brak danych	Brak danych	Brak danych
<b>Chorwacja</b>	Brak danych	Brak danych	Brak danych
<b>Cypr</b>	Dostępność do mieszkań socjalnych i pomoc w ich nabyciu osobom potrzebującym, modernizacja budownictwa socjalnego	Władza centralna	Zrzeszenie Finansowania Mieszkalnictwa MSZ
<b>Czechy</b>	Zapewnienie warunków ułatwiających pozyskanie mieszkania, dla najuboższych pomoc państwa	Władza centralna	Władza lokalna
<b>Dania</b>	Dostępność do mieszkań dla wszystkich	Władza centralna	Władza centralna i lokalna
<b>Estonia</b>	Zapewnienie warunków umożliwiających samodzielne pozyskanie mieszkania	Władza centralna	Władza centralna i lokalna, Fundusz Gwarancji Kredytowych i



			Eksportowych
<b>Finlandia</b>	Równowaga społeczno-regionalna zapewniająca stabilność rynku mieszkaniowego, zapewnienie warunków umożliwiających samodzielne pozyskanie mieszkania	Władza centralna	Fundusz Mieszkaniowy i władze lokalne
<b>Francja</b>	Zapewnienie warunków umożliwiających samodzielne pozyskanie mieszkania, rozwój budownictwa socjalnego i prywatnego na wynajem	Władza centralna i lokalna	Władza lokalna
<b>Grecja</b>	Zapewnienie warunków umożliwiających samodzielne pozyskanie pierwszego mieszkania, pomoc uchodźcom, imigrantom, ofiarom katastrof i pracownikom	Władza centralna	Brak danych
<b>Hiszpania</b>	Powiększenie zasobu mieszkaniowego na wynajem	Władza centralna i lokalna	Władza regionalna i lokalna
<b>Holandia</b>	Zapewnienie warunków umożliwiających samodzielne pozyskanie mieszkania, zwiększenie atrakcyjności mieszkań, promocja własności, modernizacja zaniedbanych dzielnic	Władza centralna	Brak danych
<b>Irlandia</b>	Zapewnienie warunków umożliwiających samodzielne pozyskanie mieszkania na własność lub najem	Władza centralna	Władza lokalna
<b>Litwa</b>	Partnerstwo publiczno-prywatne w zakresie polityki mieszkaniowej, rozwój rynku mieszkaniowego, utrzymanie zasobu mieszkań socjalnych	Władza centralna	Agencja Mieszkaniowa, władza lokalna
<b>Luksemburg</b>	Partnerstwo publiczno-prywatne w zakresie polityki mieszkaniowej	Brak danych	Brak danych
<b>Łotwa</b>	Dostępność do mieszkań dla wszystkich, promocja	Władza centralna	Agencja Mieszkaniowa
<b>Malta</b>	Dostępność do mieszkań dla wszystkich, promocja własności	Władza centralna	Władza ds. mieszkaniowych i planowania
<b>Niemcy</b>	Promocja własności, hamowanie zróżnicowania na rynku mieszkaniowym	Brak danych	Brak danych
<b>Portugalia</b>	Dostępność do mieszkań dla wszystkich	Władza centralna	Narodowy Instytut Mieszkalnictwa
<b>Rumunia</b>	Brak danych	Brak danych	Brak danych
<b>Słowacja</b>	Wsparcie państwa w zakresie nabycia mieszkania w zależności od dochodów	Władza centralna	Ministerstwo Budownictwa i Rozwoju Regionalnego, władza lokalna
<b>Słowenia</b>	Budowa 10 tys. nowych mieszkań rocznie, w celu zapewnienia mieszkania	Brak danych	Fundusz Mieszkaniowy
<b>Szwecja</b>	Dostępność do mieszkań dla wszystkich, szczególnie młodym i dzieciom, zasada zrównoważonego rozwoju	Władza centralna i lokalna	Władza lokalna

<b>Wielka Brytania</b>	Brak danych	Władza centralna	Władza lokalna
<b>Węgry</b>	Brak danych	Brak danych	Brak danych
<b>Włochy</b>	Brak danych	Brak danych	Brak danych

W ramach bezpośrednich instrumentów polityki mieszkaniowej kraje UE posiadają zasób mieszkań socjalnych z możliwością wynajęcia na korzystnych warunkach przez daną grupę społeczną. Największy odsetek mieszkań na wynajem, spośród wszystkich lokali socjalnych, posiada Estonia, Słowacja, Holandia, Czechy i Polska. W tych krajach, ok. 70% i więcej całego zasobu komunalnego stanowią mieszkania najmowane przez obywateli. Natomiast Grecja i Łotwa właściwie nie posiada w ogóle mieszkań socjalnych. Większość krajów UE stosuje pośrednie instrumenty oddziaływania na politykę mieszkaniową państwa, poprzez subsydia mieszkaniowe, czy regulacje rynkowego podsystemu finansowania. Państwa kontrolują czynsze, wspierają budownictwo społeczne i zarządzają zasobem. W znacznej części budownictwo społeczne organizowane jest przez władze lokalne, tj. w Słowacji lub instytucje zależne od władz, tj. w Belgii, Finlandii, Niemczech, Szwecji i Wielkiej Brytanii. W niektórych krajach zabudowa społeczna kierowana jest przez instytucje non-profit, tj. w Austrii, Danii, czy Holandii lub prywatnych inwestorów, tj. na Cyprze. (Lis, Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej, 2011)

**Tabela 4** Charakterystyka komunalnego zasobu mieszkaniowego w krajach Unii Europejskiej (stan na 2007/08), źródło: (Lis, Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej, 2011)

Kraje	Mieszkania na wynajem w zasobie ogółem w %	Zasób mieszkaniowy ogółem na tysiąc osób	Zasób mieszkań społecznych jako		Alokacja poprzez grupy docelowe	Rozwiązanie umowy po wyjściu z grupy docelowej	Maks. limit dochodów	Min. limit dochodów	Wsparcie publiczne budownictwa społecznego	Wsparcie publiczne zarządzania zasobem	Kontrola czynszów	Ochrona lokatorów większa niż w budownictwie prywatnym	Brak partycypacji lokatorów w kosztach budowy
			% zasobu na wynajem	% zasobu ogółem									
Niemcy	55	477	11	6	+	-	O/T	O	+	-	+	-	+
Szwecja	45	486	40	18	-	-	N	N	+	-	+	-	+
Holandia	44	422	77	34	+	-	T	N	+	-	+	-	+
Austria	41	421	b.d.	b.d.	+	+	O/T	O/T	+	-	+	+	-
Francja	40	513	43	17	+	-	O/T	N	+	+	+	+	+
Dania	38	456	50	19	+	-	b.d.	b.d.	+	-	+	+	+
Finlandia	33	503	55	18	+	-	T	N	+	-	+	+/-	+
Belgia	31	409	23	7	+	+	b.d.	b.d.	+	+	+	+	+
Węgry	31	b.d.	65	20	+	-	O/T	-	+	+	+	+	-
Czechy	29	438	69	20	+	-	T	N	+	+	+	-	-
Luksemburg	29	391	b.d.	b.d.	+	+	b.d.	b.d.	+	-	+	-	+
Malta	26	b.d.	b.d.	b.d.	+	-	Tak	-	+	+	+	+	+
Polska	22	341	68	15	+	-	T	N	+	-	+	+	+
Irlandia	21	400	38	8	+	-	T	N	+	+	+	+	+
Portugalia	21	b.d.	b.d.	b.d.	+	-	b.d.	b.d.	+	+	+	+	+
Grecja	20	b.d.	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lotwa	19	b.d.	5	1	+	+	b.d.	b.d.	-	-	+	+	+
Włochy	19	403	26	5	+	+	O/T	N	+	-	+	+	+
Cypr	14	b.d.	b.d.	b.d.	+	-	b.d.	b.d.	+	+	-	-	-
Hiszpania	11	b.d.	b.d.	b.d.	+	+	O/T	-	+	+/-	+	+	+
Słowenia	9	408	67	6	+	+	+	-	+	-	-	-	+
Litwa	7	b.d.	b.d.	b.d.	+	-	b.d.	b.d.	+	-	-	+	+
W. Brytania	6	423	50	3	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	-	b.d.	b.d.	b.d.
Słowacja	5	318	80	4	+	-	+	-	+	-	+	-	+
Estonia	4	463	100	4	+	-	b.d.	b.d.	+	-	-	+	+

Uwaga: + zgodność; - niezgodność z podanym kryterium oceny; O – własność; T – wynajem; N – żaden.

W ramach subsydiów mieszkaniowych budownictwa społecznego wyróżnia się:

- ✓ dotacje kapitałowe – bezpośrednie dofinansowanie dla władz lokalnych lub towarzystw mieszkaniowych,
- ✓ obniżone ceny terenów inwestycyjnych,
- ✓ pożyczki publiczne,
- ✓ gwarancje publiczne – na rzecz towarzystw lub spółdzielni mieszkaniowych,
- ✓ przywileje podatkowe.

Rozszerzenie mechanizmów finansowania wraz z krótkim opisem prezentuje poniższa tabela.

Wszystkie państwa UE stosują wsparcie budownictwa socjalnego w ramach mieszkań na wynajem, ale tylko niektóre z nich pomagają przy lokalach społecznych przygotowywanych na sprzedaż, tj. Austria, Belgia, Estonia, Francja, Hiszpania, Luksemburg, Wielka Brytania i Włochy. W Belgii i Francji można liczyć na wszystkie wyżej wymienione instrumenty wsparcia państwa, natomiast we Włoszech i Hiszpanii niemal na wszystkie. Kraje wysoko rozwinięte starają się ułatwić pozyskanie mieszkania najuboższym, nie tylko w formie najmu, ale też na własność. Może to skutkować zwiększeniem tożsamości i dbałości o budownictwo społeczne. (Lis, Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej, 2011)

**Tabela 5** Mechanizmy finansowania mieszkań w systemie *affordable housing*, źródło: opracowanie własne, na podstawie: (Milligan, Gurran, Lawson, Phibbs i Phillips, 2009)

Mechanizm finansowania	Krótki opis	Przykład zastosowania
<b>Granty</b>	Wpływają na podaż mieszkań, są ograniczone do dostępnych funduszy i politycznego zaangażowania w sprawy polityczne. Często zabezpieczają inne źródła finansowania.	Wielka Brytania, Austria
<b>Obniżona cena gruntu</b>	Kluczowe narzędzie wpływające na rozwój obszarów miejskich, gdzie państwo jest głównym posiadaczem gruntów. Stosowany przy pozyskiwaniu mieszkań dostępnych cenowo, w zależności od dostępności gruntów i warunków rynkowych.	Holandia, Austria, Francja, Szwajcaria, Wielka Brytania, Stany Zjednoczone Ameryki
<b>Publiczne pożyczki</b>	Podstawowe narzędzie finansowania programów mieszkaniowych. Oferuje długoterminowy potencjał reinwestowania.	Austria, jako część pakietu finansowania strukturalnego, część Stanów Zjednoczonych Ameryki
<b>System oszczędnościowy z przeznaczeniem dla określonych inwestycji</b>	Służy do osiągnięcia dedykowanego przepływu przystępnych kredytów na budowę dostępnego cenowo budownictwa mieszkaniowego.	Francja
<b>Prywatne pożyczki</b>	Coraz częściej odgrywają rolę w finansowaniu mieszkań dostępnych cenowo. Wrażliwe na zmieniające się warunki finansowe i alternatywne inwestycje.	Holandia, Austria, Wielka Brytania
<b>Dopłaty do odsetek kredytowych lub obniżone oprocentowanie</b>	Przydatne we wczesnej fazie spłaty kredytu hipotecznego, celem obniżenia kosztów.	Powszechne do 1980
<b>Prywatne inwestycje uprzywilejowane</b>	Skierowane do inwestycji polegającej na budowie mieszkań dostępnych cenowo, celem zrekompensowania inwestorom poniesionych	Austria, Australia, Stany Zjednoczone Ameryki

<b>podatkowo</b>	kosztów.	
<b>Rządowe zabezpieczenie inwestycji prywatnych</b>	Gwarancje rządu polegające na wspieraniu inwestorów, celem zmniejszenia ryzyka inwestycji.	Holandia, Szwajcaria
<b>Przywileje podatkowe dla dostawców mieszkań dostępnych cenowo</b>	Przywileje podatkowe w postaci ulg inwestycyjnych, amortyzacyjnych, obniżonych podatków od sprzedaży, od nieruchomości, zwolnienia z podatku od zysków kapitałowych, jako rekompensata za osiągnięcie celów rządowych w zakresie polityki społecznej.	Powszechne w wielu krajach
<b>Wykorzystywanie własnych rezerw i nadwyżek</b>	Niektóre organizacje mieszkaniowe mogą wykorzystywać swoje rezerwy i nadwyżki celem inwestowania w dodatkowe mieszkania. Zebrane fundusze można łączyć, aby wspierać słabsze organizacje lub promować innowacje.	Holandia, Austria, Szwajcaria, Francja, Wielka Brytania
<b>Wykorzystywanie kapitału najemców</b>	Niektóre modele finansowania obejmują wkład kapitałowy najemców. Rząd może pomóc najemcom o niskich dochodach we wniesieniu wkładu. Duży wkład własny może doprowadzić do zakupu mieszkania przez najemcę.	Austria

Różne formy finansowania i wsparcia budowy mieszkań dostępnych cenowo dają szersze możliwości w zapewnieniu odpowiedniej bazy mieszkań.

Nie tylko kraje europejskie dążą do zapewnienia odpowiedniej bazy mieszkań dostępnych cenowo dla określonej grupy społecznej. W Australii mieszkania socjalne są finansowane i zapewniane bezpośrednio przez władze publiczne lub są zarządzane w ich imieniu przez podmioty nienastawione na zysk. Najszersze znaczenie systemu *affordable housing* odnosi się do mieszkań na wynajem lub do zakupu przez gospodarstwa domowe zakwalifikowane do systemu, których nie stać na zakup lub wynajem mieszkania w cenach rynkowych. W Australii takie mieszkania są zapewniane i finansowane na wiele różnych sposobów. Lokale mogą być własnością podmiotów prywatnych. Ceny mieszkań dostępnych cenowo i kwalifikujących się do systemu określa rozporządzenie, w którym szacunkowa cena liczona jest na podstawie zdolności gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach, przy określonych możliwościach zapłaty za mieszkanie w wysokości 30% dochodu. Wskaźniki cen są obliczane w zależności od rynku lokalnego. Mieszkania w systemie *affordable housing* stanowią uzupełnienie tradycyjnych mieszkań socjalnych. Szczegółowa definicja niedrogich mieszkań w sektorze non-profit jest określona jako mieszkanie:

- ✓ powstałe z inicjatywy i będące własnością pozarządowych organizacji non-profit z przeznaczeniem na cele społeczne,
- ✓ współfinansowane z dotacji publicznych,
- ✓ z ceną poniżej czynszów rynkowych,
- ✓ przeznaczone dla osób o niskich dochodach.

Termin *affordable housing* choć wszędzie rozumiany jako system mieszkań dostępnych cenowo, w niektórych krajach może mieć nieco odmienne przeznaczenie, np. w Austrii i w Holandii jest stosowany zamiennie z określeniem mieszkania socjalne, a w Wielkiej Brytanii nie jest jedynie przeznaczony dla osób o niskich dochodach. *Intermediate affordable housing* w Wielkiej Brytanii wypełnia lukę dostępności lokali dla osób o umiarkowanych dochodach. (Milligan, Gurrán, Lawson, Phibbs i Phillips, 2009) Zastosowanie systemu *affordable housing* w Wielkiej Brytanii zostało szczegółowo opisane w poniższym podrozdziale.



## 7. AFFORDABLE HOUSING – SYSTEM DOSTĘPNEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO – PRZYKŁAD WIELKIEJ BRYTANII

*Affordable housing* w Wielkiej Brytanii definiowany jest jako dostępne budownictwo mieszkaniowe, obejmujące czynszowe mieszkania socjalne (*social rented*) i pośrednie (*intermediate affordable*), kierowane do określonej grupy społecznej, która nie może zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku. Według definicji *Communities and Local Government in London* mieszkania w systemie *affordable housing* powinny być dostępne dla kwalifikujących się gospodarstw domowych w odpowiednio niskiej cenie i w odniesieniu do cen rynkowych mieszkań i średnich zarobków na lokalnym rynku pracy. Dodatkowo dane lokale powinny być stale dostępne w systemie. W przypadku zmiany własności lokalu, środki finansowe uzyskane ze sprzedaży należy przeznaczyć na pozyskanie alternatywnego lokalu, dostępnego cenowo, dla osób zakwalifikowanych do systemu. *Social rented* to mieszkania socjalne, które są własnością samorządów lokalnych oraz są przez nie zarządzane, przy czym czynsze docelowe są ustalane na podstawie krajowego systemu czynszów, dużo poniżej poziomu rynkowego. Od 2006 r. mieszkania socjalne mogą być własnością podmiotów prywatnych, firm i innych instytucji, na podstawie odrębnych ustaleń dotyczących wynajmu. Istnieje możliwość wykupu lokalu socjalnego na własność z ustaloną bonifikatą. Wyjątek stanowią lokale socjalne w małych miastach, ze względu na trudność w znalezieniu alternatywnych mieszkań (chyba, że sprzedaż następuje na rzecz osób mieszkających i pracujących lokalnie) oraz lokale socjalne z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych, starszych i wynajmowanych w związku z zatrudnieniem w danym mieście. Celem zapewnienia odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych, przy sprzedaży danego lokalu 75% wpływu jest przeznaczone na pozyskanie nowych lokali socjalnych, a 25% ceny zasila budżet samorządu z przeznaczeniem na dowolny cel. *Intermediate affordable housing* to mieszkania na wynajem w systemie *affordable housing* w przystępnych cenach, wyższych niż czynsze w mieszkaniach socjalnych, ale niższych niż na wolnym rynku. W układzie mogą znaleźć się mieszkania z kapitału prywatnego i mieszkania na wynajem pośredni. Wyróżnia się 4 formy pozyskiwania lokali: wynajmowane pośrednio z niższym czynszem, oferowane dla pracowników, którzy nie chcą kupić lokalu na wolnym rynku; lokale z prostą zniżką dla kupującego; zakup udziału w budynku na zasadzie pożyczki oraz zakup udziału w nieruchomości od inwestora przy jednoczesnej płatności czynszu za pozostałą część nieruchomości. Ostatnie rozwiązanie daje możliwość pozyskania całej nieruchomości, przy czym pieniądze ze sprzedaży są inwestowane na pozyskanie nowych obiektów do systemu. (Departament for Communities and Local Government, *Delivering Affordable Housing*, 2006)

Departament ds. Społeczności i Samorządu Lokalnego w Londynie w 2012 r. przeanalizował bariery inwestowania i lokowania mieszkań komunalnych w prywatnych nieruchomościach, definiując 5 najważniejszych rekomendacji w tym zakresie:

1. Należy korzystać z elastyczności systemu planowania i wykorzystywać możliwości lokowania mieszkań komunalnych w prywatnych inwestycjach mieszkaniowych. W tym kierunku rząd powinien wspierać władze lokalne, uznając rolę sektora prywatnego i szukając korzyści lokalizacyjnych dla społeczności i gospodarki, przez zdefiniowanie potrzeb w formie konkretnych wytycznych dla władz lokalnych. W planach zagospodarowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w ramach *affordable housing* powinny zostać sformułowane ograniczenia czasowe zapewniające wykorzystywanie danego terenu tylko pod taką funkcję. W ten sposób na wycenę gruntu wpływałyby wartości z wynajmu, a nie rynkowe ceny sprzedaży nieruchomości. Korzyści z nabycia tańszych gruntów przez deweloperów skutkowałyby zapewnieniem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w ramach realizowania zadania samorządu lokalnego w zakresie gospodarki mieszkaniowej.



2. W ramach współpracy prywatno-publicznej rząd na bieżąco powinien uwalniać grunty dla prywatnych inwestorów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową w ramach systemu. Celem jak najlepszego wskazania lokalizacji i osiągnięcia najlepszych wartości, zalecana jest stała współpraca pomiędzy rządem i władzami lokalnymi.
3. Należy dążyć do tworzenia programów, w których zostaną zdefiniowane najlepsze praktyki, normy i wzorce rynkowe. Oszacowanie potrzeb inwestorów daje możliwości zagwarantowania systemu, który zapewnia określone zyski i korzyści. Inwestowanie w te programy mogłyby przybierać formę kapitału własnego lub współfinansowania budowy, w oparciu o istniejący model „Get Britain Building”. Rząd powinien również rozważyć uruchomienie funduszy instytucjonalnych.
4. Celem zapewnienia odpowiedniej specjalistycznej wiedzy w zakresie prowadzenia systemu, należy ustanowić grupę ekspertów zajmujących się wynajmem w prywatnych inwestycjach, która ściśle będzie współpracować z Agencją ds. Mieszkalnictwa i Wspólnot i specjalistami z sektora prywatnego, tj. deweloperzy, pożyczkodawcy, inwestorzy, rzeczoznawcy, prawnicy.
5. Silny sektor prywatny może ułatwić pozyskiwanie mieszkania przez osoby młode, z dziećmi, wtedy kiedy rozpoczynają one swoją karierę zawodową i nie stać ich na zakup mieszkania na wolnym rynku. Celem zapewnienia jak najlepszej jakości oferowanych mieszkań, zdefiniowano czego tak naprawdę mogą oczekiwać najemcy: jakości zakwaterowania i standardu zabudowy, poziomu efektywności energetycznej i trwałości budynku, utrzymania i remontów mieszkań oraz profesjonalnego zarządzania nieruchomościami. Dlatego należy sformułować standardy, które powinny obowiązywać w całym sektorze wynajmu wspieranym przez rząd. (Departament for Communities and Local Government, Review of the barriers to institutional investment in private rented homes, 2012)

## **8. POLITYKA PRZESTRZENNA MAŁYCH MIAST W POLSCE – REALIZACJA DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH**

„Sytuacja polityczna na przełomie lat 80. i 90. ubiegłego wieku nie tylko dała możliwość zaistnienia zmian w sferze społecznej (poprawa nastrojów i narastający optymizm na myśl o lepszej przyszłości), ale również zapoczątkowała długofalowy proces modyfikacji panujących zasad w planowaniu przestrzennym. Lata 1989 – 1994, pomimo znaczących zmian ustrojowych w roku 1989, charakteryzował przestój w dziedzinie gospodarowania przestrzenią ze względu na wciąż obowiązujące przepisy *ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym*<sup>26</sup>. Tym, co hamowało rozwój przestrzenny, były brak poszanowania stanu prawnego w podejmowaniu decyzji o przeznaczeniu nieruchomości na cele publiczne, odsunięcie na dalszy plan sektora usług jako funkcji miasta oraz brak rozeznania w wartościowaniu terenu – najbardziej atrakcyjne tereny były przeznaczane pod działalność przemysłową. Znaczące przekształcenia nastąpiły dopiero po wprowadzeniu w 1994 roku w życie nowej *ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym*<sup>27</sup>, która dawała większe możliwości rozwoju. Małe miasta nie odczuły pięcioletniego zahamowania procesu planowania (1989 – 1994) ze względu na brak większego zainteresowania ze strony zagranicznych inwestorów, szukających miejsca na nowe obiekty. Problem ten dotyczył jedynie większych aglomeracji. Po wprowadzeniu ustawy z 1994 roku, mimo jej dużych możliwości w zakresie poprawy urbanistycznej struktury miasta, niedostatecznie liczna kadra profesjonalistów sprawiła, że małe miasta niechętnie sięgały po wyspecjalizowane porady urbanistów i planistów.

---

<sup>26</sup> Ustawa z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym, Dz. U. 1984, nr 35 poz. 185, <http://prawo.sejm.gov.pl>

<sup>27</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. 1994, nr 89 poz. 415, <http://prawo.sejm.gov.pl>

To wszystko całościowo wpływało na hamowanie działań zmierzających do odnowy miasta. Ograniczając wydatki, władze miasteczek posuwały się do drastycznych z perspektywy kształtowania ładu przestrzennego działań, tworzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jedynie dla planowanej przyszłej inwestycji kubaturowej. W ciągu analizowanego ćwierćwiecza ustawa o planowaniu zmieniała się we wspomnianym już roku 1994 i później w 2003, kiedy przyjęła nazwę *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*<sup>28</sup>, nieznacznie modyfikując zasady zawarte w poprzedniej ustawie. Jej ustalenia obowiązują do dnia dzisiejszego. Głównym celem omawianego aktu prawnego jest kształtowanie ładu przestrzennego. Ma on za zadanie uwzględniać opinię społeczności w procesie planowania poprzez jej aktywne uczestnictwo w pracach nad tworzeniem koncepcji urbanistycznej. Duże miasta mają więcej terenów pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Małe miasteczka nadal borykają się z konsekwencjami finansowymi, jakie niesie za sobą procedura planistyczna w zakresie tworzenia planów miejscowych. Rok 2004 jako moment wejścia Polski do Unii Europejskiej przyniósł możliwość pozyskiwania dodatkowych funduszy, których najbardziej potrzebowały właśnie małe miasta (Chudak, 2011) (Stettner, Wpływ zmian w zagospodarowaniu przestrzennym małych miast po 1989 roku na urbanistyczną strukturę miasta, 2015)”.

Wójt/burmistrz/prezydent, który wraz z radą gminy sprawuje pieczę nad polityką przestrzenną miasta i gminy, ma do dyspozycji trzy podstawowe narzędzia regulujące kształtowanie zabudowy: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i decyzje o warunkach zabudowy. Kreując zagospodarowanie przestrzenne dla obszaru jakim jest gmina władze mogą zaplanować teren kompleksowo i optymalnie do potrzeb mieszkańców. Racjonalne planowanie przestrzenne wiąże się z długofalowym ładem przestrzennym i jakością życia w gminie. Wprowadzanie specustaw, które zaburzają zasady kształtowania polityki przestrzennej lub wymuszanie na władzach gminy wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji odbiegającej kubaturą i intensywnością zabudowy od sąsiedztwa, niesie za sobą poważne konsekwencje. Subiektywne podejście do estetyki miasta trudno udowodnić, jednak jak podaje Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN w swoim raporcie, brak ładu przestrzennego może prowadzić do zanieczyszczeń powietrza, problemów transportowych, wydłużonego czasu dojazdu do pracy, dezintegracji społecznej i problemów na rynku nieruchomości. Dlatego głównym zadaniem gminy w zakresie polityki przestrzennej jest ochrona ładu przestrzennego, za pomocą trzech wyżej wymienionych dokumentów planistycznych regulujących zabudowę. (Nowak, Prawo własności a ład przestrzenny - nieustająca walka?, 2018)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest nadrzędnym aktem prawa normującym kształtowanie przestrzeni. W przypadku braku *mpzp*, dokumentem regulującym kierunki zagospodarowania przestrzennego są decyzje o warunkach zabudowy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego traktuje się w kontekście diagnozującym i programowym dla całej gminy. Prognozę kształtowania zabudowy wykonuje się razem ze *suikzp* w różnych aspektach, m.in. funkcjonalnym, społeczno-gospodarczym, środowiskowym, kulturowym i kompozycyjno-estetycznym, pamiętając o ładzie przestrzennym, który w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, łączy ww. funkcje, zapewniając harmonię w zagospodarowaniu przestrzennym. Nieracjonalność w podejmowaniu decyzji w zakresie polityki przestrzennej miasta/gminy prowadzi do chaosu przestrzennego, który objawia się nadmierną intensywnością zabudowy, brakiem dostępu do terenów zielonych, rekreacyjnych, usług i mediów. (Żróbek-Różańska, 2011) Często dzieje się tak za sprawą braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i nadmiernego wykorzystywania narzędzia, jakim są decyzje o warunkach zabudowy. Przy tworzeniu tego rodzaju dokumentu, jego

<sup>28</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2020 r. poz. 293, <http://prawo.sejm.gov.pl>.

celem było uzupełnianie tkanki miast do czasu sporządzenia *mpzp*, jednak w chwili obecnej stanowi on w niektórych regionach jeden z głównych dokumentów kształtowania przestrzeni, a na pewno jeden z najbardziej kontrowersyjnych. Maciej J. Nowak w swoim artykule zwraca uwagę na zarzuty jakie kierowane są przeciwko *dwz*, jako instrumentowi polityki przestrzennej:

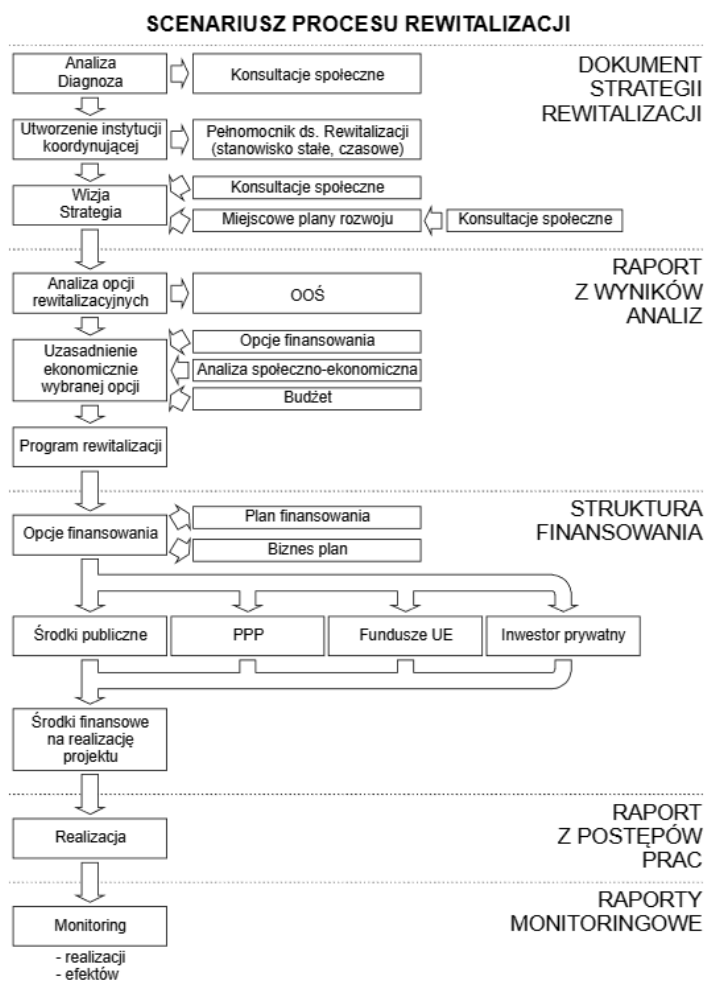
- ✓ „wypieranie planów miejscowych, ze względu na koszty sporządzenia,
- ✓ naruszanie zasad ładu przestrzennego i prowokowanie konfliktów przestrzennych,
- ✓ brak kontroli społecznej,
- ✓ niejasne reguły wydawania *dwz* (Nowak, Decyzje o warunkach zabudowy jako instrument zarządzania przestrzenią w mieście Stargard Szczeciński, 2012).”

Zasady, którymi kierują się organy wydające *dwz* nie są wystarczająco restrykcyjne, a interpretacja „bliskiego sąsiedztwa”, czy „kontynuacji funkcji” jest w niektórych przypadkach nad wyraz niekonsekwentna w stosunku do pozostałych. Ład przestrzenny chroniony w mieście wpływa również na ład jego otoczenia. Wyznaczając funkcje miasta należy zwracać uwagę na cechy miasta, potrzeby mieszkańców i pozostałych użytkowników, realia rynku, preferencje inwestorów oraz plany na przyszłość, jednocześnie biorąc pod uwagę możliwości finansowe, polityczne i gospodarcze miasteczka. (Nowak, Decyzje o warunkach zabudowy jako instrument zarządzania przestrzenią w mieście Stargard Szczeciński, 2012)

## **9. REWITALIZACJA JAKO KLUCZ DO ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MAŁYCH MIAST**

### **9.1. REWITALIZACJA A ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ**

Podstawowe narzędzia zarządzania gminą w Polsce to: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, budżet, nadobowiązkowo strategia gminy i program rewitalizacji. Proces rewitalizacyjny nie jest wpisany w podstawowe dokumenty nadzorujące działania w gminie. Zasady, opierające się na procedurach kierowanych w zgodzie z potrzebami przyrody i klimatu, powinny być wprowadzane już na etapie planowania rewitalizacji, poprzez przygotowywanie dokumentów dotyczących jakości środowiska i oddziaływania przyszłych zamierzeń, a także wdrażanie elementów poprawiających daną inwestycję pod kątem środowiskowym. Bardzo ważnym elementem są działania długofalowe i bieżące monitorowanie prowadzonych inwestycji. Proponowany scenariusz procesu rewitalizacji prezentuje poniższy schemat. Przygotowywanie strategii powinno opierać się na konsultacjach społecznych, wizjach i udziale osoby koordynującej cały proces. Analizy we wstępnej fazie całej procedury muszą bazować na sytuacji finansowej gminy i jednocześnie modyfikować budżet. Jedynie zagwarantowanie źródeł finansowania procesu rewitalizacji może przynieść zamierzony skutek. Ostatnim etapem przedsięwzięcia jest raportowanie i monitoring realizacji i osiągniętych efektów. Celem uzyskania jak najlepszych wyników konieczna jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu objętego rewitalizacją oraz uwzględnienie zmian w budżecie gminy. (Strzelecka, 2011)



**Rysunek 3** Przebieg procesu rewitalizacji, źródło: (Strzelecka, 2011)

„Rewitalizacja jest kompleksowym działaniem zmierzającym do postępu gospodarczego, a przez to do rozkwitu społecznego. Interdyscyplinarne znaczenie nurtu, upoważnia do określenia go narzędziem zrównoważonego rozwoju. Odwrócenie działań degradacji terenów, niszczenia mienia miasta oraz pauperyzacji społeczeństwa podkreśla rolę rewitalizacji, wśród innych czynności naprawczych, tj. remont, modernizacja, czy rewaloryzacja. Podobnie do zasad partycypacji społecznej, zdefiniowanych przez prof. dr hab. inż. arch. Krystynę Pawłowską, wspomagających aktywizację społeczeństwa, działania odnowy wspomaga się działaniem tzw. <<efektu kuli śniegowej>>. (Kozłowski i Wojnarowska, 2011) (Stettner, Rewitalizacja zabudowy śródmiejskiej kluczem do zrównoważonego rozwoju małych miast, 2015)”. Kryteria warunkujące uznanie prowadzonego procesu za rewitalizację zostały ujęte w poniższej tabeli. Zgodnie z definicją w ustawie o rewitalizacji<sup>29</sup>, „rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowany terytorialnie, prowadzony przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji”. Definicja przytoczona w ustawie zawiera wszystkie najważniejsze aspekty podejścia do procesu, jego cechy i cele.

<sup>29</sup> Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz. U. z 2020 r. poz. 802, <http://prawo.sejm.gov.pl>

**Tabela 6** Kryteria warunkujące uznanie programu za rewitalizację, źródło: (Strzelecka, 2011)

Cechy	Rewitalizacja	Inne formy interwencji w przestrzeń miejską - nie są rewitalizacją
1. Cele rewitalizacji	Cele są odniesione do sfery społeczno-gosp. i ekologiczno-przestrzennej; działania infrastrukturalne i architektoniczno-urbanistyczne są tym celom podporządkowane.	Prace remontowo-budowlane, które nie mają wskazanego celu społecznego, gospodarczego lub ekologiczno-przestrzennego.
2. Reakcja na kryzys	Kryzys obejmuje dany obszar i przejawia się równocześnie w wielu dziedzinach.	Działania podejmowane są poza obszarem kryzysowym; stąd tak ważne jest wyznaczenia obszaru do rewitalizacji.
3. Udział różnych partnerów lokalnych	Udział różnych partnerów z sektora: publicznego (gminy, służby publiczne), biznesu oraz sektora pozarządowego, jak też i samych mieszkańców.	Program nie włącza partnerów prywatnych: komercyjnych i niekomercyjnych.
4. Kompleksowość	Rewitalizacja - to plan działań wielowątkowych, synergicznych; mają one wywołać zmianę jakościową na całym obszarze rewitalizacji, w tym zawsze zmianę jego negatywnego. wizerunku	Lista działań punktowych, nie powiązanych ze sobą i nie układających się w spójny, całościowy program.

„Rozwój zrównoważony najczęściej kojarzony jest z rozwojem ekologicznym, życiem zgodnie z zasadami przyrody, wyważeniem dobra ludności z dobrem dla środowiska naturalnego. Często zapomina się, że doprowadzenie do rozwoju podtrzymywanego danego regionu, przestrzeni lub miasta można osiągnąć za pomocą odbudowy, odnowy, czy rewitalizacji danego terenu. Przegląd literatury potwierdza, że zrównoważony rozwój jest procesem, który umożliwia <<przekazanie następnym pokoleniom środowiska życia w stanie nie gorszym, niż ma to miejsce obecnie>>, nie tylko w aspekcie ekologicznym, środowiskowym, ale również społecznym i przestrzennym. Spójność miasta, dzięki osiąganym równości, tożsamości, zaangażowaniu społecznemu, bogactwu wielokulturowemu oraz związkowi między pokoleniami, zgodnie z Nową Kartą Ateńską, jest podstawowym elementem trwałego rozwoju. (Mierzejewska, 2010) Jakkolwiek interpretować termin <<*Sustainable Development*>>, ma on za zadanie zachowanie trwałego procesu ciągłego rozwoju regionu, miasta, czy kraju.

Poprawa stanu przestrzeni, zabudowy i warunków mieszkaniowych, może prowadzić do pozytywnych efektów, zarówno lokalnie – społecznych, jak i centralnie – chroniących dobro polskiej, śródmiejskiej zabudowy małych miast województwa dolnośląskiego. Zamieranie <<serc>> miasteczek Dolnego Śląska, narastająca ilość pustostanów, może zatracić szansę na właściwy rozwój. Potęgująca chęć poprawy jakości życia mieszkańców, zwiększający się odsetek kupujących nowe mieszkania, z jednoczesnym kurczeniem się miast pod względem ludnościowym, sprawia, że problem pustoszenia się śródmieść małych miast, narasta. Rewitalizacja, doprowadzenie do wyrównania stanu mieszkań w zabudowie śródmiejskiej z jakością nowoczesnych obiektów lokalowych, może doprowadzić do zatrzymania niszczących procesów przestrzennych.

Obecny stan niektórych kamienic w zabudowie śródmiejskiej jest niemal niedopuszczalny, brak łazienek, kanalizacji, ogrzewania w mieszkaniach, nie przekonuje ludności do zakupu, czy dalszego przebywania w takich warunkach. Problem jakości polskiej zabudowy śródmiejskiej, to nie tylko kłopot samych mieszkańców, ale przede wszystkim władz i organów z dziedziny urbanistyki i planowania przestrzennego, które chcąc zahamować niszczący proces wyludniania się centrów miast, muszą znaleźć odpowiednie rozwiązanie, jakim niewątpliwie może być rewitalizacja.

*Urban sprawl* czyli <<rozlewanie się>> miasta na tereny przyległe to skutek większej atrakcyjności suburbiów w stosunku do jakości mieszkalnictwa w centrach miast. Spontaniczny proces *urban sprawl* w połączeniu z *leap-frog*, czyli żabim skokiem, współcześnie stanowi niemal największą barierę w osiągnięciu rozwoju podtrzymywanego. (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2012) Mieszanie się terenów rolnych ze zurbanizowanymi, luki w zabudowie w centrach miasteczek oraz



przedmiotowe pustoszenie śródmiejskiej zabudowy z depopulacją ludności to rezultaty połączenia obu wcześniej wspomnianych negatywnych działań w mieście. Na skutek których można zauważyć nie tylko degradację ogólnie przyjętej przestrzeni zurbanizowanej, ale również środowiska przyrodniczego. Zanieczyszczeniu ulega zarówno roślinność, powietrze, gleba jak i woda. Badaniem niszczącego nurtu zajęto się już w XX wieku w Los Angeles, gdzie grupa badaczy zwana <<szkołą kalifornijską>>, zaobserwowała procesy, które stały się wyznacznikiem i podwaliną dzisiejszych obserwacji. Główne spostrzeżenia, tj. rozprzestrzenianie zabudowy, degradacja śródmieść, wyludnianie, czy wzrost atrakcyjności przedmieść, pokrywają się z działaniami w polskich miasteczkach. (Szafrąńska, 2012) Każde z wyżej wymienionych cech nie pozwala na kultywowanie zrównoważonego rozwoju i próbę podtrzymywania harmonii w mieście, zarówno pod względem kulturowym, środowiskowym, urbanistycznym, jak i społecznym. Przykładem inicjatywy podjętej w celu zapobiegania, a przynajmniej kontroli nad destrukcyjnym procesem jest projekt SCATTER, do którego przystąpiło sześć dużych, europejskich miast z sześciu krajów: Belgii, Wielkiej Brytanii, Francji, Włoch, Finlandii i Niemiec. (Jażdżewska, 2012) Główna idea to <<Miasto Jutra i Zrównoważonego Rozwoju>>, mająca na celu pełną kontrolę i łagodzenie rozlewania się miasta, natomiast cel to promowanie zrównoważonego rozwoju<sup>30</sup>. Biorąc pod uwagę, zarówno badania jak i doświadczenia państw Unii Europejskiej, odpowiedzią na coraz lepsze warunki komunikacyjne, atrakcyjne pod względem otoczenia i stanu zabudowy inwestycje deweloperów w miasteczkach, będzie umiejętna rewitalizacja ciekawych kulturowo i historycznie śródmieść z klimatem <<małomiasteczkowości>> oraz centralnie usytuowanym rynkiem, wraz z wyrównaniem stanu technicznego zabudowy z nowoczesną zabudową. Niech historia i współczesność będzie ideą przewodnią rewitalizacji w myśl zrównoważonego rozwoju z jednoczesnym pokonaniem bariery współczesności jaką jest *urban sprawl*, ponieważ warto zatrzymać klimat małego miasta dla następnych pokoleń (Stettner, Rewitalizacja zabudowy śródmiejskiej kluczem do zrównoważonego rozwoju małych miast, 2015)”. Społeczna świadomość ekologiczna, a dzięki temu rozwój budownictwa prośrodowiskowego, w którym do starej tkanki wprowadza się nową zabudowę staje się trendem w architekturze. Formułuje on przyjęty światopogląd w myśl idei zrównoważonego rozwoju, a nie tylko połączenie poszczególnych nowinek technicznych, jak np. „zielone” dachy. I to on powinien być jednym z nurtów w kierunkach przekształceń zabudowy komunalnej w małych miastach. (Wojtyszyn i Żarska, Ekologiczne kierunki modernizacji obszarów miejskich w Polsce., 2016)

## 9.2. REWITALIZACJA SPOŁECZNA

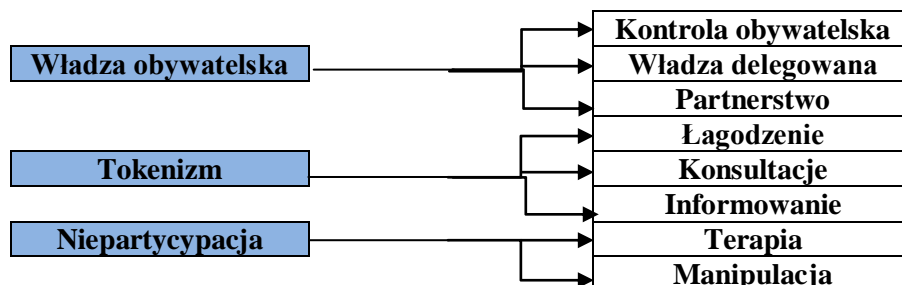
Rewitalizacja społeczna to działania naprawcze hamujące rozwijającą się patologię, pauperyzację, przestępczość i wykluczenia społeczne, poprawiające kondycję funkcjonowania społeczeństwa na danym terenie. (Skrzypczak i Łukowski, 2011) W ramach pilotażowych programów rewitalizacji społecznej realizowanych w partnerstwach lokalnych w Centrum Zasobów Ludzkich sformułowano definicję rewitalizacji społecznej jako: „wieloletni proces podejmowania spójnych, zintegrowanych działań, związanych z zatrzymaniem rozwoju negatywnych tendencji społecznych, przeciwdziałaniem patologiom i wykluczeniu społecznemu oraz poprawą bezpieczeństwa, inicjowany i koordynowany przez samorząd gminy i/lub jego jednostki organizacyjne w celu wyprowadzenia ze stanu kryzysowego określonych obszarów miast i gmin (Cyboran i Gierszewski, 2014)”. Jako główne filary rewitalizacji społecznej w środowiskach lokalnych zdefiniowano partnerstwa lokalne i ekonomię społeczną. Pod pojęciem partnerstwa lokalne należy rozumieć liderów, którzy kierują i inicjują działania. Skierowanie na rozwój społeczny i umiejętnie podejmowane decyzje w partnerstwach mogą przyczynić się do sukcesu w prowadzeniu procesu rewitalizacji. Ekonomia społeczna, która jest drugim z najważniejszych filarów rewitalizacji koncentruje się na rozwiązywaniu problemów i zapewnia osiągnięcie danych

<sup>30</sup> SCATTER, [www.casa.ucl.ac.uk](http://www.casa.ucl.ac.uk) (28 IX 2014)



potrzeb, poprzez zwiększanie kapitału ludzkiego. Pobudzanie rozwoju społeczności lokalnych, integracja, zaangażowanie i wsparcie przedsiębiorców to główne działania ułatwiające redukcję negatywnych zachowań w społeczeństwie. (Cyboran i Gierszewski, 2014)

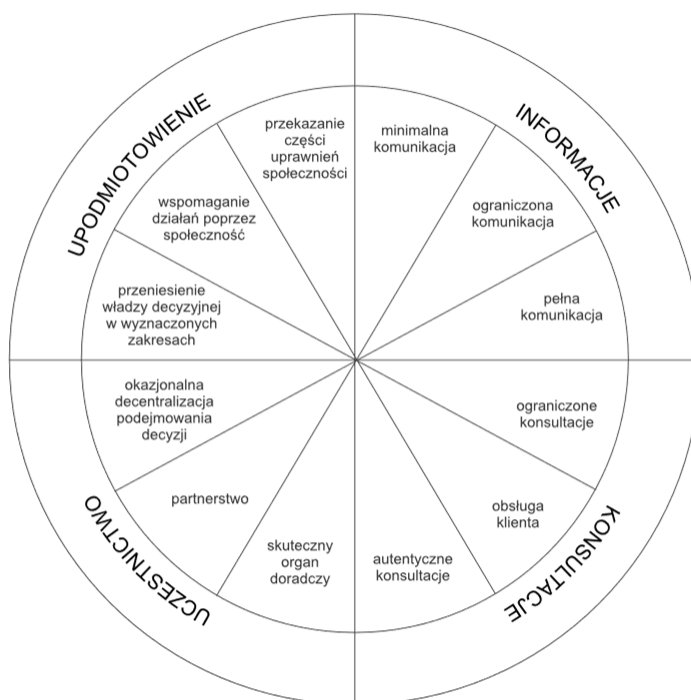
Ważnym elementem prawidłowego zarządzania miastem i gminą jest udział społeczeństwa w działania naprawcze. Włączenie społeczności lokalnej usprawnia proces rewitalizacji, zarówno w kwestii poprawy przestrzeni miejskiej, zwiększenia tożsamości miejsca, ale również zahamowania procesów destrukcyjnych wśród mieszkańców. Według Komisji Europejskiej wśród zasad stanowiących podstawę dobrego zarządzania, oprócz partycypacji znajdują się również otwartość, odpowiedzialność, skuteczność i spójność. Wszystkie stanowią podstawę demokracji i praworządności. Udział obywateli w pracę nad projektem od momentu koncepcji do realizacji gwarantuje skuteczność podejmowania działań i zadowolenie społeczności. Zwiększa on zaufanie i integruje społeczność. (European Commission, 2001) Zakres i stopień siły oddziaływania społeczeństwa na pracę władz miasta pokazuje drabina partycypacji, zdefiniowana przez Sherry R. Arnstein. Wyróżnia ona 3 szczeble w poziomie uczestnictwa obywateli w działania gminy, tj. niepartycypację, tokenizm i władzę obywatelską. Najniższym stopniem jest niepartycypacja, czyli brak udziału społeczeństwa przez cały okres realizowania danego zadania, zarówno na etapie planowania, podejmowania decyzji, jak i wykonawstwa. W jej skład wchodzi manipulacja i terapia. Nie daje ona możliwości uczestnictwa, a jedynie kształcenia obywateli zainteresowanych projektem. Kolejnym stopniem w drabinie partycypacji jest tokenizm, czyli partycypacja ograniczona do konsultacji, możliwości wypowiedzenia się obywateli w danej sprawie, bez szansy podejmowania decyzji i realizacji. Opiera się ona na konsultacjach, informowaniu i „łagodzeniu”, czyli wyjaśnieniach działań podejmowanych przez władze. Najwyższym stopniem wtajemniczenia w pracę nad ulepszaniem środowiska miasta jest władza obywatelska. Daje ona możliwości zawierania partnerstw, negocjowania, angażowania się w działania i realizację zadań, a także kontrolowania ich na każdym etapie. (Arnstein, 1969)



Wykres 3 Drabina partycypacji, źródło: opracowanie własne, (Arnstein, 1969)

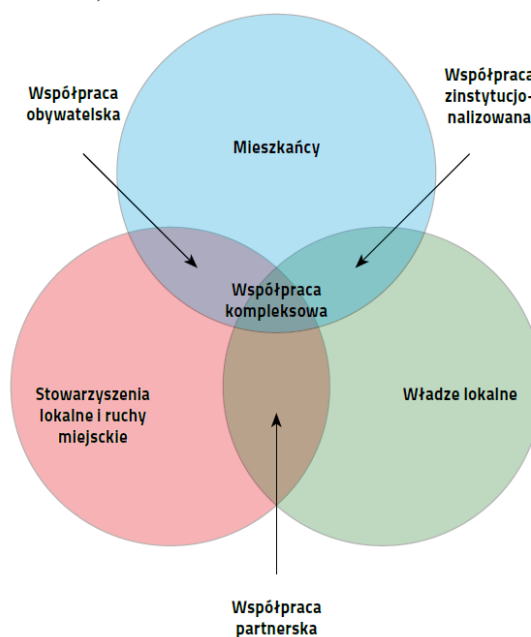
Podobny podział partycypacji w zależności od stopnia uczestnictwa obywateli w działaniach realizowanych przez władze miasta przedstawił Scott Davidson w kole partycypacyjnym, prezentowanym na poniższym rysunku. Rozróżnia on poziom informacji, konsultacji, uczestnictwa i upodmiotowienia. Według Scotta Davidsona partycypacja powinna być włączana w proces planowania, poprzez wpływ interesariuszy na komunikację, zarządzanie innowacyjnymi technikami, tj. *Planning for Real*, promowanie konsultacji i wpływ szkół na rozwój działania partycypacji. (Davidson, 1998) System włączania polega na zdefiniowaniu stopnia i sposobu od etapu planowania do wdrażania danego programu rozwojowego. Warto zwrócić uwagę, że termin „konsultacje” często zamiennie w Polsce używany z terminem „partycypacja” jest jedynie jedną z jej płaszczyzn, bez możliwości czynnego uczestnictwa. „Konsultacje są bierną formą zaangażowania mieszkańców jednostki terytorialnej w proces uspołecznienia zarządzania i planowania (Sowada i Kotus, 2015).” Bardzo ważnym elementem w kole partycypacyjnym Davidsona jest partnerstwo organizacji sąsiedzkich i władz lokalnych. Daje to możliwości prowadzenia konsultacji społecznych w porozumieniu z przedstawicielami jednostek

przestrzennych w sposób bardzo rzeczowy i bez wykluczenia wszystkich zainteresowanych. (Sowada i Kotus, 2015)



**Rysunek 4** Koło partycypacyjne Davidsona, źródło: (Davidson, 1998), (Sowada i Kotus, 2015)

Najsukuteczniejszą formą pracy nad poprawą warunków i jakości życia mieszkańców jest współpraca kompleksowa, łącząca w sobie władzę lokalną, stowarzyszenia lokalne i ruchy miejskie oraz mieszkańców. Stowarzyszenia lokalne integrują pracę mieszkańców z pracą władzy lokalnej, poprzez współpracę obywatelską i partnerską. Dają one możliwości wykorzystania doświadczeń instytucji w pracy ze społeczeństwem, a także bezstronności i doradztwa dla mieszkańców w zakresie wiedzy eksperckiej. Połączenie sił wszystkich interesariuszy zwiększa szansę na osiągnięcie celu i zadowalającego efektu dla wszystkich zainteresowanych. (Donderowicz, Głowczyński i Wronkowski, 2016)



**Wykres 4** Koncepcja współpracy, źródło: (Sowada i Kotus, 2015), (Donderowicz, Głowczyński i Wronkowski, 2016)

W art. 2 ust. 2 ustawy o rewitalizacji<sup>31</sup> zdefiniowano grupy interesariuszy, które powinny brać udział w procesach rewitalizacji. Pierwszą grupą są mieszkańcy, czyli właściciele, najemcy, podmioty zarządzające na terenie rewitalizowanym. Wszyscy Ci, którzy bezpośrednio korzystają z obszaru wziętego do projektu. Kolejną grupą są właściciele firm, czyli inwestorzy, którzy odpowiadają za rozwój gospodarczy obszaru rewitalizowanego. Trzecią grupą są organizacje pozarządowe, fundacje, stowarzyszenia, działające na terenie lub w całej gminie, podnoszące kapitał społeczny danego regionu. Ostatnią grupą są władze lokalne i ich jednostki organizacyjne odpowiedzialne za rewitalizację. Szeroki zasięg procesu rewitalizacji obejmujący wiele grup społecznych wskazuje na istotność partycypacji przez cały jej przebieg od momentu planowania, przez jej realizację do oceny przedsięwzięcia. (Kowalczyk J. , 2017)

---

<sup>31</sup> Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz. U. z 2020 r. poz. 802, <http://prawo.sejm.gov.pl>

## ROZDZIAŁ III – ANALIZA STANU PRZEKSZTAŁCEŃ KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W MAŁYCH MIASTACH DOLNEGO ŚLĄSKA

### 1. DELIMITACJA OBSZARU BADAŃ

#### 1.1. ANALIZY STATYSTYCZNE W LATACH 1995-2014 NA PODSTAWIE DANYCH Z GŁÓWNEGO URZĘDU STATYSTYCZNEGO

Delimitacja obszaru badań to wstępna faza polegająca na wyborze miast o największym potencjale ekonomiczno-gospodarczym spośród wszystkich 54 małych miast do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim. Badania wstępne to analiza statystyczna na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, dotycząca równowagi demograficznej: zmiany liczby ludności na przestrzeni 20 lat, migracje, przyrost naturalny; potencjału kapitału ludzkiego, ekonomiczno-gospodarczego, a także ocena stanu zasobów mieszkaniowych, pod kątem wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne. (Stettner, Rewitalizacja zasobów mieszkaniowych w miastach do 10 tys. mieszkańców szansą na rozwój małych miast, 2016)

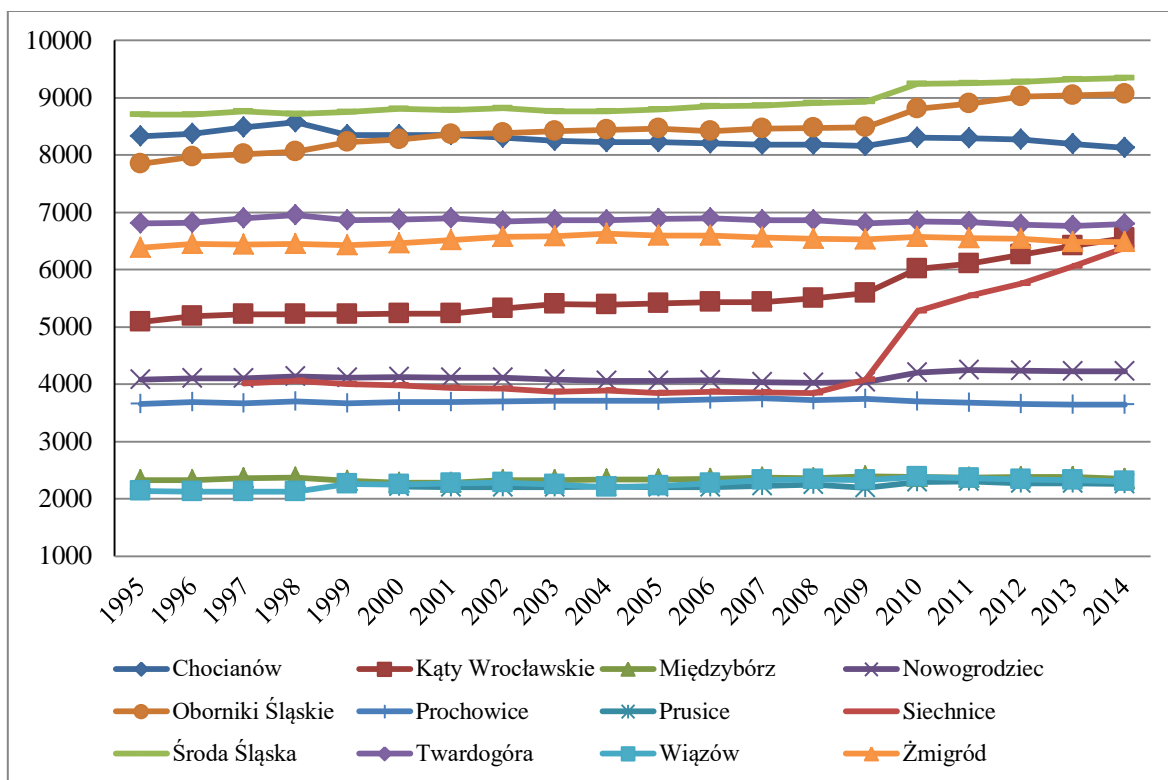


Rysunek 5 Małe miasta do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: opracowanie własne

Do badania wzięto wszystkie małe miasta (54) do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim. Szanse ich rozwoju, oceniając zmiany demograficzne, zostały określone przyznając punkty każdemu miastu według przyjętego kryterium:

- ✓ wzrost liczby ludności ogółem (w latach 1995-2014) powyżej 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 3 pkt, wzrost do 5% lub spadek jedynie do 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 2 pkt, natomiast spadek powyżej 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 1 pkt,
- ✓ wzrost liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym (w latach 1995-2014) powyżej 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 3 pkt, wzrost do 5% lub spadek jedynie do 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 2 pkt, natomiast spadek powyżej 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 1 pkt,
- ✓ wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym (w latach 1995-2014) powyżej 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 3 pkt, wzrost do 5% lub spadek jedynie do 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 2 pkt, natomiast spadek powyżej 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 1 pkt,
- ✓ wzrost lub spadek ludności w wieku poprodukcyjnym nie został punktowany, ze względu na zauważalne starzenie się społeczeństwa we wszystkich miastach, zarówno małych, będących przedmiotem badań, jak i dużych,
- ✓ wzrost salda migracji (w latach 1995-2014) powyżej 100 osób ze stanu liczby ludności z 1995 r. to 3 pkt, wzrost do 100 osób lub spadek jedynie do 100 osób ze stanu liczby ludności z 1995 r. to 2 pkt, natomiast spadek powyżej 100 osób ze stanu liczby ludności z 1995 r. to 1 pkt,
- ✓ wzrost przyrostu naturalnego liczonego na 1000 osób (w latach 2002-2014) powyżej 10 ze stanu z 2002 r. to 3 pkt, wzrost do 10 lub spadek jedynie do 10 ze stanu z 2002 r. to 2 pkt, natomiast spadek powyżej 10 ze stanu z 2002 r. to 1 pkt,
- ✓ współczynnik liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym w stosunku do liczby ludności ogółem w porównaniu ze współczynnikiem w Polsce i województwie dolnośląskim, powyżej współczynnika w Polsce, tj.  $>0,180$  – 3 pkt, pomiędzy współczynnikiem w województwie dolnośląskim i w Polsce tj.  $0,163-0,180$  – 2 pkt, natomiast poniżej wartości współczynnika w województwie dolnośląskim tj.  $<0,163$  – 1 pkt,
- ✓ współczynnik liczby ludności w wieku produkcyjnym w stosunku do liczby ludności ogółem w porównaniu ze współczynnikiem w Polsce i województwie dolnośląskim, powyżej współczynnika w województwie dolnośląskim, tj.  $>0,635$  – 3 pkt, pomiędzy współczynnikiem w Polsce i w województwie dolnośląskim tj.  $0,630-0,635$  – 2 pkt, natomiast poniżej wartości współczynnika w Polsce tj.  $<0,630$  – 1 pkt.

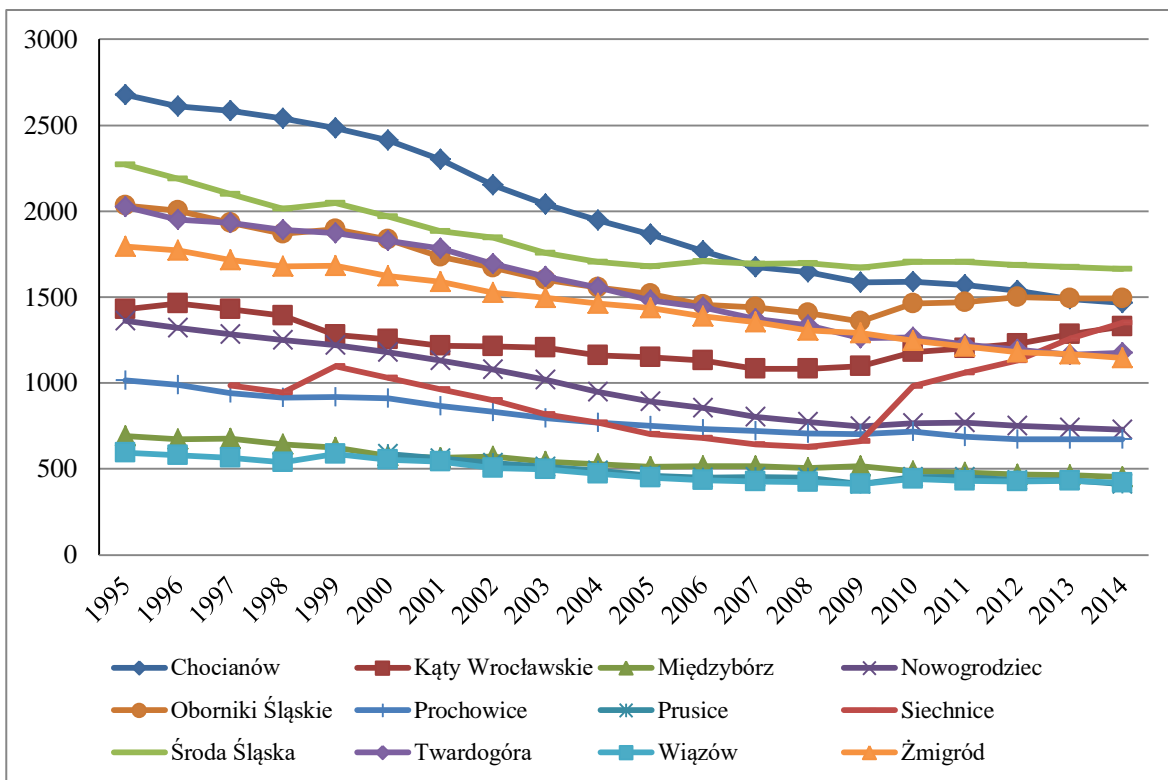
Wszystkie małe miasta do 10.000 mieszkańców – pod kątem zmian demograficznych, z uwzględnieniem podziału liczby ludności na grupy ekonomiczne – zostały ocenione na podstawie danych z lat 1995-2014. Ze względu na czytelność wykresów 1-5, przedstawiono jedynie miasta, które po ocenie pełnej analizy statystycznej, zostały wybrane do dalszych badań. Pełna punktacja (zawarta w tabeli) oraz analiza (wykresy) wszystkich 54 miast znajduje się w aneksie do niniejszej pracy.



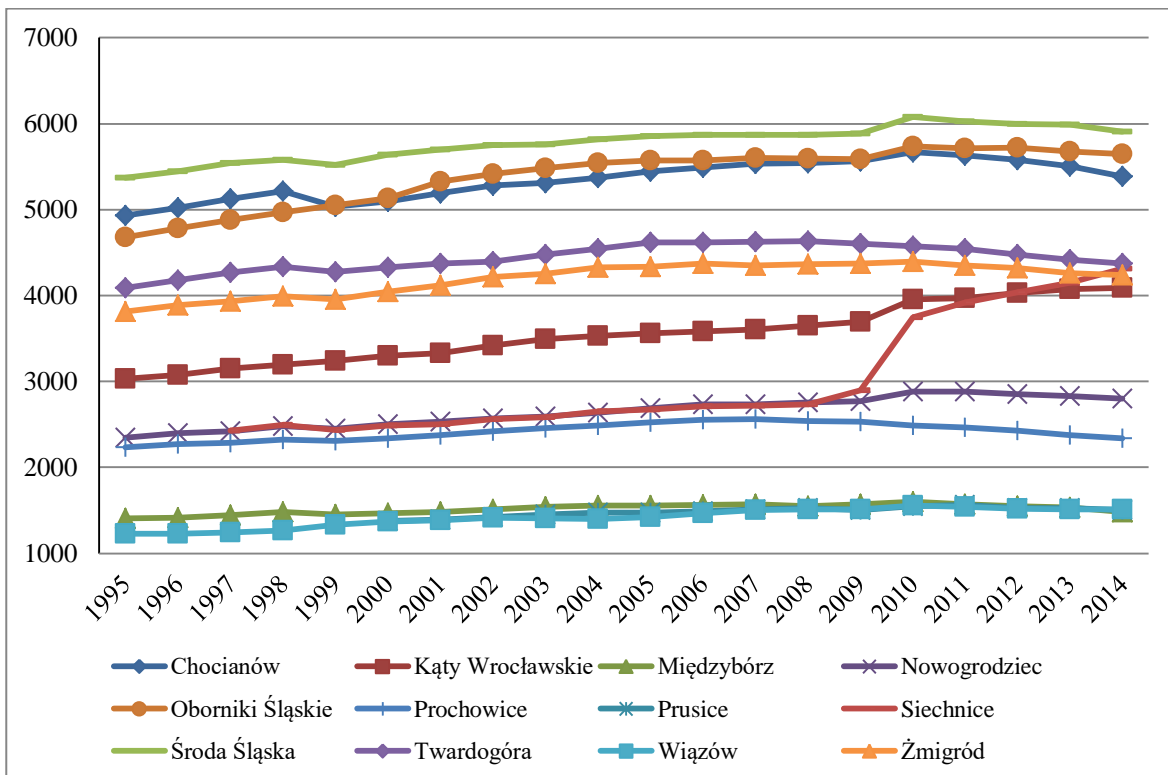
**Wykres 5** Liczba ludności ogółem w 12 wybranych małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: GUS, opracowanie własne

Stan ludności w 10 z wybranych 12 miast, na przełomie 20 lat, nie różni się. Zmiany w ogólnej liczbie ludności nie są znaczące. W pozostałych 2 małych miastach, tj. w Kątach Wrocławskich stan ludności wzrósł o ok. 25% w 2014 r. w stosunku do stanu z 1995 r., natomiast w Siechnicach o ok. 40%. Zarówno Kąty Wrocławskie, jak i Siechnice są zaliczane do miast aglomeracji wrocławskiej. Metropolia ma duży wpływ – w przypadku odległości ok. 25 km – na rozwój małych miast, zarówno pod względem ekonomiczno-gospodarczym, jak i społecznym. (Wójtowicz-Wróbel, 2008) „Obszar metropolitalny jest wielkomiejskim terenem codziennego oddziaływania pomiędzy miejscem pracy i zamieszkania (Stettner, Ocena komunalnych zasobów mieszkaniowych małych miast do 10.000 mieszkańców w aglomeracji wrocławskiej, 2018)”. Nawiązując do powyższej tezy, łatwiej można znaleźć przyczynę znaczącego skoku liczby ludności w ostatnich 5 latach w obydwu miastach i uargumentować go efektem tzw. „sypialni”. Przeznaczenie dużej ilości terenów na obrzeżach małych miast w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcję mieszkaniową i szereg inwestycji deweloperów sprawił, że miasta, położone blisko metropolii zmieniły się w „sypialnie”. Wpłynęło to korzystnie na wzrost liczby ludności, jednak ze szkodą na tożsamość małych miast i odbiór ich przez mieszkańców. (Stettner, Ocena komunalnych zasobów mieszkaniowych małych miast do 10.000 mieszkańców w aglomeracji wrocławskiej, 2018)





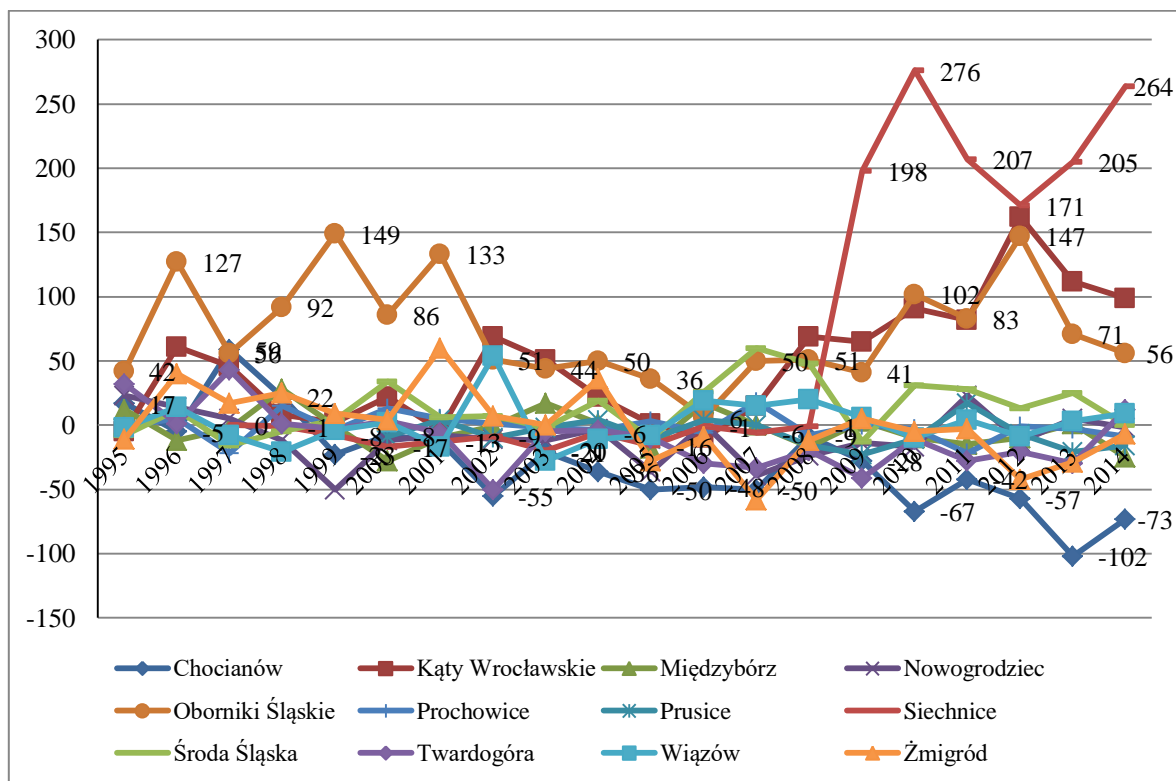
Wykres 6 Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym w 12 wybranych małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: GUS, opracowanie własne



Wykres 7 Liczba ludności w wieku produkcyjnym w 12 wybranych małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: GUS, opracowanie własne

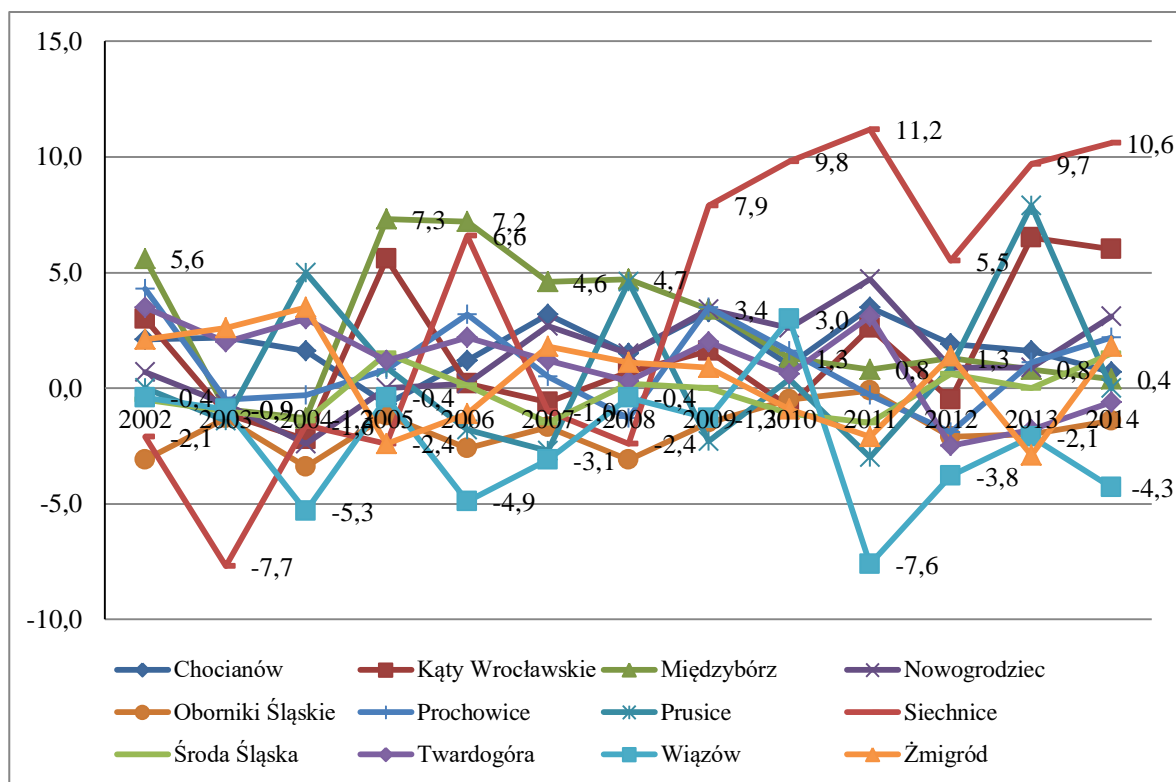
Powyższe 2 wykresy prezentują zmiany demograficzne w latach 1995-2014 w podziale na grupy ekonomiczne: przedprodukcyjną i produkcyjną. Analiza ruchów demograficznych w obrębie wieku poprodukcyjnego została pominięta ze względu na brak korzystnego wpływu na kapitał

ludzki. Jedynie w Siechnicach odnotowano wzrost liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym. Krzywa zmian demograficznych pokazuje, że od momentu niżu w latach 2008-2009 do 2014 r., liczba dzieci wzrosła dwukrotnie. Największy spadek zauważa się w Chocianowie, tutaj stan ludności do 18 roku życia spadł niemal dwukrotnie. W pozostałych 10 miastach poziom ludności stale nieznacznie spada, jedynie w Kątach Wrocławskich nie zmienia się. Analiza wieku przedprodukcyjnego nie jest optymistyczna w kontekście potencjału małych miast na kolejne lata. Zdecydowanie lepiej prezentują się wyniki badań określające wiek produkcyjny. Niemal w każdym z 12 małych miast odnotowuje się wzrost liczby ludności. Największy – prawie dwukrotny – prezentują Siechnice. Pozostałe miasta mają stały lekki wyż, bez znaczących skoków, jak w przypadku Siechnic.



**Wykres 8** Saldo migracji w 12 wybranych małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: GUS, opracowanie własne

Największy dodatni przyrost migracji prezentują Siechnice, Kąty Wrocławskie, Oborniki Śląskie i Środa Śląska. Są to miasta należące do aglomeracji wrocławskiej. Dynamiczny wzrost w dziedzinie mieszkalnictwa, spowodowany tańszymi nieruchomościami wokół metropolii, powoduje ciągły napływ ludności do mniejszych miast z dobrym dostępem komunikacyjnym do Wrocławia. Badania prowadzone w 2012 r. przez Annę Winiarczyk-Rażniak i Piotra Raźniaka, dotyczące *Migracji wewnętrznych ludności w polskich obszarach metropolitalnych u progu XXI wieku* potwierdzają stały dodatni wskaźnik migracji w małych miastach. (Winiarczyk-Rażniak i Raźniak, 2012) Potencjał ludzki jaki niesie za sobą dodatni wskaźnik migracji należy połączyć z racjonalną polityką kształtowania przestrzeni, definiując w ten sposób optymalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta, nie zatracając ich tożsamości. (Stettner, Ocena komunalnych zasobów mieszkaniowych małych miast do 10.000 mieszkańców w aglomeracji wrocławskiej, 2018) Największy ujemny wskaźnik migracji w ostatnich kilku latach zauważa się w Chocianowie. Zestawiając go z dodatnim przyrostem naturalnym, liczba ludności utrzymuje się na stałym poziomie. Potencjał spowodowany rozwojem gospodarczym, w przypadku tego miasta, nie wpłynął na napływ nowych mieszkańców.

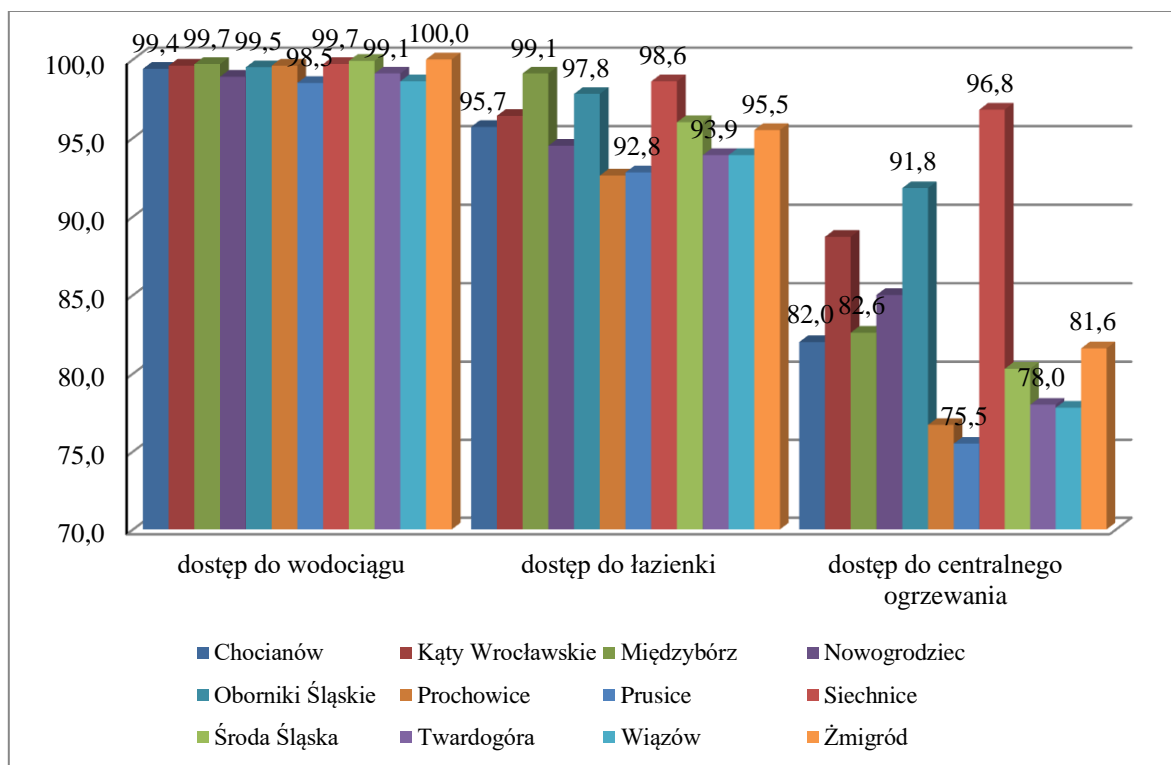


**Wykres 9** Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców w 12 wybranych małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: GUS, opracowanie własne

W ostatnich kilku latach największy przyrost naturalny odnotowano w Siechnicach, Kątach Wrocławskich i Prusicach, gdzie zauważa się jego stałą dodatnią wartość. Potwierdzają to również wcześniejsze analizy, dotyczące zmian demograficznych z podziałem na grupy ekonomiczne. Pomimo dodatniego przyrostu naturalnego w Prusicach liczba ludności nieznacznie spada. Połączenie powyższych analiz pokazuje, że jest to uwarunkowane ujemną wartością migracji. W Wiązowie od 2011 r. przyrost naturalny osiąga niezmiennie wartości ujemne, zmniejszając w ten sposób potencjał siły w kapitale ludzkim na dalsze lata. Warto jednak zwrócić uwagę, że pomimo ujemnych wartości, liczba ludności utrzymuje się na stałym poziomie. Dodatnie wartości salda migracji, mogą oznaczać potencjał gospodarczy, ekonomiczny miasta lub komfort zamieszkiwania w nim. W pozostałych małych miastach liczba urodzeń na 1000 osób waha się w granicach 0,0.

Kolejnym czynnikiem brany pod uwagę w określaniu szansy rozwoju miasta był zasób mieszkaniowy, który również został oceniony za pomocą przyznanych punktów każdemu miastu, według przyjętego kryterium:

- ✓ dostępność wodociągów w mieszkaniach przez mieszkańców miasta w powyżej 95% mieszkań to 3 pkt, dostępność od 95% do 90% mieszkań to 2 pkt, natomiast dostępność w poniżej 90% mieszkań to 1 pkt,
- ✓ posiadanie łazienki w mieszkaniach przez mieszkańców miasta w powyżej 95% mieszkań to 3 pkt, od 95% do 90% mieszkań to 2 pkt, natomiast w poniżej 90% mieszkań to 1 pkt,
- ✓ dostępność centralnego ogrzewania w mieszkaniach przez mieszkańców miasta w powyżej 95% mieszkań to 3 pkt, od 95% do 90% mieszkań to 2 pkt, natomiast w poniżej 90% mieszkań to 1 pkt.



**Wykres 10** Dostęp do mediów w % w 12 wybranych małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: GUS, opracowanie własne

Analiza powyższego wykresu pokazuje, że największy problem w małych miastach jest z dostępnością do centralnego ogrzewania. Wyniki analiz dotyczą dostępności w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. W Prusicach osiąga ona najniższy poziom – ok. 75%. Poniżej progu 80% znalazły się jeszcze Prochowice, Twardogóra i Wiązów. Wpływa to znacząco nie tylko na komfort mieszkania w tych małych miastach, ale również na problemy ze SMOG-iem. Konieczność korzystania z innych form ogrzewania – najczęściej piece węglowe – pogarsza jakość powietrza w miastach. Największy próg dostępności do centralnego ogrzewania osiągnęły Siechnice, Oborniki Śląskie i Kąty Wrocławskie. Tutaj jest on zbliżony do 90% lub przekracza 90%.

Oprócz punktowej oceny każdego małego miasta, wzięto pod uwagę Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa. Kierunki planowanych działań dodatkowo uzupełniły ocenę możliwości rozwoju każdego małego miasta. Do dalszych badań wybrano miasta, które uzyskały minimum 70% punktów (tj. 21), co prezentuje Rysunek 6 i Tabela 7. Wyselekcjonowane miasta, które wykazały największy potencjał w zakresie ekonomiczno-gospodarczym i społecznym, zostały poddane dalszym, szczegółowym badaniom, dotyczącym warunków i jakości komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Celem podjęcia próby jest opracowanie optymalnych kierunków zagospodarowania przestrzennego zabudowy gminnej na przykładzie wybranych małych miast do 10.000 mieszkańców.

Pełny zakres informacji, dotyczący przeprowadzonej delimitacji obszaru badań (tabela i wykresy) znajduje się w **TOMIE II – CZĘŚĆ I** (str. 5-14)

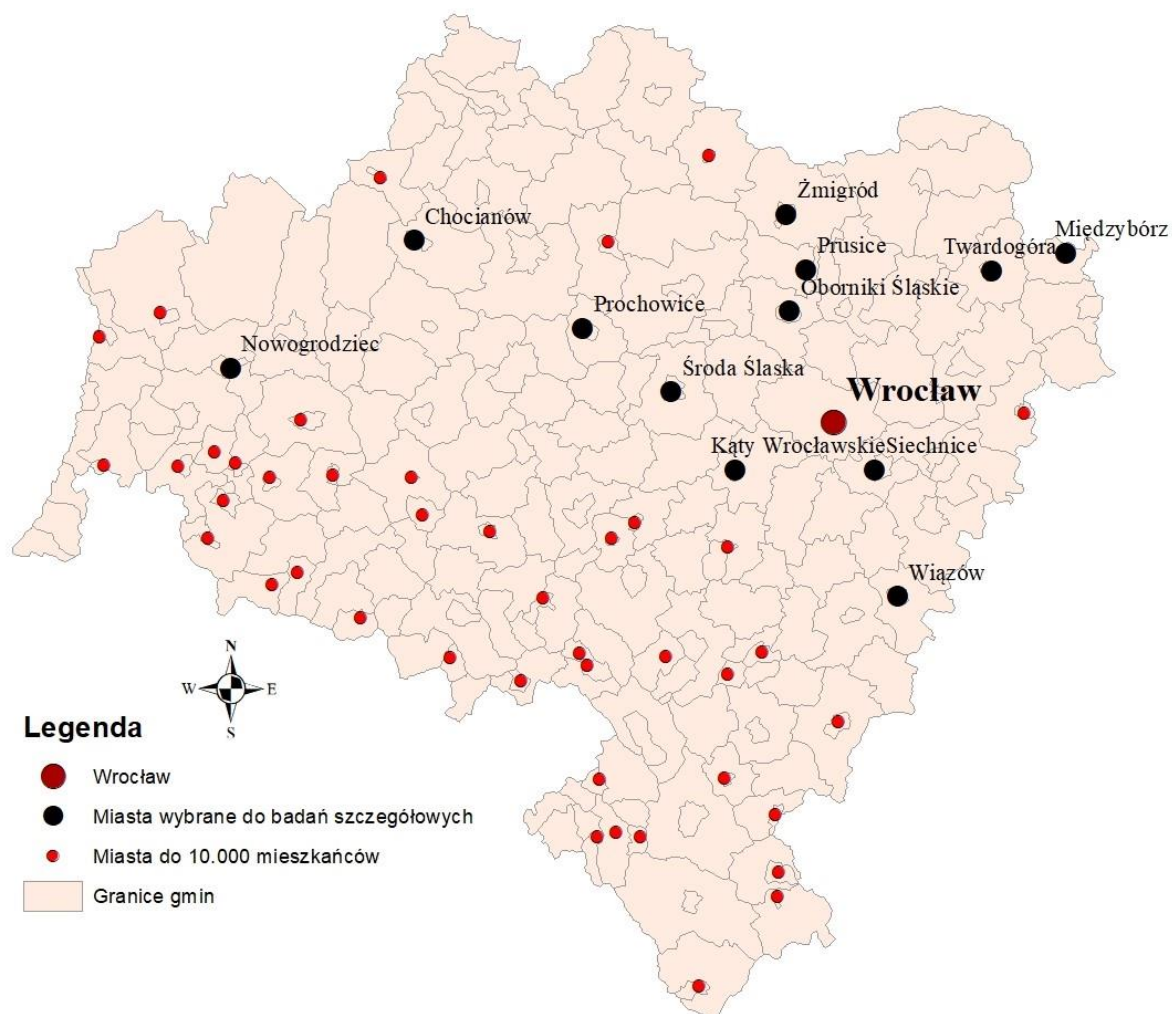
**Tabela 7** Wyniki badań danych statystycznych – delimitacja obszaru badań, źródło: opracowanie własne, (Stettner, Małe miasto: rzeczywistość, a możliwości rozwoju, 2016)

Nr	Nazwa miasta	Suma punktów z analizy przyjętych czynników rozwoju Max = 30, Min = 10	Kierunki rozwoju w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego  Utworzenie/Wprowadzenie/Ulepszenie:
1	Chocianów	23	<ul style="list-style-type: none"> <li>- strefy ochrony zintegrowanego środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu oraz obszaru najwyższej ochrony,</li> <li>- ponadregionalnego szlaku Św. Jakuba,</li> <li>- mechaniczno-biologicznej oczyszczani ścieków komunalnych,</li> <li>- legnickiego obszaru funkcjonalnego</li> </ul>
2	Katy Wrocławskie	24	<ul style="list-style-type: none"> <li>- strefy ochrony zintegrowanego środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu oraz obszaru najwyższej ochrony,</li> <li>- ośrodka równoważenia rozwoju,</li> <li>- mechaniczno-biologicznej oczyszczani ścieków komunalnych, sieci elektroenergetyki 110kV, stacji gazowej, stacji elektrycznej 110kV, przewidzianej do przebudowy lub rozbudowy,</li> <li>- zabezpieczeń dla obszarów wymagających ochrony przeciwpowodziowej,</li> <li>- wrocławskiego obszaru funkcjonalnego, inwestycji w zakresie transportu drogowego</li> </ul>
3	Międzybórz	23	<ul style="list-style-type: none"> <li>- strefy ochrony zintegrowanego środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu oraz obszaru najwyższej ochrony,</li> <li>- ośrodka równoważenia rozwoju,</li> <li>- mechaniczno-biologicznej oczyszczani ścieków komunalnych, regionalnego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne,</li> </ul>
4	Nowogrodzic	21	<ul style="list-style-type: none"> <li>- strefy ochrony zintegrowanego środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu oraz obszaru najwyższej ochrony,</li> <li>- mechaniczno-biologicznej oczyszczani ścieków komunalnych, planowanej oczyszczalni ścieków, elektrowni wodnej &gt;110kV, stacji elektrycznej 110kV, sieci elektroenergetyki 110kV,</li> </ul>
5	Oborniki Śląskie	21	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ośrodka równoważenia rozwoju, ważnego szlak turystycznego rowerowego,</li> <li>- mechaniczno-biologicznej oczyszczani ścieków komunalnych, stacji gazowej, stacji elektrycznej 110kV, przewidzianej do rozbudowy lub przebudowy,</li> <li>- ulepszenia głównych terenów zamkniętych związanych z obronnością i strefy ochronnej dla obiektów wojskowych,</li> <li>- inwestycji liniowej w zakresie transportu drogowego i ochrony dziedzictwa kulturowego - szlaków kulturowych,</li> </ul>
6	Prochowice	22	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ponadregionalnego szlaku Św. Jakuba,</li> <li>- mechaniczno-biologicznej oczyszczani ścieków</li> </ul>

			komunalnych, sieci elektroenergetyki 110kV, elektrowni wodnej >110kV, stacji gazowej, sieci gazowej wysokiego ciśnienia, - jazu, - inwestycji liniowej w zakresie osadnictwa i ochrony dziedzictwa kulturowego - szlaków kulturowych,
7	<b>Prusice</b>	22	- ośrodka równoważenia rozwoju, - planowanej oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów innych niż niebezpieczne, - inwestycji liniowej w zakresie transportu kolejowego i ochrony dziedzictwa kulturowego - szlaków kulturowych,
8	<b>Siechnice</b>	30	- strefy ochrony zintegrowanego środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu oraz obszaru najwyższej ochrony, - ośrodka równoważenia rozwoju, - mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków komunalnych, sieci elektroenergetyki 110kV, sieci gazowej wysokiego ciśnienia, stacji elektrycznej 110kV, przewidziane do przebudowy lub rozbudowy, składowiska odpadów innych niż niebezpieczne, - inwestycji liniowej związanej z transportem kolejowym i siecią gazową, wrocławskiego obszaru funkcjonalnego,
9	<b>Środa Śląska</b>	23	- obszaru najlepszych gleb wymagających szczególnej ochrony, - głównego ośrodka o profilu przemysłowym, ośrodka równoważenia rozwoju, ponadregionalnego szlak Św. Jakuba, wrocławskiego obszaru metropolitalnego, - mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków komunalnych, sieci elektroenergetyki 100kV, stacji elektrycznej 110kV, stacji gazowej, szkieletu telekomunikacji, - magazynów przeciwpowodziowych, zbiorników retencyjnych, - wrocławskiego obszaru funkcjonalnego, inwestycji liniowych w zakresie transportu drogowego, inwestycji liniowych w zakresie sieci gazowej, inwestycji liniowych związanych z gospodarką odpadami,
10	<b>Twardogóra</b>	21	- ośrodka równoważenia rozwoju, ośrodka przemysłowego, - mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków komunalnych, sieci elektroenergetyki 100kV, stacji elektrycznej 110kV, składowiska odpadów innych niż niebezpieczne, - zabezpieczeń dla zakładów przemysłowych z dużym i zwiększonym ryzykiem wystąpienia poważnej awarii,
11	<b>Wiązów</b>	22	- obszaru najlepszych gleb wymagające szczególnej ochrony, - ośrodka równoważenia rozwoju, ośrodka przemysłowego, - mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków komunalnych, stacji elektroenergetycznej, sieci elektroenergetyki 110kV, składowiska odpadów innych niż niebezpieczne,
12	<b>Żmigród</b>	22	- strefy ochrony zintegrowanego środowiska



			<p>przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu oraz obszaru najwyższej ochrony,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ważnego szlaku komunikacyjnego - Poznań, ośrodka równoważenia rozwoju,</li><li>- mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków komunalnych, stacji gazowej, sieci elektroenergetyki 110kV,</li><li>- suchych zbiorników przeciwpowodziowych, jazu,</li><li>- inwestycji liniowych w zakresie transportu drogowego, kolejowego i ochrony dziedzictwa kulturowego - szlaków kulturowych.</li></ul>
--	--	--	---



Rysunek 6 Miasta do 10.000 mieszkańców wybrane do badań szczegółowych, źródło: opracowanie własne

## 1.2. WNIOSKI

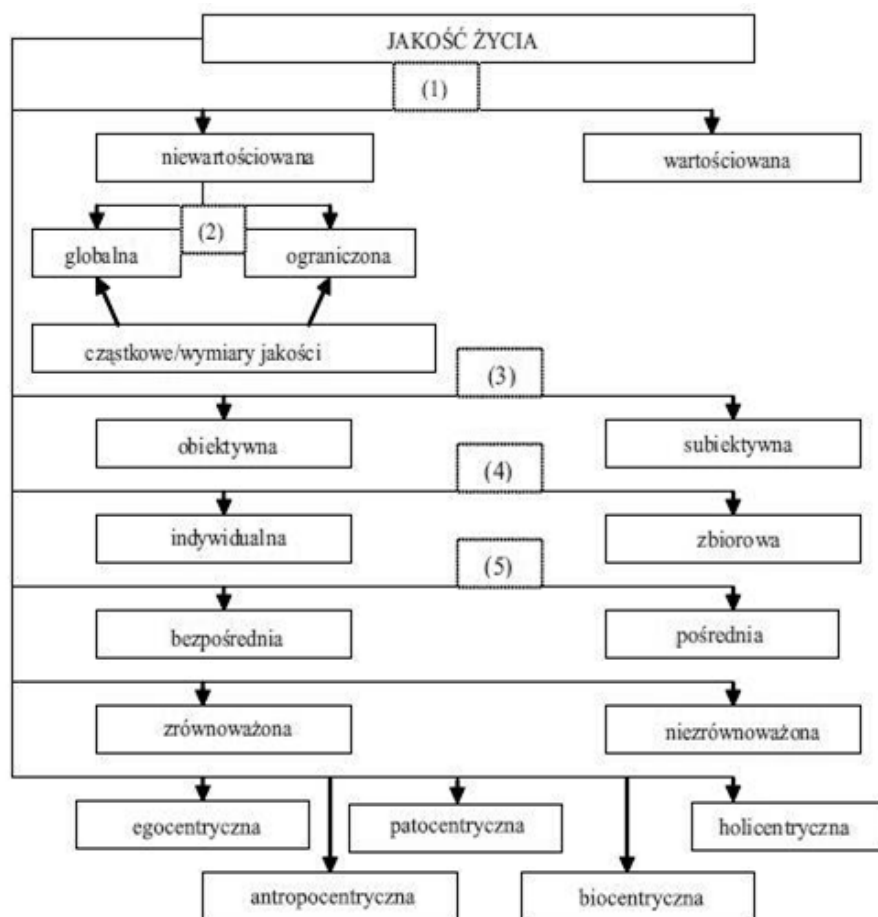
- ✓ Liczba ludności we wszystkich 54 małych miastach pozostaje od wielu lat na podobnym poziomie,
- ✓ W Kątach Wrocławskich w 2014 r. zauważa się wzrost liczby ludności o 25% w stosunku do liczby ludności w 1995 r., a w Siechnicach o 40%,
- ✓ Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym w większości małych miast spada, natomiast w wieku produkcyjnym pozostaje bez zmian,
- ✓ W Siechnicach liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym stale rośnie,
- ✓ W Chocianowie odnotowuje się największy spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym w stosunku do pozostałych 11 małych miast,
- ✓ We wszystkich 12 małych miastach zauważa się wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym,
- ✓ W Kątach Wrocławskich, Obornikach Śląskich, Siechnicach i Środzie Śląskiej odnotowuje się dodatni współczynnik migracji,
- ✓ W Chocianowie zauważa się największy spadek migracji w stosunku do pozostałych 11 małych miast,
- ✓ W pozostałych małych miastach saldo migracji na przestrzeni lat nie uległo zmianie lub zauważa się niewielki spadek,
- ✓ W Kątach Wrocławskich, Prusicach i Siechnicach odnotowuje się dodatni przyrost naturalny,
- ✓ W Wiązowie, jedynym z 12 badanych miast, występuje ciągły ujemny przyrost naturalny,
- ✓ Przyrost naturalny w pozostałych małych miastach jest stały lub ujemny,
- ✓ Największy stały ujemny przyrost naturalny, spośród wszystkich 54 małych miast, występuje w Mioszowie, Niemczy i Złotym Stoku,
- ✓ Największym problemem z zakresu dostępności mieszkań do infrastruktury techniczno-sanitarnej w małych miastach jest dostęp do centralnego ogrzewania,
- ✓ Wskaźnik dostępności do centralnego ogrzewania poniżej 80%, spośród wybranych 12 małych miast, występuje w Prochowicach, Prusicach, Twardogórze i Wiązowie, z czego najniższy w Prusicach, tj. 75%,
- ✓ Najniższy wskaźnik dostępności do centralnego ogrzewania, spośród wszystkich małych miast, odnotowuje się w Jedlinie-Zdrój, tj. 57,7%,
- ✓ Najniższy wskaźnik dostępności do łazienki w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej występuje w Głuszycy, tj. 77,3%,
- ✓ Najlepiej na tle pozostałych udogodnień z zakresu dostępności do infrastruktury techniczno-sanitarnej wypada dostępność do sieci wodociągowej, najniższy współczynnik to 91,3% w Pieszycach.

## 2. OCENA SPOŁECZNA WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA W MAŁYCH MIASTACH

Odczuwanie jakości życia wynika z uwarunkowań panujących w środowisku miejskim. Aspekty gospodarcze, ekonomiczne i przestrzenne mają znaczący wpływ na pomiar poziomu życia wśród mieszkańców miasta. W potocznej nomenklaturze „jakość życia” określana jako wyznacznik zadowolenia i satysfakcji z własnego bytu, często jest mylona ze sformułowaniem „standard życia”. (Borys, 2008)

W urbanistyce, ale również w socjologii, czy filozofii, jakość życia definiowana jest jako:

- ✓ „kategoria, którą charakteryzuje duże zróżnicowanie. Z jednej strony może ona obejmować wartości materialne, ale także wartości niematerialne i duchowe. (...) staje się kategorią filozoficzną, która obejmuje czas wolny, warunki ekonomiczne, środowisko nauki, transport i wiele innych czynników z grupy obiektywnych (Szołtysek i Otręba, 2015)”
- ✓ „szeroko akceptowalny cel rozwoju społeczeństwa (Czepakiewicz i Jankowski, 2015)”
- ✓ „termin, który jest dla nas wszystkich pojęciem fundamentalnym. (...) większość naszych wysiłków kierujemy na poprawę lub utrzymanie jakości życia (Owsiński i Tarchalski, 2008)”



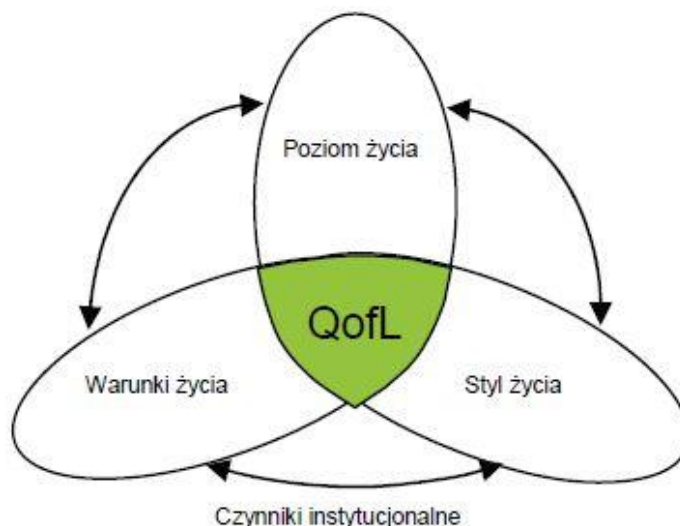
Wykres 11 Klasyfikacja jakości życia, źródło: (Borys, 2008)

Kategoryzacja „jakości życia” z punktu widzenia życia w mieście i badań społecznych wykonanych w przedmiotowych miastach opiera się głównie na podziale na obiektywną i subiektywną. Obiektywna – zbiór elementów, cech, tj. usługi, możliwość znalezienia pracy, pomoc społeczna, dostęp do szkolnictwa, opieki zdrowotnej, mieszkań socjalnych itp. – swoją definicją zbliżona jest do „uwarunkowań planistycznych”, zawartych w każdej analizie urbanistycznej. Subiektywna jakość życia to indywidualna ocena każdego z mieszkańców, sposób określenia

satysfakcji z danego aspektu. Jako zbiór pojedynczych, różnych opinii ankietowanych, składa się na subiektywną opinię mieszkańców danego miasta.

Podział na obiektywną i subiektywną jakość życia przy badaniu miasta wśród respondentów, nierozdzielnie łączy się z podziałem na indywidualną i zbiorową, co można zaobserwować na rycinie powyżej. Indywidualna ocena każdego mieszkańca, w sferze oceny obiektywnej<sup>32</sup> i subiektywnej<sup>33</sup>, w podsumowaniu składa się na zbiorowy wynik i określenie jakości życia w danym mieście, a także łącznie we wszystkich małych miastach do 10.000 mieszkańców województwa dolnośląskiego.

Pozostałe kategorie jakości życia, przedstawione na wykresie nr 11, z punktu widzenia życia w mieście, uzupełniają jej znaczenie. Wartościowana to ogólna ocena życia danego mieszkańca – pozytywna lub negatywna, której wynik pokazuje odpowiedź na pytanie nr 1: „Czy jest Pan(i) zadowolony ze swojego życia?”. Pod pojęciem niewartościowana, kryje się opis, czyli wszystko to dłaczego jesteśmy zadowoleni lub niezadowolony ze swojego życia. Globalną można rozpatrywać w kontekście kolejności zaspokajania danej potrzeby, np. w mieście, w domu, czy po prostu dla siebie. Ostatnią kategorią, którą warto przytoczyć, w kontekście rozpatrywania jakości życia w mieście jest klasyfikacja na bezpośrednią i pośrednią. Bezpośredniość łączy się z wynikami ankiety, zawierającymi zarówno ocenę obiektywną i subiektywną. Pośredniość to obserwacje badacza na podstawie danych statystycznych np. z GUS, bez zdania ankietowanych. (Borys, 2008)



**Wykres 12** Oddziaływanie na siebie warunków, poziomu i stylu życia, źródło: (Sienkiewicz i Świeboda, 2008)

## 2.1. JAKOŚĆ ŻYCIA A TOŻSAMOŚĆ MIEJSCA

Jakość życia w mieście ma istotny wpływ na odczuwanie tożsamości miejsca. Procesy odnowy, rewitalizacji mają duże znaczenie dla społeczności małych miast. Zaangażowanie władz w życie miasta, poprzez poprawę standardu i warunków mieszkaniowych mieszkańców, daje odzwierciedlenie w wynikach badań dotyczących tożsamości miejsca. (Stettner, Rewitalizacja a obraz miasta, czyli znaczenie procesów odnowy przestrzeni małych miast dla społeczności lokalnej, 2015) „Mieszkańcy łatwiej zapamiętują dane elementy struktury urbanistycznej, chętniej mówią o środowisku, w którym przebywają, chwając się i zachęcając innych, a także identyfikują się z przestrzenią miejską, częściej używając słowa „moje” (Stettner, Przemiany gospodarczo-

<sup>32</sup> Ilościowa ocena zdefiniowanych przez autorkę grupy potrzeb i problemów występujących w małych miastach

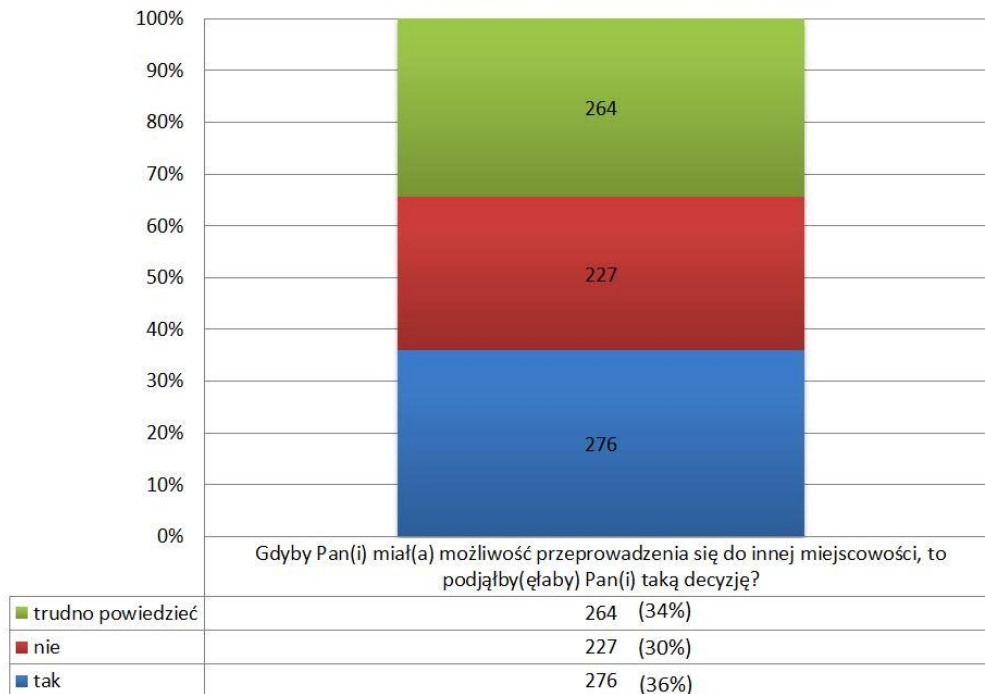
<sup>33</sup> Jakościowa ocena działań w mieście, definiowana przez mieszkańców w pytania otwartych sondażu

społeczne i przeobrażenie przestrzeni miejskiej wpływające na jakość życia mieszkańców w wybranym małym mieście Dolnego Śląska, 2019)”.  
**Czy jest Pan(i) zadowolony(a), że mieszka w mieście?**



**Wykres 13** Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Czy jest Pan(i) zadowolony(a), że mieszka w mieście?”, źródło: opracowanie własne

**Gdyby Pan(i) miał(a) możliwość przeprowadzenia się do innej miejscowości, to podjąłby(ęłaby) Pan(i) taką decyzję?**

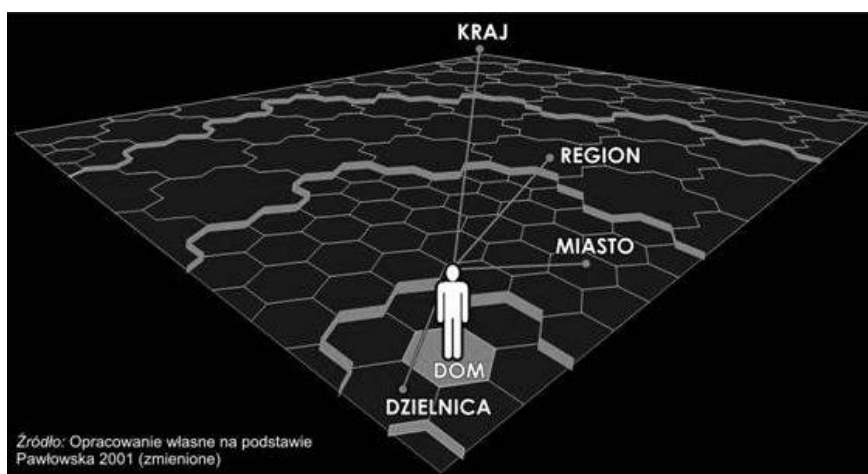


**Wykres 14** Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Gdyby Pan(i) miał(a) możliwość przeprowadzenia się do innej miejscowości, to podjąłby(ęłaby) Pan(i) taką decyzję?”, źródło: opracowanie własne

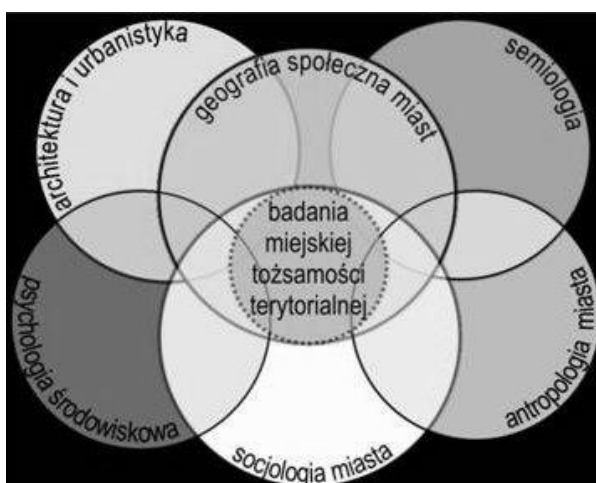


Na wykresach powyżej zaprezentowano wyniki badania, określającego zadowolenie z życia w swoim mieście i możliwości zmiany miejsca zamieszkania. Pokazują one stopień przywiązania do miasta. Wpływa na nie oczywiście wiele czynników, ale również wspomniane wcześniej procesy odnowy, działania władz nad poprawą warunków i jakości życia. Ponad połowa ankietowanych jest zadowolona z życia w swoim mieście, jednak gdyby istniała taka możliwość ponad 36% zmieniłoby miejsce zamieszkania, a kolejne 34% nie jest zdecydowane. To pokazuje, że tożsamość z miejscem nie jest aż tak duża.

Badania<sup>34</sup> określające zapamiętanie struktury miasta i identyfikację poszczególnych elementów przeprowadzone w kilku małych miastach udowodniły, że społeczność przywiązuje się do miejsc, z których jest dumna, podziwia i przez to chętniej chwali się nimi przyjezdnym. Aleksander Wallis w swoim opracowaniu zwrócił uwagę, że dla człowieka najważniejsze jest „przywiązanie do zabytkowych, reprezentacyjnych części lub dzielnic miasta, (...) centrum miasta, (...) do własnej dzielnicy, z której się najwięcej korzysta, (...) do pewnego stereotypowego i nieraz idealnego wizerunku miasta (Wallis, 1971)”, co także potwierdziły wcześniej wspomniane badania. (Stettner, Teoria a praktyka, czyli budowanie tożsamości miejsca a aktywizacja lokalnej społeczności, 2016)



**Rysunek 7** Schemat zasięgu tożsamości człowieka z miejscem, źródło: <http://www.geo.uj.edu.pl/zaklady/zrr/projekty/kjanasprojekt.htm>, [dostęp: 27.03.2014 r.]



**Rysunek 8** Pola badawcze wpływające na tożsamość z miejscem, źródło: <http://www.geo.uj.edu.pl/zaklady/zrr/projekty/kjanasprojekt.htm>, [dostęp: 27.03.2014 r.]

<sup>34</sup> Stettner M., „Teoria a praktyka, czyli budowanie tożsamości miejsca a aktywizacja lokalnej społeczności”, [w:] Bać Z. (red.), „Habitaty: reaktywacja małych społeczności lokalnych = Habitats: reactivation of small local societies”, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2016, s. 266-275.

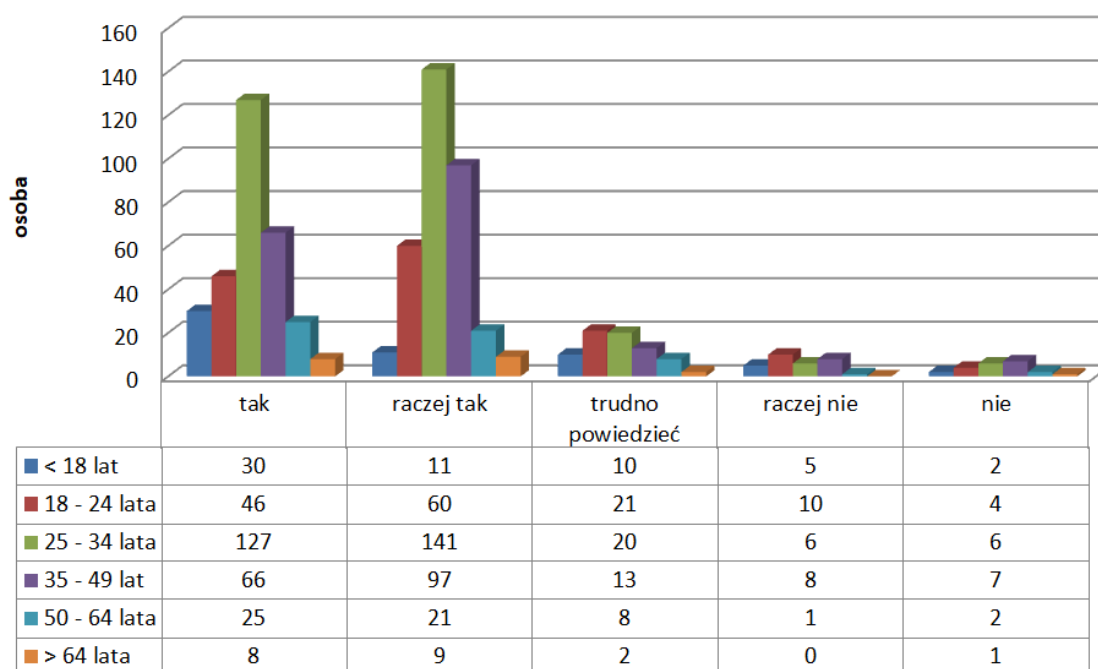


Badanie nad tożsamością miasta jest złożonym procesem, który skrywa w sobie aspekty z socjologii, antropologii, psychologii, geografii, architektury i semiologii. Dlatego zdanie mieszkańców jest tak ważnym elementem w badaniach urbanistycznych nad jakością życia w mieście. Jak pokazują analizy map poznawczych: „głównym aspektem zadowolenia mieszkańców są prawidłowo przeprowadzone procesy rewitalizacji, poprawiające markę miasta oraz przyczyniające się do eksponowania jego wartości. Atrakcyjność małego miastaa, kształtowanie jego wizerunku, zainteresowanie władz standardem w celu doprowadzenia do godnego przebywania zamieszkiwanej w nim ludności, pozytywnie wpływa na optymistyczny odbiór miasta (Stettner, Teoria a praktyka, czyli budowanie tożsamości miejsca a aktywizacja lokalnej społeczności, 2016)”.



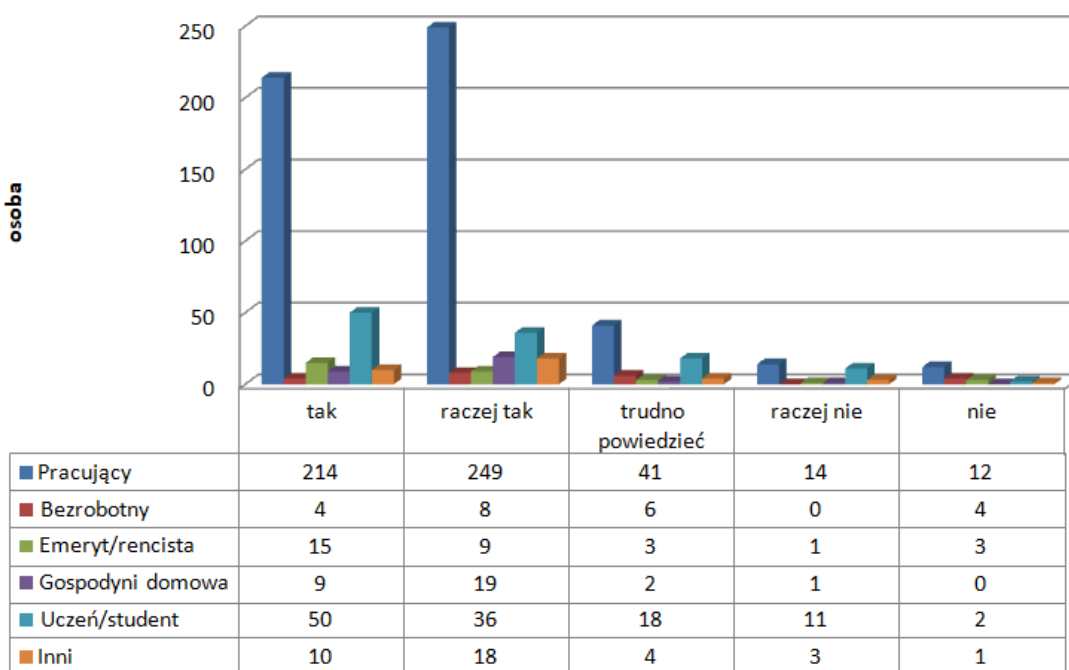
**Wykres 15** Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Czy jest Pan(i) zadowolony(a) ze swojego życia?”, źródło: opracowanie własne

**Czy jest Pan(i) zadowolony(a) ze swojego życia?**



**Wykres 16** Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Czy jest Pan(i) zadowolony(a) ze swojego życia?”, podział wg wieku respondentów, źródło: opracowanie własne

**Czy jest Pan(i) zadowolony(a) ze swojego życia?**



**Wykres 17** Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Czy jest Pan(i) zadowolony(a) ze swojego życia?”, podział wg aktywności zawodowej respondentów, źródło: opracowanie własne

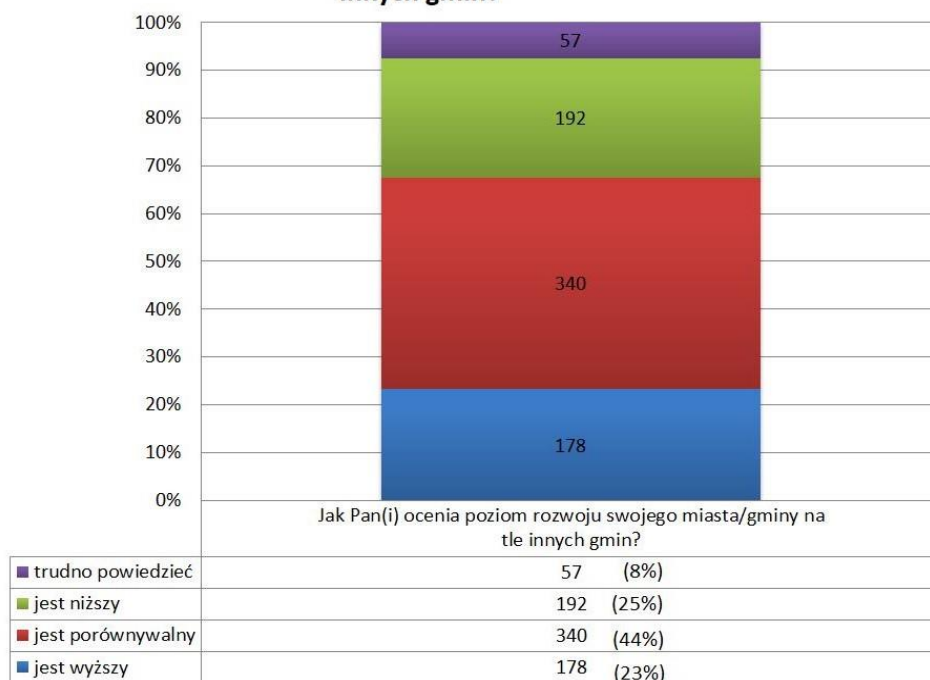
Na zadowolenie z życia wpływa wiele czynników m.in. status społeczny, życie prywatne, aktywność zawodowa, poziom wykształcenia, ale także przestrzeń w jakiej żyjemy. Mieszkańcy małego miasta mają inne potrzeby i inaczej osiągają pełnię szczęścia niż mieszkańcy metropolii. Większy wpływ na jakość życia w małym mieście mogą mieć stosunki społeczne, otoczenie, a

mniejszy rozwój zawodowy i kariera. Dominujące funkcje gospodarcze w małych miastach to zazwyczaj przemysł, turystyka i drobne usługi. Dlatego bardziej pożądanym pracownikiem staje się osoba ze średnim kierunkowym wykształceniem, zawodowym lub technicznym. Z tego względu wykształcenie ma mniejszy wpływ na odczuwaną jakość życia, a większą aktywność zawodowa. Bezrobocie to trudny czas dla każdego w wieku produkcyjnym, co widać w wynikach niniejszej ankiety. Niewiele ponad połowa bezrobotnych jest zadowolona ze swojego życia, druga część odpowiedziała: „trudno powiedzieć” lub „nie”. Kolejnym czynnikiem, który ma wpływ na nastawienie do życia jest pozycja w społeczeństwie, stabilizacja zawodowa i życiowa. To odzwierciedla wykres z podziałem na grupy wiekowe. Osoby po 50-tce są bardziej zadowolone niż osoby wchodzące na rynek zawodowy i rozpoczynające życie. Bódcze zewnętrzne często weryfikują optymistyczne nastawienie, plany, marzenia, zmieniając je w realizm.

## 2.2. OCENA MOŻLIWOŚCI ZASPOKOJENIA POTRZEB W MAŁYCH MIASTACH

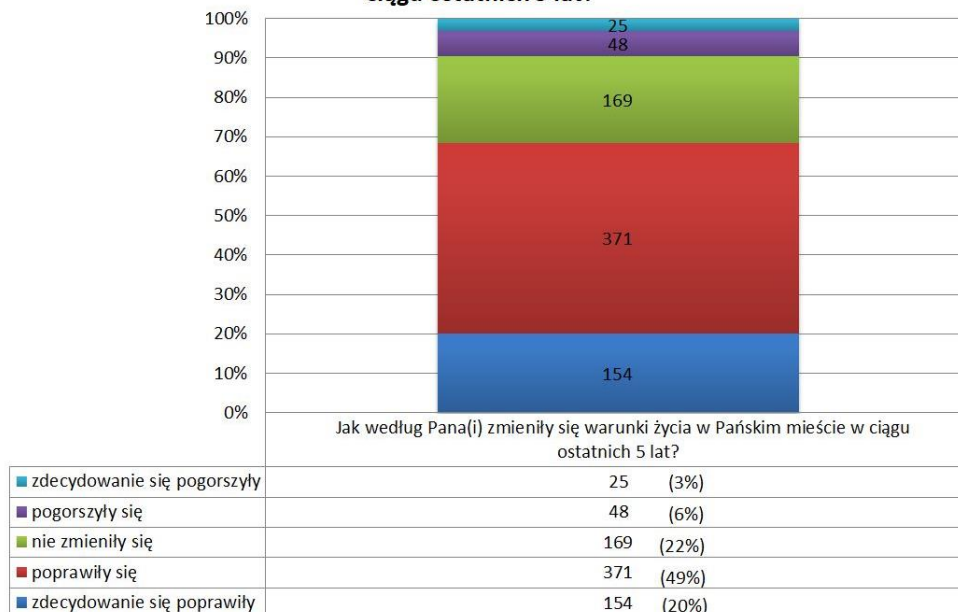
Warunki mieszkaniowe, obok dochodów, żywienia, zasobności materialnej, kształcenia, ochrony zdrowia, wypoczynku, czy uczestnictwa w życiu kulturalnym, to jedne z podstawowych potrzeb biorących udział w ocenie warunków i jakości życia. Punktowa ocena możliwości zaspokojenia potrzeb w mieście przez samych mieszkańców jest ważnym elementem w definiowaniu optymalnych kierunków zagospodarowania przestrzennego mieszkaniowych zasobów gminy. Określa ona mocne i słabe strony miasta oraz zwraca uwagę na najważniejsze aspekty.

### Jak Pan(i) ocenia poziom rozwoju swojego miasta/gminy na tle innych gmin?



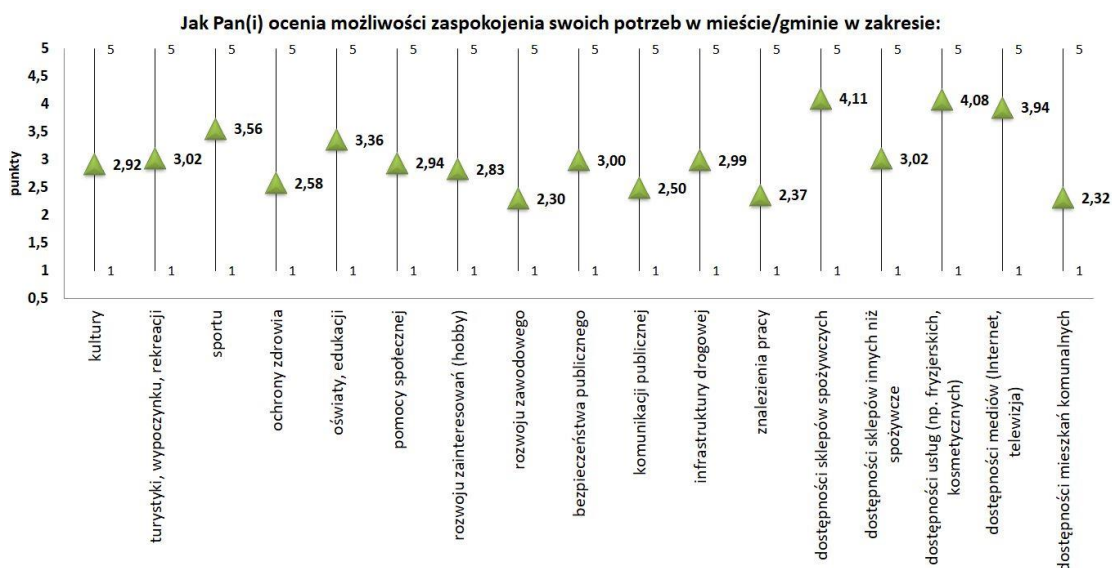
**Wykres 18** Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Jak Pan(i) ocenia poziom rozwoju swojego miasta/gminy na tle innych gmin?”, źródło: opracowanie własne

**Jak według Pana(i) zmieniły się warunki życia w Pańskim mieście w ciągu ostatnich 5 lat?**



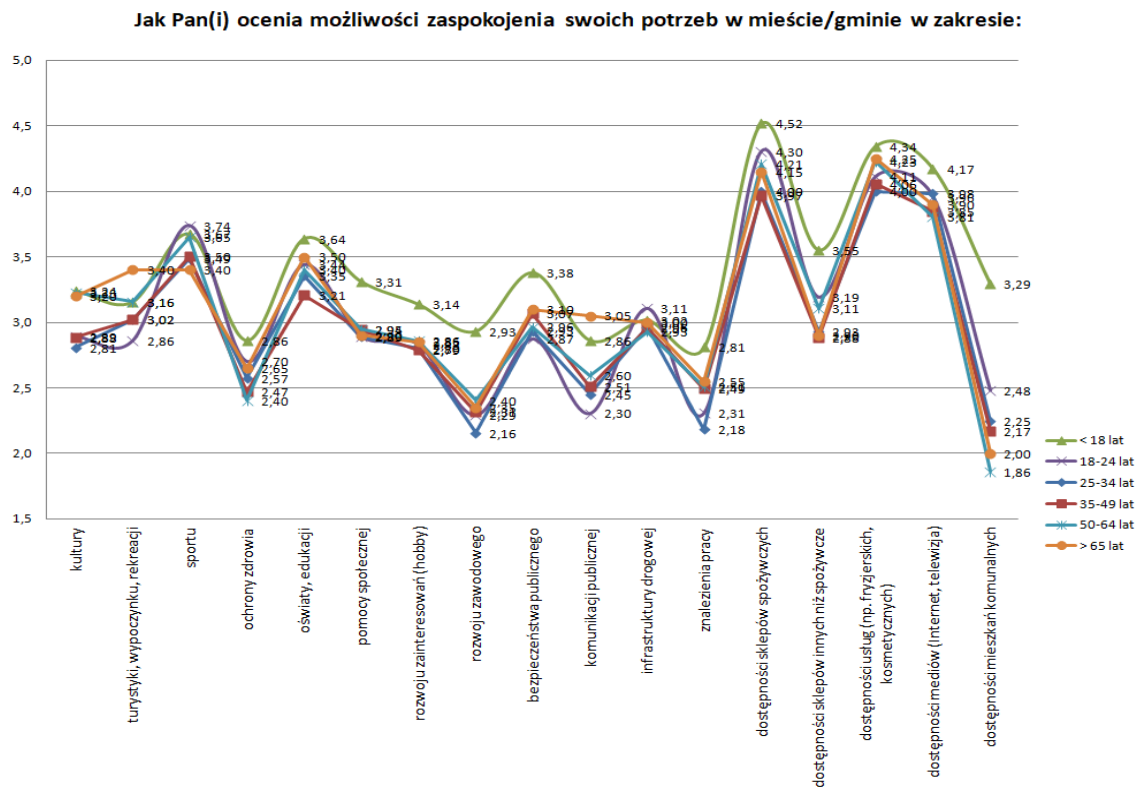
**Wykres 19** Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Jak według Pana(i) zmieniły się warunki życia w Pańskim mieście w ciągu ostatnich 5 lat?”, źródło: opracowanie własne

Mieszkańcy wybranych małych miast, oceniając poziom rozwoju miast w 25% określili go jako niższy, a w 23% jako wyższy. Rozkład odpowiedzi jest uzależniony od miasta. Pomimo wstępnej delimitacji obszaru badań, na podstawie której do dalszej analizy wybrano tylko te małe miasta, które wykazały największy potencjał, niektóre z nich rozwijają się szybciej, a inne wolniej. Uzależnione jest to m.in. od dominującej funkcji gospodarczej, liczby ludności i położenia miasta w województwie dolnośląskim. Tempo rozwoju w przeciągu ostatnich 5 lat w ocenie ankietowanych znajduje się na wykresie 19. Mając na uwadze warunki życia na przestrzeni lat, mieszkańcy lepiej oceniają poziom rozwoju, niż w przypadku zapytania ogólnego. Ponad połowa respondentów uważa, że uwarunkowania oferowane przez miasto są lepsze niż sprzed 5 lat. Zaledwie 9% wszystkich określa je jako gorsze.

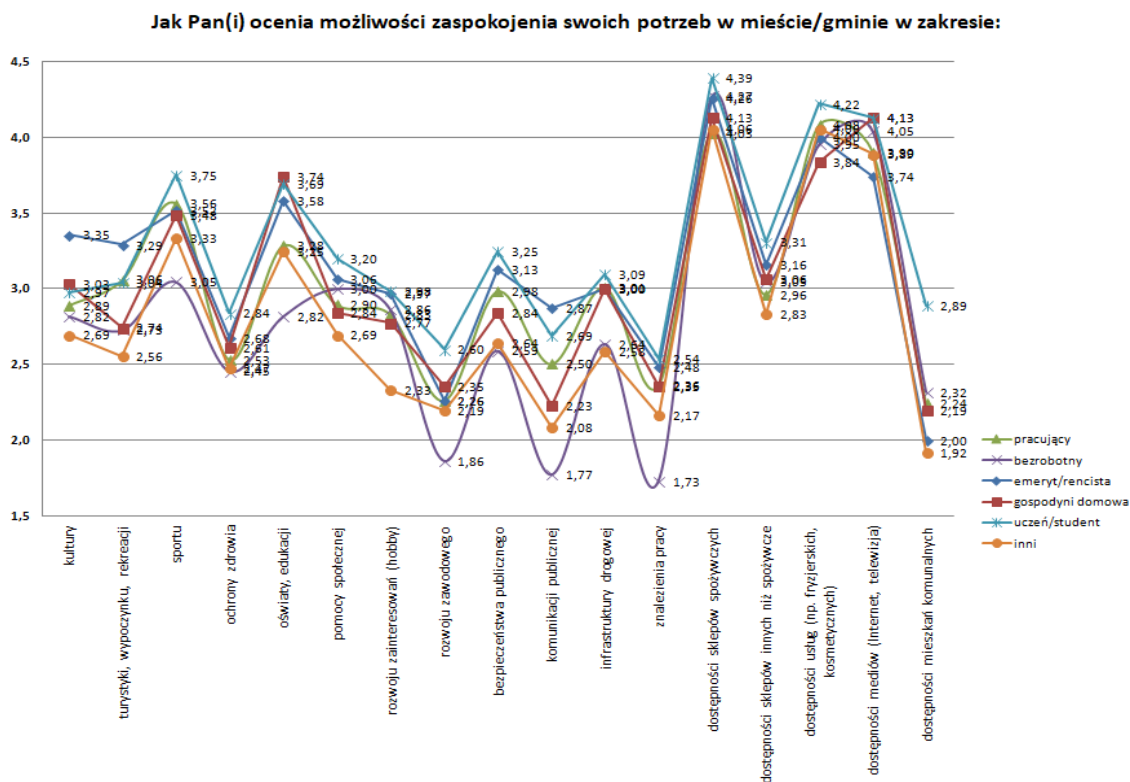


**Wykres 20** Wyniki badania sondażowego – punktowa ocena możliwości zaspokojenia swoich potrzeb w mieście/gminie, źródło: opracowanie własne

Na podstawie przygotowanej grupy potrzeb, w skład której wchodzi: kultura, turystyka, wypoczynek, rekreacja, sport, ochrona zdrowia, oświata, edukacja, pomoc społeczna, rozwój zainteresowań (hobby), rozwój zawodowy, bezpieczeństwo publiczne, infrastruktura drogowa, znalezienie pracy, dostępność sklepów spożywczych, dostępność sklepów innych niż spożywcze, dostępność usług (np. fryzjerskich, kosmetycznych), dostępność mediów (Internet, telewizja) i dostępność mieszkań komunalnych, mieszkańcy oceniali możliwości zaspokojenia potrzeb w skali punktowej od 1 do 5, gdzie 1 oznaczało brak możliwości zaspokojenia danej potrzeby, a 5 łatwość w zaspokojeniu potrzeby. W wyniku badania otrzymano średnią ocenę każdej z grupy potrzeb. Najniższy współczynnik otrzymał rozwój zawodowy (2,30), znalezienie pracy (2,37) i dostępność mieszkań komunalnych (2,32). Są to najważniejsze aspekty życia dla mieszkańców miast, a przez wzgląd na mały zasób mieszkań gminnych i słaby rozwój funkcji gospodarczej, trudno je zaspokoić w zadowalający sposób. Najwyższy współczynnik otrzymała dostępność sklepów spożywczych (4,11), usług (np. fryzjerskich, kosmetycznych) (4,08) i mediów (Internet, telewizja) (3,94). Małe miasta mają dobrze rozwiniętą gałąź usług drobnych i supermarketów, dlatego powyższy wynik nie jest zaskakujący.



**Wykres 21** Wyniki badania sondażowego – punkтова ocena możliwości zaspokojenia swoich potrzeb w mieście/gminie, podział wg wieku respondentów, źródło: opracowanie własne



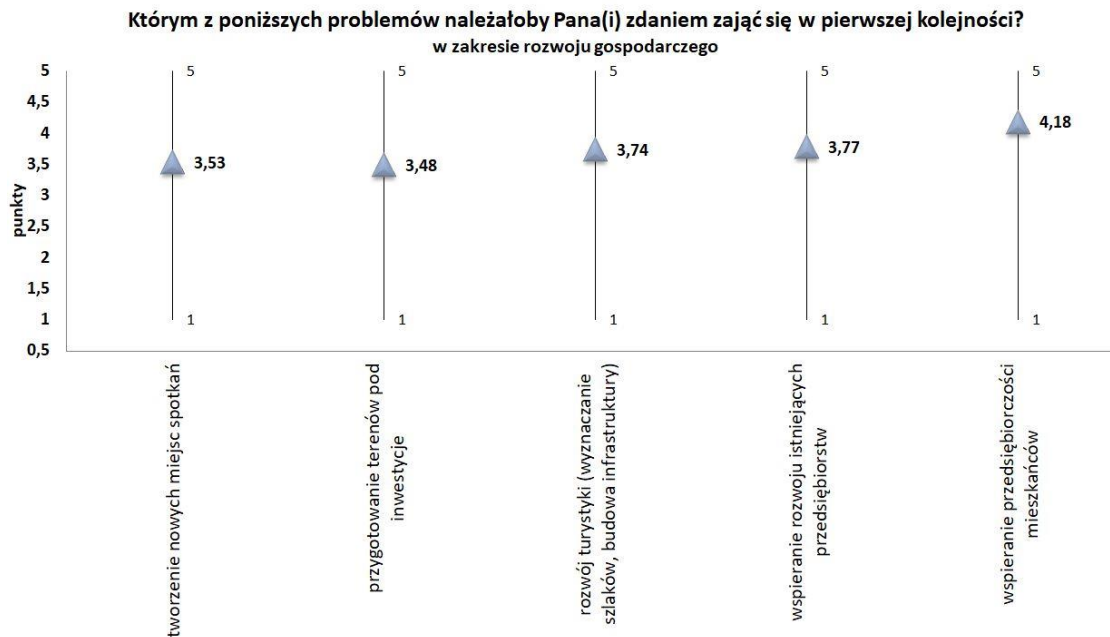
**Wykres 22** Wyniki badania sondażowego – punktowa ocena możliwości zaspokojenia swoich potrzeb w mieście/gminie, podział wg aktywności zawodowej respondentów, źródło: opracowanie własne

Powyższe wykresy prezentują ocenę możliwości zaspokojenia potrzeb w mieście w zależności od danej grupy osób, w podziale na wiek i aktywność zawodową. Najwyższe wyniki dla każdej z potrzeb otrzymano w najmłodszym przedziale wiekowym. Potrzeby zmieniają się wraz z wiekiem. Młodzi w wieku 25-34 oczekują rozwoju zawodowego i znalezienia pracy, osoby w wieku 50-64 ochrony zdrowia na dobrym poziomie, a młodzież 18-24 dostępu do komunikacji publicznej. Trudno zadowolić wszystkich mieszkańców, jednak władze przygotowując plan działań na każdą kadencję i budżet na kolejny rok, powinny brać pod uwagę każdą grupę społeczną. Jeszcze większe rozbieżności widać na wykresie zaspokojenia potrzeb w mieście w zależności od grupy zawodowej. Bezrobotni rozwój zawodowy, znalezienie pracy i komunikację publiczną w punktacji 1-5 oceniają poniżej 2. Wpływa to na wynik końcowy, który dla wszystkich respondentów osiąga niespełna powyżej 2.

### 2.3. KLASYFIKACJA PROBLEMÓW W MAŁYCH MIASTACH

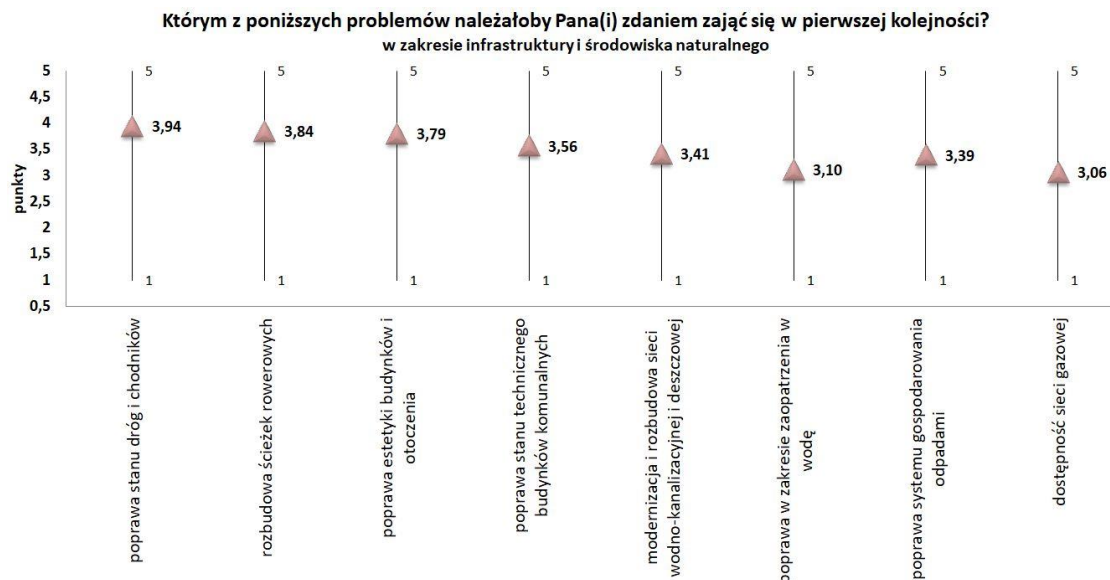
Jedną z najważniejszych części sondażu, oprócz wyżej zaprezentowanych potrzeb w mieście, była klasyfikacja problemów, którymi wg mieszkańców małych miast, należy zająć się w pierwszej kolejności. Problemy zostały podzielone w zależności od rozwoju gospodarczego, infrastruktury i środowiska naturalnego oraz kwestii społecznych. Respondenci mieli punktową skalę 1-5, gdzie 5 oznaczało konieczność rozwiązania danego problemu. W ramach spadku punktów w ocenie, problem stawał się mniej ważny i nie występował w danym mieście. Każda z grupy problemów miała przyporządkowane kilka aspektów. W kategorii rozwoju gospodarczego znalazło się: tworzenie nowych miejsc spotkań, przygotowanie terenów pod inwestycje, rozwój turystyki (wyznaczanie szlaków, budowa infrastruktury), wspieranie rozwoju istniejących przedsiębiorstw i wspieranie przedsiębiorczości mieszkańców. Za najważniejszy aspekt w rozwoju gospodarczym, mieszkańcy uznali wspieranie przedsiębiorczości mieszkańców i ocenili go na poziomie 4,18.





**Wykres 23** Wyniki badania sondażowego – punktowa ocena problemów w zakresie rozwoju gospodarczego, które należałoby rozwiązać w pierwszej kolejności, źródło: opracowanie własne

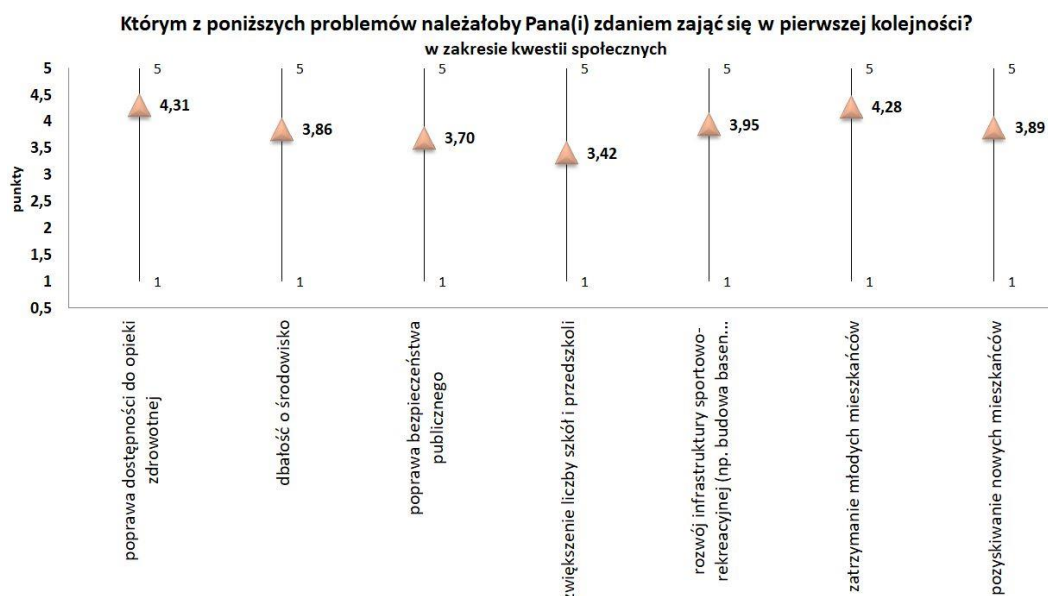
Kolejna grupa problemów dotyczyła infrastruktury i środowiska naturalnego, znalazły się w niej: poprawa stanu dróg i chodników, rozbudowa ścieżek rowerowych, poprawa estetyki budynków i otoczenia, poprawa stanu technicznego budynków komunalnych, modernizacja i rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej i deszczowej, poprawa w zakresie zaopatrzenia w wodę, poprawa systemu gospodarowania odpadami i dostępność do sieci gazowej. Za najważniejszy aspekt mieszkańcy małych miast uznali poprawę stanu dróg i chodników oraz rozbudowę ścieżek rowerowych. Obie kwestie osiągnęły ok. 4 punkty w skali 1-5.



**Wykres 24** Wyniki badania sondażowego – punktowa ocena problemów w zakresie infrastruktury i środowiska naturalnego, które należałoby rozwiązać w pierwszej kolejności, źródło: opracowanie własne

Ostatnią z grupy problemów były kwestie społeczne i związane z nią trudności. Zakwalifikowano do niej: poprawę dostępności do opieki zdrowotnej, dbałość o środowisko, poprawę bezpieczeństwa publicznego, zwiększenie liczby szkół i przedszkoli, rozwój infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, zatrzymanie młodych mieszkańców i pozyskiwanie nowych.

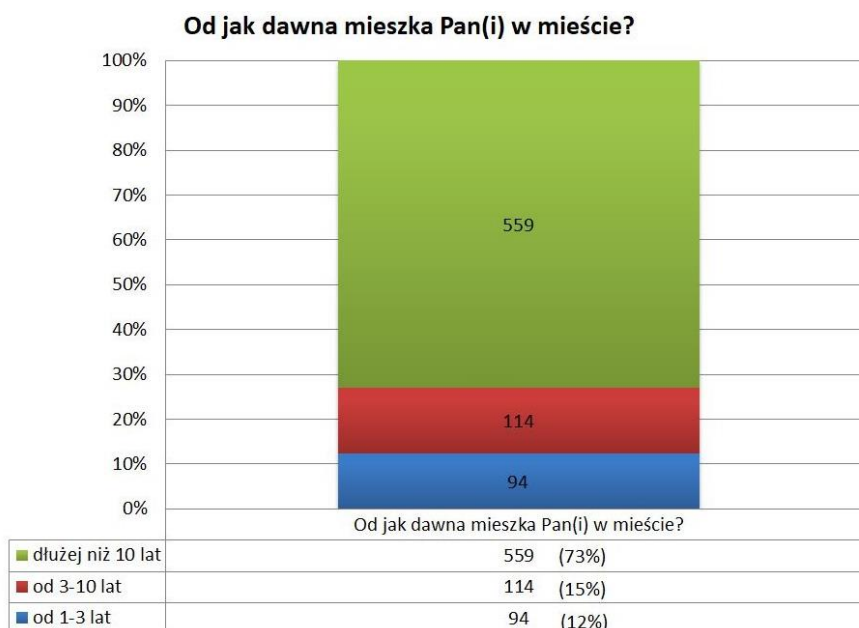
Dostępność do opieki zdrowotnej (4,31) i zatrzymanie młodych mieszkańców (4,28) uznano za najważniejsze problemy, które wymagają natychmiastowych działań naprawczych. (Stettner, Problemy współczesnego małego miasta na przykładzie wybranych miast do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, 2017)



**Wykres 25** Wyniki badania sondażowego – punktowa ocena problemów w zakresie kwestii społecznych, które należałoby rozwiązać w pierwszej kolejności, źródło: opracowanie własne

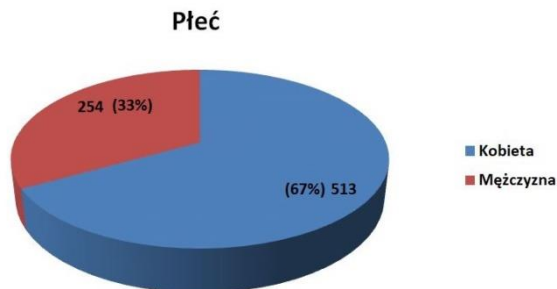
#### 2.4. CHARAKTERYSTYKA RESPONDENTÓW

W sondażu przeprowadzonym w badaniu polegającym na poznaniu zdania mieszkańców małych miast na temat warunków i jakości życia w małych miastach wraz z kategoryzacją potrzeb i problemów, wzięło udział 767 respondentów z 12 wybranych miast. W 73% byli to mieszkańcy żyjący w miastach powyżej 10 lat. Zaledwie 12% ankietowanych to młoda grupa osób przebywających na stałe w mieście poniżej 3 lat.

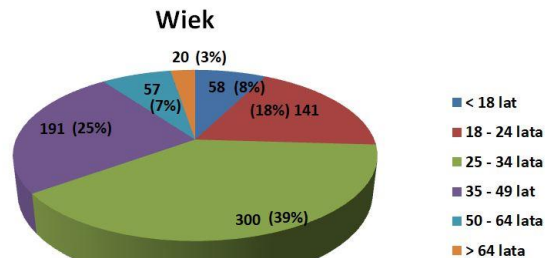


**Wykres 26** Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Od jak dawna mieszka Pan(i) w mieście?”, źródło: opracowanie własne

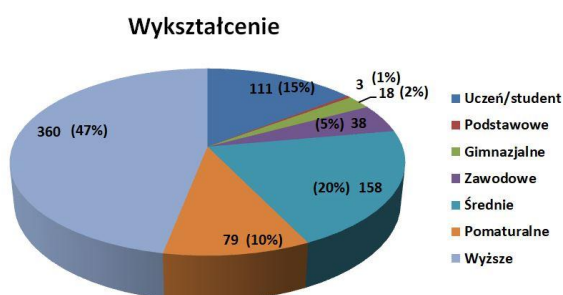
Poniższe wykresy prezentują podział respondentów za zależności od płci, wieku, wykształcenia i aktywności zawodowej. Większość (67%) ankietowanych to kobiety, w szczególności osoby w wieku 25-34 lata (39%) i 35-49 lat (25%). Prawie połowa osób biorących udział w badaniu to osoby z wyższym wykształceniem (47%), a 69% wszystkich to mieszkańcy aktywni zawodowo.



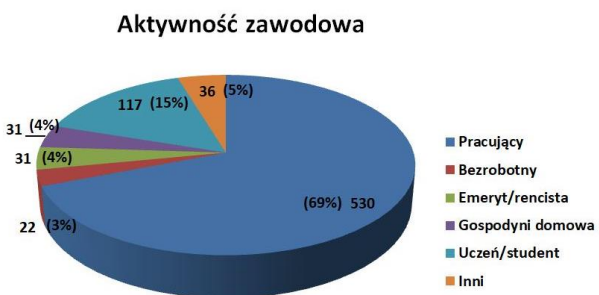
**Wykres 27** Respondenci wg płci, źródło: opracowanie własne



**Wykres 28** Respondenci wg wieku, źródło: opracowanie własne



**Wykres 29** Respondenci wg wykształcenia, źródło: opracowanie własne



**Wykres 30** Respondenci wg aktywności zawodowej, źródło: opracowanie własne

Kwestionariusz wykorzystany w sondażu znajduje się w **TOMIE II – CZĘŚĆ II** (str. 15-20)

## 2.5. WNIOSKI

- ✓ Potrzeby najtrudniej zaspokajane w małym mieście wg respondentów to rozwój zawodowy (2,30), znalezienie pracy (2,37) i dostępność mieszkań komunalnych (2,32),
- ✓ Dostępność mieszkań komunalnych jest jedną z najniżej ocenianych potrzeb w małym mieście wg respondentów z podziałem na grupy wiekowe, w tym najniżej przez osoby w wieku 50-64 (1,86),
- ✓ Stan techniczny budynków komunalnych w ocenie mieszkańców jest ważnym aspektem kształtowania małych miast i należy zwrócić na niego uwagę przy klasyfikacji działań w zakresie rozwiązywania problemów w mieście,
- ✓ Dostępność do sieci infrastruktury technicznej: woda, gaz, kanalizacja, związana z zasobem komunalnym, podobnie jak stan techniczny jest ważną płaszczyzną w zakresie poprawy warunków życia wg respondentów,
- ✓ 66% respondentów, biorących udział w badaniu jest zadowolona, że mieszka w swoim mieście,
- ✓ 36% ankietowanych, skorzystałoby z możliwości przeprowadzki, gdyby istniała taka możliwość,
- ✓ 85% pytaných w sondażu jest zadowolona ze swojego życia,

- ✓ 25% respondentów uważa, że poziom rozwoju w ich mieście jest niższy, w porównaniu z sąsiadującymi gminami,
- ✓ 23% respondentów uważa, że poziom rozwoju w ich mieście jest wyższy, w porównaniu z sąsiadującymi gminami,
- ✓ 69% ankietowanych uważa, że warunki życia w ich mieście poprawiły się w przeciągu ostatnich 5 lat,
- ✓ 9% ankietowanych uważa, że warunki życia w ich mieście pogorszyły się w ostatnich 5 latach,
- ✓ Potrzeby najłatwiej zaspokajane w małym mieście wg respondentów to dostępność sklepów spożywczych (4,11), usług (np. fryzjerskich, kosmetycznych) (4,08) i mediów (Internet, telewizja) (3,94),
- ✓ Za najważniejszy aspekt w rozwoju gospodarczym ankietowani uznali wspieranie przedsiębiorczości mieszkańców i ocenili go na poziomie 4,18,
- ✓ Za najważniejszy aspekt w zakresie infrastruktury technicznej i środowiska naturalnego mieszkańcy małych miast uznali poprawę stanu dróg i chodników oraz rozbudowę ścieżek rowerowych,
- ✓ Dostępność do opieki zdrowotnej (4,31) i zatrzymanie młodych mieszkańców (4,28) uznano za najważniejsze problemy, które wymagają natychmiastowych działań naprawczych,
- ✓ Dofinansowanie do remontów dróg i chodników, dostępność do terenów zieleni, poprawa bazy sportowo-rekreacyjnej i rewitalizacja niektórych kamienic w centrum miasta, dzięki środkom z UE, wpłynęło na polepszenie wizualnej estetyki małych miast, co ankietowani docenili w swoich formularzach,
- ✓ Jakość powietrza, hałas, gospodarka odpadami, a także rozszerzanie zabudowy mieszkaniowej, niewspółmierne do ilości miejsc parkingowych i wydolności infrastruktury technicznej to główne aspekty, na które respondenci zwracają szczególną uwagę w niemal wszystkich wybranych małych miastach.

### 3. INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA STANU ISTNIEJĄCEGO KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W MAŁYCH MIASTACH

W miastach, które zostały wybrane do dalszych badań, na podstawie wykazów nieruchomości komunalnych uzyskanych z urzędów miast i gmin, przeprowadzono wizję lokalną i wykonano dokumentację fotograficzną wraz z oceną stanu technicznego budynków oraz stanu zagospodarowania i wykorzystania podwórek. Przyjęte kryterium prezentują poniższe tabele, a wyniki wizji lokalnej niniejszy podrozdział.

**Tabela 8** Kryterium oceny stanu technicznego budynków, źródło: opracowanie własne

<b>Stan techniczny budynku</b>	
<b>bardzo dobry</b>	wykonany remont budynku: ocieplenie, elewacja, dach, wymienione okna i drzwi
<b>dobry</b>	elewacja i dach – stary, ale w dobrym stanie, wymienione okna i drzwi
<b>zły</b>	wszystko nadające się do wymiany

**Tabela 9** Kryterium oceny sposobu zagospodarowania i wykorzystania podwórka, źródło: opracowanie własne

<b>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka</b>	
<b>bardzo dobry</b>	duże, zagospodarowane podwórko, dostęp do zieleni, parkingu, komórki lokatorskiej
<b>dobry</b>	niewielkie, zagospodarowane podwórko lub duże, ale wymagające zagospodarowania, tzn. zieleni, parking
<b>zły</b>	podwórko wykorzystywane jedynie pod nielegalny parking

Stan techniczny i sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka na potrzeby niniejszej pracy określany jest jako standard urbanistyczny.

Karty nieruchomości komunalnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w śródmieściach wybranych małych miast do 10.000 mieszkańców województwa dolnośląskiego znajdują się w **TOMIE II – CZĘŚĆ III** (str. 21-130)



## CHOCIANÓW

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **CHOCIANÓW**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **A0-A6** (str. 23-29)



### 3.1. CHOCIANÓW

Chocianów to małe miasto o powierzchni ok. 7 km<sup>2</sup>, liczące ok. 8000 mieszkańców, położone w odległości ok. 100 km od Wrocławia, na zachód od Lubina, w powiecie polkowickim. Miasto od zachodu otoczone jest Przemkowskim Parkiem Krajobrazowym, z wyraźnie wykształconym centrum, w postaci Rynku Starego Miasta. Przeważającą formą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wytyczonym śródmieściu jest zabudowa kamienicowa. W bliskiej odległości od Rynku znajduje się park pałacowy z ruinami pałacu. Rynek Starego Miasta to zadbane i reprezentacyjna część małego miasta, z uporządkowaną, odnowioną zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zielenią, drobnymi usługami w parterach kamienic oraz kościołem św. Józefa Oblubieńca w centrum (Fotografia 2). (Stettner, Ocena standardu komunalnego budownictwa mieszkaniowego w małym mieście na przykładzie Twardogóry i Chocianowa, 2018)

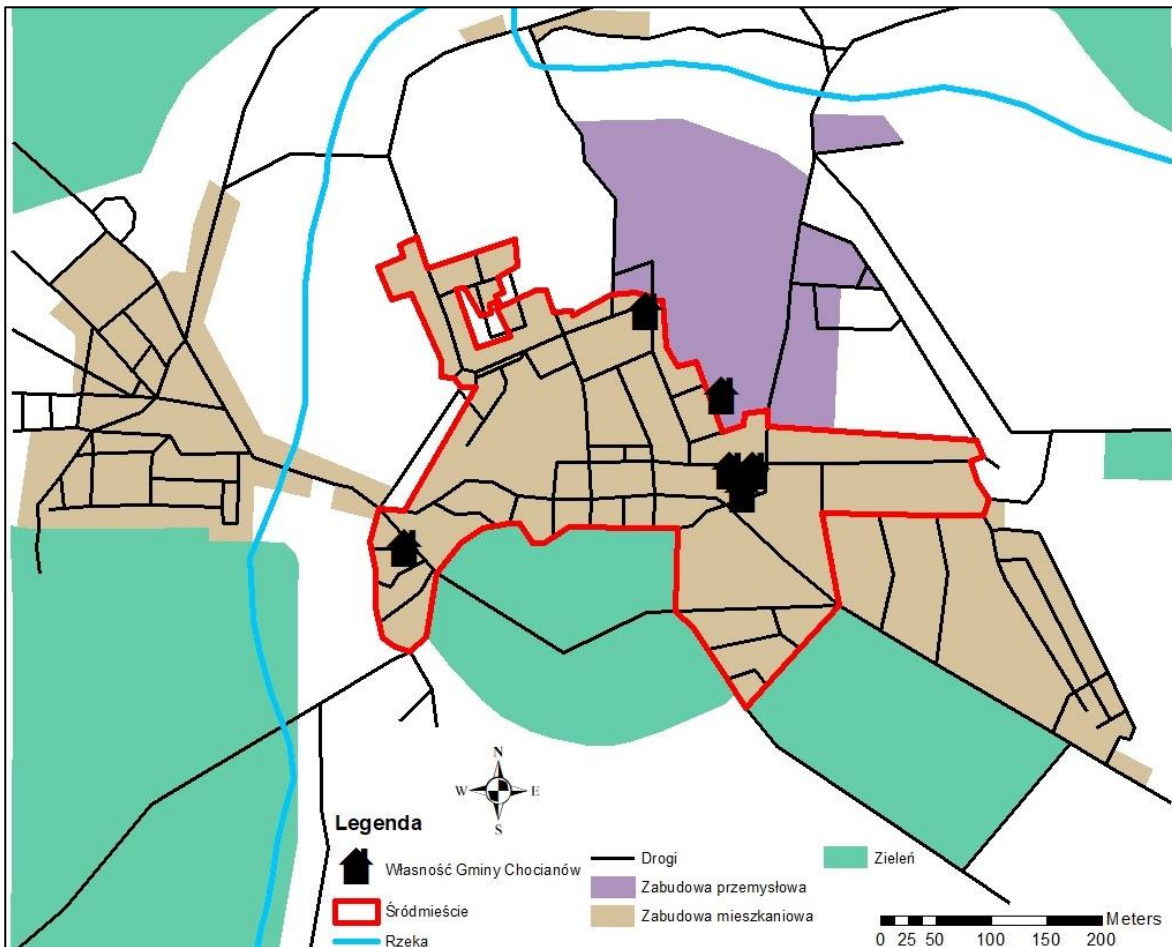


**Fotografia 2** Rynek Starego Miasta w Chocianowie, źródło: zdjęcie własne

Gmina Chocianów posiada w mieście na własność 7 budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 42 mieszkania komunalne, oraz udział w 146 budynkach – 263 lokali mieszkalnych. Rysunek poniżej prezentuje lokalizację budynków komunalnych w wytyczonym śródmieściu. Większość z nich jest blisko Rynku (Fotografia 3). Oprócz wyraźnie wykształconego centrum miasta, na północy znajduje się duży teren przemysłowy z aktywnie działającymi fabrykami, napędzającymi gospodarkę, tj. m.in. Chofum S.A. – fabryka urządzeń mechanicznych.



(Stettner, Ocena standardu komunalnego budownictwa mieszkaniowego w małym mieście na przykładzie Twardogóry i Chocianowa, 2018)



**Rysunek 9** Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Chocianowa, źródło: opracowanie własne



**Fotografia 3** Chocianów, budynek mieszkalny przy ul. Kolejowej 20, źródło: zdjęcie własne

## CHOCIANÓW

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **CHOCIANÓW**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **A0-A6** (str. 23-29)



**Fotografia 4** Chocianów, budynek mieszkalny przy ul. Zaulek Fabryczny 1, źródło: zdjęcie własne



**Fotografia 5** Chocianów, budynek mieszkalny przy ul. Fabryczna 17, źródło: zdjęcie własne

Budynki własności gminy, które są przedmiotem analizy, mają zróżnicowany stan techniczny obiektów oraz zagospodarowania wokół nieruchomości. Większość z nich posiada niewielkie, niezagospodarowane podwórka. Kamienice przy ul. Kolejowej oraz przy ul. Głogowskiej prezentują bardzo dobry stan techniczny, wg przyjętego kryterium. Zostały one wyremontowane ze środków UE w ramach rewitalizacji zabudowy komunalnej w centrum miasta. W najgorszej kondycji technicznej jest obiekt położony przy ul. Zaulek Fabryczny 1 (Fotografia 4). Oprócz starych okien i drzwi, nieodnowionej elewacji, nieruchomość posiada przestrzeń, która jest wykorzystywana jedynie pod nieuporządkowany parking. Najdalej od centrum, a jednocześnie najbliższej fabryki położony jest budynek komunalny przy ul. Fabrycznej 17 (Fotografia 5). (Stettner, Ocena standardu komunalnego budownictwa mieszkaniowego w małym mieście na przykładzie Twardogóry i Chocianowa, 2018)

**Tabela 10** Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Chocianowie, źródło: opracowanie własne

Chocianów							A
L p.	adres nieruchomości	zabytek	powierzchnia działki	droga dojazdowa	odległość do centrum	stan techniczny	sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka
1	ul. Dominalna 6	nie	450 m <sup>2</sup>	asfalt	500 m	zły	dobry
2	ul. Fabryczna 17	tak	550 m <sup>2</sup>	asfalt	500 m	dobry	zły
3	ul. Głogowska 3	nie	450 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	bardzo dobry	zły
4	ul. Kolejowa 16	nie	350 m <sup>2</sup>	asfalt	350 m	bardzo dobry	zły
5	ul. Kolejowa 20	tak	450 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	bardzo dobry	dobry
6	ul. Zaulek Fabryczny 1	tak	450 m <sup>2</sup>	grunto wa	400 m	zły	zły



## KĄTY WROCLAWSKIE

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **KĄTY WROCLAWSKIE**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **B0-B8** (str. 30-38)



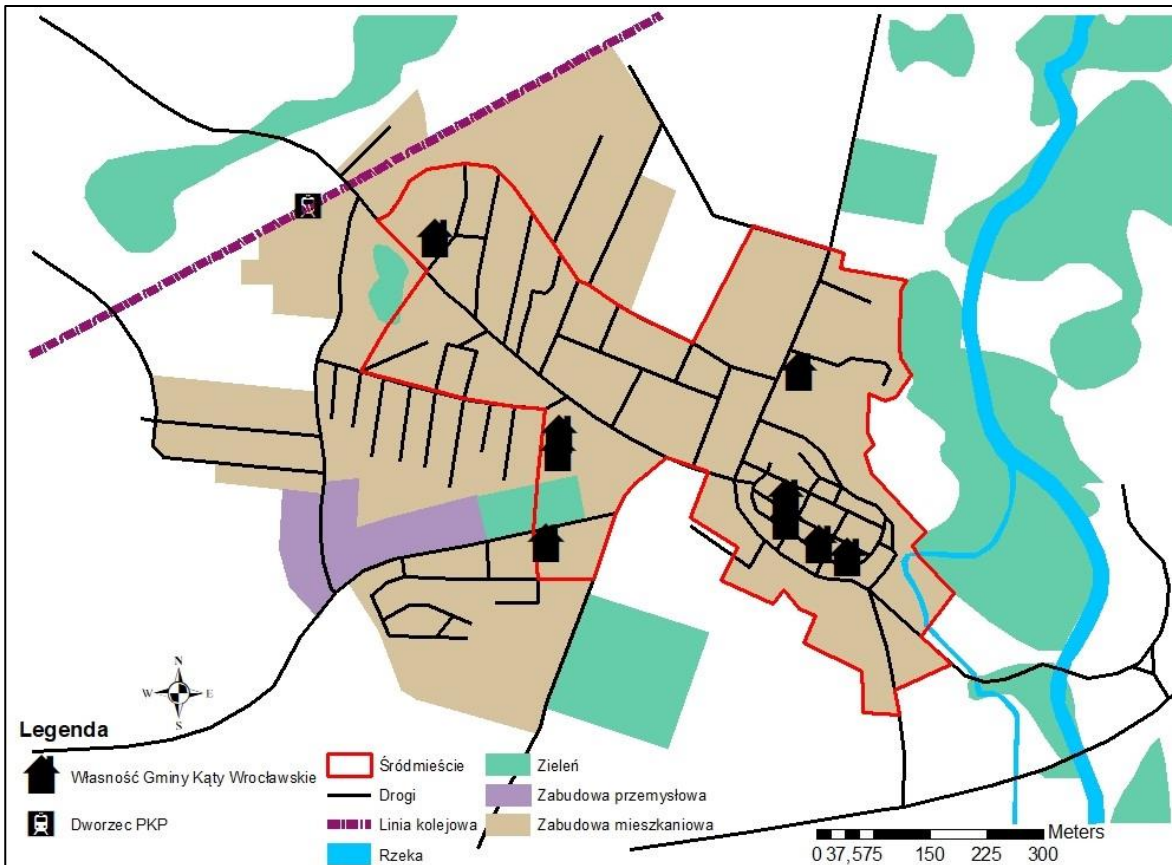
### 3.2. KĄTY WROCLAWSKIE

Kąty Wrocławskie to małe miasto w powiecie wrocławskim, liczące ok. 6000 mieszkańców i mające powierzchnię 8,61 km<sup>2</sup>, położone w odległości ok. 20 km na południowy zachód od Wrocławia. Struktura urbanistyczna Kątów Wrocławskich oparta jest na Starym Mieście, znajdującym się w południowo-wschodniej części miasta. Oprócz wyraźnie zarysowanej zabudowy kamienicowej wokół Rynku, w mieście można wyróżnić 2 duże rejony: nowe osiedle mieszkaniowe wielorodzinne w północnej części miasta oraz strefę produkcyjno-magazynową na południu. Miasto odgródzone jest linią kolejową na północnym wschodzie, rzeką Bystrzycą na wschodzie oraz autostradą A4 na południowym wschodzie. Miasto jest bardzo dobrze połączone komunikacyjnie z Wrocławiem, dzięki linii kolejowej, za sprawą autostrady A4 z Berlinem i Kijowem oraz drogi międzynarodowej ze Szczecinem i Pragą. (Stettner, Ocena komunalnych zasobów mieszkaniowych małych miast do 10.000 mieszkańców w aglomeracji wrocławskiej, 2018), (Stettner, Wizja miasta według społeczności Kątów Wrocławskich, 2016)



**Fotografia 6** Rynek Starego Miasta w Kątach Wrocławskich, źródło: zdjęcie własne

Na rysunku poniżej przedstawiono rozmieszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej własności gminy Kąty Wrocławskie. Spośród 10 budynków mieszkalnych, 4 znajdują się w obrębie Starego Miasta (Fotografia 7), 2 z nich to nowo wybudowane osiedle z pełnym zapleczem (Fotografia 8), oraz 2 to zabudowa kontenerowa adaptowana na potrzeby mieszkaniowe (Fotografia 1).



**Rysunek 10** Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Kątów Wrocławskich, źródło: opracowanie własne



**Fotografia 7** Kąty Wrocławskie, budynek mieszkalny przy ul. Kościuszki 14, źródło: zdjęcie własne



## KĄTY WROCLAWSKIE

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **KĄTY WROCLAWSKIE**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **B0-B8** (str. 30-38)



**Fotografia 8** Kąty Wrocławskie, osiedle mieszkaniowe przy ul. Nowowiejskiej 9a-b, źródło: zdjęcie własne

Komunalna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w gminie Kąty Wrocławskie to 73 mieszkania w 10 budynkach. W większości obiekty nie posiadają dostępu do terenów zieleni, parkingu i miejsc rekreacyjnych. Najczęściej niewielkie przestrzenie pomiędzy zabudową są wykorzystywane pod nielegalne, brakujące miejsca parkingowe. W szczególności kamienice w okolicach Rynku prezentują niski stan techniczny i najmniejsze powierzchnie działki, bez możliwości jakiegokolwiek racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania podwórka dla mieszkańców. Nieco lepiej wygląda nowe osiedle mieszkaniowe przy ul. Nowowiejskiej 9a-b, złożone z 2 budynków – 31 mieszkań, kompleksu komórek lokatorskich, terenów zieleni, placu zabaw oraz wydzielonego parkingu. Najgorszy standard jest w adaptowanych na potrzeby mieszkaniowe jednokondygnacyjnych obiektach, złożonych w kompleks mieszkaniowy, bez wspólnej przestrzeni, jedynie z niewielkim ogródkiem przed wejściem do mieszkania. (Stettner, Ocena komunalnych zasobów mieszkaniowych małych miast do 10.000 mieszkańców w aglomeracji wrocławskiej, 2018)



**Tabela 11** Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Kątach Wrocławskich, źródło: opracowanie własne

Kąty Wrocławskie							B
L p.	adres nieruchomości	zabytek	powierzchnia działki	droga dojazdowa	odległość do centrum	stan techniczny	sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka
1	ul. 1 Maja 47	nie	1700 m <sup>2</sup>	asfalt	900 m	dobry	dobry
2	ul. 1 Maja 84	nie	700 m <sup>2</sup>	asfalt	1300 m	zły	zły
3	ul. Chabrowa 16	nie	2000 m <sup>2</sup>	asfalt	900 m	zły	dobry
4	ul. Kościuszki 10	nie	150 m <sup>2</sup>	asfalt	200 m	bardzo dobry	dobry
5	ul. Kościuszki 14	nie	100 m <sup>2</sup>	asfalt	200 m	bardzo dobry	dobry
6	ul. Mireckiego 14	nie	250 m <sup>2</sup>	asfalt	600 m	bardzo dobry	bardzo dobry
7	ul. Nowowiejska 9a-b	nie	4400 m <sup>2</sup>	asfalt	800 m	bardzo dobry	bardzo dobry
8	ul. Świdnicka 2a	tak	250 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	100 m	dobry	zły
9	ul. Świdnicka 3	tak	100 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	100 m	dobry	zły

## MIĘDZYBÓRZ

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **MIĘDZYBÓRZ**  
znajduje się w **TOMIE II** – karta **C0** (str. 39)



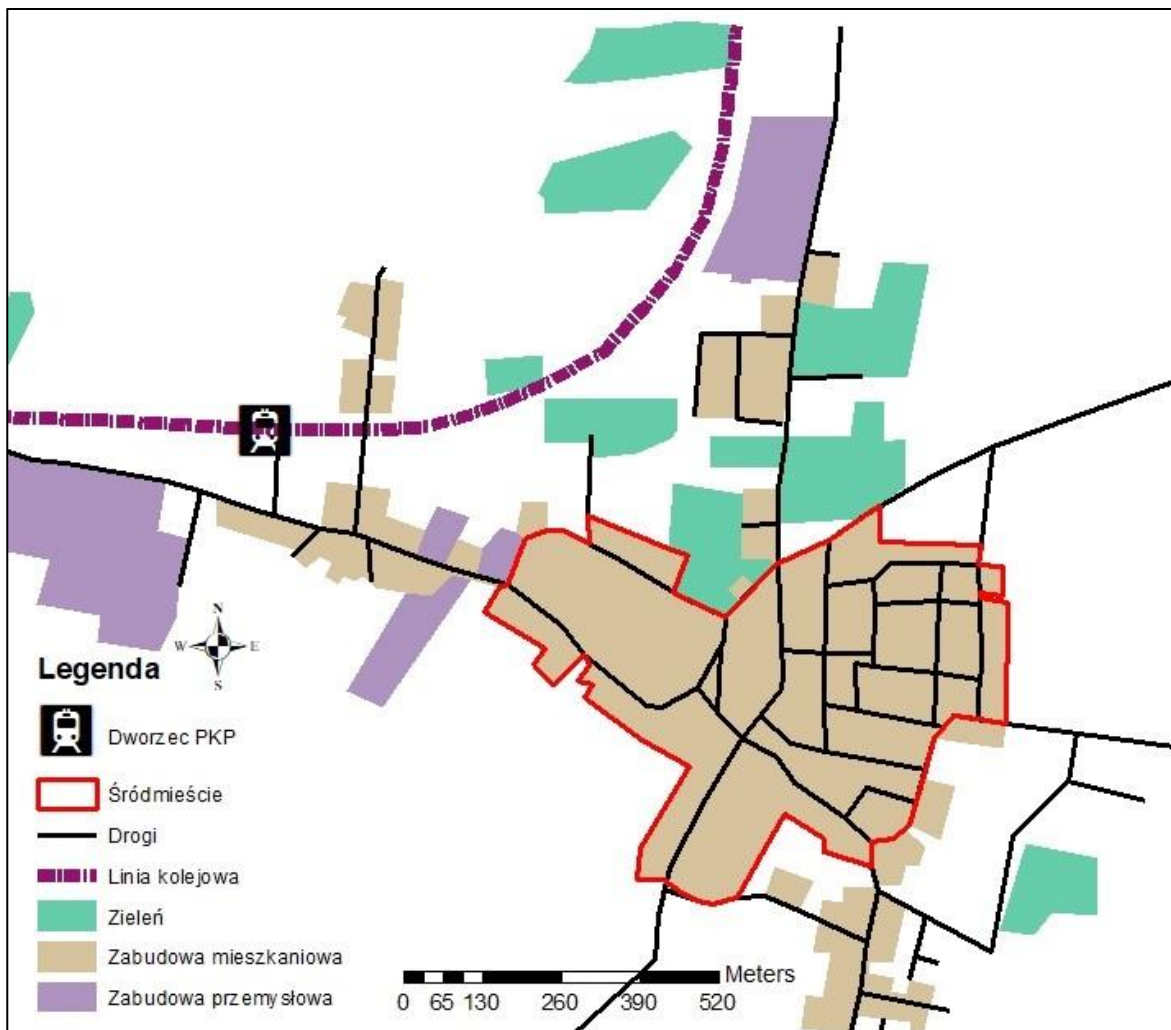
### 3.3. MIĘDZYBÓRZ

Międzybórz to małe miasto posiadające powierzchnię ok. 6 km<sup>2</sup>, liczące ok. 2000 mieszkańców, położone ok. 60 km od Wrocławia, w kierunku północno-wschodnim. Śródmieście, w myśl definicji sformułowanej na potrzeby pracy, zajmuje niemal całą powierzchnię zabudowy mieszkaniowo-usługowej małego miasta. Miejsce centralne w Międzybórz stanowi Rynek Starego Miasta (Fotografia 9).



**Fotografia 9** Rynek Starego Miasta w Międzybórz, źródło: polska-org.pl, [dostęp: 12.11.2018]

Międzybórz nie posiada w mieście budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w 100% własności gminy, ma jedynie udział we własności 10 budynków Wspólnot Mieszkaniowych, gdzie jest właścicielem kilkunastu mieszkań. Korzystne warunki sprzedaży lokali mieszkalnych dla najemców i przyjęta polityka mieszkaniowa gminy sprawiła, że w Międzybórz nie ma komunalnych budynków w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.



**Rysunek 11** Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Międzyborza, źródło: opracowanie własne

**Tabela 12** Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Międzybórz, źródło: opracowanie własne

Międzybórz							C
L p.	adres nieruchomości	zabitek	powierzchnia działki	droga dojazdu	odległość do centrum	stan techniczny	sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka
<b>Brak budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowiących własność Gminy Międzybórz</b>							
<b>Gmina posiada pojedyncze mieszkania komunalne w 10 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych</b>							

## NOWOGRODZIEC

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **NOWOGRODZIEC**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **D0-D4** (str. 40-44)



### 3.4. NOWOGRODZIEC

Nowogrodzic to miasto położone nieopodal niemieckiej granicy, najdalej spośród wszystkich badanych miast od stolicy województwa dolnośląskiego – ok. 140 km (ze wszystkich biorących udział w badaniu), liczące ok. 4000 mieszkańców, o powierzchni ok. 16 km<sup>2</sup>. Za sprawą bliskości do autostrady A4, miasto ma dobre połączenie z Wrocławiem i Berlinem. W centrum znajduje się Rynek Starego Miasta z Ratuszem i zabudową kamienicową 2-3-kondygnacyjną (Fotografia 10) oraz park (Fotografia 11). Najstarszą część małego miasta okalają obwarowania z przełomu XVIII-XIX wieku (Fotografia 12).



**Fotografia 10** Rynek Starego Miasta w Nowogrodźcu, źródło: zdjęcie własne





**Fotografia 11** Nowogrodzic, park w centrum miasta, źródło: zdjęcie własne

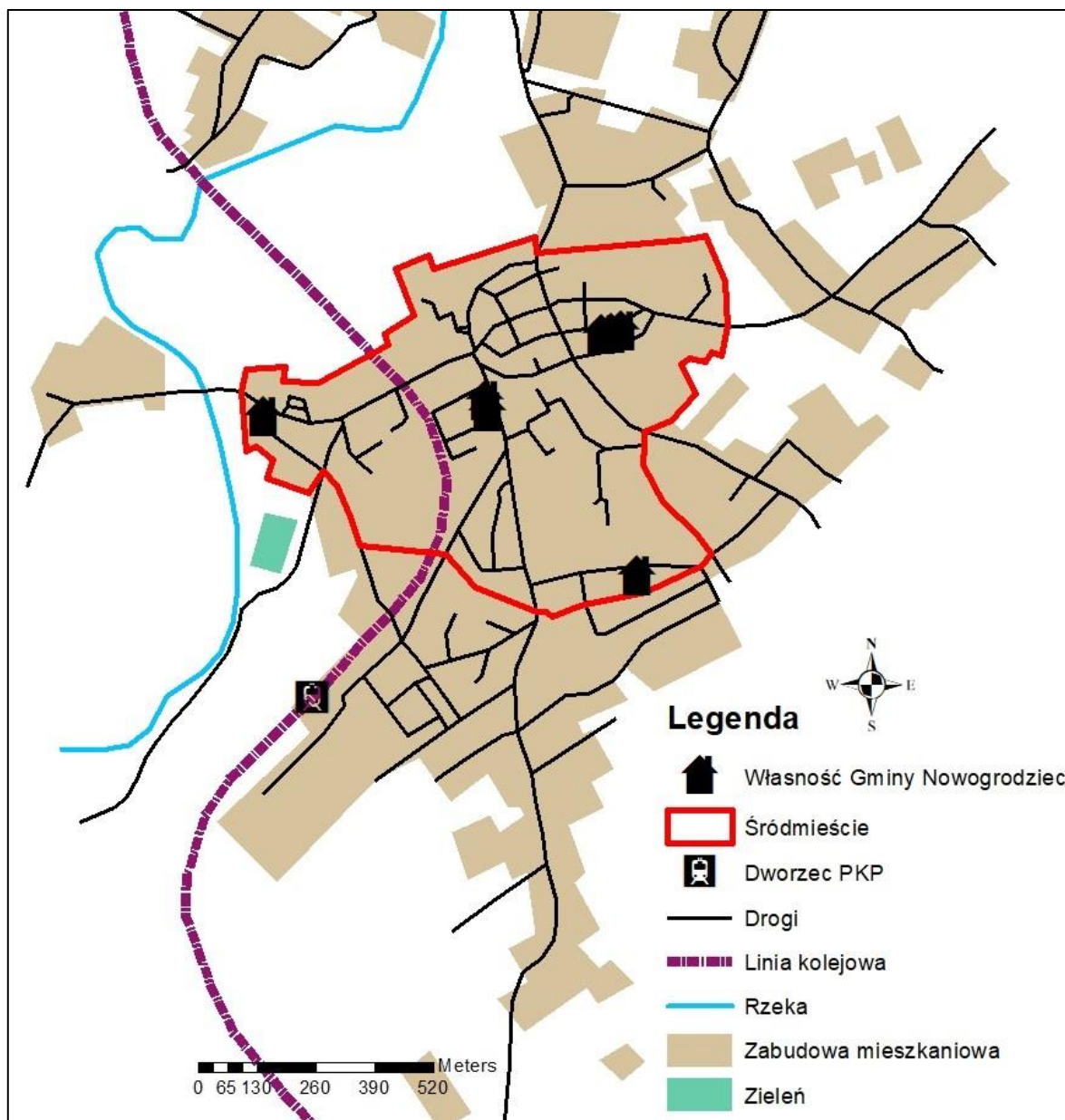


**Fotografia 12** Nowogrodzic, obwarowania centrum miasta, źródło: zdjęcie własne

Na rysunku poniżej zaznaczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – będącej własnością gminy Nowogrodzic – w strukturze urbanistycznej miasta. Śródmieście od zachodu ograniczone rzeką Kwisą, zajmuje większą część małego miasta. Zabudowa komunalna tworzy kompleksy mieszkaniowe przy ul. Bolesławieckiej 6-8 (Fotografia 13) oraz przy ul. Kolejowej 4-5 (Fotografia 14). Bazę nieruchomości gminnych w Nowogrodzcu tworzy 40 mieszkań w 7 budynkach.

## NOWOGRODZIEC

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **NOWOGRODZIEC**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **D0-D4** (str. 40-44)



**Rysunek 12** Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Nowogrodzicza,  
źródło: opracowanie własne





**Fotografia 13** Nowogrodziec, budynki mieszkalne przy ul. Bolesławieckiej 6-8, źródło: zdjęcie własne



**Fotografia 14** Nowogrodziec, budynki mieszkalne przy ul. Kolejowej 4-5, źródło: zdjęcie własne

## NOWOGRODZIEC

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **NOWOGRODZIEC**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **D0-D4** (str. 40-44)



**Fotografia 15** Nowogrodziec, budynek mieszkalny przy ul. Lubańskiej 31, źródło: zdjęcie własne

Najlepszy stan techniczny zabudowy oraz sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka prezentują nieruchomości zlokalizowane przy ul. Bolesławieckiej 6-8. Zostały one wyremontowane ze środków UE w ramach projektu rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej w centrum Nowogrodzka (Fotografia 13). Oprócz odnowionej elewacji, wymienionych okien, drzwi, dachówki, wykonanemu ociepleniu, mieszkańcy na zapleczu mają wydzielone miejsca parkingowe i zielen, a naprzeciwko nieruchomości dostęp do parku miejskiego (Fotografia 11). Zły stan techniczny zabudowy prezentuje drugi kompleks mieszkaniowy – przy ul. Kolejowej 4-5 (Fotografia 14) oraz nieruchomość położona najdalej od centrum – przy ul. Lubańskiej 31 (Fotografia 15). Budynek przy ul. Lubańskiej 31, oprócz złego stanu technicznego, ma również niewykorzystany potencjał dużego podwórka wokół zabudowy.

Tabela 13 Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Nowogrodźcu, źródło: opracowanie własne

Nowogrodziec							D
L p.	adres nieruchomości	zabytek	powierzchnia działki	droga dojazdowa	odległość do centrum	stan techniczny	sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka
1	ul. Asnyka 53	nie	1850 m <sup>2</sup>	asfalt	750 m	dobry	bardzo dobry
2	ul. Bolesławecka 6	tak	750 m <sup>2</sup>	asfalt	150 m	bardzo dobry	bardzo dobry
3	ul. Bolesławecka 7	tak	800 m <sup>2</sup>	asfalt	150 m	bardzo dobry	bardzo dobry
4	ul. Bolesławecka 8	tak	800 m <sup>2</sup>	asfalt	150 m	bardzo dobry	bardzo dobry
5	ul. Kolejowa 4	nie	200 m <sup>2</sup>	asfalt	300 m	zły	dobry
6	ul. Kolejowa 5	nie	250 m <sup>2</sup>	asfalt	300 m	zły	dobry
7	ul. Lubańska 31	nie	1450 m <sup>2</sup>	asfalt	600 m	zły	zły



## OBORNIKI ŚLĄSKIE

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **OBORNIKI ŚLĄSKIE**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **E0-E5** (str. 45-50)



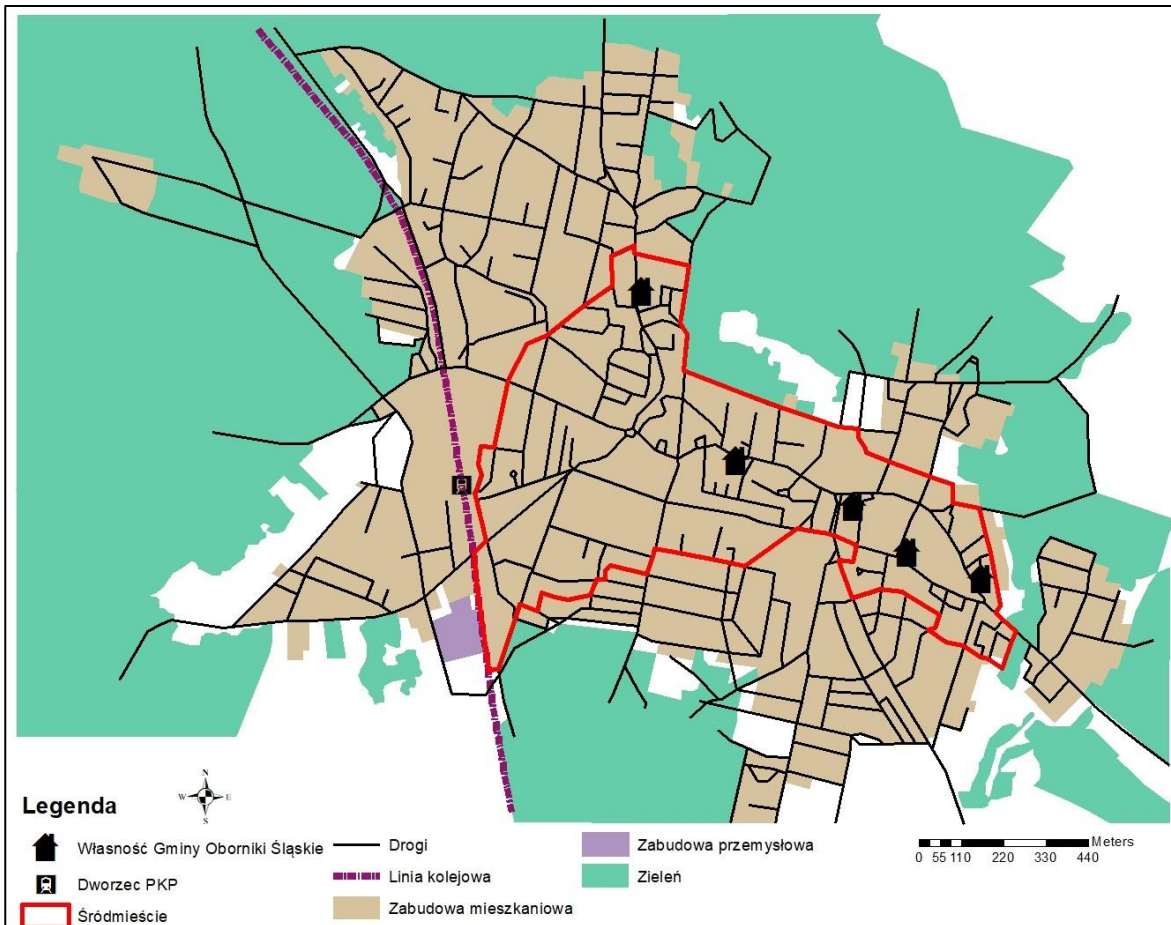
### 3.5. OBORNIKI ŚLĄSKIE

Oborniki Śląskie to małe miasto położone ok. 30 km od Wrocławia w kierunku północno-zachodnim, liczące ok. 9000 mieszkańców i mające powierzchnię ok. 14,5 km<sup>2</sup>. Miasto otoczone jest zielenią, ma zwartą zabudowę mieszkaniową oraz rozwinięte zaplecze usługowe. Dzięki zmodernizowanej linii kolejowej posiada szybkie komunikacyjne połączenie z Wrocławiem. Za sprawą dużej ilości zieleni: lasów wokół miasta, parków i skwerów w mieście, nazywane jest „płucami Wrocławia” (Fotografia 16). Oborniki Śląskie nie posiadają miejsca centralnego w postaci rynku, czy placu. Ich struktura zbudowana jest na 2 głównych ulicach: ul. Wyszyńskiego i ul. Marii Skłodowskiej-Curie. (Stettner, Ocena komunalnych zasobów mieszkaniowych małych miast do 10.000 mieszkańców w aglomeracji wrocławskiej, 2018)



**Fotografia 16** Oborniki Śląskie, park w centrum, źródło: zdjęcie własne

Na rysunku poniżej zaznaczono lokalizację komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wytyczonym śródmieściu Oborników Śląskich. Budynki własności gminy są rozrzucone w strukturze urbanistycznej miasta i licząc od skrzyżowania 2 głównych ulic najdalszy z nich (ul. Marii Skłodowskiej-Curie 84), położony jest w odległości ok. 1,2 km (Fotografia 19).



**Rysunek 13** Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Oborników Śląskich, źródło: opracowanie własne

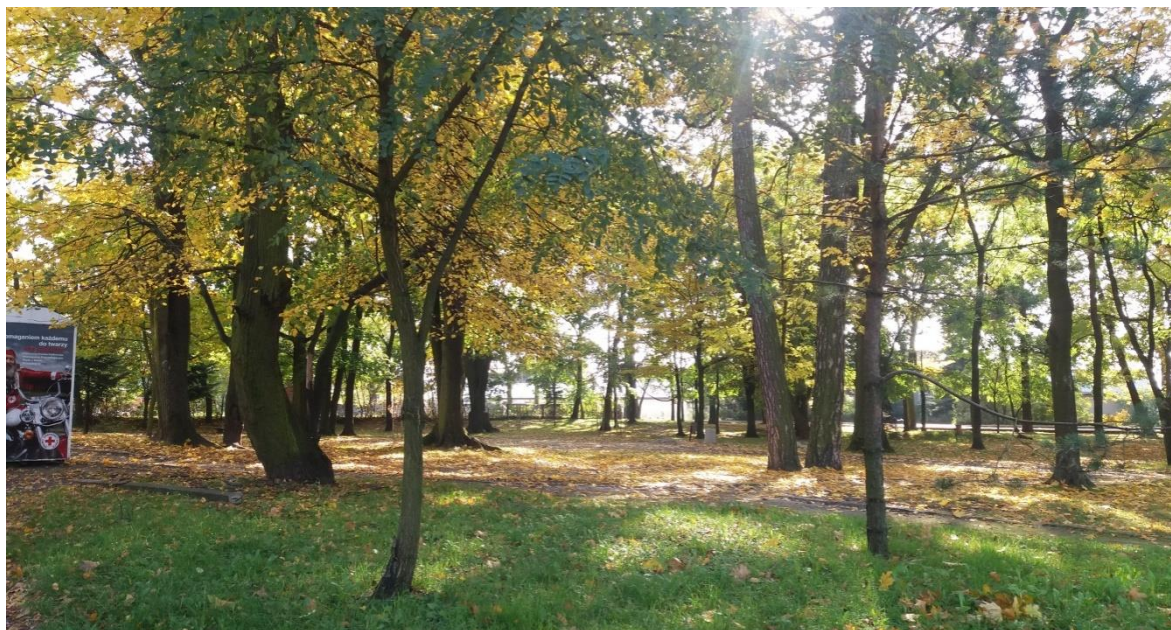


**Fotografia 17** Oborniki Śląskie, budynek mieszkalny przy ul. Podzamcze 7, źródło: zdjęcie własne



## OBORNIKI ŚLĄSKIE

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **OBORNIKI ŚLĄSKIE**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **E0-E5** (str. 45-50)



**Fotografia 18** Oborniki Śląskie, park nieopodal budynku mieszkalnego przy ul. Podzamcze 7, źródło: zdjęcie własne



**Fotografia 19** Oborniki Śląskie, budynek mieszkalny przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 84, źródło: zdjęcie własne

Komunalna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to 5 budynków – 39 mieszkań. Ich stan techniczny jest w większości dobry lub bardzo dobry, a podwórka wokół budynków są w większości zagospodarowane. Najlepszy standard prezentuje budynek przy ul. Podzamcze 7, jest to 3-kondygnacyjny, wyremontowany budynek mieszkalny, z dużym podwórkim i dostępem do parku (Fotografia 17, 18). W najgorszej kondycji jest dom przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 84 – stare okna, drzwi, dach, nieodnowiona elewacja (Fotografia 19). (Stettner, Ocena komunalnych zasobów mieszkaniowych małych miast do 10.000 mieszkańców w aglomeracji wrocławskiej, 2018)

**Tabela 14** Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Obornikach Śląskich, źródło: opracowanie własne

Oborniki Śląskie							E
L p.	adres nieruchomości	zabytek	powierzchnia działki	droga dojazdowa	odległość do centrum	stan techniczny	sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka
1	ul. Górna 1	nie	300 m <sup>2</sup>	asfalt	1000 m	bardzo dobry	dobry
2	ul. Podzamcze 7	nie	3400 m <sup>2</sup>	asfalt	700 m	bardzo dobry	bardzo dobry
3	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 35	nie	1200 m <sup>2</sup>	asfalt	350 m	dobry	bardzo dobry
4	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 84	nie	2400 m <sup>2</sup>	asfalt	1200 m	zły	bardzo dobry
5	ul. Wszyńskiego 31	nie	650 m <sup>2</sup>	asfalt	500 m	dobry	dobry

## PROCHOWICE

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **PROCHOWICE**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **F0-F13** (str. 51-64)



### 3.6. PROCHOWICE

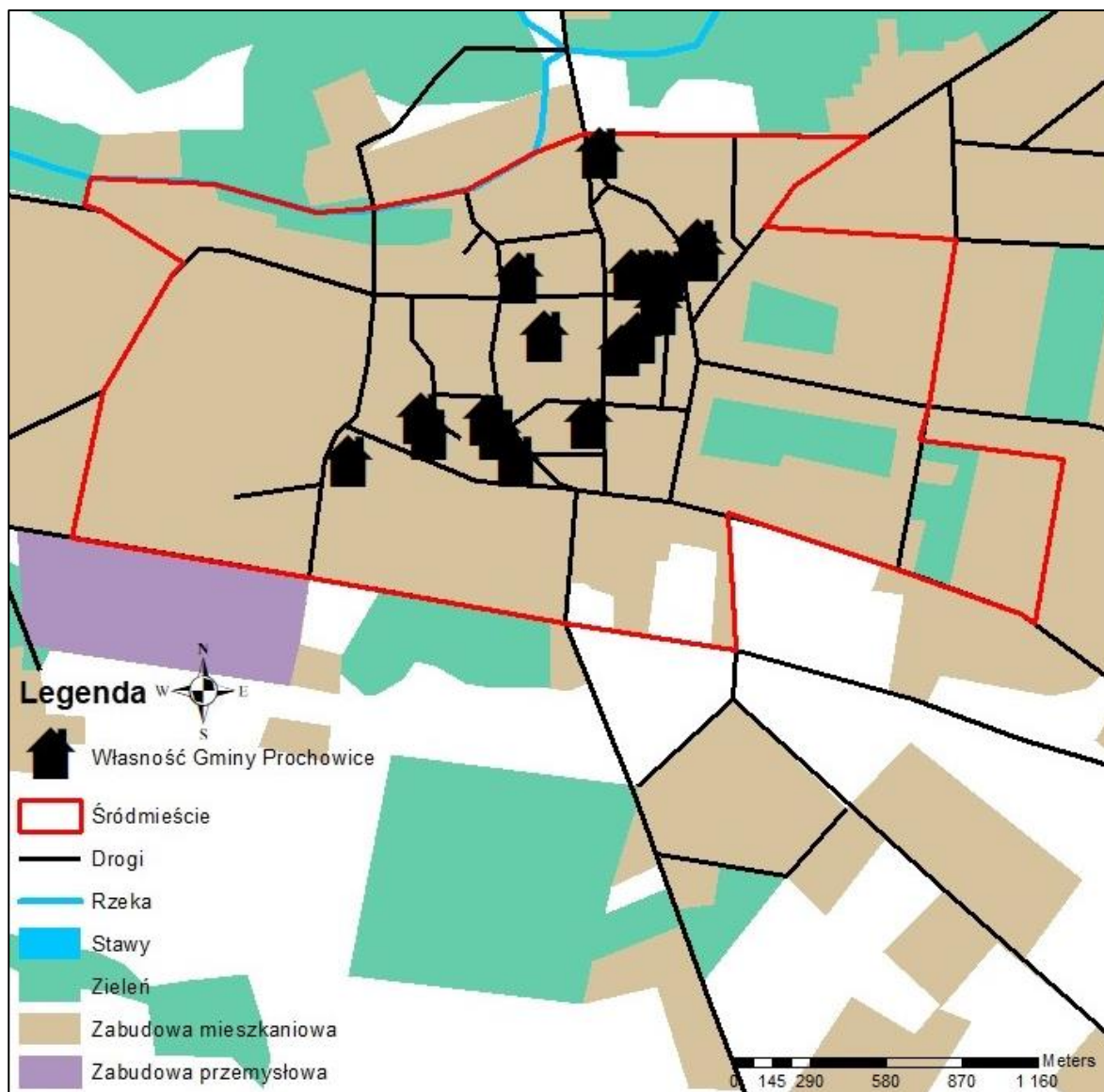
Prochowice to małe miasto położone ok. 55 km od Wrocławia w kierunku północno-zachodnim. Miasto ma ok. 3500 mieszkańców i powierzchnię ok. 10 km<sup>2</sup>. Centrum miasta to Rynek Starego Miasta z Ratuszem, otoczony kamienicową zabudową 2-3-kondygnacyjną (Fotografia 20). Prochowice są otoczone zielenią, a na północy miasta znajdują się ruiny zamku rycerskiego. Większą część zabudowy miasta zajmuje wytyczone śródmieście.



**Fotografia 20** Rynek Starego Miasta w Prochowicach, źródło: zdjęcie własne

Na rysunku poniżej znajduje się lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strukturze urbanistycznej Prochowic. Łącznie 69 lokali w 18 budynkach. Większość zabudowy komunalnej wielorodzinnej znajduje się w centrum miasta. Część budynków tworzy kompleksy mieszkaniowe ze wspólną przestrzenią półprywatną. Formę współdzielonego podwórka mają nieruchomości przy ul. 1 Maja 2-6 (Fotografia 21), ul. Karola Miarki 4-6 i ul. Wrocławskiej 17-19 (Fotografia 22). Największy budynek komunalny przy ul. Pocztowej 16 (20 mieszkań) położony jest najdalej od centrum – ok. 350 m (Fotografia 23).





**Rysunek 14** Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Prochowic, źródło: opracowanie własne

## PROCHOWICE

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **PROCHOWICE**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **F0-F13** (str. 51-64)



**Fotografia 21** Prochowice, budynki mieszkalne przy ul. 1 Maja 2-6, źródło: zdjęcie własne



**Fotografia 22** Prochowice, budynki mieszkalne przy ul. Wrocławskiej 17-19, źródło: zdjęcie własne





**Fotografia 23** Prochowice, budynek mieszkalny przy ul. Pocztowej 16, źródło: zdjęcie własne

Nieruchomości najbliżzej Rynku mają odnowione elewacje, wymienione okna i drzwi oraz wyremontowane dachy i ich stan techniczny można określić jako bardzo dobry (Fotografia 21, 22). Niestety ze względu na formę zwartej zabudowy kamienicowej mają one niewielkie działki, które są wykorzystywane jedynie pod parking lub ogródek przydomowy. Największą działkę (2000 m<sup>2</sup>) ma budynek położony przy ul. Pocztowej 16, zagospodarowaną pod ogród, parking i komórki lokatorskie (Fotografia 23).

**Tabela 15** Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Prochowicach, źródło: opracowanie własne

Prochowice							F
L p.	adres nieruchomości	zabytek	powierzchnia działki	droga dojazdowa	odległość do centrum	stan techniczny	sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka
1	ul. 1 Maja 2	tak	300 m <sup>2</sup>	asfalt	100 m	bardzo dobry	dobry
2	ul. 1 Maja 4	tak	350 m <sup>2</sup>	asfalt	100 m	bardzo dobry	dobry
3	ul. 1 Maja 5	tak	150 m <sup>2</sup>	asfalt	150 m	bardzo dobry	zły
4	ul. 1 Maja 6	tak	350 m <sup>2</sup>	asfalt	100 m	bardzo dobry	dobry
5	ul. Karola Miarki 4	tak	1450 m <sup>2</sup>	asfalt	100 m	bardzo dobry	bardzo dobry
6	ul. Karola Miarki 6	nie	1450 m <sup>2</sup>	asfalt	100 m	bardzo dobry	bardzo dobry
7	ul. Kochanowskiego 3	nie	450 m <sup>2</sup>	asfalt	100 m	dobry	dobry
8	ul. Lwowska 2	tak	200 m <sup>2</sup>	asfalt	50 m	dobry	zły
9	ul. Lwowska 11	tak	250 m <sup>2</sup>	asfalt	150 m	dobry	bardzo dobry

## PROCHOWICE

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **PROCHOWICE**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **F0-F13** (str. 51-64)



10	ul. Pocztowa 5	nie	450 m <sup>2</sup>	asfalt	350 m	dobry	zły
11	ul. Pocztowa 16	tak	2000 m <sup>2</sup>	asfalt	350 m	dobry	bardzo dobry
12	ul. Rynek 5a	Nie	1650 m <sup>2</sup>	asfalt	50 m	bardzo dobry	dobry
13	ul. Rynek 12a	Nie	200 m <sup>2</sup>	asfalt	50 m	dobry	zły
14	ul. Rynek 28a	Nie	100 m <sup>2</sup>	asfalt	100 m	dobry	zły
15	ul. Wroclawska 17	Tak	500 m <sup>2</sup>	asfalt	150 m	bardzo dobry	dobry
16	ul. Wroclawska 19	Tak	350 m <sup>2</sup>	asfalt	150 m	bardzo dobry	dobry
17	ul. Wroclawska 29	Tak	450 m <sup>2</sup>	asfalt	200 m	bardzo dobry	dobry
18	ul. Zakątna 9	Nie	450 m <sup>2</sup>	asfalt	200 m	dobry	dobry

### 3.7. PRUSICIE

Prusice to jedno z najmniejszych małych miast do 10.000 mieszkańców, biorących udział w badaniu, liczące ok. 2000 mieszkańców. Miasto ma powierzchnię ok. 11 km<sup>2</sup> i jest położone ok. 35 km od Wrocławia w kierunku północnym. Prusice od południa otoczone są zielenią i pełnią funkcję ośrodka usługowego gminy o charakterze rolniczym.



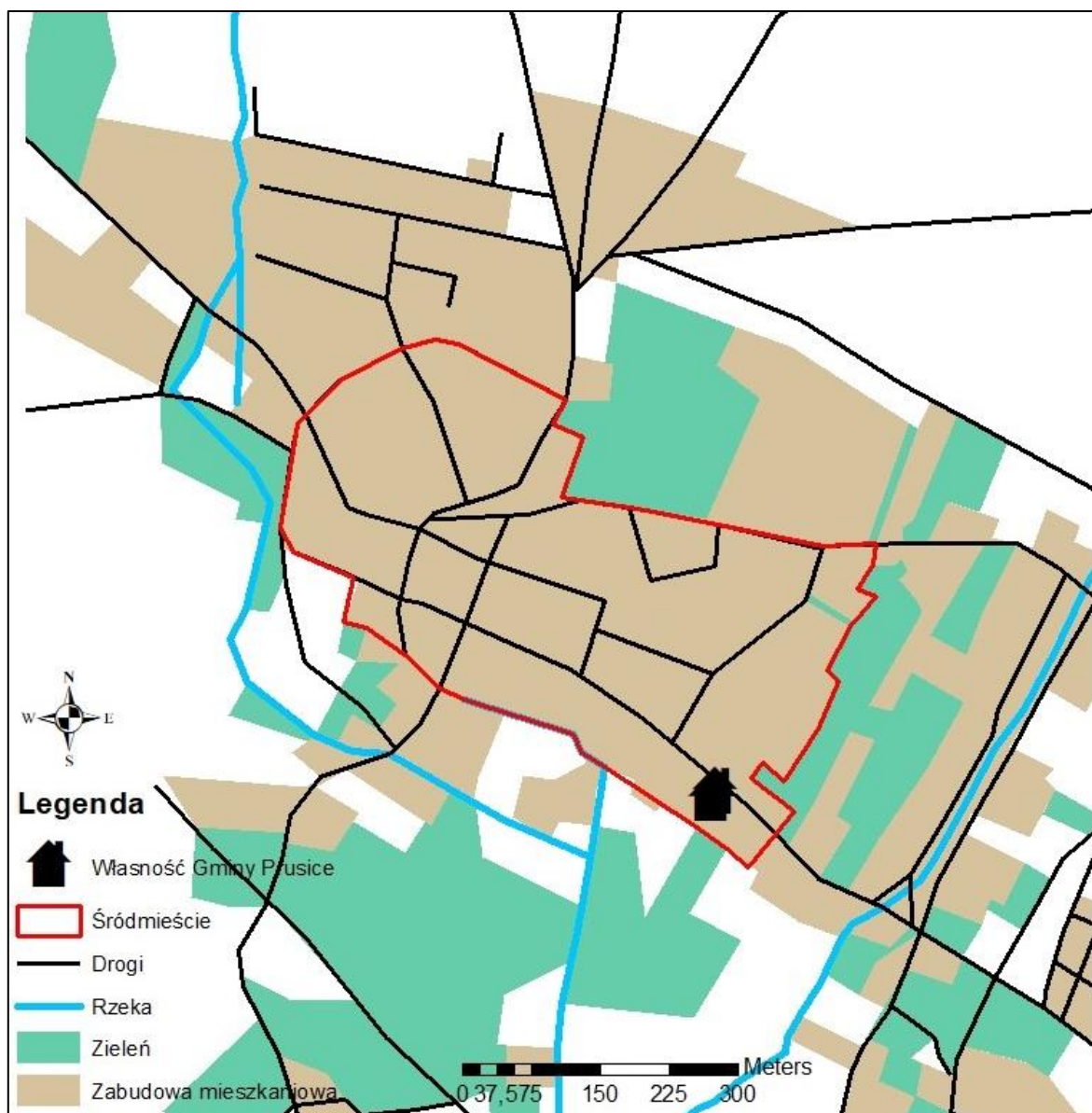
**Fotografia 24** Rynek Starego Miasta w Prusicach, źródło: maps.google.pl, [dostęp: 12.11.2018]

Na rysunku poniżej zaznaczono lokalizację komunalnego budynku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Znajduje się on przy głównej drodze, prowadzącej z Wrocławia na północ. W centralnej części śródmieścia zlokalizowany jest Rynek Starego Miasta w zabudowie kamienicowej 2-3-kondygnacyjnej z Ratuszem na środku (Fotografia 24). Wytyczone na potrzeby pracy śródmieście, jako zwarta zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, zajmuje większą część miasta.



## PRUSICE

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **PRUSICE**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **G0-G1** (str. 65-66)



**Rysunek 15** Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Prusic, źródło: opracowanie własne



**Fotografia 25** Prusice, budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 37a-b, źródło: maps.google.pl, [dostęp: 12.11.2018]

Budynek wielorodzinny własności gminy Prusice to 2-kondygnacyjny obiekt mieszkalny z dużą działką, wpisany do rejestru zabytków. Jego stan techniczny oraz sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka można ocenić jako dobry. Przy budynku znajduje się teren zieleni i miejsca do parkowania. Obiekt ma wymienione okna i drzwi oraz elewację w dobrym stanie (Fotografia 25).

**Tabela 16** Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Prusicach, źródło: opracowanie własne

Prusice							G
L p.	adres nieruchomości	zabytek	powierzchnia działki	droga dojazdowa	odległość do centrum	stan techniczny	sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka
1	ul. Wrocławska 37a-b	tak	1850 m <sup>2</sup>	asfalt	300 m	dobry	dobry



## SIECHNICE

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **SIECHNICE**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **H0-H1** (str. 67-68)



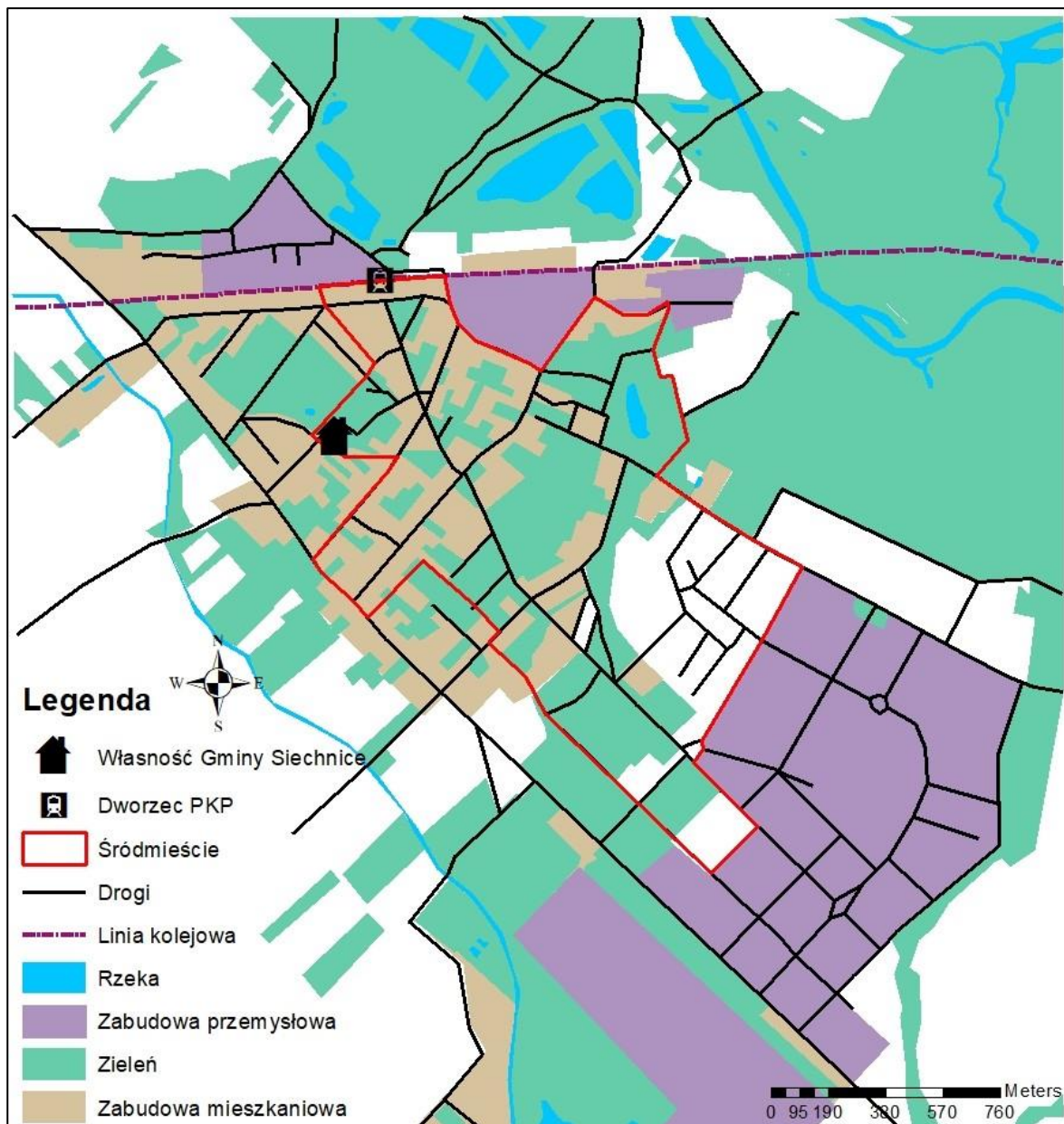
### 3.8. SIECHNICE

Siechnice to małe miasto w powiecie wrocławskim, które prawa miejskie uzyskało w 1997 r., położone w odległości ok. 10 km od Wrocławia, w kierunku południowo-wschodnim. Miasto nie ma wyraźnie wykształconego miejsca centralnego. Od 2010 r. Siechnice są siedzibą gminy miejsko-wiejskiej. Wtedy dopiero w mieście zaczęło wykształcać się „centrum życia społecznego” w postaci placu przed Urzędem Miasta i Gminy (Fotografia 26). Oprócz centrum w strukturze urbanistycznej Siechnic wykształciły się nowe osiedla mieszkaniowe wielorodzinne na obrzeżach miasta oraz strefa produkcyjno-magazynowa na południu i północy. (Stettner, Jakość i warunki życia w Siechnicach - badanie społeczne, 2016), (Stettner, Brzeg Dolny i Siechnice: małe miasto Dolnego Śląska w oczach jego mieszkańców, 2015)



**Fotografia 26** Siechnice, Urząd Miasta i Gminy, źródło: zdjęcie własne

Na rysunku poniżej, przedstawiającym strukturę urbanistyczną Siechnic, naniesiono jedyny budynek komunalny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Znajduje się on w zachodniej części miasta, w bliskiej odległości od dworca kolejowego, na obrzeżach wytyczonego śródmieścia, w starej części miasta.



**Rysunek 16** Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Siechnic, źródło: opracowanie własne

## SIECHNICE

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **SIECHNICE**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **H0-H1** (str. 67-68)



**Fotografia 27** Siechnice, budynek mieszkalny przy ul. Wiosennej 13, źródło: zdjęcie własne

Budynek komunalny jest 2-kondygnacyjnym obiektem mieszkaniowym z 24 lokalami socjalnymi. Jego stan techniczny można ocenić jako bardzo dobry. Budynek ma odnowioną elewację, okna, drzwi wejściowe i dach. Oprócz bardzo dobrej kondycji obiektu, nieruchomość posiada dużą działkę z przeznaczeniem pod parking samochodowy dla mieszkańców, parking rowerowy i zieleń. Budynek przy ul. Wiosennej 13 położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie z ogródkami działkowymi, dzięki temu mieszkańcy pomimo braku własności do nieruchomości, mogą posiadać na własność „skrawek” ziemi, w postaci ogródka naprzeciwko domu (Fotografia 27). (Stettner, Ocena komunalnych zasobów mieszkaniowych małych miast do 10.000 mieszkańców w aglomeracji wrocławskiej, 2018)

**Tabela 17** Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Siechnicach, źródło: opracowanie własne

Siechnice							H
L p.	adres nieruchomości	zabytek	powierzchnia działki	droga dojazdowa	odległość do centrum	stan techniczny	sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka
1	ul. Wiosenna 13	Nie	3150 m <sup>2</sup>	asfalt	600 m	bardzo dobry	bardzo dobry



### 3.9. ŚRODA ŚLĄSKA

Środa Śląska to największe małe miasto do 10.000 mieszkańców, które wzięło udział w badaniu. Ma powierzchnię ok. 15 km<sup>2</sup> i ok. 9000 mieszkańców, położone jest ok. 30 km na zachód od Wrocławia. Centralną część małego miasta zajmuje zwarta zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa – w większości kamienice 2-3-kondygnacyjne. Im dalej od centrum zabudowa zmienia się w bloki z końca XX wieku. Środę Śląską przedziela ul. Wrocławska, przy której zlokalizowany jest plac reprezentacyjny miasta (Fotografia 28). Miasto otoczone jest zielenią. Na obrzeżach znajdują się również tereny produkcyjno-magazynowe, poprawiając kondycję gospodarki miasta.

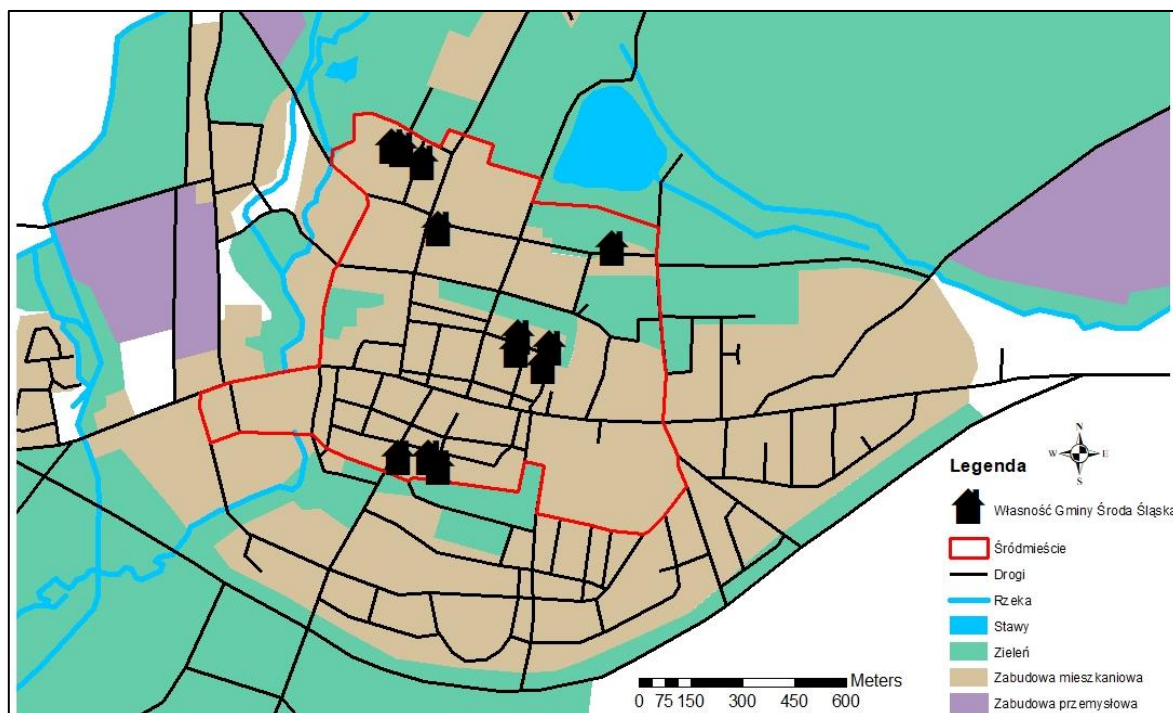


**Fotografia 28** Środa Śląska, centrum miasta, źródło: zdjęcie własne

Na rysunku poniżej zaznaczono lokalizację komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Baza nieruchomości gminnych to 11 budynków, w tym 72 mieszkania komunalne. Część obiektów tworzy kompleksy mieszkaniowe, powiększając ich przestrzeń wspólną, co może wpływać na zacieśnianie więzi sąsiedzkich (Fotografia 29). Wyróżnione nieruchomości z możliwością połączenia ich przestrzenią półprywatną to budynki przy ul. Daszyńskiego 30-34, ul. Kościuszki 38-40a i ul. Lipowej 19-21.

## ŚRODA ŚLĄSKA

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **ŚRODA ŚLĄSKA**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **10-18** (str. 69-77)



**Rysunek 17** Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Środy Śląskiej, źródło: opracowanie własne



**Fotografia 29** Środa Śląska, budynki mieszkalne przy ul. Lipowej 19-21, źródło: zdjęcie własne





**Fotografia 30** Środa Śląska, budynek mieszkalny przy ul. Daszyńskiego 23, źródło: zdjęcie własne

Wszystkie nieruchomości gminne mają odnowione elewacje, wymienione okna, drzwi, dachy oraz wykonane ocieplenie obiektów. Osiedle mieszkaniowe przy ul. Lipowej, pomimo formy kontenerowej – podobnie jak osiedle przy ul. 1 Maja 47 w Kątach Wrocławskich – prezentuje wyższy stan techniczny i warunki mieszkaniowe (Fotografia 29). Oprócz bardzo dobrego stanu technicznego, nieruchomości przy ul. Lipowej mają łączną powierzchnię działki równą 6400 m<sup>2</sup>. Ich stan zagospodarowania można określić jako dobry – przeznaczenie pod parking, komórki lokatorskie. Nieurządzoną część działki można wykorzystać sadząc zieleń lub aranżując przestrzeń dla dzieci.

**Tabela 18** Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Środzie Śląskiej, źródło: opracowanie własne

Środa Śląska							I
L p.	adres nieruchomości	zabytek	powierzchnia działki	droga dojazdowa	odległość do centrum	stan techniczny	sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka
1	ul. Daszyńskiego 23	tak	900 m <sup>2</sup>	asfalt	150 m	bardzo dobry	dobry
2	ul. Daszyńskiego 30	tak	250 m <sup>2</sup>	asfalt	150 m	bardzo dobry	dobry
3	ul. Daszyńskiego 32	nie	500 m <sup>2</sup>	asfalt	150 m	bardzo dobry	dobry
4	ul. Daszyńskiego 34	nie	750 m <sup>2</sup>	asfalt	150 m	bardzo dobry	dobry
5	ul. Kolejowa 20	nie	1250 m <sup>2</sup>	asfalt	550 m	bardzo dobry	bardzo dobry
6	ul. Kościuszki 38	tak	550 m <sup>2</sup>	asfalt	300 m	bardzo dobry	dobry
7	ul. Kościuszki 40a	nie	600 m <sup>2</sup>	asfalt	300 m	bardzo dobry	dobry

## ŚRODA ŚLĄSKA

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **ŚRODA ŚLĄSKA**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **10-18** (str. 69-77)



<b>8</b>	<b>ul. Lipowa 19-21</b>	nie	3600 m <sup>2</sup>	asfalt	750 m	bardzo dobry	dobry
<b>9</b>	<b>ul. Lipowa 20a</b>	nie	2800 m <sup>2</sup>	asfalt	750 m	bardzo dobry	dobry
<b>10</b>	<b>ul. Strzelecka 21</b>	nie	1100 m <sup>2</sup>	asfalt	600 m	bardzo dobry	dobry
<b>11</b>	<b>ul. Świdnicka 21</b>	tak	200 m <sup>2</sup>	asfalt	350 m	bardzo dobry	dobry

### 3.10. TWARDOGÓRA

Twardogóra to małe miasto o powierzchni ok. 8 km<sup>2</sup>, liczące ok. 7000 mieszkańców, położone w kierunku północno-wschodnim, ok. 50 km od Wrocławia. Miasto posiada najbardziej rozbudowaną – spośród wszystkich analizowanych miast – bazę komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Twardogóra ma 2 miejsca centralne, jedno to Rynek Starego Miasta z Ratuszem na środku (Fotografia 31), natomiast drugie to park otoczony zabudową kamienicową z kościołem w centrum. Park przykościelny to nie jedyna zieleń w centralnej części miasta. Nieopodal Rynku znajduje się deptak z zielenią urządzoną wzdłuż rzeki Skoryni – sfinansowany ze środków UE – prowadzący od szachulcowego kościoła Św. Trójcy i Matki Boskiej do miejskiego basenu i lodowiska (Fotografia 32). (Stettner, Ocena standardu komunalnego budownictwa mieszkaniowego w małym mieście na przykładzie Twardogóry i Chocianowa, 2018)



**Fotografia 31** Rynek Starego Miasta w Twardogórze, źródło: zdjęcie własne



**Fotografia 32** Deptak z zielenią urządzoną wzdłuż rzeki Skoryni, źródło: zdjęcie własne

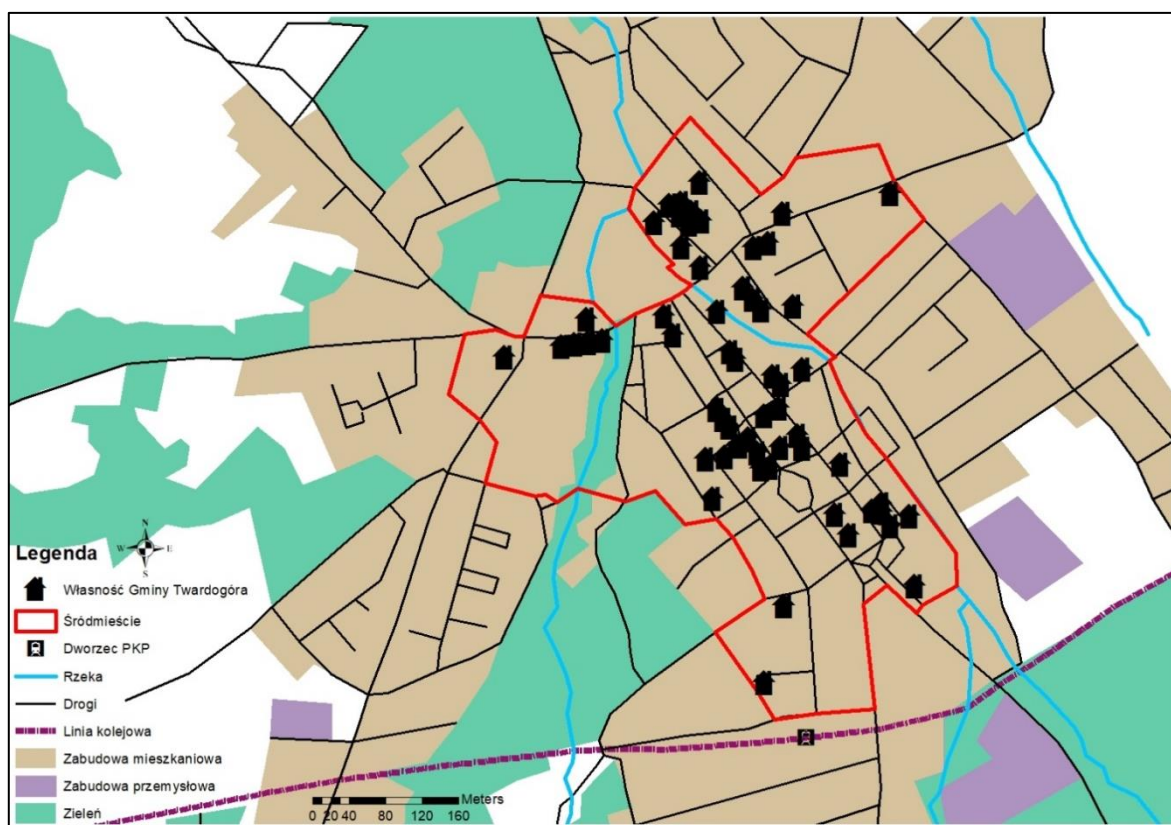


## TWARDOGÓRA

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **TWARDOGÓRA**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **J0-J41** (str. 78-119)



Rysunek poniżej prezentuje lokalizację komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej własności gminy Twardogóra w wytyczonym śródmieściu. Większość budynków to kamienice 2-3-kondygnacyjne, wpisane do rejestru zabytków, znajdujące się w centralnej części miasta (Fotografia 33). Zaledwie 2 budynki znajdują się w odległości większej o 1 km od centrum. Im dalej od Rynku Starego Miasta zabudowa zmienia się w 2-3-kondygnacyjne bloki z lat 60.-80. XX wieku (Fotografia 34). Miasto ma rozbudowane śródmieście – zwartą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Posiada łącznie 62 budynki w 100% własności gminy, co daje 494 lokale mieszkalne. (Stettner, Ocena standardu komunalnego budownictwa mieszkaniowego w małym mieście na przykładzie Twardogóry i Chocianowa, 2018)



**Rysunek 18** Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Twardogóry,  
źródło: opracowanie własne





**Fotografia 33** Twardogóra, budynek mieszkalny przy ul. Rynek 6, źródło: zdjęcie własne



**Fotografia 34** Twardogóra, budynek mieszkalny przy ul. Młyńskiej 9, źródło: zdjęcie własne

## TWARDOGÓRA

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **TWARDOGÓRA**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **J0-J41** (str. 78-119)



**Fotografia 35** Twardogóra, budynek mieszkalny przy ul. Młyńskiej 8, źródło: zdjęcie własne



**Fotografia 36** Twardogóra, budynki mieszkalne przy ul. Wrocławskiej 13-15, źródło: zdjęcie własne



Standard prezentowanej zabudowy jest niski (Fotografia 35). Ze względu na bazę bogatą ilościowo, nie można liczyć na jej jakość. Większość budynków ma niewielkie, niezagospodarowane podwórka, nieodnowione elewacje, stare okna i drzwi. Zaledwie 1 spośród 62 nieruchomości posiada dostęp do placu zabaw. Kilkadziesiąt metrów kwadratowych podwórka zazwyczaj jest przeznaczone pod miejsca parkingowe, a im bliżej do centrum, tym przestrzeń wspólna dla mieszkańców jest coraz mniejsza. Część z budynków komunalnych jest zgrupowana i ma wspólną przestrzeń półprywatną, co daje większe możliwości zacieśniania więzi sąsiedzkiej i wspólnego kreowania wizerunku podwórka (Fotografia 36). (Stettner, Ocena standardu komunalnego budownictwa mieszkaniowego w małym mieście na przykładzie Twardogóry i Chocianowa, 2018)

**Tabela 19** Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Twardogórze, źródło: opracowanie własne

Twardogóra							J
Lp	adres nieruchomości	zabitek	powierzchnia działki	droga dojazdowa	odległość do centrum	stan techniczny	sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka
1	ul. 1-go Maja 1	tak	200 m <sup>2</sup>	asfalt	350 m	bardzo dobry	zły
2	ul. 1-go Maja 3	tak	250 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	bardzo dobry	zły
3	ul. Aleje 6	nie	1200 m <sup>2</sup>	asfalt	600 m	dobry	dobry
4	ul. Bydgoska 5	tak	300 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	zły
5	ul. Bydgoska 7, 7a	tak	300 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	zły
6	ul. Bydgoska 11a	tak	300 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	zły
7	ul. Dąbrowskiego 1	nie	400 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	100 m	dobry	zły
8	ul. Dąbrowskiego 3	tak	350 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	100 m	dobry	zły
9	ul. Długa 9	nie	450 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	bardzo dobry
10	ul. Długa 11	tak	450 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	bardzo dobry
11	ul. Długa 13	tak	400 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	bardzo dobry
12	ul. Długa 32	tak	1000 m <sup>2</sup>	asfalt	350 m	dobry	dobry
13	ul. Gdańska 5	tak	1200 m <sup>2</sup>	asfalt	500 m	dobry	bardzo dobry
14	ul. Krótka 1	tak	200 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	250 m	bardzo dobry	zły
15	ul. Krótka 9	tak	200 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	100 m	bardzo dobry	zły
16	ul. Krzywoustego 1a	nie	500 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	100 m	dobry	zły
17	ul. Krzywoustego	nie	300 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	100 m	dobry	zły

## TWARDOGÓRA

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **TWARDOGÓRA**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **J0-J41** (str. 78-119)



	<b>go 3</b>						
<b>18</b>	<b>ul. Krzywoustego go 10</b>	nie	300 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	150 m	dobry	dobry
<b>19</b>	<b>ul. Lipowa 9</b>	tak	450 m <sup>2</sup>	asfalt	550 m	dobry	zły
<b>20</b>	<b>ul. Młyńska 1</b>	tak	250 m <sup>2</sup>	asfalt	350 m	bardzo dobry	dobry
<b>21</b>	<b>ul. Młyńska 4, 4a</b>	tak	800 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	dobry
<b>22</b>	<b>ul. Młyńska 6, 6a</b>	tak	450 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	dobry
<b>23</b>	<b>ul. Młyńska 8, 8a</b>	tak	1650 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	dobry
<b>24</b>	<b>ul. Młyńska 9</b>	nie	550 m <sup>2</sup>	asfalt	450 m	dobry	dobry
<b>25</b>	<b>ul. Ogrodowa 2</b>	nie	500 m <sup>2</sup>	asfalt	350 m	dobry	dobry
<b>26</b>	<b>pl. Kolejowy 1</b>	tak	450 m <sup>2</sup>	asfalt	750 m	bardzo dobry	zły
<b>27</b>	<b>pl. Piastów 13</b>	nie	150 m <sup>2</sup>	asfalt	250 m	dobry	zły
<b>28</b>	<b>pl. Piastów 14</b>	tak	200 m <sup>2</sup>	asfalt	250 m	dobry	zły
<b>30</b>	<b>ul. Piastów 17</b>	tak	400 m <sup>2</sup>	asfalt	250 m	bardzo dobry	zły
<b>31</b>	<b>pl. Piastów 21</b>	tak	250 m <sup>2</sup>	asfalt	300 m	dobry	zły
<b>32</b>	<b>ul. Poznańska 1a</b>	nie	250 m <sup>2</sup>	asfalt	600 m	dobry	dobry
<b>33</b>	<b>ul. Ratuszowa 1c</b>	tak	200 m <sup>2</sup>	asfalt	200 m	dobry	zły
<b>34</b>	<b>ul. Ratuszowa 4</b>	tak	150 m <sup>2</sup>	asfalt	200 m	dobry	zły
<b>35</b>	<b>ul. Ratuszowa 9</b>	tak	150 m <sup>2</sup>	asfalt	200 m	dobry	zły
<b>36</b>	<b>ul. Ratuszowa 39a</b>	tak	450 m <sup>2</sup>	asfalt	200 m	dobry	zły
<b>37</b>	<b>ul. Ratuszowa 43</b>	tak	450 m <sup>2</sup>	asfalt	200 m	bardzo dobry	zły
<b>38</b>	<b>ul. Rynek 2</b>	tak	650 m <sup>2</sup>	kostka	100 m	dobry	zły



				brukowa			
39	ul. Rynek 3	tak	600 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	100 m	dobry	zły
40	ul. Rynek 6	tak	250 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	100 m	dobry	zły
41	ul. Rynek 17	tak	100 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	100 m	dobry	zły
42	ul. Rynek 20	tak	250 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	100 m	dobry	zły
43	ul. Sienkiewicz a 2	tak	100 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	400 m	dobry	zły
44	ul. Sienkiewicz a 5	tak	100 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	400 m	dobry	dobry
45	ul. Sienkiewicz a 8	tak	150 m <sup>2</sup>	kostka brukowa	450 m	dobry	zły
46	ul. Wielkopolsk a 7	tak	200 m <sup>2</sup>	asfalt	300 m	zły	zły
47	ul. Wielkopolsk a 19	tak	300 m <sup>2</sup>	asfalt	450 m	dobry	dobry
48	ul. Wielkopolsk a 20	tak	500 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	dobry
49	ul. Wielkopolsk a 22	tak	700 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	dobry
50	ul. Wielkopolsk a 48	tak	300 m <sup>2</sup>	asfalt	700 m	dobry	dobry
51	ul. Wroclawska 11	tak	500 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	dobry
52	ul. Wroclawska 13	nie	450 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	dobry
53	ul. Wroclawska 14	tak	850 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	zły
54	ul. Wroclawska 15	nie	500 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	dobry
55	ul. Wroclawska 17	tak	500 m <sup>2</sup>	asfalt	400 m	dobry	dobry
56	ul. Wroclawska 32	tak	1000 m <sup>2</sup>	asfalt	550 m	dobry	bardzo dobry

## WIĄZÓW

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **WIĄZÓW**  
znajduje się w **TOMIE II** – karta **K0** (str. 120)



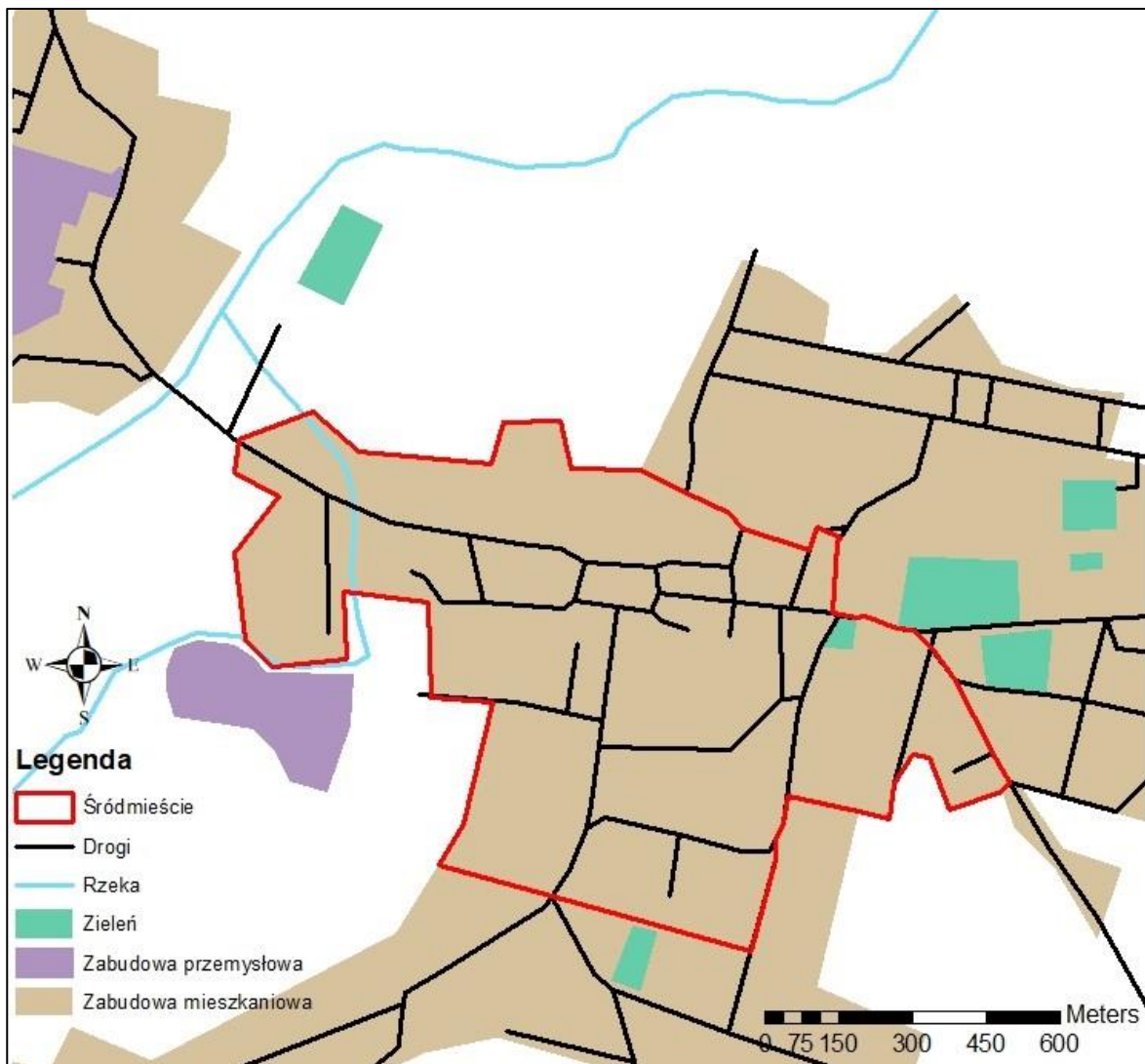
### 3.11. WIĄZÓW

Wiązów to jedno z najmniejszych małych miast do 10.000 mieszkańców, biorących udział w badaniu. Miasto ma powierzchnię ok. 9 km<sup>2</sup> i ok. 2000 mieszkańców. Położone jest ok. 40 km od Wrocławia w kierunku południowym, przy południowo-wschodniej granicy województwa dolnośląskiego. W centrum znajduje się Rynek Starego Miasta z Ratuszem i zabudową mieszkaniową 2-3-kondygnacyjną (Fotografia 37). Całe życie społeczne Wiązowa skupione jest w Rynku, w którym oprócz Ratusza, znajduje się przystanek autobusowy, kościół i wszystkie usługi. Poza centralną częścią miasta znajdują się jedynie pojedyncze budynki zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej. Miasto znajduje się blisko głównej drogi łączącej Strzelin z Brzegiem (woj. opolskie). (Stettner, Housing environment of municipal housing resources in one of the smallest towns in Lower Silesia, 2018)



**Fotografia 37** Rynek Starego Miasta w Wiązowie, źródło: zdjęcie własne

Wiązów nie posiada nieruchomości w 100% własności gminy w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w wyznaczonym śródmieściu. Bazę mieszkań socjalnych zasilają pojedyncze mieszkania w 11 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.



**Rysunek 19** Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Wiązowa, źródło: opracowanie własne

**Tabela 20** Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Wiązowie, źródło: opracowanie własne

Wiązów							K
L p.	adres nieruchomości	zabytek	powierzchnia działki	droga dojazdowa	odległość do centrum	stan techniczny	sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka
<b>Brak budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowiących własność Gminy Wiązów</b>							
<b>Gmina posiada pojedyncze mieszkania komunalne w 11 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych</b>							

## ŻMIGRÓD



Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **ŻMIGRÓD**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **L0-L9** (str. 121-130)

### 3.12. ŻMIGRÓD

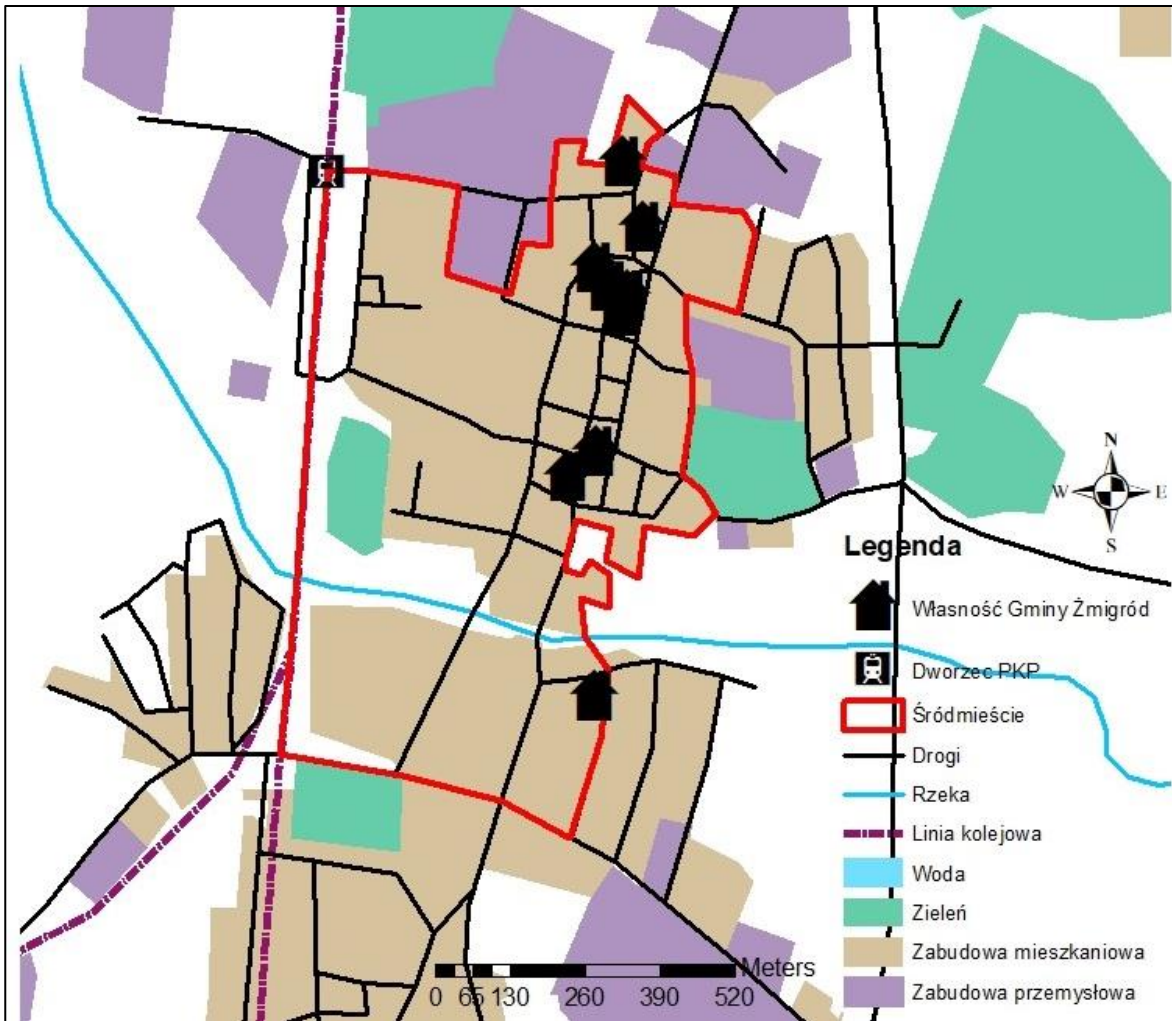
Żmigród to małe miasto, położone w odległości ok. 50 km od Wrocławia w kierunku północnym. Miasto ma powierzchnię ok. 9,5 km<sup>2</sup> i ok. 6000 mieszkańców. Dzięki zmodernizowanej linii kolejowej jest dobrze skomunikowane z Wrocławiem. Centralna część struktury urbanistycznej Żmigrodu to Rynek Starego Miasta z Ratuszem i kamienicową zabudową mieszkaniową wokół Rynku (Fotografia 38). Im dalej od centrum zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zmienia się w bloki z lat 60.-70. i 80.-90. XX wieku. Na obrzeżach miasta znajdują się tereny produkcyjno-magazynowe i zieleń, m.in. zespół parkowo-pałacowy.



**Fotografia 38** Rynek Starego Miasta w Żmigrodzie, źródło: zdjęcie własne

Na rysunku poniżej przedstawiono lokalizację nieruchomości gminnych w strukturze małego miasta. Łącznie to 24 mieszkania w 9 obiektach. Większość budynków komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajduje się w okolicach Rynku (Fotografia 40). Wytyczone na potrzeby niniejszej pracy śródmieście – zwarta zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa – od zachodu ograniczone jest linią kolejową. Rzeka Sasicznica przedziela teren śródmiejskiej zabudowy na część północną i południową. Na południu śródmieścia usytuowany jest 1 budynek komunalny przy ul. Mickiewicza 8 (Fotografia 39).





**Rysunek 20** Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Żmigrodu, źródło: opracowanie własne



**Fotografia 39** Żmigród, budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 8, źródło: zdjęcie własne

## ŻMIGRÓD

Pełny zakres informacji,  
dotyczący miasta **ŻMIGRÓD**  
znajduje się w **TOMIE II** – karty **L0-L9** (str. 121-130)



**Fotografia 40** Żmigrod, budynek mieszkalny przy ul. Św. Jana Pawła II 7, źródło: zdjęcie własne



**Fotografia 41** Żmigrod, parking przy budynku mieszkalnym przy ul. Św. Jana Pawła II 7, źródło: zdjęcie własne

Wszystkie nieruchomości, będące w zasobie gminy Żmigród mają małe powierzchnie działek, a przez to niewielkie podwórka, których nie można optymalnie zagospodarować. Żaden budynek nie ma dostępu do placu zabaw. Budynek zlokalizowane wokół Rynku, ze względu na formę zwartej, kamienicowej zabudowy, w niektórych przypadkach mają dostęp do wspólnej przestrzeni parkingowej w kwartałach (Fotografia 41), czy terenów zieleni. Budynek przy ul. Mickiewicza 8 – położony najdalej od centrum – jest w bezpośrednim sąsiedztwie ogródków działkowych. Dzięki temu, pomimo działki o powierzchni zaledwie 400 m<sup>2</sup>, jakość jego otoczenia jest lepsza od pozostałych.

**Tabela 21** Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Żmigrodzie, źródło: opracowanie własne

Żmigród							L
L p.	adres nieruchomości	zabytek	powierzchnia działki	droga dojazdowa	odległość do centrum	stan techniczny	sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka
1	ul. Mickiewicza 8	tak	400 m <sup>2</sup>	asfalt	200 m	dobry	dobry
2	ul. Poprzeczna 1	nie	350 m <sup>2</sup>	asfalt	100 m	dobry	zły
3	ul. Rybacka 28	nie	300 m <sup>2</sup>	asfalt	200 m	dobry	zły
4	ul. Spółdzielcza 3	tak	200 m <sup>2</sup>	asfalt	200 m	bardzo dobry	zły
5	ul. Św. Jana Pawła II 7	tak	200 m <sup>2</sup>	asfalt	100 m	bardzo dobry	dobry
6	ul. Św. Jana Pawła II 16	tak	200 m <sup>2</sup>	asfalt	150 m	zły	zły
7	ul. Św. Jana Pawła II 17	tak	300 m <sup>2</sup>	asfalt	100 m	dobry	zły
8	ul. Św. Jana Pawła II 19a	nie	250 m <sup>2</sup>	asfalt	150 m	dobry	zły
9	ul. Św. Jana Pawła II 35	nie	100 m <sup>2</sup>	asfalt	250 m	dobry	zły



### 3.13. WNIOSKI

- ✓ Międzybórz i Wiązów nie posiadają budynków komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wyznaczonym śródmieściu,
- ✓ Twardogóra posiada największy (kilkukrotnie większy) komunalny zasób mieszkaniowy, w porównaniu do pozostałych badanych małych miast,
- ✓ Budynki komunalne w Twardogórze, ze względu na ogromny zasób mieszkaniowy, posiadają niewielkie, niezagospodarowane działki, bez dostępu do zieleni, placu zabaw, a niekiedy nawet parkingu,
- ✓ Władze Chocianowa, Nowogrodźca i Środy Śląskiej korzystając ze środków z UE poprawiły stan techniczny niektórych budynków komunalnych w centrum miasta na bardzo dobry,
- ✓ Pozostała zabudowa w Chocianowie i Nowogrodźcu jest w złym stanie technicznym,
- ✓ Prusice i Siechnice posiadają jedynie po 1 budynku komunalnym, ich stan techniczny oraz sposób zagospodarowania podwórka można określić jako dobry,
- ✓ Kąty Wrocławskie jako jedyne posiadają nowo wybudowane komunalne osiedle mieszkaniowe z dużą zagospodarowaną działką, dostępem do zieleni, placu zabaw, parkingu samochodowego i rowerowego oraz komórek lokatorskich,
- ✓ Zasób komunalny w Obornikach Śląskich, Żmigrodzie i Środzie Śląskiej jest w stanie technicznym dobrym lub bardzo dobrym, sposób zagospodarowania podwórek również w większości jest w stanie zadowalającym,
- ✓ Prochowice posiadają duży komunalny zasób mieszkaniowy o dobrym lub bardzo dobrym stanie technicznym i zróżnicowanym sposobie zagospodarowania, w większości małych podwórek.



#### **4. REALIZOWANIE POLITYKI GOSPODAROWANIA KOMUNALNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM W MAŁYCH MIASTACH**

Racjonalne zarządzanie miastem to połączenie modelu odgórnego, charakteryzującego się skutecznością w przeprowadzaniu zamierzeń urbanistycznych z modelem oddolnym, wrażliwym na potrzeby i interesy społeczności. Zarówno jeden jak i drugi model nie jest gwarantem miasta sprawiedliwego, dopiero w połączeniu dają możliwości prowadzenia optymalnej polityki miasta. Stanisław Gzell w swojej publikacji<sup>35</sup> podkreślał istotę w dążeniu do kompromisu pomiędzy oboma modelami i skutecznego wdrażania obywateli w procesy planistyczno-projektowe. (Gzell, Reurbanizacja: uwarunkowania, 2010) W poniższym podrozdziale autorka opisuje realizowanie polityki gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym w małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, jako prezentację pierwszego modelu w zarządzaniu miastem. W kolejnym podrozdziale skupia się na przedstawieniu preferencji mieszkańców w prowadzeniu działań w małych miastach na podstawie zebranych opinii w sondażu ankietowym.

Małe miasta, w których przeprowadzono szczegółową inwentaryzację urbanistyczną, zostały przeanalizowane pod kątem wytycznych w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. W badaniu wzięto pod uwagę dostępne dokumenty programowe, strategiczne i finansowe, wszystko ze stanem na rok 2019. Do najważniejszych należały wieloletnie programy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, uchwały w tym zakresie i budżety gmin. Kierunki postępowania w ramach sprzedaży, utrzymywania zasobu mieszkaniowego, jego modernizacji i planów remontowych to najistotniejsze aspekty warunkujące racjonalne prowadzenie polityki mieszkaniowej w gminie. Ważnym elementem analizy była ocena planowanych nakładów finansowych oraz źródeł finansowania remontów i modernizacji. W niniejszym podrozdziale autorka ocenia posiadanie dokumentów i ich aktualność, konfrontuje stan zasobu wykazany w dokumentach z danymi uzyskanymi z Urzędów Miast i Gmin oraz analizuje politykę mieszkaniową prowadzoną w gminach. Dokumenty zawierają informacje obejmujące cały zasób mieszkaniowy, jednak w ramach niniejszej pracy analiza dotyczyła tylko budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w śródmieściach małych miast, w 100% własności gminy. Wytyczne dotyczące lokali gminnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych stanowią jedynie poboczne wnioski, pomocne przy ocenie polityki prowadzonej w mieście. Przeznaczenie do sprzedaży lokali gminnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych daje obraz postępowania władz miasta, dlatego wnioski w tym zakresie nie zostały pominięte.

---

<sup>35</sup> Gzell S. (2010). *Reurbanizacja: uwarunkowania*. Urbanistyka. Międzyuczelniane Zeszyty Naukowe.

## CHOCIANÓW

---



### 4.1. CHOCIANÓW

Gmina Chocianów posiada „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chocianów na lata 2016-2020”, w ramach którego Rada Miejska przedstawiała uwarunkowania określające stan zasobu komunalnego oraz zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta i Gminy. Dokument zawiera szczegółowe dane dotyczące ilości i stanu technicznego lokali mieszkalnych, plany remontów i sprzedaży mienia gminnego, a także zasady zarządzania lokalami, w tym określanie warunków wynajmu oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Na zasób mieszkaniowy gminy Chocianów składają się lokale w budynkach w 100% własności Gminy oraz własność lokali i udział w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Niniejsza praca dotyczy zasobu Miasta w granicach wyznaczonego śródmieścia w budynkach w 100% własności Gminy, z tego względu analiza dokumentu, dotyczy jedynie przedmiotu opracowania. Stan zasobu komunalnego na dzień 31 grudnia 2015 r. to łącznie 95 lokali mieszkalnych w budynkach Gminy, w tym 49 lokali socjalnych. Na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy Chocianów ustalono, że na dzień 31 grudnia 2017 r. zasób mieszkaniowy na terenie wyznaczonego śródmieścia w mieście liczył 42 lokale mieszkalne w 7 budynkach własności Gminy. Analiza stanu technicznego oraz sposobu wykorzystania i zagospodarowania podwórka budynków komunalnych została omówiona w poprzednim podrozdziale. W niniejszym podrozdziale analiza opiera się na danych z programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Gmina do 2020 r. planuje powiększyć bazę lokali socjalnych o kolejne 22 mieszkania oraz zmniejszyć zasób mieszkań komunalnych o 75. Zwiększenie mieszkań socjalnych może być zrealizowane za sprawą: „pozyskiwania lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców, przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, adaptację powierzchni niemieszkalnych oraz nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych (Leszczyński, 2016)”. Ponad 80% budynków w zasobie mieszkaniowym ma powyżej 70 lat i wymaga remontów, w tym wymiany dachów, instalacji, okien i drzwi. Stan techniczny oceniony przez gminę na koniec 2015 r. przedstawia poniższa tabela. Około 20% lokali nie posiada łazienek i wymaga kapitalnego remontu, kolejne 20% pomimo wyposażenia w instalacje techniczno-sanitarne wymaga remontu w najbliższych 10 latach.

**Tabela 22** Stan techniczny lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących w 100% własności Gminy Chocianów (stan 31.12.2015 r.), źródło: Uchwała nr XIX.130.2016 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów na lata 2016-2020.

Stan techniczny	Opis	Liczba lokali ogółem	w tym liczba lokali socjalnych
bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remoncie kapitalnym	24	24
dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	34	6
średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw remontów poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat.	19	12
zły	Lokale bez łazienek i w.c. usytuowane w budynkach wymagających kapitalnego remontu i modernizacji	18	7
<b>Razem</b>		<b>95</b>	<b>49</b>

Plany remontowe na kolejne lata, uwzględniają utrzymanie zasobu komunalnego na takim poziomie, aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom w lokalach ze sprawnie działającymi instalacjami techniczno-sanitarnymi, podnieść stan techniczny ze złego i średniego na dobry oraz adaptować pomieszczenia na lokale mieszkalne. Poniższa tabela pokazuje nakłady jakie Gmina przewiduje przeznaczyć na remonty, zarówno w budynkach w 100% własności gminy, jak i w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Łącznie na remonty budynków, Rada Miejska planuje przeznaczyć 180 000 zł, a na termomodernizację 50 000 zł. W 3 budynkach zostaną wykonane dachy, w jednym termomodernizacja oraz w 1 prace ogólnobudowlane, w tym malowanie klatki schodowej. Na remonty lokali mieszkalnych Gmina przewiduje przeznaczyć w każdym roku 34 000 zł, łącznie 170 000 zł, w tym 20 000 zł na wymianę okien i drzwi.

## CHOCIANÓW



**Tabela 23** Plan remontów i modernizacji na lata 2016-2020, źródło: Uchwała nr XIX.130.2016 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów na lata 2016-2020.

Lata	2016	2017	2018	2019	2020
<b>NAKLADY NA BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓLWŁASNOŚĆ GMINY CHOCIANÓW I OSÓB FIZYCZNYCH</b>					
Remonty	509.000,-	301.700,-	182.300,-	197.000,-	294.000,-
Termomodernizacja	0	0	0	0	0
<b>RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW (ilość budynków)</b>					
Dachy	5	3	3	2	3
Instalacje: centralne ogrzewanie, wodociągowo-kanalizacyjne, gazowe i energetyczne	1	0	0	0	0
Termomodernizacja	0	0	0	0	0
Ogólnobudowlane, w tym malowanie klatki schodowej	5	2	3	3	5
<b>NAKLADY NA BUDYNKI STANOWIĄCE W 100% WŁASNOŚĆ GMINY</b>					
Remonty	0	45.000,-	100.000,-	0	35.000,-
Termomodernizacja	0	0	0	50.000,-	0
<b>RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW (ilość budynków)</b>					
Dachy	0	1	1	0	1
Instalacje: centralne ogrzewanie, wodociągowo-kanalizacyjne, gazowe i energetyczne	0	0	0	0	0
Termomodernizacja	0	0	0	1	0
Ogólnobudowlane, w tym malowanie klatki schodowej	0	0	1	0	0
<b>NAKLADY NA PRACE REMONTOWE W LOKALACH w zł</b>					
Ogółem	34.000,-	34.000,-	34.000,-	34.000,-	34.000,-
w tym wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	4.000,-	4.000,-	4.000,-	4.000,-	4.000,-

Priorytetem w sprzedaży lokali w Gminie Chocianów są lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. W każdym roku planuje się sprzedaż na poziomie kilkunastu lokali, łącznie w planie 5-letnim przewiduje się zbycie 75 lokali. Wyłączone z obrotu są lokale socjalne oraz budynki przy ul. Dominalnej 6, Fabrycznej 17, Zaulek Fabryczny 1 i 3 oraz Sportowej 6-6e. Sprzedaż lokali zasila budżet gminy i staje się jednym ze źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, obok wpływów z najmów, środków zewnętrznych i kredytów. (Leszczyński, 2016)



#### 4.2. KĄTY WROCLAWSKIE

Na podstawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie”, przyjętego uchwałą nr XXXIX Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. oraz informacji uzyskanych z Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie na dzień 31 grudnia 2017 r., w zasobie gminy Kąty Wrocławskie znajdowały się 134 lokale mieszkalne w budynkach w 100% własności Gminy oraz 131 lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność Gminy, w tym 26 lokali socjalnych. W wyznaczonym śródmieściu zasób komunalny zasilają 73 mieszkania w 10 budynkach własności Gminy. Według oceny stanu technicznego budynków komunalnych w uchwale Rady Miejskiej ok. 14% nieruchomości jest w stanie dobrym (zużycie nieprzekraczające 30%), ok. 74% w stanie średnim (zużycie od 31% do 69%) oraz ok. 12% w stanie złym (zużycie ponad 70%). Większość budynków mieszkalnych w zasobie komunalnym powstała przed 1945 r., z tego względu nieruchomości wymagają stałych nakładów finansowych na remonty i modernizacje. Poniższa tabela przedstawia procentowy udział nakładów na poszczególne rodzaje remontów w danym roku. Za najważniejsze uznano remonty dachów i kominów oraz samych lokali mieszkalnych. W planach uwzględnia się także ok. 20% nakładów na awarie i roboty nieprzewidziane.

**Tabela 24** Planowane nakłady na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych, źródło: Uchwała nr XXXIX/506/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2018-2022.

Nazwa zadania	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.
Remonty dachów i kominów	20%	20%	20%	20%	20%
Remont lub wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	10%	10%	5%	5%	5%
Remonty instalacji wod.-kanaliz.	5%	5%	5%	5%	5%
Remonty instalacji gazowych	2%	2%	2%	2%	2%
Remonty instalacji elektrycznych	3%	3%	3%	3%	3%
Remonty lokali mieszkalnych	25%	25%	25%	20%	20%
Remonty klatek schodowych, porządkowanie podwórek	5%	5%	5%	10%	5%
Remonty elewacji	-	5%	5%	-	5%
Rozbiórki budynków	5%	-	5%	10%	10%
Roboty nieprzewidziane, awarie	20%	20%	20%	20%	20%
Remonty i wykonawstwo instalacji c.o.	5%	5%	5%	5%	5%

Gmina ma obowiązek zapewnienia lokali socjalnych wszystkim mieszkańcom, którzy uzyskali orzeczenie sądu do otrzymania takiego lokalu. W związku z tym, Rada Miejska Kątów Wrocławskich w swoich prognozach planuje powiększenie zasobu lokali socjalnych z 26 do 29, jednocześnie pomniejszając zasób komunalny o 12 lokali mieszkalnych. Prognozuje się sprzedaż mieszkań na ok. 5 nieruchomości rocznie, głównie w budynkach stanowiących współwłasności Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych. Oprócz dochodów ze sprzedaży nieruchomości, dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z czynszów za najem, specjalna pula pieniędzy w budżecie gminy i środki zewnętrzne. Poniższa tabela prezentuje prognozę wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji. (Wojciechowski, 2018)

## KĄTY WROCŁAWSKIE

---



**Tabela 25** Prognoza wydatków, źródło: Uchwała nr XXXIX/506/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2018-2022.

lp	Koszty/rok	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Bieżąca eksploatacja	490.000,00	490.000,00	510.000,00	510.000,00	530.000,00
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	69.900,00	70.900,00	71.900,00	72.900,00	73.900,00
3.	Koszty niezbędnych remontów, modernizacji lokali i budynków	780.000,00	780.000,00	780.000,00	780.000,00	780.000,00
4.	Wydatki inwestycyjne	280.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
	Razem	1.619.900,00	1.440.900,00	1.461.900,00	1.462.900,00	1.483.900,00

### **4.3. MIĘDZYBÓRZ**

Gmina Międzybórz nie posiada budynków komunalnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w 100% własności gminy w wyznaczonym śródmieściu. Zasób mieszkaniowy tworzą pojedyncze mieszkania w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Gmina nie posiada również aktualnego wieloletniego planu gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. Ostatni ukazał się w 2004 z planem na lata 2004-2008 Uchwałą Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 28 września 2004 r. Jedynym dokumentem, który reguluje bieżący sposób gospodarowania zasobem komunalnym jest Uchwała nr V/35/03 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 12 lutego 2003 roku w sprawie zasad i trybu sprzedaży domów mieszkalnych oraz lokali w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność miasta i gminy Międzybórz, która dwukrotnie była zmieniana Uchwałą nr XXI./106/2012 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 28 września 2012 r. oraz Uchwałą nr VII/55/2015 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 25 czerwca 2015 r. Na podstawie rozmowy z urzędnikiem Gminy Międzybórz ustalono, że władze gminy starają się sprzedać lokale mieszkalne najemcom, dając im duże bonifikaty, a zachować jedynie konieczny, niewielki zasób mieszkaniowy. Budżet na rok 2019 pokazuje, że Gmina planuje zwiększyć dochód z tytułu gospodarki mieszkaniowej o ok. 37% z ponad 555 tys. zł na ponad 763 tys. zł. Przy czym wydatki bieżące na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego to niecałe 200 tys. zł. (Lemiesz, 2018)

## NOWOGRODZIEC



### 4.4. NOWOGRODZIEC

Na podstawie danych z dnia 28 marca 2014 r., zawartych w uchwale w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i Miasta Nowogrodziec na lata 2014-2018.”, na mieszkaniowy zasób gminy składają się 152 lokale mieszkalne, w tym 6 lokali socjalnych. 83 mieszkania znajdują się w budynkach w 100% własności Gminy, pozostałe to lokale w budynkach współwłasności Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych. Na terenie wyznaczonego śródmieścia – na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miasta i Gminy w Nowogrodzcu, na dzień 30 października 2017 r. – w skład mienia komunalnego wchodzi 40 mieszkań w 7 budynkach w 100% własności Gminy. Prognoza, dotycząca wielkości zasobu, przewiduje pozostawienie 6 lokali socjalnych oraz sprzedaż 5 budynków gminnych (36 lokali mieszkalnych), w szczególności tych w najgorszej kondycji technicznej. Poniższa tabela prezentuje prognozę stanu technicznego budynków komunalnych. Ponad połowa nieruchomości zakwalifikowana jest do średniego stanu technicznego (elementy konstrukcji w dobrym stanie, wymagana stała konserwacja i naprawa bieżąca). Pod koniec 2013 r. 1/3 budynków komunalnych była oceniana jako budynki o niezadowalającym stanie technicznym (uszkodzone elementy budynku, wymagany remont). Już pod koniec 2018 r. liczbę budynków w najgorszym stanie technicznym prognozowano w ilości 2 budynki, w tym 1 budynek socjalny.

**Tabela 26** Prognoza stanu technicznego budynków komunalnych, źródło: Uchwała nr XLVII/344/14 Rady Miejskiej w Nowogrodzcu z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i Miasta Nowogrodziec na lata 2014-2018.

Liczba budynków komunalnych, ich stan techniczny:	Lata					
	stan na 31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
dobrym	5	5	4	4	4	4
średnim	9	9	11	10	10	10
niezadowalającym	7 w tym 1 socjalny	6 w tym 1 socjalny	5 w tym 1 socjalny	5 w tym 1 socjalny	3 w tym 1 socjalny	2 w tym 1 socjalny
Razem	21	20	20	19	17	16



Prognoza stanu technicznego budynków komunalnych przedstawiona w powyższej tabeli, uzależniona jest od planowanych remontów i modernizacji. Analiza potrzeb remontowych i plan remontów zostały zawarte w dokumencie Rady Miejskiej, a przewidywane nakłady finansowe na remonty przedstawione poniżej. Najwięcej środków wymagają prace murarskie i dekarские. Zazwyczaj wynikają one z zaawansowanego wieku budynków i braku wykonywanych napraw bieżących, co stale pogłębia pogarszanie się stanu technicznego.

**Tabela 27** Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych, źródło: Uchwała nr XLVII/344/14 Rady Miejskiej w Nowogrodzcu z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i Miasta Nowogrodzic na lata 2014-2018.

Lp.	Rodzaje robót	Koszty w tys. zł w latach				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Murarskie	40	35	30	30	25
2.	Dekarskie	30	30	25	20	15
3.	Stolarka budowlana	8	7	6	4	3
4.	Instalacje elektryczne	20	15	15	10	5
5.	Instalacje gazowe	0	0	0	0	0
6.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	10	10	5	5	5
7.	Zduńskie	15	10	10	10	5
8.	Instalacje c. o.	0	0	5	5	5
	RAZEM	123	107	96	84	63

Zbycie nieruchomości gminnych przewiduje się na poziomie ok. 10 lokali mieszkalnych rocznie, w szczególności w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Oprócz środków ze sprzedaży lokali komunalnych oraz wpływów z tytułu wynajmu, dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są Fundusze Unii Europejskiej, dotacje celowe i kredyty remontowe. Największe potrzeby finansowe w zakresie gospodarki komunalnej pochłaniają remonty i zarząd nieruchomościami wspólnymi, są one rzędu ok. 100-200 tys. zł rocznie. W uchwale Rady Miejskiej planuje się również przeznaczyć 1,5 mln zł na remonty i modernizacje w ramach wydatków inwestycyjnych. (Tomczuk, 2014)

## OBORNIKI ŚLĄSKIE

---



### 4.5. OBORNIKI ŚLĄSKIE

Na podstawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Oborniki Śląskie” ustalono, że na dzień 31 grudnia 2013 r. w skład zasobu komunalnego wchodziły lokale mieszkalne w budynkach w 100% własności Gminy oraz lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, łącznie 253 lokale, w tym 49 lokali socjalnych. Plany na kolejne lata wskazują, że pod koniec 2018 r. stan zasobu komunalnego zostanie obniżony o 110 lokali mieszkalnych i wzbogacony o 13 lokali socjalnych. Na terenie miasta Oborniki Śląskie, pod koniec 2017 r. – informacje uzyskane z Urzędu Miasta i Gminy Oborniki Śląskie – liczba lokali mieszkalnych w budynkach w 100% własności Gminy wynosiła 76 w 11 obiektach, w tym na terenie wyznaczonego śródmieścia 39 lokali mieszkalnych w 5 budynkach.

Gmina Oborniki Śląskie planuje w latach 2014-2018 sprzedaż 110 lokali, w rozkładzie: 40 lokali w 2014 r., 32 w 2015 r., 20 w 2016 r., 10 w 2017 r. i 8 w 2018 r. Zbycie lokali na korzystnych warunkach ma na celu zmniejszenie ilości współwłasności Wspólnot Mieszkaniowych i Gminy w budynkach mieszkalnych. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie, oprócz wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych, są wpływy z czynszów, z dotacji budżetowej oraz z funduszy remontowych.

Stopień zużycia ponad połowy obiektów budowlanych w zasobie Gminy określany jest pomiędzy 51-70%. Główną przyczyną wysokiego zużycia jest wiek budynków i brak bieżących napraw. 78,57% budynków komunalnych ma pod 50 lat, w tym 12,86% ponad 100 lat. W trakcie obowiązywania aktualnego Wieloletniego Programu Mieszkaniowego planuje się sprzedaż obiektów w najgorszej kondycji. 10 obiektów, które mają stopień zużycia poniżej 50%, nie jest przeznaczona do zbycia.

**Tabela 28** Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego, źródło: Uchwała nr XLI/346/13 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 12 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Oborniki Śląskie w latach 2014-2018.

		<i>Stan wyjściowy na dzień 31-12-2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
1	<b>Liczba lokali mieszkalnych – bez lokali socjalnych</b>	204	164	132	112	102	94
2	<b>Liczba lokali socjalnych -</b>	49	50	52	54	58	62
3	W tym lokale w budynkach stanowiące w 100% własność gminy	40	41	43	45	49	53
4	W tym lokale socjalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	9	9	9	9	9	9
5	<b>Liczba lokali mieszkalnych ogółem</b>	<b>253</b>	<b>214</b>	<b>184</b>	<b>166</b>	<b>160</b>	<b>156</b>

Rada Miejska po przeprowadzonej analizie stanu technicznego wykazała konieczność wykonania w pierwszej kolejności remontów dachów, instalacji wodnokanalizacyjnej i gazowej oraz elewacji budynków. Ważnym aspektem jest również wykonanie termomodernizacji w celu zmniejszenia energochłonności obiektów, przy jednoczesnej wymianie okien, drzwi i zmianie pieców. Na podstawie pełnej inwentaryzacji budynków określono koszty remontów, modernizacji i prac bieżących. Potrzeby remontowe w budynkach w 100% własności Gminy zostały przedstawione w poniższej tabeli. Najwięcej nakładów finansowych wymagają naprawy bieżące w wyniku powstałych awarii i usterek. Kolejną grupą są remonty dachów, o których Rada Miejska wspomina również przy okazji remontów pierwszoplanowych. Optymalizacja napraw i kompleksowe kontrole stanu technicznego budynków mieszkaniowych mają za zadanie stałe podnoszenie standardu mienia komunalnego. W ciągu 4 lat obowiązywania „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy” Rada Miejska określiła potrzeby remontowe na kwotę 1 mln 394 tys. zł dla budynków Gminy oraz 2 mln 700 tys. zł dla budynków, w których jest współwłaścicielem.

## OBORNIKI ŚLĄSKIE



**Tabela 29** Potrzeby remontowe w budynkach w 100% własności Gminy, źródło: Uchwała nr XLI/346/13 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 12 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Oborniki Śląskie w latach 2014-2018.

Rodzaj remontów i modernizacji	2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018
1. Dachy	340 000	100 000	60 000	60 000	60 000	60 000
2. Elewacje	180 000	60 000	30 000	30 000	30 000	30 000
3. Klatki schodowe	23 000	6 000	5 000	4 000	4 000	4 000
4. Przeglądy gazowe	10 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
5. Przeglądy elektryczne	10 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
6. Usługi kominiarskie	31 000	7 000	6 000	6 000	6 000	6 000
7. Remonty bieżące	800 000	200 000	150 000	150 000	150 000	150 000

Rada Miejska przyjęła cele jakie chce osiągnąć, odnośnie standardu mienia komunalnego:

- ✓ „sprawna instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
- ✓ sprawna instalacja odgromowa,
- ✓ elementy konstrukcji obiektów budowlanych bez zagrożeń,
- ✓ elewacja bez ubytków tynków i okładzin,
- ✓ sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- ✓ sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- ✓ malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami,
- ✓ kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- ✓ sprawne dźwigi osobowe,
- ✓ sprawne zamki w wejściu głównym,
- ✓ sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- ✓ sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- ✓ sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- ✓ sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
- ✓ wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (WC, łazienka) (Cymerman, 2013)”.

Wszystkie działania naprawcze i wyznaczone priorytety remontów, odnoszą się do wypunktowanych celów i wynikają z potrzeby bezpieczeństwa mieszkańców. (Cymerman, 2013)



#### **4.6. PROCHOWICE**

Uchwała nr L/306/2018 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 29 maja 2018 r. ustala zasady gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym na terenie miasta i gminy. Zgodnie z uchwałą do sprzedaży przeznaczają się lokale mieszkalne w budynkach gminnych na rzecz najemców z ustaloną bonifikatą oraz w lokalach niepodlegających oddaniu w najem w trybie przetargowym. Gmina Prochowice nie posiada dokumentów określających stan zasobu mieszkaniowego, zarówno pod względem ilościowym, jak i jakościowym. W uchwale nie ujęto źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz planowanych środków przeznaczonych na utrzymanie zasobu komunalnego w dobrej kondycji. (Maćkowiak, Uchwała nr L/306/2018 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Prochowice, 2018) Na podstawie danych otrzymanych z Urzędu Miasta i Gminy Prochowice ustalono stan zasobu mieszkaniowego na koniec 2017 r. na terenie miasta Prochowice – 80 mieszkań w 21 budynkach komunalnych.

Uchwała nr XLIV/266/2017 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie budżetu miasta i gminy Prochowice na rok 2018 określa środki finansowe jakie gmina planuje przeznaczyć na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego. Opierając się na danych z załącznika nr 1 do uchwały można określić dochody bieżące pochodzące z gospodarki mieszkaniowej, tj. ok. 700 tys. zł, oraz majątkowe z gospodarki mieszkaniowej, tj. ok. 2 mln 800 tys. zł. Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały określa wydatki na rzecz gospodarki mieszkaniowej, tj. ok. 4 mln zł oraz dodatki socjalne – mieszkaniowe w wysokości 80 tys. zł. Oprócz dochodów i wydatków, dokument określa plan wydatków na programy i projekty realizowane ze środków pochodzących z funduszy strukturalnych i funduszu spójności w 2018 r., w tym na gospodarkę mieszkaniową – gospodarkę gruntami i nieruchomościami oraz przebudowę z rozbudową i przywrócenie funkcji mieszkaniowej budynków po byłej przychodni zdrowia w Prochowicach, za łączną kwotę 3 mln zł. (Maćkowiak, Uchwała nr XLIV/266/2017 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie budżetu miasta i gminy Prochowice na rok 2018, 2017)

## PRUSICIE

---



### 4.7. PRUSICIE

Uchwała nr LXIV/414/18 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 23 lutego 2018 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Prusice określa zasady sprzedaży, nabycia, wydzierżawiania, wynajmowania, zamiany, oddawania w użytkowanie wieczyste i obciążania nieruchomości gminnych. Gmina nie posiada wieloletniego programu gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, w którym określa stan techniczny mieszkań, ich liczebność, planowane wydatki i źródła finansowania. Jedynym dokumentem regulującym gospodarowanie nieruchomościami miasta i gminy Prusice jest ww. uchwała. (Ziomek, Uchwała nr LXIV/414/18 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 23 lutego 2018 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Prusice, 2018) Na podstawie informacji uzyskanych z Urzędu Miasta i Gminy Prusice, pod koniec 2017 r. gmina na terenie miasta posiadała 1 budynek mieszkalny wielorodzinny.

Uchwała nr LIX/381/17 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie budżetu Gminy Prusice na 2018 rok określa m.in. wpływy i wydatki na gospodarkę mieszkaniową. W 2018 r. planuje się dochody z tytułu gospodarki nieruchomościami w wysokości ok. 3 mln zł. Przewidziane wydatki na gospodarkę gruntami i nieruchomościami są dużo niższe i sięgają ok. 600 tys. zł. W budżecie w 2018 r. oprócz wydatków bieżących, planuje się również wydatki na zadania inwestycyjne na poziomie ok. 500 tys. zł. W ramach zadań przewidziano uzbrojenie terenu i budowę targowiska. (Ziomek, Uchwała nr LIX/381/17 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie budżetu Gminy Prusice, 2018)

#### **4.8. SIECHNICE**

Gmina Siechnice nie posiada aktualnego wieloletniego programu gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. Ostatnia uchwała w tej sprawie została uchwalona 8 grudnia 2008 r. przez Radę Gminy Święta Katarzyna, w której zawarto zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009-2014 w ówczesnej gminie Święta Katarzyna. (Woźniak, 2008) Na podstawie danych uzyskanych pod koniec 2017 r. z Urzędu Miasta i Gminy Siechnice określono liczebność zasobu komunalnego w mieście. Na terenie Siechnic jest 1 budynek komunalnym, w którym znajdują się 24 lokale socjalne.

Uchwała budżetowa na rok 2018 Gminy Siechnice nr XLV/369/18 z dnia 30 stycznia 2018 r. określa planowane wpływy i wydatki na gospodarkę mieszkaniową. Zgodnie z załącznikiem 1 do uchwały prognozowane dochody bieżące z gospodarowania gruntami i nieruchomościami w 2018 r. to ok. 850 tys. zł, natomiast majątkowe to 2 mln 300 tys. zł. W 2018 r. planuje się wydatki bieżące na gospodarkę mieszkaniową ok. 3 mln 500 tys. zł, w tym zakup wyposażenia i remonty mienia komunalnego w gminie. W ramach wydatków inwestycyjnych w kwocie ok. 1,5 mln zł powołuje się m.in. programy rewitalizacji środowiska miejskiego w Siechnicach i innych miejscowościach w gminie. (Kasprowicz, 2018)

## ŚRODA ŚLĄSKA



### 4.9. ŚRODA ŚLĄSKA

Zasób mieszkaniowy gminy Środa Śląska tworzą lokale mieszkalne w budynkach w 100% własności Gminy, w tym lokale socjalne oraz lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Łącznie w skład mienia komunalnego na terenie Gminy wchodzi 486 lokali, w tym 68 lokali socjalnych – stan na IV kwartał 2017 r., na podstawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska”. Gmina posiada 33 budynki mieszkalne, w których ma 100% własności. Na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miasta i Gminy Środa Śląska 11 z nich znajduje się na terenie wyznaczonego śródmieścia. Rada Miejska w uchwale prognozuje sprzedaż lokali pełnostandardowych (posiadające wszystkie instalacje) na poziomie 10 lokali rocznie. Planuje się również powiększenie bazy lokali socjalnych do 2021 r. o 76 mieszkań, poprzez budowę osiedla socjalnego, adaptację lokali niemieszkalnych na lokale socjalne, podział dużych lokali mieszkalnych lub zmianę ich przeznaczenia. Zasób lokali o obniżonym standardzie (posiadające instalacje, nie posiadające łazienki, WC na korytarzu lub w mieszkaniu) planuje się obniżyć z 37 w 2017 r. do 17 w 2021 r. Poniższa tabela przedstawia prognozy w zasobie komunalnym do 2021 r.

**Tabela 30** Stan i prognozy zasobu komunalnego w gminie Środa Śląska, źródło: Uchwała nr LI/444/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017-2021.

Opis pozycji	Prognoza na lata 2017 - 2021				
	2017	2018	2019	2020	2021
	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>
Lokale mieszkalne gminy ogółem	486 21 681,67	500 21 803,27	502 21 955,14	516 22 030,46	518 22 329,38
w tym:					
Lokale w budynkach 100% Gmina wraz socjal	149	173	185	209	225
Lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	337	327	317	307	293

Stan techniczny lokali komunalnych zależy od wieku budynku i środków finansowych, jakie są przeznaczone na naprawy bieżące danego obiektu. Ponad 70% budynków, w których znajdują się lokale gminne, została wybudowana przed 1945 r., co nie ułatwia ich bieżącej modernizacji i wymaga dużych nakładów finansowych na remonty kapitalne. Rada Miejska w uchwale „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy” oceniła wyposażenie lokali mieszkalnych w instalacje techniczno-sanitarne. Podsumowanie znajduje się w poniższej tabeli. Analizując lokale znajdujące się w budynkach gminnych, które są przedmiotem opracowania niniejszej pracy, warto zwrócić uwagę na podpięcie lokali do instalacji gazowej, do



której dostęp ma zaledwie 5% wszystkich mieszkań. 3% mieszkań nie ma łazienki, 2% posiada WC jedynie na korytarzu. Instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną mają wszystkie lokale mieszkalne. Największym problemem jest ogrzewanie. 50% lokali jest ogrzewana z indywidualnych kotłów stałopalnych, ok. 33% z instalacji elektrycznej, ok. 11% z centralnych kotłowni stałopalnych i zaledwie 5% z indywidualnych kotłów gazowych.

**Tabela 31** Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych, źródło: Uchwała nr LI/444/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017-2021.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Łącznie lokale gminne w tym:		Zasób w budynkach 100% gminy		Ilość lokali gminnych w budynkach WM	
		LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	<b>OGRZEWANIE Wszystkie lokale</b>	<b>486</b>	<b>100,00</b>	<b>150</b>	<b>100,00</b>	<b>336</b>	<b>100,00</b>
	a) Ciepło z Indywidualnych kotłów gazowe wraz z instalacją c.o.	101	20,78	8	5,33	93	27,68
	b) Ciepło z centralnych kotłowni gazowych wraz z instalacją c.o.	15	3,09	0	0,00	15	4,46
	c) Ciepło z centralnych kotłowni olejowych wraz z instalacją c.o.	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	d) Ciepło z centralnych kotłowni stałopalnych (węglowych) wraz z instalacją c.o.	19	3,91	17	11,33	2	0,60
	e) Ciepło z instalacji ogrzewanych elektrycznie	54	11,11	50	33,33	4	1,19
	f) Ciepło z indywidualnych kotłów stałopalnych, kominków, kuchni, pieców węglowych (węglowych) wraz z instalacją c.o.	297	61,11	75	50,00	222	66,07
	g) Lokale bez ogrzewania	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	486	100,00	150	100,00	336	100,00
3	INSTALACJA WODNO – KANALIZACYJNA	486	100,00	150	100,00	336	100,00
4	INSTALACJA GAZOWA	116	23,87	8	5,33	108	32,14
5	LOKALE Z ŁAZIENKĄ I WC	449	92,39	143	95,33	306	91,07
6	LOKALE BEZ ŁAZIENKI WYPOSAŻONE W WC	32	6,58	5	3,33	27	8,04
8	LOKALE BEZ ŁAZIENKI Z WC NA KORYTARZU	5	1,03	3	2,00	2	0,60

Najważniejszym aspektem w planowaniu remontów budynków gminnych jest w pierwszej kolejności zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców, poprzez naprawy bieżących awarii, wykonanie remontów dachów, elewacji, instalacji oraz termomodernizacji. W samych lokalach planuje się wykonanie posadzek, wymianę okien i drzwi. Łącznie na remonty w ciągu 5 lat prognozuje się wydatki na poziomie ok. 2,7 mln zł, w tym ok. 450 tys. zł na remont lokali. Szczegółowy podział finansowy na poszczególne remonty przedstawiają poniższe tabele.

## ŚRODA ŚLĄSKA



**Tabela 32** Analiza potrzeb remontowych budynków w 100% własności Gminy Środa Śląska, źródło: Uchwała nr LI/444/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017-2021.

Lata		2017	2018	2019	2020	2021	Razem
<b>Remonty</b>							
Dachów + konserw.	Wartość w zł	58 692	35 000	35 000	35 000	35 000	198 692
	ilość budynków	5	5	5	5	5	25
odnowa elewacji	Wartość w zł	157 272	70 000	79 800	110 000	150 000	567 072
	ilość budynków	4	3	2	2	3	14
izolacja ścian fund. pionowa i pozioma	Wartość w zł	88 120	60 000	56 000	65 000	30 000	299 120
	ilość budynków	4	2	2	2	2	12
Wym i napr inst.elekt	Wartość w zł	28 690	40 000	40 000	40 000	40 000	188 690
	ilość budynków	31	35	35	35	35	171
Wym/napr inst.wod-kan	Wartość w zł	20 000	25 000	25 000	25 000	25 000	120 000
	ilość budynków	30	30	20	20	20	120
Wyk. Inst. gazowej	Wartość w zł	60 000	90 000	100 000	100 000	100 000	450 000
	ilość budynków	3	8	8	8	8	35
klatek schodowych	Wartość w zł	37 400	15 000	15 000	20 000	15 000	102 400
	ilość budynków	2	1	1	1	1	6
wyk. instalacji C.O.	Wartość w zł	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	150 000
	ilość budynków	4	4	4	4	4	20
<b>Inwestycje</b>							
ocieplenie elewac/dach	Wartość w zł	138 156	20 000	20 000	20 000	20 000	218 156
	ilość budynków	6	1	1	1	1	10
<b>OGÓLEM</b>	Wartość w zł	<b>618 330</b>	<b>385 000</b>	<b>400 800</b>	<b>445 000</b>	<b>445 000</b>	<b>2 294 130</b>

**Tabela 33** Analiza potrzeb remontowych lokali mieszkalnych w budynkach w 100% własności Gminy Środa Śląska, źródło: Uchwała nr LI/444/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017-2021.

LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY							Razem
		2017	2018	2019	2020	2021	
<b>OGÓŁEM w tym :</b>	Wartość w zł	<b>143 000</b>	<b>145 000</b>	<b>145 000</b>	<b>142 000</b>	<b>142 000</b>	<b>717 000</b>
Stolarka okienna	Wartość w zł	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	150 000
Stolarka drzwiowa	Wartość w zł	15 000	15 000	15 000	12 000	12 000	69 000
posadzki	Wartość w zł	8 000	10 000	10 000	10 000	10 000	48 000
inne	Wartość w zł	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	450 000

Gospodarka mieszkaniowa w Środzie Śląskie finansowana jest z wpływów z najmu, sprzedaży lokali, reklam, dotacji z UE i innych źródeł. Rocznie planuje się wydatki ok. 1,3 mln zł, w tym koszty bieżącej eksploatacji, zarządu nieruchomościami, remontów i wykonania inwestycji (ocieplenia). (Grabowiecki, 2017)

## TWARDOGÓRA



### 4.10. TWARDOGÓRA

Zasób mieszkaniowy Gminy Twardogóra składa się z lokali mieszkalnych w budynkach gminnych i w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Prognozuje się pomniejszenie bazy lokali mieszkalnych o 44 mieszkania, z 528 w 2018 r. na 484 w 2022 r. i powiększenie bazy lokali socjalnych o 8, z 52 w 2018 r. na 60 w 2022 r. Lokale socjalne to lokale o obniżonym standardzie – „brak łazienki, WC, urządzeń wodno-kanalizacyjnych, mieszkanie w suterenie i przeważnie o małej powierzchni użytkowej (Szydelko, 2017)”. Stan zasobu i prognozy na lata 2018-2022 znajdują się w poniższej tabeli. Na terenie wyznaczonego śródmieścia – na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miasta i Gminy – znajdują się 62 budynki mieszkalne w 100% własności Gminy, co daje 494 mieszkania. Większość obiektów powstała ponad 100 lat temu, a ich remonty wymagają dużych nakładów finansowych.

**Tabela 34** Stan zasobu mieszkaniowego i prognozy, źródło: Uchwała nr XXXIV.382.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra.

Lata / rodzaj lokali	2018	2019	2020	2021	2022
Ilość lokali mieszkalnych ogółem w tym :	587	579	571	563	553
Lokale mieszkalne	528	515	508	497	484
Lokale socjalne	52	55	56	58	60
Lokale zamienne	4	4	1	1	1
Pomieszczenia tymczasowe	3	5	6	7	8
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	27.563	27.163	26.763	26.363	25.863

Ocenę stanu technicznego w zestawieniu Rady Miejskiej przedstawia poniższa tabela. Planuje się sprzedaż lokali w dobrym i zadawalającym stanie technicznym oraz remont lokali w stanie niezadawalającym. Remontów wymagają w szczególności dachy, elementy konstrukcyjne oraz okna i drzwi. W lokalach konieczna jest modernizacja podłóg oraz przebudowa pieców kaflowych. W ciągu najbliższych 5 lat planowana jest gazyfikacja centralnej części miasta.



**Tabela 35** Ocena stanu technicznego, źródło: Uchwała nr XXXIV.382.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra.

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkalnego	2018 ilość lokali	2019 Ilość lokali	2020 Ilość lokali	2021 Ilość lokali	2022 Ilość lokali
dobry	240	242	242	243	240
zadawalający	300	292	286	279	273
nie zadawalający	47	45	43	41	40
Razem	587	579	571	563	553

Planem sprzedaży do 2022 r. objęto budynki przy: ul. Sienkiewicza 6, 6a, ul. Młyńskiej 4a, ul. Kopernika 1a, 3a, ul. Lipowej 11a, 37, ul. Ogrodowej 2, ul. Wrocławskiej 11, 13, 14, 19 i ul. Dąbrowskiego 6a. Środki ze sprzedaży budynków komunalnych, podobnie jak czynsze z najmów za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, stanowią zasób finansowy przeznaczony na gospodarkę mieszkaniową, w tym remonty. Plan remontów z podziałem kosztów przedstawia poniższa tabela. Największą część przeznaczają się na roboty dekarские, elewacyjne i dociepleniowe oraz wykonanie przyłączy gazowych. W każdym roku „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy” planuje się wydatki równe ok. 1,2-1,3 mln zł. (Szydełko, 2017)

## TWARDOGÓRA



**Tabela 36** Planowane środki finansowe na remonty, źródło: Uchwała nr XXXIV.382.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra.

L.p.	Nazwa zadania	2018 (tys. zł.)	2019 (tys. zł.)	2020 (tys. zł.)	2021 (tys. zł.)	2022 (tys. zł.)
1.	Roboty dekarские	235	240	210	210	220
2.	Wymiana stolarki okiennie-drzwiowej	50	45	45	40	40
3.	Roboty elewacyjne i dociepleniowe	102	130	130	130	140
4.	Roboty malarskie (malowanie klatek schodowych )	45	50	60	70	80
5.	Remonty instalacji elektrycznych	30	30	30	25	25
6.	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania	30	30	25	25	30
7.	Osuszanie budynków	0	10	20	25	25
8.	Roboty zduńskie	30	25	25	20	20
9.	Remonty po ekspertyzach technicznych	30	30	30	35	35
10.	Zaliczenia w czynsz remontów wykonanych przez lokatorów	35	35	40	40	40
11.	Roboty ślusarskie (ogrodzenia , stojany, trzepaki itp.)	10	10	15	15	15
12.	Przyłącza gazowe i wewnętrzne instalacje gazowe	160	170	170	175	175
13.	Zmiana sposobu ogrzewania lokali mieszkalnych komunalnych (likwidacja piecy kaflowych, wykonanie centralnego ogrzewania na paliwo gazowe)	62	70	80	90	90
14.	Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych	100	100	100	110	110
15.	Koszty remontów na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (partycypowanie w kosztach przypadających na Gminę, wraz z kosztami zaliczek na fundusz remontowy)	225	230	240	240	245
16.	Remonty w lokalach użytkowych	60	60	65	70	70
17.	Roboty rozbiórkowe i wyburzeniowe	30	20,3	21,4	21,9	16,5
	Razem	1.234	1.275,3	1.306,4	1.341,9	1.376,5

#### 4.11. WIĄZÓW

Na zasób mieszkaniowy gminy Wiązów składają się lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, które nie podlegają ocenie w niniejszej pracy. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy” określa prognozę liczebności lokali, źródła finansowania oraz wielkość dochodów i wydatków na utrzymanie mienia komunalnego. Na podstawie danych z uchwały, pod koniec 2015 r. na terenie miasta gmina posiadała 31 lokali, w tym 11 socjalnych, a w całej gminie 39, w tym 13 socjalnych. W poniższej tabeli przedstawione są prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego, z których wynika, że gmina planuje utrzymanie bazy lokali socjalnych w mieście na stałym poziomie (1 lokal przeznaczony do sprzedaży znajduje się we wsi Kowalów) i sprzedaż mieszkań na rzecz najemców w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

**Tabela 37** Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2016-2020, źródło: Uchwała nr XV/137/2016 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiązów na lata 2016-2020.

Lp.	Rok	Łączna powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Łączna ilość lokali mieszkalnych	
			socjalne	pozostałe
1.	2016	1 536,83	12	25
2.	2017	1 437,58	12	23
3.	2018	1 324,98	12	21
4.	2019	1 132,38	12	18
5.	2020	1 022,51	12	16

W ocenie lokali socjalnych ww. uchwale, na terenie miasta 8 z 11 są w bardzo dobrym stanie technicznym, nie wymagającym remontów, jedynie bieżącej konserwacji. Kolejne 2 są w stanie dobrym i 1 w stanie zadowalającym. Pozostała część zasobu komunalnego w większości jest w stanie dostatecznym. Ze względu na okres powstania – II Wojna Światowa i okres przedwojenny – stopień zużycia budynków jest bardzo duży i wymaga nakładów finansowych. Poniższa tabela pokazuje kwoty planowane na modernizację i remonty zasobu komunalnego. Łącznie planuje się przeznaczyć ok. 630 tys. zł na polepszenie standardu mienia gminnego, głównie w zakresie wymiany pokrycia dachowego, modernizacji instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, naprawy trzonów kominowych wentylacyjno-spalinowych, remontu elewacji i przebudowy pomieszczeń sanitarno-higienicznych.

## WIĄZÓW



**Tabela 38** Prognoza wysokości nakładów finansowych na remonty w latach 2016-2020, źródło: Uchwała nr XV/137/2016 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiązów na lata 2016-2020.

Rok	Wysokość poszczególnych nakładów finansowych		Razem (zł)
	Modernizacja (zł)	Remonty (zł)	
2016	35 200,00	97 300,00	132 500,00
2017	45 500,00	81 400,00	126 900,00
2018	39 800,00	82 000,00	121 800,00
2019	41 000,00	82 500,00	123 500,00
2020	48 200,00	78 000,00	126 200,00
Razem	209 700,00	421 200,00	630 900,00

W gminie Wiązów planuje się sprzedaż na poziomie ok. 2-3 lokali rocznie. Do obrotu cywilnoprawnego przeznaczają się mieszkania w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, które są wynajmowane na czas nieokreślony. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne, mieszkania w budynkach przeznaczonych do rozbiórki oraz lokale wynajmowane na czas oznaczony.

Wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych oraz dochody ze sprzedaży lokali to główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie Wiązów. Łączny dochód jaki planuje się uzyskać w latach 2016-2020 to 818 800 zł. Przedstawiony dochód pokrywa założone wydatki bieżące na gospodarkę mieszkaniową (tabela 39), w których planuje się bieżącą eksploatację, modernizację, remonty i zarząd nieruchomościami. (Mossoń, 2016)

**Tabela 39** Prognoza wysokości nakładów finansowych na gospodarowanie zasobem gminy w latach 2016-2020, źródło: Uchwała nr XV/137/2016 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiązów na lata 2016-2020.

Rok	Wysokość poszczególnych nakładów finansowych				
	Bieżąca eksploatacja (zł)	Modernizacja (zł)	Remonty (zł)	Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)	Razem (zł)
2016	15 000,00	35 200,00	97 300,00	22 500,00	170 000,00
2017	14 800,00	45 500,00	81 400,00	22 100,00	163 800,00
2018	14 000,00	39 800,00	82 000,00	22 000,00	157 800,00
2019	13 500,00	41 000,00	82 500,00	22 000,00	159 000,00
2020	13 200,00	48 200,00	78 000,00	21 800,00	161 200,00



## ŻMIGRÓD

---



### 4.12. ŻMIGRÓD

Gmina Żmigród nie posiada aktualnego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, ani uchwały dotyczącej gospodarki mieszkaniowej. Ostatnia uchwała w tej sprawie jest z 2008 r. – uchwała nr XX/127/08 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 5 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żmigród na lata 2008-2013 i jej modyfikacja – uchwała nr II/8/10 z dnia 14 grudnia 2010 r.

Budżet na rok 2019 pokazuje, że Gmina planuje dochód z gospodarki mieszkaniowej na poziomie niecałych 6 mln zł, w tym wpływu z najmu, dzierżaw, sprzedaży, przekształceń itp. Wydatki planowane są na poziomie ok. 3 mln zł, w tym zakup materiałów i wyposażenia, usługi remontowe i inne opłaty. Wydatki inwestycyjne, na które gmina przeznaczy ok. 1,3 mln zł nie przewidują modernizacji i zagospodarowania komunalnych zasobów mieszkaniowych. (Czyżowicz, 2018)

#### 4.13. WNIOSKI

- ✓ Międzybórz, Prusice, Prochowice, Siechnice i Żmigród nie posiadają aktualnych wieloletnich programów gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym,
- ✓ Międzybórz, Siechnice i Żmigród nie posiadają również żadnej aktualnej uchwały dotyczącej gospodarowania zasobem komunalnym,
- ✓ Prusice i Prochowice posiadają uchwałę określającą warunki gospodarowania zasobem gminy, w tym sprzedaży, najmu itp.,
- ✓ Chocianów, Kąty Wrocławskie, Nowogrodzic, Oborniki Śląskie, Środa Śląska, Twardogóra i Wiązów posiadają aktualne wieloletnie programy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, określające zasób pod względem ilościowym i jakościowym, a także uwzględniające prognozy w sprzedaży, plany remontów i modernizacji zasobu,
- ✓ Chocianów, Kąty Wrocławskie, Oborniki Śląskie, Środa Śląska i Twardogóra planują przez najbliższe lata zwiększyć zasób lokali socjalnych,
- ✓ Nowogrodzic i Wiązów planują utrzymać stałą liczbę lokali socjalnych,
- ✓ Wszystkie miasta posiadające wieloletni program gospodarowania zasobem komunalnym planują sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, w większości w budynkach współwłasności Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych oraz tych w najgorszym stanie technicznym, dodatkowo planują podnieść stan techniczny budynków komunalnych poprzez remonty i modernizacje,
- ✓ Środa Śląska planuje największy wzrost liczby lokali socjalnych, spośród wszystkich miast, biorących udział w badaniu, tj. o 76 lokali, poprzez budowę nowych budynków i adaptację obiektów o innym przeznaczeniu.

## 5. WNIOSKI Z ANALIZY

- ✓ Analizy statystyczne pokazują, że w małych miastach położonych w bliskiej odległości od dużego miasta następuje stały wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym. Małe miasta za sprawą korzystnego położenia, a przez to możliwości rozwoju gospodarczego i zawodowego łączą korzyści z mieszkania w małym mieście z szansą na karierę i zapewnienie bytu na zadowalającym poziomie. Efektem tego jest nie tylko stały przyrost naturalny, ale również dodatni wskaźnik migracji.
- ✓ Ocena dostępności sieci infrastruktury technicznej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w małych miastach pokazuje istotny problem w zakresie braku dostępności do centralnego ogrzewania, a tym samym możliwości wyłączenia pieców, jako jedyne źródła ogrzewania mieszkań. Zanieczyszczanie powietrza to obecnie jeden z głównych problemów, z jakim borykają się władze miast w okresie grzewczym, nie tylko w dużych miastach, ale również w małych ośrodkach miejskich. W niektórych małych miastach województwa dolnośląskiego dostępność do centralnego ogrzewania jest na poziomie ok. 60%. Tym samym, ogrzewanie jest niewątpliwie jednym z najważniejszych aspektów, który powinien znaleźć się w opracowaniach dotyczących oceny komunalnego zasobu mieszkaniowego, a oszacowanie kosztów zmiany źródła ogrzewania powinno być uwzględnione w planowanych modernizacjach i remontach budynków gminnych. Nieco lepiej wygląda dostępność do łazienki i sieci wodociągowej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, jednak biorąc pod uwagę XXI wiek, bieżąca woda i łazienka powinny być dostępne we wszystkich budynkach wielorodzinnych.
- ✓ Inwentaryzacja urbanistyczna istniejącego stanu komunalnych zasobów mieszkaniowych pokazuje różnice w prowadzeniu polityki mieszkaniowej w badanych małych miastach województwa dolnośląskiego. Utrzymywanie dużego zasobu mieszkaniowego w większości wiąże się z niskim standardem budynków i niewielkimi podwórkami wokół zabudowy. Duża ilość lokali komunalnych w budynkach współwłasności Wspólnot Mieszkaniowych nie daje możliwości kontroli jakości stanu technicznego, a jedynie zwiększa koszty utrzymania zasobu. W niektórych gminach racjonalność działania przejawia się sprzedażą pojedynczych lokali w budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem nieruchomości, a utrzymywaniem zasobu mieszkaniowego w budynkach 100% własności gminy.
- ✓ Analiza pokazuje, że gminy które posiadają wieloletnie programy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, w ramach prowadzenia racjonalnej polityki mieszkaniowej, starają się o dofinansowanie z Unii Europejskiej do rewitalizacji i modernizacji zabudowy komunalnej.
- ✓ Analiza prowadzenia komunalnej polityki mieszkaniowej w 12 małych miastach pokazuje, że ciągła, bieżąca ocena zasobu mieszkaniowego gminy, planowanie w zakresie sprzedaży, utrzymania zasobu, modernizacji i remontów daje możliwości sukcesywnego ulepszania standardu komunalnej zabudowy. Oszacowanie potrzebnych nakładów finansowych pozwala stworzyć optymalną prognozę dostosowywania zabudowy do dzisiejszych wymagań, a w przypadku braku takiej możliwości, daje szansę podjęcia decyzji o sprzedaży nieruchomości gminnych w najgorszej kondycji technicznej i przeznaczenia środków na budowę nowych budynków lub adaptację obiektów o innym przeznaczeniu. Wieloletnie programy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, oprócz racjonalnej oceny jakości posiadanego zasobu, stwarzają możliwości oszacowania potrzeb w zakresie ilości lokali socjalnych i lokali gminnych pod wynajem. Porównanie kosztów utrzymania zasobu i wpływów z tytułu najmu z dochodem ze sprzedaży nieruchomości i przeznaczenia środków na pozyskanie nowych lokali komunalnych poprzez budowę i

adaptację, w kontekście oceny standardu, daje szanse na prowadzenie optymalnej polityki mieszkaniowej w gminie.

- ✓ Małe miasta w kontekście rozwoju zawodowego mieszkańców i gospodarczego przedsiębiorców borykają się z dużymi problemami, na co zwracają uwagę ankietowani. Oprócz wyraźnie nisko ocenionych kwestii rynku pracy w zakresie zaspokojenia potrzeb, respondenci podkreślają je również jako największe problemy w małym mieście. Obok rynku pracy, mieszkańcy bardzo wyraźnie akcentują małą dostępność do mieszkań komunalnych i niski poziom opieki zdrowotnej.

## ROZDZIAŁ IV – SYNTEZA – KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENŃ URBANISTYCZNYCH, KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

### 1. PREFERENCJE MIESZKAŃCÓW W ZAKRESIE PROWADZONYCH DZIAŁAŃ W MIEŚCIE

Sondaż przeprowadzony na potrzeby niniejszej pracy, oprócz pytań zamkniętych – oceniających punktowo warunki i jakość życia w małych miastach – zawierał pytania otwarte, w których mieszkańcy mogli opisać co się poprawiło i pogorszyło w miastach, a tym samym zwrócić uwagę na działania, których oczekują od władz gminy. Jakościowa ocena miasta daje możliwość respondentom wyrażenia swojego zdania, bez narzucania przykładowych sformułowań. Poniższe tabele zawierają odpowiedzi jakich udzielili mieszkańcy na temat pozytywów i negatywów w swoich małych miastach. Większość wyrażen było przytaczane wielokrotnie przez różnych ankietowanych z różnych miast. Świadczy to o podobnych problemach i plusach życia w małym mieście. Dofinansowanie do remontów dróg i chodników, dostępność do terenów zieleni, poprawa bazy sportowo-rekreacyjnej i rewitalizacja niektórych kamienic w centrum miast, dzięki środkom z UE, wpłynęła na polepszenie wizualnej estetyki miast, co prezentują odpowiedzi udzielone przez respondentów w tabeli 40.

**Tabela 40** Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Proszę napisać co według Pana(i) szczególnie poprawiło się w mieście?”, źródło: opracowanie własne

<b>Proszę napisać co według Pana(i) szczególnie się poprawiło w mieście?</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Utrzymanie dróg w lepszym stanie, powstanie chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia,</li><li>- Dostępność usług, handlu, ilość i jakość usług podstawowych i ponadpodstawowych,</li><li>- Większa ilość miejsc pracy, zmniejszenie bezrobocia,</li><li>- Poprawa estetyki i wizerunku przestrzeni publicznych,</li><li>- Większa baza sportowo-rekreacyjna, kulturalna i rozrywkowa,</li><li>- Zwiększenie bazy ofert zajęć dodatkowych dla dzieci, młodzieży i dorosłych,</li><li>- Większa dostępność do nowych mieszkań,</li><li>- Rozwój małych firm,</li><li>- Poprawa czystości i estetyki miasta,</li><li>- Stworzenie miejsc spotkań – imprezy okolicznościowe organizowane przez jednostki samorządu terytorialnego,</li><li>- Poprawa jakości terenów zielonych,</li><li>- Bezpieczeństwo publiczne,</li><li>- Powstanie nowych miejsc handlu – targowisko, sklepy wielkopowierzchniowe,</li><li>- Modernizacja linii kolejowej, remonty dworców PKP i PKS,</li><li>- Poprawa komunikacji miejskiej,</li><li>- Dostęp do infrastruktury technicznej np.: kanalizacja, wodociągi, światłowód,</li><li>- Powstanie strefy aktywności gospodarczej,</li><li>- Zwiększenie bazy szkolnictwa przez powstanie lub rozbudowę szkół, przedszkoli i żłobków.</li></ul>



Warto jednak zwrócić szczególną uwagę na głos krytyki wyrażony przez mieszkańców miast. Jakość powietrza, hałas, gospodarka odpadami, a także rozszerzanie zabudowy mieszkaniowej, niewspółmierne do ilości miejsc parkingowych i wydolności infrastruktury technicznej to główne aspekty, które mieszkańcy podkreślają w niemal wszystkich wybranych małych miastach. Władze planując budżet i działania naprawcze powinny wziąć pod uwagę głosy mieszkańców, przedstawione m.in. w niniejszym sondażu.

**Tabela 41** Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Proszę napisać co według Pana(i) szczególnie pogorszyło się w mieście?”, źródło: opracowanie własne

Proszę napisać co według Pana(i) szczególnie się pogorszyło w mieście?
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zmniejszenie powierzchni terenów zieleni na rzecz urbanizacji,</li> <li>- Wzrost liczby mieszkańców – niedostosowanie komunikacji oraz przepustowości głównych dróg - ciągłe korki,</li> <li>- Służba zdrowia, brak przychodni zdrowia, szpitala,</li> <li>- Bezpieczeństwo publiczne, częste kradzieże,</li> <li>- Duży ruch samochodów, m.in. ruch tranzytowy przez miasto,</li> <li>- Powstawanie zabudowy mieszkaniowej niewspółmierne do wydolności infrastruktury m.in. wodociągowej – słabe ciśnienie wody, jakość wody; kanalizacyjnej; usług podstawowych np. piekarni,</li> <li>- Czystość przestrzeni publicznych,</li> <li>- Komunikacja publiczna z sąsiednimi miastami,</li> <li>- Zaangażowanie społeczeństwa w życie miasta,</li> <li>- Mała baza atrakcji dla młodych,</li> <li>- Gęstość zabudowy – brak wystarczającej ilości miejsc parkingowych, małe zaplecze zieleni, brak miejsc w szkołach, przedszkolach, żłobkach, przychodniach zdrowia,</li> <li>- Małe zaplecze usług gastronomicznych, handlu – odzież, obuwie,</li> <li>- Poziom rozwoju kultury,</li> <li>- Wzrost ilości dzieci w mieście – za mało placów zabaw, miejsc w żłobkach, zaplecza dla dzieci, brak miejsc spotkań dla matek z dziećmi,</li> <li>- Poziom hałasu,</li> <li>- Gospodarka odpadami,</li> <li>- Jakość powietrza – większe zapylenie i kurz,</li> <li>- Brak dokumentów planistycznych.</li> </ul>

Definiując preferencje mieszkańców małych miast w zakresie prowadzonych działań w mieście, analizę należy rozpocząć od pozytywnych i negatywnych aspektów rozwoju miasta. Mieszkańcy w swoich kwestionariuszach zwracają uwagę na istotność poprawy wizerunku miast, dzięki środkom finansowym z Unii Europejskiej i chaos przestrzenny w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, niewspółmiernej do rozwoju infrastruktury technicznej. Problem dotyczy nie tylko badanych małych miast do 10.000 mieszkańców. Już w latach 2007-2009 Zespół Urbanistyki IGPIM w swoim projekcie badawczym „Podstawowy rozwój małych miast w Polsce” zwrócił uwagę na ważny defekt w prowadzeniu polityki przestrzennej w miastach, podkreślając: „Fakt, że w miastach nie prowadzi się wyprzedzającego uzbrojenia gruntów jest powodowany tym, że priorytetem jest uzupełnienie braków infrastrukturalnych na terenach już zainwestowanych (Siemiński, 2009)”. Dotacje i subwencje pozyskiwane przez władze miasta dają efektywny wpływ na poczucie tożsamości miejsca wśród mieszkańców i chęć inwestowania małych przedsiębiorców we własny biznes, tym samym napędzając gospodarkę miasta. Negatywny oddźwięk, dotyczący braku spójności w kształtowaniu zabudowy małych miast, pokazuje jak ważna jest kwestia tworzenia dokumentów planistycznych i kontroli nad ładem przestrzennym. Społeczność, która nie

jest ekspertem w planowaniu przestrzennym, odbiera tkanę miasta w prosty sposób, a tym samym daje proste odpowiedzi na zadane pytania, dotyczące kreowania przestrzeni. Bardzo ważne dla mieszkańców jest zachowanie hierarchii sfer przestrzeni, w których się poruszają, od przestrzeni sąsiedzkiej wewnątrz zabudowy mieszkaniowej, przez centra osiedlowo-usługowe, do centrum miasta. W każdej z tych ośrodków społeczność oczekuje konkretnych aktywności, dlatego tak ważne jest racjonalne wykorzystywanie narzędzi w zakresie kształtowania miasta.

## 2. PRÓBA ZASTOSOWANIA DOBRYCH PRAKTYK – AFFORDABLE HOUSING W WIELKIEJ BRYTANII A MIESZKANIA KOMUNALNE W POLSCE – PORÓWNANIE

Porównanie systemu *affordable housing* z polityką gospodarowania zabudową komunalną w Polsce daje możliwości wyciągnięcia wniosków i zdefiniowania rekomendacji w zakresie dalszych działań w małych miastach. Braki w wiedzy, umiejętnościach, posiadania grup ekspertów, prowadzenia bieżących analiz, tworzenia długofalowych programów naprawczych, finansowania działań oraz zdefiniowanych możliwościach prawnych, w zakresie budowania bazy mieszkań społecznych to podstawowe problemy władz samorządowych w polskich małych miastach. Poznanie systemów zagranicznych i próba przeanalizowania ich pod kątem zastosowania w polskich realiach mogłaby być jednym z kierunków rozwiązań w zakresie poprawy warunków i jakości zabudowy komunalnej. Towarzystwa Budownictwa Społecznego, które miały być alternatywą dla zabudowy komunalnej, prowadzonej bezpośrednio przez gminę, okazały się nie w pełni idealnym rozwiązaniem, a ze względu na swój cel stały się jedynie dodatkiem do bazy mieszkań społecznych w dużych miastach. Monokulturowość osiedli, zbyt wysokie koszty pozyskania mieszkania w TBS-ie i brak realnych możliwości wykupienia go na własność sprawia, że nie jest to atrakcyjne rozwiązanie, zarówno dla samych odbiorców, jak i dla władz miasta. Poniższa tabela zawiera porównanie dwóch systemów, przede wszystkim łączących je podobieństw i różnic, które pomogą zdefiniować kierunki działań.

**Tabela 42** Porównanie *affordable housing* w Wielkiej Brytanii z mieszkaniami komunalnymi w Polsce, źródło: opracowanie własne, na podstawie: (Departament for Communities and Local Government, Delivering Affordable Housing, 2006), (Departament for Communities and Local Government, Review of the barriers to institutional investment in private rented homes, 2012).

Affordable housing w Wielkiej Brytanii	Mieszkania komunalne w Polsce
<b>Podobieństwa</b>	
Komunalny zasób mieszkaniowy składa się z mieszkań socjalnych i mieszkań na wynajem.	
Mieszkania komunalne są kierowane do określonej grupy społecznej, która nie może zapewnić swoich potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku.	
Najemcy przysługuje bonifikata w przypadku wykupu lokalu na własność.	
Czynsze za lokale komunalne na wynajem są niższe niż rynkowe, najniższe czynsze są za lokale socjalne.	
<b>Różnice</b>	
W przypadku sprzedaży lokalu komunalnego na rzecz najemcy, 75% wpływu przeznaczone jest na pozyskanie nowego lokalu komunalnego, natomiast 25% ceny zasila budżet gminy, samorząd podejmuje decyzję na co przeznaczy środki.	W przypadku sprzedaży lokalu komunalnego na rzecz najemcy, 100% wpływu ze sprzedaży zasila budżet gminy, samorząd podejmuje decyzję na co przeznaczy środki.
Istnieje możliwość wykupu lokali socjalnych i na wynajem, wyjątek stanowią lokale z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych, starszych, wynajmowanych w związku z zatrudnieniem w danym mieście i lokale w	Lokale socjalne nie podlegają możliwości wykupienia, jedynie lokale komunalne na wynajem.

małych miastach, ze względu na trudność w pozyskaniu alternatywnych mieszkań.	
Gminy dążą do utrzymania bazy lokali komunalnych.	Gminy chętnie sprzedają lokale komunalne na rzecz najemcy.
Lokale komunalne mogą być własnością podmiotów prywatnych, na podstawie odrębnych przepisów dotyczących wynajmu.	Lokale komunalne są własnością gminy lub jednoosobowych spółek gminnych.
W planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się część gruntów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową w ramach systemu <i>affordable housing</i> .	W planach zagospodarowania przestrzennego nie wyróżnia się terenów z przeznaczeniem pod komunalną zabudowę mieszkaniową.
Grunty pod budowę mieszkań w ramach systemu są sprzedawane poniżej wartości rynkowej, a ich cena uwarunkowana jest zyskiem z najmu. Rząd w ramach współpracy publiczno-prywatnej uwalnia na sprzedaż niezbędną ilość gruntów. W ten sposób otrzymuje lokale mieszkalne, które będą dostępne dla danej grupy społecznej, zakwalifikowanej do systemu, przez czas określony w umowie.	Nie ma współpracy z prywatnymi inwestorami w ramach zapewnienia bazy mieszkań komunalnych. Szczególnym przypadkiem są TBS-y, które w ramach budowy mieszkań społecznych otrzymują wsparcie finansowe, w postaci kredytów, gruntu pod budowę lub innej formy pomocy.
Są tworzone programy w ramach których opracowuje się praktyki, normy i wzorce rynkowe, celem zapewnienia jak największych korzyści, zarówno dla sektora prywatnego jak i publicznego. Rząd jest obecny i współpracuje z władzami lokalnymi w ramach prowadzenia polityki mieszkaniowej.	Jedynie dokumenty, które zawierają analizę zasobu komunalnego to wieloletnie programy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, w ramach których planuje się ilościowe utrzymanie, pozyskiwanie lub sprzedaż lokali oraz określa ich techniczną ocenę. W programie nie ma porównań z dobrymi praktykami, nie jest wypracowywany żaden model zarządzania zasobem komunalnym. Rząd nie ingeruje w zadanie gminy. Nie każda gmina posiada taki dokument, co utrudnia podstawową ocenę zasobu i zapotrzebowania finansowego na jego modernizację.
W ramach współpracy publiczno-prywatnej utworzona jest grupa ekspertów zajmująca się wynajmem w sektorze prywatnym, łącząca w sobie sektor publiczny i ekspertów prywatnych: deweloperów, pożyczkodawców, inwestorów, rzeczoznawców, prawników.	Nie istnieje współpraca pomiędzy sektorem publicznym i prywatnym w ramach nadzoru nad zasobem komunalnym. Jedynie zadanie zarządzania nieruchomościami gminnymi powierzane jest czasami firmom prywatnym.
Najemca ma prawo oczekiwać jakości zakwaterowania i standardu zabudowy, poziomu efektywności energetycznej i trwałości budynku, utrzymania i remontów mieszkań oraz profesjonalnego zarządzania nieruchomościami.	Lokale socjalne, zgodnie z definicją ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to lokale o obniżonym standardzie i niewielkiej powierzchni, nadające się do zamieszkania.
Zapobieganie segregacji społeczeństwa za sprawą współpracy z sektorem prywatnym i zapewnianiu mieszkań komunalnych w inwestycjach prywatnych.	Segregacja społeczności, gettoizacja najuboższych grup społecznych, osiedla monokulturowe, TBS-y.

System pozyskiwania mieszkań społecznych w Wielkiej Brytanii daje szansę, zarówno dla mieszkańców, m.in. na najem lokalu w wyższym standardzie; możliwości wykupu na określonych warunkach; brak poczucia wykluczenia społecznego, jak i dla władz gminnych w zakresie prowadzenia optymalnej polityki gospodarowania zasobem komunalnym, m.in. przez umiejętne zarządzanie funduszami – obieg środków finansowych w obrębie gospodarki mieszkaniowej, a przez to utrzymanie bazy lokali komunalnych; profesjonalne zarządzanie i kierowanie zasobem, dzięki grupie ekspertów, tworzonego dokumentom planistycznym i programom; oraz zapobieganiem segregacji społeczeństwa i możliwym, w związku z tym, złym zjawiskiem społecznym. Tworzenie programów gospodarowania zasobem komunalnym, w oparciu o doświadczenia z Wielkiej Brytanii, mogłoby sukcesywnie poprawiać stan nieruchomości komunalnych.

### **3. REWITALIZACJA JAKO PROCES NAPRAWCZY KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W MAŁYCH MIASTACH**

System naprawczy w dziedzinie urbanistyki zmienia się z upływem czasu i wprowadzanymi wraz z nim nowymi ideologiami w zakresie transformacji przestrzeni miejskiej. Wiąże się to z językiem komunikacji w planowaniu i wprowadzaną nową terminologią. Skutki i wpływy języka odczuwa się w podejściu urbanistów, planistów i władz lokalnych. (Gunder i Hillier, 2009) Definicje rewitalizacji, czy zrównoważonego rozwoju przyjęte w krajach zachodnich nie zawsze odnajdują zastosowanie w polskich realiach. Często są one okrojone w swych interpretacjach, zastępując proste procesy górnolotnym znaczeniem z języka angielskiego. Popularność słowa „rewitalizacja” w Polsce przysłała w 2004 r. wraz z wstąpieniem do Unii Europejskiej. Znaczenie kompleksowych procesów naprawczych, obejmujących różne sfery życia, ich skuteczność i interdyscyplinarność szybko odnalazły się w dokumentach planistycznych, strategiach i programach wieloletnich. (Kusiak, 2019) Jednak ich realizacja nie zawsze wyczerpuje definicję słowa „rewitalizacja”. Termin „*achievement of goals*” (Merton, 1968) używany przez Roberta Mertona w publikacji „*Social Theory And Social Structure*” jako następstwo celów, wg Marka W. Kozaka w odniesieniu do rewitalizacji należy rozumieć jako „akceptację redukcji pojęcia rewitalizacja do jednej ze składowych, najczęściej remontów, modernizacji lub budowy (Kozak, 2014)”. Zastępowanie trudnych do wykonania celów przez pozornie takie same, ale łatwiejsze do wykonania, nie przynosi wprawdzie oczekiwanych efektów, ale daje możliwość używania górnolotnych znaczeń przy zastosowaniu prostych działań. (Kozak, 2014) Prawidłowo rozumiana rewitalizacja wzmacnia poczucie wspólnoty i tożsamości mieszkańców, tworzy nową jakość w architekturze i urbanistyce oraz wpływa na rozwój infrastruktury technicznej i transportowej. (Kamrowska-Załużska i Kostrzewska, 2014)

Szeroki proces rewitalizacji powinien łączyć w sobie wiele aspektów. Na potrzeby realizacji projektów rewitalizacyjnych w Polsce w oparciu o dobre praktyki i doświadczenie, prof. Jerzy Parysek zdefiniował zbiór zasad, które należy brać pod uwagę przy tworzeniu programów. Racjonalność podejścia i skupienie na zwiększeniu efektywności danego projektu, przy zastosowaniu pryncypiów przedstawionych w poniższej tabeli, może poprawić jakość rewitalizacji, zarówno w przedsięwzięciu biznesowym, jak i ogólnospołecznym, realizowanym przez władze miasta. (Parysek, 2016)



Tabela 43 Pryncypia rewitalizacji, źródło: (Parysek, 2016)

1. Rewitalizacja jest procesem przywracania funkcjonalności zdegradowanym i niefunkcyjnym obszarom miast i terenów wiejskich, a nie pojedynczym obiektem.
2. Rewitalizacja jest procesem kompleksowym, obejmującym aspekty: ekonomiczne, społeczne, prawne, organizacyjne, techniczne, przestrzenno-funkcjonalne, urbanistyczne, architektoniczne, historyczne i in.
3. Szczególnym przypadkiem rewitalizacji jest gentryfikacja.
4. W efekcie realizacji procesu rewitalizacji rozwiązywane mogą zostać problemy różnej natury, jednak priorytetowym jej celem jest przede wszystkim likwidacja degradacji substancji materialnej konkretnych terenów i przywrócenie tym terenom określonych funkcji. Bez etapu regeneracji substancji materialnej nie ma w zasadzie możliwości rozwiązywania innych problemów danego obszaru, np. społecznych, kulturowych, ekonomicznych, ekologicznych, urbanistyczno-architektonicznych i in.
5. Przedmiotem rewitalizacji są i powinny być różne kategorie obszarów, w tym zwłaszcza: tereny mieszkaniowe, zabytkowe zespoły urbanistyczno-architektoniczne, tereny poprzemysłowe, pokomunikacyjne (kolejowe, portowe), powojaskowe, składowo-magazynowe, także zagospodarowane tereny pokopalniane.
6. Rewitalizacja jako kompleksowy proces przywracania funkcjonalności zdegradowanych terenów nie może być traktowana (zamiennie) jako działanie na rzecz rozwiązywania problemów społecznych, ekonomicznych, ekologicznych, kulturowych, funkcjonalnych itp., choć może przynieść i często przynosi takie efekty.
7. Proces rewitalizacji jest najczęściej realizowany przy przyjęciu określonego, ogólnego modelu rewitalizacji, nawiązującego do charakteru, właściwości, położenia, znaczenia, wartości, czasu realizacji itp. obszaru rewitalizowanego oraz jego sąsiedztwa. Powinien także uwzględniać nowe idee, koncepcje i modele zagospodarowania przestrzennego oraz rozwoju terenów miejskich.
8. Obszar rewitalizowany powinien być zawsze traktowany jako funkcjonalna całość, będąca częścią większej całości (terytorialnego systemu społecznego, jakim jest konkretna jednostka osadnicza) i w tym kontekście przekształcany.
9. Rewitalizacja jest procesem trudnym, kosztownym i czasochłonnym, dlatego wymaga odpowiedniej wiedzy, rozważliwego zaangażowania poważnych nakładów kapitałowych i właściwego rozłożenia działań w czasie.
10. Rewitalizacja jest procesem o charakterze ogólnospołecznym, którego realizacja powinna zostać wpisana w systemowy zbiór planowanych działań celowych na rzecz rozwoju i rekonstrukcji danej jednostki osadniczej (strategia rozwoju społeczno-gospodarczego, polityka i gospodarka przestrzenna, planowanie przestrzenne).
11. Rewitalizacja jest procesem, którego podjęcie i realizację warunkują: rynek nieruchomości, rachunek ekonomiczny, racjonalnie określone korzyści indywidualne i ogólnospołeczne (nie tylko materialne) oraz zasady sprawiedliwości społecznej.
12. Jako przedsięwzięcie, w wymiarze ekonomicznym, proces rewitalizacji obejmuje dwie kategorie uczestników: inwestora (inwestorów) i beneficjentów.
13. Inwestorami procesu rewitalizacji są przede wszystkim: konsorcja inwestycyjne, prywatni inwestorzy, władze lokalne (także regionalne, a nawet krajowe) oraz strony partnerstwa publiczno-prywatnego.
14. Efektem rewitalizacji jest najczęściej zmiana funkcji oraz nowa jakość zrewitalizowanego terenu, także jego tzw. uszlachetnienie, wzrost wartości terenu i jego ponowne zagospodarowanie, podniesienie poziomu atrakcyjności, funkcjonalności i wyposażenia, poprawa lub ograniczenie dostępności, poprawa warunków higieniczno-sanitarnych i przyrodniczych, likwidacja procesów i struktur patologicznych itp., co oznacza gentryfikację terenu.
15. Beneficjentami procesu rewitalizacji są: inwestorzy, miejscowość (jako terytorialny system społeczny – będący jednocześnie środowiskiem życia społeczności lokalnej), mieszkańcy danej miejscowości, podmioty gospodarcze prowadzące działalność na tym terenie oraz inni użytkownicy zrewitalizowanego terenu.
16. Rola władz lokalnych (także regionalnych i krajowych) jest szczególnie duża, kiedy proces rewitalizacji nie ma lub nie może mieć całkowicie charakteru przedsięwzięcia biznesowego – zwłaszcza gdy chodzi o działania ważne dla szeroko pojmowanego życia społecznego, dziedzictwa kultury materialnej, historii, tożsamości i wartości emocjonalnej konkretnego terenu. Jest także duża, kiedy rewitalizacja jest sposobem na uruchomienie procesów reurbanizacji, a także, gdy ma być drogą do podniesienia poziomu atrakcyjności i konkurencyjności danej jednostki osadniczej.
17. W proces realizacji projektów rewitalizacyjnych zaangażowane są zazwyczaj wyspecjalizowane konsorcja projektowo-wykonawcze.
18. Rewitalizacji nie da się racjonalnie przeprowadzić (lub przeprowadzić w ogóle) bez sensownych rozwiązań prawnych oraz finansowego zabezpieczenia podejmowanych działań. Ważne jest, aby regulacje prawne wskazywały także na źródła finansowania rewitalizacji, zwłaszcza tej, która nie jest przedsięwzięciem biznesowym.
19. Obowiązkiem władz lokalnych jest uwzględnienie rewitalizacji w planach i programach rozwojowych miast i wsi oraz opracowanie i realizacja właściwie pomyślanych planów i programów rewitalizacyjnych (gminnych programów ogólnych oraz szczegółowych projektów). Celem opracowania tych dokumentów nie może być jedynie ubieganie się o zewnętrzne środki na ten (rewitalizacja) lub inny (inwestycje) cel, np. środki unijne.
20. Podstawową zasadą podejmowania i realizacji zadań rewitalizacyjnych powinna być ich racjonalność ogólnospołeczna, co zagwarantować może jedynie dobrze pomyślane i faktyczne, uspołecznienie procesów rewitalizacji. Rewitalizacja, z uwagi na liczne i różnej natury problemy w jej prowadzeniu, wymaga stworzenia właściwego klimatu, skupienia wokół rewitalizacji jak najszerszych rzesz społeczności lokalnej oraz skutecznego rozwiązywania pojawiających się, w ramach podejmowanych działań, problemów społecznych oraz konfliktów przestrzennych.

Trudnością w realizacji projektów przez władze lokalne na obszarach zdegradowanych jest aspekt społeczny. Przygotowanie terenu, zapewnienie miejsc tymczasowych do zamieszkania lub prowadzenia działalności celem przeprowadzenia kompleksowego procesu naprawczego, może powodować napięcia i protesty mieszkańców. Niekiedy poprawa warunków i jakości życia w danym obszarze miasta łączy się z przesiedleniem i wymianą całego środowiska społecznego. Należy jednak zwrócić uwagę, że konflikty psychologiczne, ekonomiczne, kulturowe itp. mogą zaburzyć działania naprawcze. Jedynie podejście całościowe daje zamierzony efekt. Rewitalizacja daje możliwości rozwiązania wielu problemów, nie tylko przestrzennych, jednak bez likwidacji tkanki degradującej dany obszar, nie jest to możliwe. Modelowe podejście do rewitalizacji sprawi,



że obszar zdegradowany będzie traktowany jako całość i jednocześnie jako fragment większego systemu, jakim jest dzielnica, czy miasto. (Parysek, 2016)

Biorąc pod uwagę interpretację rewitalizacji i zastosowanie jej szerokiego znaczenia, daje ona możliwości polepszenia sposobu zagospodarowania komunalnych zasobów mieszkaniowych, a przez to naprawy relacji społecznych, w myśl idei zrównoważonego rozwoju. Przekształcenia struktury przestrzennej, pod względem funkcjonalnym, ale również estetycznym, mogłyby przyczynić się do poprawy jakości życia mieszkańców. W modelu naprawczym w strefie półprywatnej komunalnych zasobów mieszkaniowych kluczowym elementem jest wprowadzenie terenów zieleni, sieci dróg wewnętrznych, placów zabaw i miejsc parkingowych. Podział na funkcje przestrzeni wewnątrz kwartałów skutkowałby podziałem na strefy przynależności danej grupy społecznej do miejsca oraz harmonią i porządkiem, którego często brakuje w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, będącej własnością gmin. **Poprawa stanu technicznego zabudowy mogłaby łączyć się z polepszeniem estetyki budynków, np. termoizolacja daje możliwość zmiany kolorystyki. Zmiana z zewnątrz razem z konfiguracją struktury mieszkań „zmierza do wizualnego powiązania mieszkań z otoczeniem zewnętrznym, a to daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa** (Rybka i Walicka-Góral, 2010)”. Rozwój społeczno-gospodarczy wraz z równowagą przyrodniczą zabudowy komunalnej można osiągnąć działaniem kompleksowym, które przyczynia się do zwiększenia poczucia tożsamości z miejscem, a to zmniejsza akty wandalizmu, tak często występujące w komunalnej zabudowie mieszkaniowej. Społeczność, która angażuje się w wykonanie np. ogródków, placów zabaw, bardziej dba o przestrzeń, ze względu na pozorne poczucie własności miejsca, którego brakuje w nieruchomościach socjalnych. (Rybka i Walicka-Góral, 2010) **W aspekcie rewitalizacji komunalnych zasobów mieszkaniowych, należy zwrócić szczególną uwagę na regulacje prawne i źródła finansowania rewitalizacji, które powinny być zdefiniowane już przy tworzeniu programów rewitalizacyjnych.** (Parysek, 2016)

Ważnym działaniem w procesie naprawczym komunalnej zabudowy mieszkaniowej są aspekty techniczne budynków mieszkalnych. **Ocena stanu technicznego może być jednym ze wskaźników w planowaniu potrzeb rewitalizacyjnych. Metodologia podejścia do oceny kondycji budynków opiera się na przyjęciu mierników i wag dla danego kryterium oraz określeniu prac renowacyjnych i czynników wpływających na kolejność pracy.** Kryteria wymieniane w jednej z metod, tj. metodzie wskaźnikowej, którą opracowała Beata Nowogońska, oparte są na: „stopniu zużycia elementu budynku, strukturze budynku, okresie trwałości elementu, wpływie zniszczenia elementu na inne elementy, współzależności remontu elementu związanego z remontem innego, lokalizacji obiektu i wartości kulturowej obiektu (Nowogońska, 2014)”. (Nowogońska, 2014)

Ze względu na niewielką społeczność i strukturę małego miasta, ważnym elementem kompleksowej poprawy jakości przestrzeni komunalnych zasobów mieszkaniowych jest rewitalizacja ważnych przestrzeni publicznych dla społeczności lokalnej. **„Rewitalizacja integracyjna” łącząca świadomy i aktywny udział społeczności w działaniach naprawczych małych miast może przynieść wymierny skutek. Przestrzenie, które odgrywają dużą rolę dla mieszkańców małych miast to centrum miasta, place, parki, nabrzeża, obszary sportowe, przestrzenie komunikacyjne i główne ulice.** (Jaszczak, Kristianova i Sapirova, 2019) **Małe miasta ze względu na swoje cechy: mała stopa wzrostu i rozwoju, usługi lokalne, miejsca pracy w sektorze drobnych usług i przemysłu oraz mały wkład w produkcję krajową, łatwiej osiągają jednolitość funkcji i integrację społeczeństwa w podejmowaniu decyzji.** (Ebrahimzadeh, Tayyebi i Shafei, 2012)

Przegląd literatury oraz zwrócenie uwagi na istotne pryncypia/doświadczenia, w zakresie prowadzenia działań rewitalizacyjnych, daje szansę na porównanie ich z rewitalizacją prowadzoną w małych miastach, będących przedmiotem badania oraz na sformułowanie rekomendacji.

Zaakcentowane cechy rewitalizacji, oprócz pewnego rodzaju kierunków jej prowadzenia, zostaną poniżej skonfrontowane z działaniami w małych miastach i badaniami prowadzonymi w tym zakresie przez autorkę tekstu.

1. **Poprawa stanu technicznego zabudowy mogłaby łączyć się z polepszeniem estetyki budynków, np. termoizolacja daje możliwość zmiany kolorystyki. Zmiana z zewnątrz razem z konfiguracją struktury mieszkań „zmierza do wizualnego powiązania mieszkań z otoczeniem zewnętrznym, a to daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa (Rybka i Walicka-Góral, 2010)>”.** Działania rewitalizacyjne prowadzone w kilku małych miastach, będących przedmiotem analizy w niniejszej pracy, m.in. w Nowogrodźcu i w Chocianowie, mogą być dobrym przykładem zmiany estetyki zabudowy i połączenia jej z poprawą zagospodarowania terenu wokół budynku, wykorzystania bliskości do terenów o innych funkcjach, a w ten sposób ogólnego polepszenia komfortu mieszkania i wizerunku zabudowy komunalnej. W Nowogrodźcu za sprawą grupy budynków na jednej działce, maksymalne wykorzystanie potencjału, stosunkowo niewielkiego podwórka było ograniczone, a jednak ze względu na włączeniu nieruchomości w tkankę miasta i braku widocznego wyizolowania osiedla, stało się ono wizytówką miasta w zakresie kierunków kształtowania zabudowy komunalnej.



**Fotografia 42** Nieruchomość przy ul. Bolesławieckiej 6-8 w Nowogrodźcu, remont wykonany ze środków finansowych z UE, źródło: zdjęcie własne



**Fotografia 43** Nieruchomość przy ul. Głogowskiej 3 w Chocianowie, remont wykonany ze środków finansowych z UE, źródło: zdjęcie własne

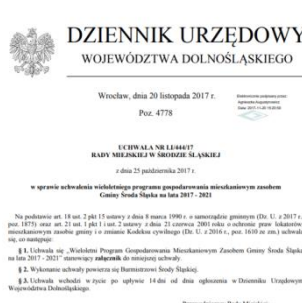
2. **W aspekcie rewitalizacji komunalnych zasobów mieszkaniowych, należy zwrócić szczególną uwagę na regulacje prawne i źródła finansowania rewitalizacji, które powinny być zdefiniowane już przy tworzeniu programów rewitalizacyjnych.** (Parysek, 2016) Wnioski z badań częściowych, prowadzonych w zakresie szans jakie niesie za sobą rewitalizacja, potwierdzają istotę rozpoznania w źródłach finansowania działań naprawczych w gminie. „Największym problemem jest niewątpliwie różnorodność we własności danych obiektów w śródmiejskiej zabudowie, jednak w większości są to zasoby gminy. Bariery finansowe może rozwiązać dofinansowanie ze strony Unii Europejskiej. Pomoc jaką niesie za sobą wstąpienie Polski do państw Unii Europejskiej, m.in. dzięki Programowi Rozwoju Obszarów Wiejskich w latach 2014-2020, trzeba umiejętnie wykorzystać i poprawić środowisko życia mieszkańców małych miast. Atrakcyjne urbanistycznie, kulturowo i historycznie centralne obszary miasteczek wymagają szczególnej opieki i konstruktywnych programów działań naprawczych w celu zachowania tych walorów dla przyszłych pokoleń w myśl idei zrównoważonego rozwoju. (Stettner, Rewitalizacja zasobów mieszkaniowych w miastach do 10 tys. mieszkańców szansą na rozwój małych miast, 2016)” W analizowanych miastach większość zabudowy komunalnej jest w 100% własnością gminy, co w tym kontekście ułatwia jej poprawę. Miasta dążą do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

m.in. przez wzgląd na brak możliwości pełnej kontroli i trudność jaką niesie za sobą dogadanie się z osobami prywatnymi, odnośnie prowadzenia remontów.

3. **Ocena stanu technicznego może być jednym ze wskaźników w planowaniu potrzeb rewitalizacyjnych. Metodologia podejścia do oceny kondycji budynków opiera się na przyjęciu mierników i wag dla danego kryterium oraz określeniu prac renowacyjnych i czynników wpływających na kolejność pracy.** (Nowogońska, 2014) Bieżąca ocena stanu technicznego zabudowy komunalnej jest jednym z najważniejszych działań w początkowej fazie określania m.in. potrzeb rewitalizacyjnych, dlatego tak ważnym aspektem prowadzenia racjonalnej polityki mieszkaniowej jest tworzenie wieloletnich programów gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. Nie wszystkie z badanych małych miast posiadają taki dokument, co uniemożliwia samorządom oszacowanie potrzeb i stworzenie dobrego programu naprawczego. Aktualny program posiadają: Chocianów, Kąty Wrocławskie, Nowogrodzic, Oborniki Śląskie, Środa Śląska, Twardogóra i Wiązów.



**Rysunek 21** Strona tytułowa Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2018-2022, źródło: (Wojciechowski, 2018)



**Rysunek 22** Strona tytułowa Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017-2021, źródło: (Grabowiecki, 2017)



**Rysunek 23** Strona tytułowa Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Twardogóra, źródło: (Szydełko, 2017)

4. **„Rewitalizacja integracyjna” łącząca świadomy i aktywny udział społeczności w działaniach naprawczych małych miast może przynieść wymierny skutek. Przestrzenie, które odgrywają dużą rolę dla mieszkańców małych miast to centrum miasta, place, parki, nabrzeża, obszary sportowe, przestrzenie komunikacyjne i główne ulice.** (Jaszczak, Kristianova i Sopirova, 2019) **Małe miasta ze względu na swoje cechy: mała stopa wzrostu i rozwoju, usługi lokalne, miejsca pracy w sektorze drobnych usług i przemysłu oraz mały wkład w produkcję krajową, łatwiej osiągają jednolitość funkcji i integrację społeczeństwa w podejmowaniu decyzji.** (Ebrahimzadeh, Tayyebi i Shafei, 2012) Badania przeprowadzone w 2016 r. pokazują, że odczuwanie tożsamości jest dla mieszkańców małych miast scalające i bardzo ważne. W ramach badań, dotyczących budowania tożsamości miejsca i aktywizacji lokalnej społeczności, na podstawie zasad partycypacji społecznej sformułowanych przez prof. dr

hab. inż. arch. Krystynę Pawłowską<sup>36</sup> zaproponowano program aktywizacji mieszkańców w przykładowym małym mieście województwa dolnośląskiego, który można wykorzystywać w ramach planowanych inwestycji w mieście przy udziale społeczeństwa.

#### „Plan aktywizacji mieszkańców:

- ✓ Zamiast zapraszać – idziemy tam gdzie są ludzie: wykorzystywanie faktu bliskości do ośrodków tj. MDK – miejsce częstych spotkań dużej ilości mieszkańców, szkoła, przychodnia, kościół. Jeżeli uda się zainteresować pojedyncze osoby z danej rodziny, kręgu znajomych, to zgodnie z metodą <<kuli śnieżnej>> można odnieść sukces. Należy przeprowadzić ankietę.
- ✓ Prosimy o pomoc lokalny autorytet: na spotkanie należy zaprosić burmistrza miasta, dyrektora szkoły, księdza, który swoim poparciem może zachęcić innych.
- ✓ Wykorzystujemy internetowe portale społecznościowe, typu twitter czy facebook, do promocji wydarzenia: należy postawić na młodych, dlatego ogłoszenia o spotkaniach, zorganizowaniu konkursu, należy umieścić również na portalach społecznościowych. To narzędzie pozwoli na stworzenie internetowej wspólnoty, która stopniowo przejdzie od zainteresowania po faktyczne zaangażowanie. Należy przeprowadzić ankietę.
- ✓ Ogłaszamy konkurs na najlepsze zagospodarowanie terenu: bezpośredni udział mieszkańców miasta może spowodować większe zainteresowanie i zaangażowanie w proces podejmowania decyzji przestrzennych, a na etapie realizacji projektu mniej konfliktów i pretensji. Rywalizacja to dodatkowa mobilizacja.
- ✓ Łączymy badania z imprezą: ogłoszenia, które ukazują się w Internecie, tydzień przed festynem, należy umieścić na tablicach ogłoszeń. Organizacja warsztatów pozwoli każdemu z mieszkańców na wyrażenie opinii na temat tworzenia nowej przestrzeni. Należy przedstawić analizę danych: jakościowych (rozmowy przeprowadzane bezpośrednio z mieszkańcami, opracowane rysunki) w formie opisów, szkiców zbiorczych, uwzględnić oryginalne wypowiedzi, pomysły; ilościowych (ankiety na portalach społecznościowych) w formie wykresów, danych liczbowych i procentowych. Należy przedstawić wyniki konkursu (element pomysłu, niecały uwzględniamy w projekcie), nagrodzić najlepsze pomysły. Następnie wysłuchać opinii mieszkańców, wszystkich traktując z taką samą uwagą.
- ✓ Podsumowujemy na końcowym spotkaniu: należy przedstawić finalny projekt, który zostanie zrealizowany (Stettner, Teoria a praktyka, czyli budowanie tożsamości miejsca a aktywizacja lokalnej społeczności, 2016)”. (Pawłowska, 2010)

## 4. OSIĄGNIĘTE CELE

**CEL 1 – Analiza i ocena 54 małych miast do 10.000 mieszkańców na podstawie analiz danych statystycznych w latach 1995-2014, dotyczących demografii i wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne**

- ✓ Na jakim poziomie kształtują się wskaźniki statystyczne opisujące zmiany demograficzne w latach 1995-2014 i dostępność do infrastruktury technicznej terenów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w 2014 r. w małych miastach województwa dolnośląskiego?

Liczba ludności w małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim w latach 1995-2014 jest na stałym poziomie. Największy wzrost odnotowuje się w Kątach Wrocławskich i Siechnicach. Ze względu na bliskość do Wrocławia, miasta zaliczane do aglomeracji wrocławskiej mają stały wzrost liczby ludności. Największym atutem w tym zakresie jest wzrost liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, ze względu na wzrost

---

<sup>36</sup> Pawłowska K., „Idea i metody partycypacji społecznej w ochronie krajobrazu i kształtowania przestrzeni, TOM A”, Wydawnictwo Fundacja Partnerstwo dla Środowiska, Kraków 2010.



kapitału ludzkiego i korzystne prognozy na kolejne lata. Siechnice są jedynym miastem, w którym zauważa się znaczący stały wzrost ludności, również w najmłodszej grupie wiekowej. Pozostałe miasta wybrane do dalszych badań, pomimo wzrostu ludności w wieku produkcyjnym, nie mają korzystnych prognoz na kolejne lata. W połączeniu z analizami przyrostu naturalnego, jedynie Kąty Wrocławskie i Siechnice wybijają się na tle pozostałych. Dodatkową możliwością w szukaniu zwiększenia kapitału ludzkiego w mieście jest zapewnienie lepszej sytuacji gospodarczej, co prowadzi do migracji na tle zawodowym. Wszystkie miasta należące do aglomeracji wrocławskiej, tj. Kąty Wrocławskie, Oborniki Śląskie, Siechnice i Środa Śląska posiadają dodatnie saldo migracji. I to one wypadają najlepiej w analizach statystycznych dotyczących demografii.

Największym problemem z zakresu dostępności mieszkań do infrastruktury techniczno-sanitarnej w małych miastach jest dostęp do centralnego ogrzewania. Najniższy wskaźnik odnotowuje się w Jedlinie-Zdrój, tj. 57,7%. W wybranych 12 małych miastach najniższy wskaźnik jest w Prusicach, tj. 75%, podobnie jak w Prochowicach, Twardogórze i Wiązowie. Najlepiej na tle pozostałych udogodnień z zakresu dostępności do infrastruktury techniczno-sanitarnej wypada dostępność do sieci wodociągowej, najniższy współczynnik to 91,3% w Pieszycach. Dostępność do łazienki w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej waha się od 77,3% do 99,1%, z czego najniższy wskaźnik występuje w Głuszycy, tj. 77,3%.

**CEL 2 – Analiza i ocena jakości i warunków życia, w tym możliwości zaspokojenia potrzeb w mieście oraz poznanie najważniejszych problemów, na podstawie sondażu, przeprowadzonego wśród mieszkańców małych miast do 10.000 mieszkańców**

- ✓ Jakie zdaniem mieszkańców są najważniejsze potrzeby i problemy małych miast do 10.000 mieszkańców?

Rozwój zawodowy, znalezienie pracy i dostępność do mieszkań komunalnych to najważniejsze potrzeby mieszkańców badanych małych miast, na które władze powinny zwrócić szczególną uwagę w tworzeniu planów i strategii rozwoju gminy. Warunki życia w małym mieście statystycznie z niewielkimi dysproporcjami oceniane są jako dobre, jednak mieszkańcy podkreślają potrzebę udoskonalenia ich zwłaszcza w kwestii opieki zdrowotnej, zatrzymania młodych mieszkańców, wspierania lokalnych przedsiębiorców i poprawy stanu infrastruktury technicznej. Większość ankietowanych zauważa rozwój swojego małego miasta w ostatnich latach i podkreśla, że dofinansowanie do remontów dróg i chodników, dostępność do terenów zieleni, poprawa bazy sportowo-rekreacyjnej i rewitalizacja niektórych kamienic w centrum miasta, dzięki środkom z UE, wpłynęła na polepszenie wizualnej estetyki miasta. Oprócz korzystnego rozwoju i urbanizacji mieszkańcy zwracają uwagę na zatracanie klimatu małomiasteczkowości w niektórych miastach, poprzez spadek jakości powietrza, zwiększenie hałasu, niewydolną gospodarkę odpadami i rozszerzanie zabudowy mieszkaniowej, niewspółmierne do ilości miejsc parkingowych i wydolności infrastruktury technicznej.

**CEL 3 – Analiza i ocena standardu komunalnych zasobów mieszkaniowych w małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, na podstawie badań terenowych i stworzenie katalogu nieruchomości komunalnych w małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, w oparciu o przeprowadzone badania terenowe**

- ✓ Jaki jest urbanistyczny standard komunalnych zasobów mieszkaniowych w małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim?

Dwa, spośród wszystkich badanych miast, tj. Międzybórz i Wiązów, nie posiadają budynków komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wyznaczonym śródmieściu.



Niewielki zasób mieszkaniowy posiadają również Prusice i Siechnice, bo zaledwie po jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Ich stan techniczny oraz sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka można ocenić jako dobry. Największy komunalny zasób mieszkaniowy jest w Twardogórze, w której liczebność lokali mieszkalnych, kilkukrotnie przewyższa stan pozostałych miast. Utrzymywanie dużego zasobu komunalnego nie wpływa niestety na jego jakość. Większość z nich posiada niewielkie, niezagospodarowane działki, bez dostępu do zieleni, placu zabaw, a czasami nawet miejsc parkingowych. Stan techniczny można określić jako średni. Trzy, spośród wszystkich badanych miast, tj. Chocianów, Nowogrodziec i Środa Śląska, wykorzystaly możliwość poprawy stanu technicznego zabudowy komunalnej w centrum, pozyskując środki z UE. Budynki niewsparte dofinansowaniem z UE w Chocianowie i Nowogrodźcu są w złym stanie technicznym. Kąty Wrocławskie jako jedyne posiadają nowo wybudowane komunalne osiedle mieszkaniowe z dużą zagospodarowaną działką, dostępem do zieleni, placu zabaw, parkingu samochodowego i rowerowego oraz komórek lokatorskich. Zasób komunalny w Obornikach Śląskich, Żmigrodzie i Środzie Śląskiej jest w stanie technicznym dobrym lub bardzo dobrym, sposób zagospodarowania podwórek w większości również jest w stanie zadowalającym. Prochowice posiadają duży komunalny zasób mieszkaniowy o dobrym lub bardzo dobrym stanie technicznym i zróżnicowanym sposobie zagospodarowania, w większości małych podwórek.

#### **CEL 4 – Analiza i ocena stanu mieszkaniowego zasobu gminy w konfrontacji z budżetem i strategią gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym**

- ✓ Jak gmina jest w stanie dostosować komunalny zasób mieszkaniowy do dzisiejszych potrzeb i standardów bez pomocy państwa w oparciu o własne możliwości budżetowe i przyjęte założenia programowe?

Chocianów, Kąty Wrocławskie, Nowogrodziec, Oborniki Śląskie, Środa Śląska, Twardogóra i Wiązów posiadają aktualne wieloletnie programy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, w których określają ilościowy zasób mieszkaniowy, oceniają jego stan techniczny oraz planują potrzebne remonty i modernizacje. Mając na uwadze zapotrzebowanie na lokale socjalne w gminie i uwzględniając stan zabudowy komunalnej, prognozują sprzedaż, utrzymanie lub zwiększenie zasobu. Wieloletni program gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym w konfrontacji z planowanym budżetem pozwala na tworzenie optymalnych kierunków gospodarowania zasobem gminy. Brak tego dokumentu w gminie zaniebduje gospodarkę mieszkaniową i nie pozwala planować długoterminowo i racjonalnie do potrzeb. Programy wyżej wymienionych miast pokazują, że część lokali mieszkalnych i budynków jest w złym stanie technicznym, bez dostępu do podstawowych udogodnień, tj. łazienka, bieżąca woda, czy ogrzewanie. Remonty przewidziane na najbliższe kilka lat nie uwzględniają wszystkich napraw. W niektórych gminach zbawienne okazały się środki pozyskane z Unii Europejskiej. To pokazuje brak wydolności budżetów małych miast w stosunku do bieżących potrzeb.

Międzybórz, Prusice, Prochowice, Siechnice i Żmigród nie posiadają aktualnych wieloletnich programów gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. Międzybórz, Siechnice i Żmigród nie posiada również żadnej aktualnej uchwały dotyczącej gospodarowania zasobem komunalnym. Prusice i Prochowice posiadają jedynie uchwałę określającą warunki gospodarowania zasobem gminy, w tym sprzedaży, najmu itp. To jednak nie wystarcza do określenia potrzeb społecznych i wydatków finansowych na gospodarkę mieszkaniową.

Wszystkie miasta posiadające wieloletni program gospodarowania zasobem komunalnym planują sprzedaż lokali w najgorszym stanie technicznym i lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców, celem zredukowania współwłasności. Dodatkowo w ramach możliwości finansowych władze miast planują podnieść stan techniczny budynków

komunalnych poprzez remonty i modernizacje. Chocianów, Kąty Wrocławskie, Oborniki Śląskie, Środa Śląska i Twardogóra zamierzają przez najbliższe lata zwiększyć zasób lokali socjalnych. Największy wzrost liczby lokali socjalnych zakłada się w Środzie Śląskiej, tj. 76, poprzez budowę nowych budynków i adaptacje obiektów o innym przeznaczeniu. Nowogrodziec i Wiązów planuje utrzymać stałą liczbę lokali socjalnych.

### **CEL 5 – Próba zdefiniowania rekomendacji w zakresie prowadzenia komunalnej polityki mieszkaniowej małych miast do 10.000 mieszkańców**

- ✓ Jakie rekomendacje z przeprowadzonych badań w zakresie gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi w małych miastach wynikają dla władz gminy?

Kierunki zagospodarowania zasobów komunalnych powinny być formułowane w oparciu o analizy przestrzenne, własnościowe, finansowe gminy i rynku nieruchomości. Wieloletnie programy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym realizowane na bieżąco w konfrontacji z potrzebami społeczności lokalnej pozwalają na tworzenie prospołecznej polityki mieszkaniowej w małych miastach.

Na podstawie badań wykonanych w niniejszej pracy, podjęto próbę zdefiniowania zasad kreowania prospołecznej polityki mieszkaniowej w małych miastach:

- ✓ Tworzenie aktualnych wieloletnich programów gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, jako stały bieżący nadzór nad zasobem gminy, ocena zapotrzebowania na lokale mieszkalne do wynajęcia i lokale socjalne oraz tworzenie planów sprzedaży,
- ✓ Sprzedaż pojedynczych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- ✓ Wdrażanie partnerstw publiczno-prywatnych. Pomoc inwestorom prywatnym poprzez ulgi podatkowe, obniżoną cenę gruntu, itp.,
- ✓ Sprzedaż budynków w złym stanie technicznym, a w zamian adaptacja obiektów o innym przeznaczeniu lub budowa nowych, przez co podniesienie warunków mieszkaniowych,
- ✓ Stały monitoring nad potencjałem i wartością historyczną zabudowy komunalnej w centrum miasta – próba pozyskiwania dodatkowych środków z UE i państwa na rewitalizację, modernizację i remonty,
- ✓ Łączenie kompleksów komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wspólną przestrzenią półprywatną – wspólne projekty, bez wydzielenia granic pomiędzy nieruchomościami, pozbycie się barier społecznych,
- ✓ Łączenie przestrzeni półprywatnej wokół komunalnej zabudowy mieszkaniowej z przestrzeniami publicznymi, tj. zieleń, place zabaw itp. – projekty obejmujące szerszy zasięg.

## **5. WERYFIKACJA TEZ**

---

### *1. Małe miasta do 10.000 mieszkańców w Polsce nie zaspokajają potrzeb mieszkańców w zakresie dostępności mieszkań komunalnych.*

---

Problem dostępnego budownictwa mieszkaniowego to problem nie tylko małych miast do 10.000 mieszkańców, ale ze względu na mniejsze możliwości rozwoju zawodowego, czy gospodarczego przedsiębiorców, jest ważnym aspektem dla mieszkańców. Badanie sondażowe przeprowadzone na potrzeby niniejszej pracy pokazuje, że dostępność do mieszkań komunalnych jest jedną z najważniejszych potrzeb mieszkańców małych miast, a problem poprawy stanu technicznego budynków komunalnych jednym z najważniejszych problemów w zakresie

infrastruktury. Władze Chocianowa, Kątów Wrocławskich, Oborników Śląskich, Środy Śląskiej i Twardogóry, w swoich programach gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, wskazują konieczność zwiększenia lokali socjalnych przez najbliższe kilka lat. Świadczy to o rosnących lub obecnie niezaspokojonych potrzebach w tym zakresie.

Najważniejszym elementem w początkowej fazie budowania optymalnych kierunków zagospodarowania nieruchomości gminnych jest oszacowanie zapotrzebowania na lokale komunalne, w tym lokale socjalne. Umożliwia to ocenę potrzeb i dostosowania możliwości do ich realizacji. Plany i strategie to ważna część budowania optymalnej, prospołecznej polityki gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. Pozwala zaplanować działania i w ramach możliwości dostosowywać roczne budżety do zrealizowania danych przedsięwzięć lub starania się o środki finansowe z zewnątrz. Gminy posiadające dofinansowanie z Unii Europejskiej na modernizację komunalnej zabudowy mieszkaniowej pokazały, że starą, kamienicową zabudowę wraz z niewielką przestrzenią wokół można dostosować do dzisiejszych standardów.

Analiza stanu technicznego nieruchomości komunalnych w małych miastach pokazała braki w dostępie do podstawowych udogodnień w lokalach gminnych. Władze samorządowe w wieloletnich programach gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym wskazują konieczność przeprowadzenia remontów generalnych w budynkach mieszkalnych, doinwestowania w infrastrukturę techniczną oraz stałego nadzoru nad stanem technicznym zabudowy i jej bieżącą eksploatacją. Zestawienie koniecznych wydatków z budżetami gmin, których siedzibą są małe miasta do 10.000 mieszkańców pokazuje, że realizacja wszystkich zadań utrzymujących komunalną zabudowę mieszkaniową w dobrej kondycji nie jest możliwa. Jednak już samo tworzenie dokumentów programowych pozwala zapobiec nieracjonalnemu gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym i podejmowaniu nieekonomicznych decyzji.

Analizy pokazują, że miasta posiadające wieloletnie programy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym – Chocianów, Kąty Wrocławskie, Nowogrodzic, Oborniki Śląskie, Środa Śląska, Twardogóra i Wiązów – wdrażają różne rozwiązania poprawiające warunki mieszkaniowe w zabudowie komunalnej, tj. pozyskiwanie środków finansowych z Unii Europejskiej (Chocianów, Nowogrodzic), sprzedaż starych budynków i budowę nowego osiedla (Kąty Wrocławskie) oraz starają się utrzymać zabudowę komunalną w dobrej kondycji, poprzez planowane remonty i modernizacje, tj. w Obornikach Śląskich i Środzie Śląskiej.

---

*2. Aktualnie prowadzona polityka gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi w małych miastach Polski nie sprzyja ich właściwemu zagospodarowaniu. Utrzymywanie mieszkań komunalnych w budynkach 100% własności gminy sprzyja gettoizacji i przy braku racjonalnego zagospodarowania nieruchomości ulega wyłączeniu z pozytywnie odbieranej przestrzeni miasta.*

---

Posiadanie dużej bazy lokali komunalnych np. w Twardogórze, czy Prochowicach, generuje ogromne koszty utrzymania, a rozłożenie środków przewidzianych na gospodarkę mieszkaniową zmniejsza ogólny standard zabudowy. Sprzedaż lokali w najgorszym stanie technicznym, a w ramach tego modernizacja tych w lepszej kondycji jest dużo korzystniejszym rozwiązaniem. Adaptacja obiektów o innym przeznaczeniu lub budowa nowych budynków mieszkalnych tj. w Kątach Wrocławskich, stwarza duży jednorazowy wydatek, ale zmniejsza koszty eksploatacji zasobu przez kolejne kilkanaście lat. Co w konsekwencji podnosi standard zabudowy nie zwiększając łącznych wydatków na gospodarkę mieszkaniową. Optymalne zagospodarowanie nieruchomości gminnych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową

wielorodzinną wymaga planów kompleksowych z uwzględnieniem przeznaczenia terenów wokół nieruchomości. Dobrym przykładem jest przeprowadzona rewitalizacja 3 budynków komunalnych w centrum miasta w Nowogrodźcu. Badania pokazują, że gminy dążą do pozbycia się udziałów we własności nieruchomości i zachowania jedynie budynków wielorodzinnych w 100% własności gminy. Takie podejście daje możliwości zwiększenia nadzoru, dbałości, całościowej modernizacji i włączenia nieruchomości w tkankę miejską, tym samym uzupełniając zagospodarowanie przestrzeni półprywatnej, towarzyszącymi jej terenami ogólnodostępnymi. Niewielkie podwórka bez zieleni, czy placu zabaw, dzięki planom kompleksowego zagospodarowania przestrzeni miejskiej, mogą uzyskać dostęp, a przez to zwiększyć standard komunalnego zasobu mieszkaniowego.

---

*3. W celu poprawy dostępności mieszkań komunalnych w małych miastach  
Polski niezbędne jest aby administracja samorządowa i rządowa  
angażowały się w inne, wzorowane na rozwiązaniach państw  
zachodnich, formy budownictwa komunalnego.*

---

Włączanie zabudowy komunalnej w tkankę małych miast celem uniknięcia wykluczenia i segregacji przestrzeni jest jednym ze sposobów na prowadzenie racjonalnej polityki gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym i najmniej inwazyjnym w ramach aktualnych uwarunkowań. Jednak analiza literatury i dobrych praktyk zagranicznych podsuwa do rozważenia inne możliwości rozwiązań i prowadzenia komunalnej polityki mieszkaniowej. Partnerstwa publiczno-prywatne stosowane w Wielkiej Brytanii i w innych krajach na świecie dają szansę na zapewnienie odpowiedniej bazy lokali komunalnych w wyższym standardzie przy minimalizacji kosztów ponoszonych przez gminy. Rozproszenie zasobu komunalnego poprzez zapewnienie części lokali mieszkalnych w budynkach prywatnych daje korzyści ekonomiczne dla gmin, społeczne dla mieszkańców i rozwoju gospodarczego dla deweloperów poprzez ulgi podatkowe, tańsze grunty lub innego rodzaju wsparcie.

Tworzenie programów gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym w oparciu o doświadczenia m.in. z Wielkiej Brytanii daje możliwości poprawy warunków i jakości życia mieszkańców zabudowy komunalnej poprzez najem lokalu w wyższym standardzie, możliwość wykupu, a także brak poczucia wykluczenia społecznego. Dla władz gminnych jest to możliwość utrzymania bazy lokali komunalnych, profesjonalne zarządzanie i kierowanie zasobem, a także zapobieganie segregacji społeczeństwa i zubożenia tkanki miasta.

## ROZDZIAŁ V – PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE

Małe miasto jako prosta struktura urbanistyczna, niewielka społeczność i jednolita funkcjonalnie jednostka urbanistyczno-gospodarcza w kwestii polityki mieszkaniowej i optymalnego zarządzania zasobem komunalnym zdecydowanie wymaga kompleksowych działań opartych o szereg analiz przestrzennych, finansowych, społecznych i gospodarczych. Prospołeczna polityka gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym i dostosowanie warunków mieszkaniowych do dzisiejszych standardów to główne zadania władz w zakresie gospodarki mieszkaniowej, które można zrealizować podnosząc poziom jakości zabudowy oraz ucząc społeczność zaangażowania w tworzenie wspólnych przestrzeni i dbałości o nie.

- ✓ REKOMENDACJA: Łączenie kompleksów komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wspólną przestrzenią półprywatną – wspólne projekty, bez wydzielenia granic pomiędzy nieruchomościami, pozbycie się barier społecznych. Łączenie przestrzeni półprywatnej wokół komunalnej zabudowy mieszkaniowej z przestrzeniami publicznymi, tj. zieleń, place zabaw itp. – projekty obejmujące szerszy zasięg.

Praca wykazała, że ludność małych miast jest zainteresowana badaniami dotyczącymi własnego miasta (m.in. powszechna pozytywna reakcja na prowadzony sondaż) i odczuwa potrzebę wsparcia przy tworzeniu analiz, a przy tym jednoczy się w działaniach, komentując i angażując się w aktywności społeczne. Sondaż społeczny przeprowadzony w pracy był elementem poznania preferencji urbanistycznych społeczności małych miast Dolnego Śląska i udowodnił, że tożsamość miejsca i troska o wizerunek własnego miasta jest dla mieszkańców bardzo ważna. Jednak przy braku zaangażowania władz miasta w działania naprawcze, poziom zainteresowania mieszkańców spada.

- ✓ REKOMENDACJA: Stały monitoring i ocena potencjału zabudowy komunalnej w centrum miasta oraz próba pozyskiwania dodatkowych środków finansowych z UE i państwa na działania naprawcze np. rewitalizację.

Kolejnym elementem w osiągnięciu sukcesu w zarządzaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym w małych miastach jest dbałość o aktualność dokumentów planistycznych i wieloletnich strategii gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym. Wieloletnie programy działań naprawczych, modernizacji i remontów wraz z oceną stanu technicznego w konfrontacji z rocznymi budżetami gmin pozwalają na systematyczny nadzór i realizację niezbędnych napraw bez możliwości przeoczenia pogarszających się warunków mieszkaniowych w zabudowie komunalnej. Plany sprzedaży oraz bieżąca ocena zapotrzebowania na lokale socjalne, daje możliwości minimalizacji kosztów utrzymania i maksymalizacji jakości niezbędnego zasobu mieszkaniowego.

- ✓ REKOMENDACJA: Tworzenie aktualnych dokumentów planistycznych oraz wieloletnich programów gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, jako stały bieżący nadzór nad zasobem gminy. Ocena zapotrzebowania na lokale mieszkalne do wynajęcia i lokale socjalne oraz tworzenie planów sprzedaży.

Ocena stanu technicznego, która była główną częścią niniejszej pracy, pokazała zróżnicowanie w zarządzaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym przez władze miast, a także rozpiętość w zagospodarowaniu zabudowy komunalnej. Pozbywanie się zasobu mieszkaniowego gminy, utrzymywanie stałej liczby mieszkań, budowa nowych osiedli komunalnych, próba powiększenia liczby lokali socjalnych to niektóre z podejść władz analizowanych małych miast,



które wpływają na standard mieszkaniowy. Oceniono 12 małych miast do 10.000 mieszkańców, a w efekcie otrzymano kilka grup stanowisk w zarządzaniu zasobem komunalnym. Niski stan techniczny, niewielkie, niezagospodarowane podwórka to domena miast posiadających duży zasób komunalny i niewielkie możliwości finansowe w polepszeniu jakości życia mieszkańców. Bardzo dobry stan techniczny i zróżnicowane zagospodarowanie nieruchomości gminnych zauważa się w miastach najsilniejszych gospodarczo, należących do aglomeracji wrocławskiej. Miasta położone dalej od Wrocławia, posiadające umiarkowany zasób mieszkaniowy starają się poprawić warunki mieszkaniowe i dostosować standard do dzisiejszych realiów, dzięki środkom finansowym z UE. Racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym w oparciu o aktualne programy wieloletnie pozwala na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym standardzie, nawet miastom słabszym gospodarczo, a próba tworzenia połączeń przestrzeni półprywatnych z ogólnodostępnymi może polepszyć warunki zagospodarowania ich podwórek i zwiększyć dostępność do zieleni, czy placów zabaw.

- ✓ REKOMENDACJA: Sprzedaż pojedynczych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Sprzedaż budynków w złym stanie technicznym, a w zamian adaptacja obiektów o innym przeznaczeniu, budowa nowych lub zainwestowanie wpływów w pozyskanie nowych lokali, w ramach współpracy samorządu z inwestorami prywatnymi, a przez to minimalizacji kosztów utrzymania i podniesie standardu zabudowy.
- ✓ REKOMENDACJA: Wdrażanie partnerstw publiczno-prywatnych. Pomoc inwestorom prywatnym poprzez ulgi podatkowe, obniżoną cenę gruntu, itp., a w zamian otrzymanie lokali komunalnych o wyższym standardzie. Uniknięcie w ten sposób gettoizacji i powstawaniu monokulturowych osiedli mieszkaniowych i grupowania społeczeństwa.

Rewitalizacja zabudowy komunalnej i terenów wokół nieruchomości jest jednym z rozwiązań w zakresie poprawy warunków zagospodarowania terenu. Analiza literatury pod kątem skuteczności jej prowadzenia i skonfrontowanie jej z badaniami zostało przedstawione w syntezie pracy. Natomiast najważniejsze rekomendacje dla władz gmin w zakresie rewitalizacji zostały zdefiniowane poniżej.

- ✓ REKOMENDACJA: Na początku procesu tworzenie programów rewitalizacyjnych, w których bardzo ważnym elementem jest zdefiniowanie działań i źródeł finansowania, w oparciu o możliwości prawne. Następnie gruntowna analiza stanu technicznego zabudowy i inwentaryzacja urbanistyczna terenu wraz z potrzebami mieszkańców oraz aktywne włączenie społeczności lokalnej w cały proces. Za sprawą niewielkiej wspólnoty, udział mieszkańców małych miast w działania może przynieść wymierny skutek i wpłynąć na ich tożsamość. W trakcie i po rewitalizacji bieżący monitoring wraz z tworzeniem raportów, celem definiowania wniosków i dobrych praktyk na przyszłość.

Na tle prowadzenia polityki dostępnego budownictwa mieszkaniowego za granicą, obraz polskich małych miast do 10.000 mieszkańców nie jest zadowalający. Brak wsparcia ze strony państwa na uzyskanie mieszkań w dobrym standardzie, tworzenie gett społecznych, brak możliwości współpracy z prywatnymi inwestorami, a także brak programów i dokumentów regulujących politykę mieszkaniową w gminach nie wpływa pozytywnie na jej kształtowanie.

Badania podjęte w niniejszej pracy udowadniają istotę zasobu komunalnego i konieczność szukania innych rozwiązań w zakresie prowadzenia komunalnej polityki mieszkaniowej w małych miastach. Wnioski z pracy dają możliwości kontynuowania badań i zgłębiania tematu.



## BIBLIOGRAFIA

1. Adamczewska-Wejchert, H. (1950). Cechy narodowe polskiego miasteczka. *Architektura*, strony 3-4.
2. Adamczewska-Wejchert, H. i Wejchert, K. (1986). *Małe miasta. Problemy urbanistyczne stale aktualne*. Warszawa: Arkady.
3. Arnstein, S. R. (1969). A ladder of citizen participation. *Journal of the American Planning Association*, strony 216-224.
4. Bajwoluk, T. (2012). Szanse i zagrożenia rewitalizacji małych i średnich miast - przykłady z Polski południowej. *Czasopismo Techniczne Architektura*, strony 225-232.
5. Billert, A. (2006). *Problemy rewitalizacji w Polsce na tle doświadczeń niemieckich*. Lubią.
6. Borowski, K. (1998). Zasoby kwartałów śródmiejskich. Metody rewitalizacji. *Zeszyty Naukowe. Budownictwo*, strony 115-121.
7. Borowski, K. (2001). *Śródmiejskie transurbacje technologiczne*. Poznań: Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej.
8. Borucińska-Bieńkowska, H. (2008). Człowiek jako twórca i odbiorca środowiska mieszkaniowego. *Teka Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych*, strony 39-43.
9. Boryczka, E. (2014). Koncepcje Town Centre Management w procesie rewitalizacji obszarów śródmiejskich polskich miast. *Gospodarka lokalna w teorii i praktyce*, strony 157-167.
10. Borys, T. (2008). Propozycja siedmiu typologii jakości życia. W A. Matysiak, *Człowiek a Środowisko* (strony 120-129). Wrocław: Prace naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu.
11. Cesarski, M. (2011). Budżet a mieszkalnictwo i budownictwo społeczne w Polsce. Transformacja i perspektywy. *Problemy polityki społecznej - studia i dyskusje*, strony 29-51.
12. Chmielewski, J. M. (2005). *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*. Warszawa.
13. Chudak, M. (2011). Ład przestrzenny małych miast - koncepcja zintegrowanego modelu planowania. W B. Bartosiewicz i T. (. Marszał, *Struktura przestrzenna małych miast z perspektywy 20 lat transformacji* (strony 25-38). Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
14. Cichy-Pazder, E. (2005). Zrównoważona przestrzeń śródmieścia. *Przestrzeń publiczna współczesnego miasta, t. 1, Materiały konferencyjne X Międzynarodowej Konferencji IPU PK*. Kraków.
15. Cyboran, B. i Gierszewski, D. (2014). Przestrzenie uczenia się dorosłych w ramach rewitalizacji społecznej. *Studia Dydaktyczne*, strony 219-232.
16. Cymerman, H. (2013). *Uchwała nr XLI/346/13 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 12 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania*

- Mieszaniowym Zasobem Gminy Oborniki Śląskie w latach 2014-2018*. Oborniki Śląskie: Rada Miejska.
17. Czezerda, W. (1981). *Potrzeby mieszkaniowe specjalnych grup ludności*. Warszawa: IKS.
  18. Czezerda, W. (1983). *Preferencje indywidualne i społeczne a projektowanie mieszkań w wielorodzinnej i jednorodzinnej zabudowie mieszkaniowej*. Warszawa: IKS.
  19. Czezerda, W. (1986). *Spoleczne problemy starej zabudowy mieszkaniowej wyniki badan terenowych*. Warszawa: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej.
  20. Czepkiewicz, M. i Jankowski, P. (2015). *Analizy przestrzenne w badaniach nad jakością życia w miastach. Ruch prawniczy, ekonomiczny i socjologiczny*.
  21. Czyżowicz, J. (2018). *Uchwała nr 0007.III.19.2018 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie przyjęcia budżetu Gminy na 2019 rok*. Żmigród: Rada Miejska.
  22. Davidson, S. (1998). *Spinning the wheel. Community Planning*, strony 14-15.
  23. Dąbkowski, N. i Urbańska, W. (2012). *Budownictwo mieszkaniowe w gminach otaczających wybrane miasta. Problemy Rozwoju Miast*, strony 16-26.
  24. Department for Communities and Local Government. (2006). *Delivering Affordable Housing*. Londyn: Department for Communities and Local Government.
  25. Department for Communities and Local Government. (2012). *Review of the barriers to institutional investment in private rented homes*. Londyn: Department for Communities and Local Government.
  26. Domański, R. (2002). *Gospodarka przestrzenna*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
  27. Donderowicz, M., Głowczyński, M. i Wronkowski, A. (2016). *Partycypacja społeczna w rewitalizacji - rola stowarzyszeń lokalnych na przykładzie Poznania. Problemy Rozwoju Miast*, strony 41-51.
  28. Ebrahimzadeh, I., Tayyebi, N. i Shafei, Y. (2012). *Functional Analysis of Small Towns Economic Role in Rural Development, Case Study: Zahedshahr, Iran. Journal of Service Science and Management*, strony 269-279.
  29. European Commission. (2001). *European Governance*. Brussels: Commission of the European Communities.
  30. Fornagiel, K. (2012). *Rewitalizacja miast a potrzeby społeczne. Czasopismo Techniczne Architektura*, strony 181-190.
  31. Goldzamt, E. (1956). *Architektura zespołów śródmiejskich i problemy dziedzictwa*. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
  32. Grabowiecki, K. (2017). *Uchwała nr LI/444/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017-2021*. Środa Śląska: Rada Miejska.

33. Graczyk, R. (2008). Przekształcenia struktur przestrzennych małych miast Wielkopolski. Wybrane zagadnienia na przykładzie Buku i Sęszewa. *Teka Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych*, strony 60-72.
34. Gunder, M. i Hillier, J. (2009). *Planning in Ten Words or Less. A Lacanian Entanglement with Spatial Planning*. Farnham: Ashgate.
35. GUS. (2018). *Miasta w liczbach 2016*. Warszawa: GUS.
36. GUS. (2019). *Zasięg ubóstwa ekonomicznego w Polsce w 2018 r.* Warszawa: Główny Urząd Statystyczny.
37. Gzell, S. (1996). *Fenomen małomiejskości 1996*. Warszawa: Akapit-DTP.
38. Gzell, S. (2010). Reurbanizacja: uwarunkowania. *Urbanistyka. Międzyuczelniane Zeszyty Naukowe*.
39. Hajduga, P. (2014). Rewitalizacja przestrzeni śródmiejskiej na przykładzie Świdnicy - wybrane aspekty. *Gospodarka i przestrzeń*, strony 37-53.
40. Heffner, K. i Marszał, T. (2006). *Uwarunkowania rozwoju małych miast*. Warszawa: Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN.
41. Jakóbczyk-Gryszkiewicz, J. (2012). Procesy urbanizacji. W S. Liszewski, *Geografia urbanistyczna* (str. 200). Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
42. Jałowiecki, B. (. (2008). *Miasto jako przedmiot badań naukowych w początkach XXI wieku*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe Scholar.
43. Jaszczak, A., Kristianova, K. i Sapirova, A. (2019). Revitalization of public space in small towns: examples from Slovakia and Poland. *Zarządzanie publiczne*, strony 35-46.
44. Jażdżewska, I. (2012). Zastosowanie Systemów Informacji Geograficznej (GIS) w geografii urbanistycznej. W S. (. Liszewski, *Geografia urbanistyczna* (str. 388). Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
45. Jeziorska, A. (2012). Rewitalizacja fragmentów obszarów śródmiejskich w wybranych miastach europejskich. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 51-63.
46. Juchnowicz, S. (1971). *Śródmieścia miast polskich. Studia nad ukształtowaniem i rozwojem centrów*. Warszawa-Kraków-Gdańsk.
47. Kachniarz, T. (1993). *Zagospodarowanie przestrzenne małych miast*. Warszawa: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej.
48. Kamrowska-Załużska, D. i Kostrzewska, M. (2014). Wielkie wydarzenia jako katalizator procesów rewitalizacji. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 57-70.
49. Kasprowicz, R. (2018). *Uchwała budżetowa na rok 2018 Gminy Siechnice nr XLV/369/18 z dnia 30 stycznia 2018 r.* Siechnice: Rada Miejska.
50. Kornilowicz, J. (2009). Stan mieszkalnictwa w Polsce. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 86-101.



51. Kornilowicz, J. i Uchman, B. (2011). Aspekty społeczne, ekonomiczne i techniczne gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 19-28.
52. Kosiński, W. (2010). Plac śródmiejski - rola społeczna i ranga przestrzenna - tradycja, współczesność, perspektywy. *Czasopismo Techniczne Architektura*, strony 235-246.
53. Kowalczyk, J. (2017). Polish model of urban renewal: Formal and legal aspects of revitalization in Polish cities. *C.S. Nicolăescu-Plopșor – Yearbook/Anuarul*, strony 145-158.
54. Kowalczyk, M. (2008). Rozwój małych miast - stymulatory i bariery. *Człowiek i Środowisko*, strony 73-85.
55. Kozak, M. W. (2014). Rewitalizacja w praktyce polityki spójności. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 71-80.
56. Kozłowski, S. i Wojnarowska, A. (2011). *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich, Zagadnienia teoretyczne*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
57. Kucharska-Stasiak, E. i in. (2011). *Stan gospodarki mieszkaniowej w gminie Łódź. Pożądane kierunki zmian*. Łódź.
58. Kusiak, J. (2019). Revitalizing urban revitalization in Poland: Towards a new agenda for research and practice. *Urban Development Issues*, strony 17-23.
59. Langer, P. (2012). Rewitalizacja obszarów śródmiejskich w małych miastach - projekty i ich realizacja. *Czasopismo Techniczne Architektura*, strony 251-265.
60. Lemiesz, K. (2018). *Uchwała nr III/17/2018 Rady Miejskiej w Międzybórz z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia budżetu Gminy Międzybórz na rok 2019*. Międzybórz: Rada Miejska.
61. Leszczyński, K. (2016). *Uchwała nr XIX.130.2016 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów na lata 2016-2020*. Chocianów: Rada Miejska w Chocianowie.
62. Lis, P. (2005). *Koncepcje polityki mieszkaniowej*. Poznań: Working Papers, The Poznan University of Economics.
63. Lis, P. (2011). Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej. *Space - Society - Economy*, strony 9-28.
64. Lorens, P. (2009). *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*. Gdańsk: Wydawnictwo Urbanista.
65. Lorens, P. (2010). *Rewitalizacja miast: planowanie i realizacja*. Gdańsk: Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej.
66. Maćkowiak, M. (2017). *Uchwała nr XLIV/266/2017 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie budżetu miasta i gminy Prochowice na rok 2018*. Prochowice: Rada Miasta i Gminy .

67. Maćkowiak, M. (2018). *Uchwała nr L/306/2018 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Prochowice*. Prochowice: Rada Miasta i Gminy.
68. Makowska, B. (2012). Rewitalizacja małych miast na przykładzie Stavanger (Norwegia). *Czasopismo Techniczne Architektura*, strony 239-244.
69. Maliszowa, B. (1974). *Śródmieście: wybrane zagadnienia planowania*. Warszawa: Wydawnictwo Arkady.
70. Marszał, T. (2011). *Rewitalizacja, gentryfikacja i problemy rozwoju małych miast = (Rewitalization, gentryfication and development problems of small town's)*. Warszawa: Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN.
71. Masztalski, R. P. (2005). *Przeobrażenia struktury przestrzennej małych miast Dolnego Śląska po 1945 roku*. Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
72. Merton, R. K. (1968). *Social Theory And Social Structure*. London: Collier Macmillan Publishers.
73. Mierzejewska, L. (2010). *Rozwój zrównoważony miasta, Zagadnienia poznawcze i praktyczne*. Poznań: Wydawnictwo Naukowe UAM.
74. Milligan, V., Gurran, N., Lawson, J., Phibbs, P. i Phillips, R. (2009). *Innovation in affordable housing in Australia: Bringing policy and practice for not-for-profit housing organisations together*. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
75. Mossoń, E. (2016). *Uchwała nr XV/137/2016 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiązów na lata 2016-2020*. Wiązów: Rada Miasta i Gminy.
76. Muczyński, A. (2011). Gospodarowanie gminnymi zasobami lokalowymi z perspektywy polityki mieszkaniowej. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, str. 8.
77. Muzioł-Węclawowicz, A. (2010). *Przykłady rewitalizacji miast: praca zbiorowa*. Kraków: Instytut Rozwoju Miast.
78. Muzioł-Węclawowicz, A. (2013). Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich. W W. Jarczewski, *Przestrzenne aspekty rewitalizacji - śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojkowe, tom 4* (strony 39-49). Kraków.
79. Nalepka, A. (2012). Efekty gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości i możliwości ich powiększenia. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, strony 261-276.
80. Nowak, M. J. (2012). Decyzje o warunkach zabudowy jako instrument zarządzania przestrzenią w mieście Stargard Szczeciński. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, strony 175-186.
81. Nowak, M. J. (2018). Prawo własności a ład przestrzenny - nieustająca walka? *Więź*, strony 21-29.

82. Nowogońska, B. (2014). Stan techniczny budynków w aspekcie skali potrzeb rewitalizacji. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 95-103.
83. Noworól, A. (1998). *Instrumenty zarządzania rozwojem miast*. Kraków: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej.
84. Ogrodowczyk, A. (2011). Polityka przestrzenna a rozwój budownictwa mieszkaniowego po 1990 roku na przykładzie małych miast w województwie łódzkim. *Acta Universitatis Lodzensis Folia Geographica Socio-Oeconomica*, str. 167.
85. Owsiański, J. i Tarchalski, T. (2008). Pomiar jakości życia. Uwagi na marginesie pewnego rankingu. *Zeszyty Naukowe Wydziału Informatycznych Technik Zarządzania Wyższej Szkoły Informatyki Stosowanej i Zarządzania "Współczesne Problemy Zarządzania"*.
86. Parysek, J. J. (2016). O najbliższej przyszłości rewitalizacji w Polsce: pragmatycznie i prognostycznie. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 5-17.
87. Paszkowski, Z. (2003). *Transformacja przestrzeni śródmiejskich na przykładach wybranych miast europejskich*. Szczecin: Walkowska Wydawnictwo.
88. Pawłowska, K. (2010). *Idea i metody partycypacji społecznej w ochronie krajobrazu i kształtowania przestrzeni, TOM A*. Kraków: Wydawnictwo Fundacja Parterstwo dla Środowiska.
89. Pęski, W. (1999). *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*. Warszawa: Arkady.
90. Polak, A. (2007). Towarzystwa budownictwa społecznego jako instrument gminnej polityki mieszkaniowej. *Studia i prace kolegium zarządzania i finansów*, strony 124-141.
91. Rembarz, G. (2008). „Serce dzielnicy” w stanie embrionalnego rozwoju – śródmieście reurbanizowanego wielkiego osiedla w polskim mieście metropolitalnym. *Czasopismo Techniczne Architektura*, strony 105-113.
92. Rembeza, M. (2007). Rewitalizacja zdegradowanych centralnych obszarów mieszkaniowych w aspekcie ekonomizacji kultury. *Czasopismo Techniczne Architektura*, strony 241-248.
93. Rybka, A. i Walicka-Góral, B. (2010). Rewitalizacja komunalnych zasobów mieszkaniowych. *Czasopismo techniczne*, strony 163-165.
94. Siemiński, W. (2009). *Podstawy rozwoju małych miast w Polsce. Diagnoza - prognoza - synteza stanu istniejącego i zamierzonego*. Warszawa: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa.
95. Sienkiewicz, P. i Świeboda, H. (2008). Modele ewaluacji jakości życia w badaniach systemowych. W J. W. Owsiański, Z. Nahorski i T. Szapiro, *Badania operacyjne i systemowe: decyzje, gospodarka, kapitał ludzki i jakość. Badania systemowe*. (str. 64). Warszawa: IBS PAN.
96. Sikora-Fernandez, D. (2010). Identyfikacja ograniczeń w efektywnym zarządzaniu komunalnymi zasobami mieszkaniowymi w Łodzi - propozycje zmian. *Acta Universitatis Lodzensis, Folia Oeconomica*, strony 181-200.

97. Skrzypczak, B. i Łukowski, W. (2011). *Rewitalizacja społeczna - od aktywizacji do rozwoju lokalnego*. Radom: Instytut Technologii Eksploatacji - Państwowy Instytut Badawczy w Radomiu.
98. Sowada, T. i Kotus, J. (2015). *Rola stowarzyszeń lokalnych w procesie partycypacji społecznej w zarządzaniu miastem*. Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
99. Stettner, M. (2015). Brzeg Dolny i Siechnice: małe miasto Dolnego Śląska w oczach jego mieszkańców. W J. Kubera i Ł. Rogowski, *Miasto w oczach ludzi : wizualność współczesnej ikonosfery miejskiej* (strony 99-111). Poznań: Wydawnictwo Naukowe Wydziału Nauk Społecznych Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza.
100. Stettner, M. (2015). Rewitalizacja a obraz miasta, czyli znaczenie procesów odnowy przestrzeni małych miast dla społeczności lokalnej. W J. Skowronek, *Innowacyjne rozwiązania rewitalizacji terenów zdegradowanych* (strony 259-270). Katowice-Lędziny: Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych.
101. Stettner, M. (2015). Rewitalizacja zabudowy śródmiejskiej kluczem do zrównoważonego rozwoju małych miast. W T. Jemczura i H. Kretek, *Zrównoważony rozwój - debiut naukowy 2014* (strony 74-83). Racibórz: Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa.
102. Stettner, M. (2015). Wpływ zmian w zagospodarowaniu przestrzennym małych miast po 1989 roku na urbanistyczną strukturę miasta. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 11-24.
103. Stettner, M. (2016). Jakość i warunki życia w Siechnicach - badanie społeczne. *Budownictwo i Architektura*, strony 87-100.
104. Stettner, M. (2016). Małe miasto: rzeczywistość, a możliwości rozwoju. W O. Uchański, *Puzzle 2016: V Wroclawska Konferencja Studentów Nauk Technicznych i Ścisłych* (strony 263-273). Wrocław: Oskar Uchański.
105. Stettner, M. (2016). Rewitalizacja zasobów mieszkaniowych w miastach do 10 tys. mieszkańców szansą na rozwój małych miast. *Czasopismo Inżynierii Lądowej, Środowiska i Architektury = Journal of Civil Engineering, Environment and Architecture*, strony 447-460.
106. Stettner, M. (2016). Teoria a praktyka, czyli budowanie tożsamości miejsca a aktywizacja lokalnej społeczności. W Z. Bać, *Habitaty: reaktywacja małych społeczności lokalnych = Habitats: reactivation of small local societies* (strony 266-275). Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
107. Stettner, M. (2016). Wizja miasta według społeczności Kątów Wrocławskich. *Architecturae et Artibus*, strony 92-99.
108. Stettner, M. (2017). Problemy współczesnego małego miasta na przykładzie wybranych miast do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim. W O. Uchański, *Puzzle 2017: postępy nauk technicznych i ścisłych*. (strony 290-303). Wrocław: Oskar Uchański.
109. Stettner, M. (2017). Zróżnicowanie potencjałów rozwojowych wybranych małych miast w województwie dolnośląskim. *Samorząd Terytorialny*, strony 56-67.

110. Stettner, M. (2018). Housing environment of municipal housing resources in one of the smallest towns in Lower Silesia. *Eunomia*, strony 231-241.
111. Stettner, M. (2018). Ocena komunalnych zasobów mieszkaniowych małych miast do 10.000 mieszkańców w aglomeracji wrocławskiej. *Architecturae et Artibus*, strony 51-62.
112. Stettner, M. (2018). Ocena standardu komunalnego budownictwa mieszkaniowego w małym mieście na przykładzie Twardogóry i Chocianowa. *Budownictwo i Architektura*, strony 1-12.
113. Stettner, M. (2019). Przemiany gospodarczo-społeczne i przeobrażenie przestrzeni miejskiej wpływające na jakość życia mieszkańców w wybranym małym mieście Dolnego Śląska. W *Miasto w procesie przemian od czasów nowożytnych po współczesność*. Wrocław: Księgarnia Akademicka.
114. Stettner, M. (2019). Przemiany gospodarczo-społeczne i przeobrażenie przestrzeni miejskiej wpływające na jakość życia mieszkańców w wybranym małym mieście Dolnego Śląska. W M. Gibiec, D. Wiśniewski i L. Ziátkowski, *Miasto w procesie przemian od czasów nowożytnych do współczesności*. (strony 325-346). Kraków: Księgarnia Akademicka.
115. Strzelecka, E. (2011). Rewitalizacja miast w kontekście zrównoważonego rozwoju. *Budownictwo i Inżynieria Środowiska*, strony 661-668.
116. Szafrąńska, E. (2012). Geografia społeczna miast. Struktury społeczno-przestrzenne. W S. (. Liszewski, *Geografia urbanistyczna* (str. 157). Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
117. Szerszeń, J. (1987). *Śródmieście jako obszar kultury*. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
118. Szymytkie, R. (2009). Zróżnicowanie funkcjonalne małych miast województwa dolnośląskiego. W T. Marszał, *Struktura funkcjonalna małych miast* (strony 7-11). Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
119. Szołtysek, J. i Otręba, R. (2015). Zarządzanie miastem i jego wpływ na jakość życia mieszkańców miast województwa śląskiego - doniesienie badawcze. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 37-42.
120. Szydełko, W. (2017). *Uchwała nr XXXIV.382.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra*. Twardogóra: Rada Miejska.
121. Szymańska, D. i Grzelak-Kostulska, E. (2005). Małe miasta w Polsce - zmiany ludnościowe i funkcjonalne w drugiej połowie XX wieku. W K. Heffner, *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny* (strony 59-90). Katowice: Akademia Ekonomiczna im. Karola Adameckiego w Katowicach.
122. Thiel, M. i Zaniewska, H. (2007). Mieszkania socjalne i społeczne w Polsce oraz w wybranych krajach europejskich. Dostępność i standard. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 35-48.
123. Tłoczek, I. F. (1950). Miasteczko w Polsce. *Architektura*, str. 72.



124. Tomczuk, W. (2014). *Uchwała nr XLVII/344/14 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i Miasta Nowogrodziec na lata 2014-2018*. Nowogrodziec: Rada Miejska.
125. Urbańska, W. (2013). Warunki zamieszkiwania i preferencje mieszkaniowe młodych Polaków w latach 2007 i 2011. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 143-151.
126. Waliszowa, B. (1974). *Śródmieście*. Warszawa: Wydawnictwo Arkady.
127. Wallis, A. (1971). *Socjologia i kształtowanie przestrzeni*. Warszawa: Państwowy Instytut Wydawniczy.
128. Wejchert, K. (1950). Bezimienne miasto. *Architektura*, str. 67.
129. Werner, W. A. (2012). Cele mieszkalnictwa a demografia. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 7-14.
130. Winiarczyk-Raźniak, A. i Raźniak, P. (2012). *Migracje wewnętrzne ludności w polskich obszarach metropolitalnych u progu XXI wieku*. Kraków: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego.
131. Wojciechowski, J. (2018). *Uchwała nr XXXIX/506/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2018-2022*. Kąty Wrocławskie: Rada Miejska.
132. Wojtyszyn, B. (2010). *Dostępność sąsiedzka i jej zgeometryzowana struktura przestrzeni zurbanizowanej*. Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
133. Wojtyszyn, B. (2019). Formy sąsiedztwa w planistycznym krajobrazie Wrocławia. W A. Drapella-Hermansdorfer, O. Mycak i M. Surma, *Krajobrazy Europy. Krajobraz Wrocławia jako dzieło*. (strony 75-91). Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
134. Wojtyszyn, B. i Żarska, J. (2016). Ekologiczne kierunki modernizacji obszarów miejskich w Polsce. *Zeszyty Naukowe. Inżynieria Środowiska.*, strony 68-77.
135. Wołoszyn, M. A. (2005). *Projektowanie rewitalizacji zabudowy czynszowej z uwzględnieniem uwarunkowań ekologicznych: na wybranych przykładach śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej z XIX i początku XX*. Szczecin: Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej.
136. Woźniak, J. (2008). *Uchwała nr XXII/166/08 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 8 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Święta Katarzyna na lata 2009-2014"*. Święta Katarzyna: Rada Gminy .
137. Wójtowicz-Wróbel, A. (2008). Metropolitalne uwarunkowania rozwoju małych miast i zmian w ich tożsamości - przykład Słomnik i Niepołomic. *Czasopismo Techniczne*, str. 162.
138. Wrana, J. (2010). Rewitalizacja przestrzeni publicznej drogą do integracji lokalnej. *Czasopismo Techniczne Architektura*, strony 327-335.

139. Zaniewska, H. (1998). *Polskie miasteczka w okresie transformacji społeczno-gospodarczej*. Warszawa: Instytut Gospodarki Mieszkaniowej.
140. Zaniewska, H. (2014). Rozmieszczenie przestrzenne i cechy nowych małych miast z przełomu XX i XXI w. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 75-83.
141. Zaniewska, H. i Dąbrowski, N. (2013). Budownictwo mieszkaniowe i jego standardy w Polsce w latach 1991-2011. *Problemy Rozwoju Miast*, strony 123-133.
142. Ziomek, Z. (2018). *Uchwała nr LIX/381/17 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie budżetu Gminy Prusice*. Prusice: Rada Miasta i Gminy.
143. Ziomek, Z. (2018). *Uchwała nr LXIV/414/18 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 23 lutego 2018 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Prusice*. Prusice: Rada Miasta i Gminy.
144. Zuziak, Z. (1998). *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*. Kraków: Politechnika Krakowska.
145. Zuziak, Z. (2012). Rewitalizacja miast i teoria urbanistyki. *Czasopismo Techniczne Architektura*, strony 7-18.
146. Żróbek-Różańska, A. (2011). Uwarunkowania prawne gospodarki nieruchomościami w gminie w aspekcie kształtowania jej rozwoju. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, strony 41-42.
147. Żmudzińska-Nowak, M. (2012). *Innowacyjność a tożsamość miejsca w rewitalizacji obszarów miejskich*. Gliwice: Wydział Architektury w ramach projektu Design Silesia Politechnika Śląska w Gliwicach.

## AKTY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2020 r. poz. 611, <http://prawo.sejm.gov.pl>.
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2020 r. poz. 532, z późn. zm., <http://prawo.sejm.gov.pl>.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z późn. zm. <http://prawo.sejm.gov.pl>.
4. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, Dz. U. z 2020 r. poz. 276, z późn. zm., <http://prawo.sejm.gov.pl>.
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2020 r. poz. 293, <http://prawo.sejm.gov.pl>.
6. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm., <http://prawo.sejm.gov.pl>.
7. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz. U. z 2020 r. poz. 802, <http://prawo.sejm.gov.pl>.
8. Ustawa z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym, Dz. U. 1984, nr 35 poz. 185, <http://prawo.sejm.gov.pl>.
9. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. 1994, nr 89 poz. 415, <http://prawo.sejm.gov.pl>.
10. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Dz. U. z 2019 r., poz. 2195, <http://prawo.sejm.gov.pl>

# SPIS RZECZOWY

## 1. SPIS TABEL

Tabela 1 Metody i modele systemów mieszkaniowych, źródło: (Lis, Koncepcje polityki mieszkaniowej, 2005) .....	21
Tabela 2 Funkcje małych dolnośląskich miast, źródło: (Stettner, Zróżnicowanie potencjałów rozwojowych wybranych małych miast w województwie dolnośląskim, 2017) na podstawie (Masztalski, 2005) .....	29
Tabela 3 Cele polityki mieszkaniowej w krajach Unii Europejskiej, źródło: (Lis, Koncepcje polityki mieszkaniowej, 2005) .....	33
Tabela 4 Charakterystyka komunalnego zasobu mieszkaniowego w krajach Unii Europejskiej (stan na 2007/08), źródło: (Lis, Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej, 2011) .....	36
Tabela 5 Mechanizmy finansowania mieszkań w systemie <i>affordable housing</i> , źródło: opracowanie własne, na podstawie: (Milligan, Gurran, Lawson, Phibbs i Phillips, 2009).....	37
Tabela 6 Kryteria warunkujące uznanie programu za rewitalizację, źródło: (Strzelecka, 2011).....	44
Tabela 7 Wyniki badań danych statystycznych – delimitacja obszaru badań, źródło: opracowanie własne, (Stettner, Małe miasto: rzeczywistość, a możliwości rozwoju, 2016).....	56
Tabela 8 Kryterium oceny stanu technicznego budynków, źródło: opracowanie własne .....	74
Tabela 9 Kryterium oceny sposobu zagospodarowania i wykorzystania podwórka, źródło: opracowanie własne .....	74
Tabela 10 Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Chocianowie, źródło: opracowanie własne .....	78
Tabela 11 Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Kątach Wrocławskich, źródło: opracowanie własne .....	82
Tabela 12 Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Międzyborzu, źródło: opracowanie własne .....	84
Tabela 13 Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Nowogrodźcu, źródło: opracowanie własne .....	90
Tabela 14 Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Obornikach Śląskich, źródło: opracowanie własne .....	94
Tabela 15 Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Prochowicach, źródło: opracowanie własne .....	98
Tabela 16 Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Prusicach, źródło: opracowanie własne .....	102
Tabela 17 Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Siechnicach, źródło: opracowanie własne .....	105
Tabela 18 Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Środzie Śląskiej, źródło: opracowanie własne .....	108
Tabela 19 Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Twardogórze, źródło: opracowanie własne .....	114
Tabela 20 Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Wiązowie, źródło: opracowanie własne .....	118
Tabela 21 Ocena komunalnego zasobu mieszkaniowego w Żmigrodzie, źródło: opracowanie własne .....	122
Tabela 22 Stan techniczny lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących w 100% własności Gminy Chocianów (stan 31.12.2015 r.), źródło: Uchwała nr XIX.130.2016 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów na lata 2016-2020. ....	126

Tabela 23 Plan remontów i modernizacji na lata 2016-2020, źródło: Uchwała nr XIX.130.2016 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów na lata 2016-2020. ....	127
Tabela 24 Planowane nakłady na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych, źródło: Uchwała nr XXXIX/506/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2018-2022. ....	128
Tabela 25 Prognoza wydatków, źródło: Uchwała nr XXXIX/506/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2018-2022. ....	129
Tabela 26 Prognoza stanu technicznego budynków komunalnych, źródło: Uchwała nr XLVII/344/14 Rady Miejskiej w Nowogrodzcu z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i Miasta Nowogrodzic na lata 2014-2018. ....	131
Tabela 27 Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych, źródło: Uchwała nr XLVII/344/14 Rady Miejskiej w Nowogrodzcu z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i Miasta Nowogrodzic na lata 2014-2018. ....	132
Tabela 28 Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego, źródło: Uchwała nr XLI/346/13 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 12 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Oborniki Śląskie w latach 2014-2018. ....	134
Tabela 29 Potrzeby remontowe w budynkach w 100% własności Gminy, źródło: Uchwała nr XLI/346/13 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 12 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Oborniki Śląskie w latach 2014-2018. ....	135
Tabela 30 Stan i prognozy zasobu komunalnego w gminie Środa Śląska, źródło: Uchwała nr LI/444/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017-2021. ....	139
Tabela 31 Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych, źródło: Uchwała nr LI/444/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017-2021. ....	140
Tabela 32 Analiza potrzeb remontowych budynków w 100% własności Gminy Środa Śląska, źródło: Uchwała nr LI/444/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017-2021. ....	141
Tabela 33 Analiza potrzeb remontowych lokali mieszkalnych w budynkach w 100% własności Gminy Środa Śląska, źródło: Uchwała nr LI/444/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017-2021. ....	142
Tabela 34 Stan zasobu mieszkaniowego i prognozy, źródło: Uchwała nr XXXIV.382.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra. ....	143
Tabela 35 Ocena stanu technicznego, źródło: Uchwała nr XXXIV.382.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra. ....	144
Tabela 36 Planowane środki finansowe na remonty, źródło: Uchwała nr XXXIV.382.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra. ....	145

Tabela 37 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2016-2020, źródło: Uchwała nr XV/137/2016 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiązów na lata 2016-2020. ....	146
Tabela 38 Prognoza wysokości nakładów finansowych na remonty w latach 2016-2020, źródło: Uchwała nr XV/137/2016 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiązów na lata 2016-2020. ....	147
Tabela 39 Prognoza wysokości nakładów finansowych na gospodarowanie zasobem gminy w latach 2016-2020, źródło: Uchwała nr XV/137/2016 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiązów na lata 2016-2020. ....	148
Tabela 40 Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Proszę napisać co według Pana(i) szczególnie poprawiło się w mieście?”, źródło: opracowanie własne .....	153
Tabela 41 Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Proszę napisać co według Pana(i) szczególnie pogorszyło się w mieście?”, źródło: opracowanie własne.....	154
Tabela 42 Porównanie <i>affordable housing</i> w Wielkiej Brytanii z mieszkaniami komunalnymi w Polsce, źródło: opracowanie własne, na podstawie: (Departament for Communities and Local Government, Delivering Affordable Housing, 2006), (Departament for Communities and Local Government, Review of the barriers to institutional investment in private rented homes, 2012). .	155
Tabela 43 Prynypia rewitalizacji, źródło: (Parysek, 2016).....	158

## 2. SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1 Metody systemów mieszkaniowych, źródło: (Lis, Koncepcje polityki mieszkaniowej, 2005), opracowanie własne. ....	20
Rysunek 2 System zarządzania w gospodarce mieszkaniowej, źródło: (Sikora-Fernandez, 2010)..	32
Rysunek 3 Przebieg procesu rewitalizacji, źródło: (Strzelecka, 2011) .....	43
Rysunek 4 Koło partycypacyjne Davidsona, źródło: (Davidson, 1998), (Sowada i Kotus, 2015) ...	47
Rysunek 5 Małe miasta do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: opracowanie własne .....	49
Rysunek 6 Miasta do 10.000 mieszkańców wybrane do badań szczegółowych, źródło: opracowanie własne .....	58
Rysunek 7 Schemat zasięgu tożsamości człowieka z miejscem, źródło: <a href="http://www.geo.uj.edu.pl/zaklady/zrr/projekty/kjanasprojekt.htm">http://www.geo.uj.edu.pl/zaklady/zrr/projekty/kjanasprojekt.htm</a> , [dostęp: 27.03.2014 r.].....	63
Rysunek 8 Pola badawcze wpływające na tożsamość z miejscem, źródło: <a href="http://www.geo.uj.edu.pl/zaklady/zrr/projekty/kjanasprojekt.htm">http://www.geo.uj.edu.pl/zaklady/zrr/projekty/kjanasprojekt.htm</a> , [dostęp: 27.03.2014 r.].....	63
Rysunek 9 Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Chocianowa, źródło: opracowanie własne .....	76
Rysunek 10 Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Katow Wrocławskich, źródło: opracowanie własne .....	80
Rysunek 11 Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Międzyborza, źródło: opracowanie własne .....	84
Rysunek 12 Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Nowogrodźca, źródło: opracowanie własne .....	87
Rysunek 13 Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Oborników Śląskich, źródło: opracowanie własne .....	92
Rysunek 14 Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Prochowic, źródło: opracowanie własne .....	96



Rysunek 15 Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Prusic, źródło: opracowanie własne .....	101
Rysunek 16 Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Siechnic, źródło: opracowanie własne .....	104
Rysunek 17 Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Środy Śląskiej, źródło: opracowanie własne .....	107
Rysunek 18 Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Twardogóry, źródło: opracowanie własne .....	111
Rysunek 19 Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Wiązowa, źródło: opracowanie własne.....	118
Rysunek 20 Lokalizacja komunalnej zabudowy mieszkaniowej na strukturze urbanistycznej Żmigrodu, źródło: opracowanie własne.....	120
Rysunek 21 Strona tytułowa Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2018-2022, źródło: (Wojciechowski, 2018).....	161
Rysunek 22 Strona tytułowa Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017-2021, źródło: (Grabowiecki, 2017) .....	161
Rysunek 23 Strona tytułowa Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Twardogóra, źródło: (Szydełko, 2017).....	161

### 3. SPIS WYKRESÓW

Wykres 1 Budynki mieszkalne w gminie, źródło: GUS, opracowanie własne .....	23
Wykres 2 Zasób mieszkaniowy w gminie, źródło: GUS, opracowanie własne .....	24
Wykres 3 Drabina partycypacji, źródło: opracowanie własne, (Arnstein, 1969) .....	46
Wykres 4 Koncepcja współpracy, źródło: (Sowada i Kotus, 2015), (Donderowicz, Głowczyński i Wronkowski, 2016) .....	47
Wykres 5 Liczba ludności ogółem w 12 wybranych małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: GUS, opracowanie własne .....	51
Wykres 6 Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym w 12 wybranych małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: GUS, opracowanie własne .....	52
Wykres 7 Liczba ludności w wieku produkcyjnym w 12 wybranych małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: GUS, opracowanie własne.....	52
Wykres 8 Saldo migracji w 12 wybranych małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: GUS, opracowanie własne .....	53
Wykres 9 Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców w 12 wybranych małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: GUS, opracowanie własne.....	54
Wykres 10 Dostęp do mediów w % w 12 wybranych małych miastach do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim, źródło: GUS, opracowanie własne .....	55
Wykres 11 Klasyfikacja jakości życia, źródło: (Borys, 2008) .....	60
Wykres 12 Oddziaływanie na siebie warunków, poziomu i stylu życia, źródło: (Sienkiewicz i Świeboda, 2008) .....	61
Wykres 13 Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Czy jest Pan(i) zadowolony(a), że mieszka w mieście?”, źródło: opracowanie własne.....	62
Wykres 14 Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Gdyby Pan(i) miał(a) możliwość przeprowadzenia się do innej miejscowości, to podjąłby(ęłaby) Pan(i) taką decyzję?”, źródło: opracowanie własne .....	62
Wykres 15 Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Czy jest Pan(i) zadowolony(a) ze swojego życia?”, źródło: opracowanie własne.....	64
Wykres 16 Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Czy jest Pan(i) zadowolony(a) ze swojego życia?”, podział wg wieku respondentów, źródło: opracowanie własne .....	65

Wykres 17 Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Czy jest Pan(i) zadowolony(a) ze swojego życia?”, podział wg aktywności zawodowej respondentów, źródło: opracowanie własne .....	65
Wykres 18 Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Jak Pan(i) ocenia poziom rozwoju swojego miasta/gminy na tle innych gmin?”, źródło: opracowanie własne .....	66
Wykres 19 Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Jak według Pana(i) zmieniły się warunki życia w Pańskim mieście w ciągu ostatnich 5 lat?”, źródło: opracowanie własne .....	67
Wykres 20 Wyniki badania sondażowego – punktowa ocena możliwości zaspokojenia swoich potrzeb w mieście/gminie, źródło: opracowanie własne .....	67
Wykres 21 Wyniki badania sondażowego – punktowa ocena możliwości zaspokojenia swoich potrzeb w mieście/gminie, podział wg wieku respondentów, źródło: opracowanie własne .....	68
Wykres 22 Wyniki badania sondażowego – punktowa ocena możliwości zaspokojenia swoich potrzeb w mieście/gminie, podział wg aktywności zawodowej respondentów, źródło: opracowanie własne .....	69
Wykres 23 Wyniki badania sondażowego – punktowa ocena problemów w zakresie rozwoju gospodarczego, które należałoby rozwiązać w pierwszej kolejności, źródło: opracowanie własne .....	70
Wykres 24 Wyniki badania sondażowego – punktowa ocena problemów w zakresie infrastruktury i środowiska naturalnego, które należałoby rozwiązać w pierwszej kolejności, źródło: opracowanie własne .....	70
Wykres 25 Wyniki badania sondażowego – punktowa ocena problemów w zakresie kwestii społecznych, które należałoby rozwiązać w pierwszej kolejności, źródło: opracowanie własne .....	71
Wykres 26 Wyniki badania sondażowego – odpowiedź na pytanie: „Od jak dawna mieszka Pan(i) w mieście?”, źródło: opracowanie własne .....	71
Wykres 27 Respondenci wg płci, źródło: opracowanie własne .....	72
Wykres 28 Respondenci wg wieku, źródło: opracowanie własne .....	72
Wykres 29 Respondenci wg wykształcenia, źródło: opracowanie własne .....	72
Wykres 30 Respondenci wg aktywności zawodowej, źródło: opracowanie własne .....	72

#### 4. SPIS FOTOGRAFII

Fotografia 1 Kąty Wrocławskie, budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 47, źródło: zdjęcie własne .....	25
Fotografia 2 Rynek Starego Miasta w Chocianowie, źródło: zdjęcie własne .....	75
Fotografia 3 Chocianów, budynek mieszkalny przy ul. Kolejowej 20, źródło: zdjęcie własne .....	76
Fotografia 4 Chocianów, budynek mieszkalny przy ul. Zaułek Fabryczny 1, źródło: zdjęcie własne .....	77
Fotografia 5 Chocianów, budynek mieszkalny przy ul. Fabryczna 17, źródło: zdjęcie własne .....	77
Fotografia 6 Rynek Starego Miasta w Kątach Wrocławskich, źródło: zdjęcie własne .....	79
Fotografia 7 Kąty Wrocławskie, budynek mieszkalny przy ul. Kościuszki 14, źródło: zdjęcie własne .....	80
Fotografia 8 Kąty Wrocławskie, osiedle mieszkaniowe przy ul. Nowowiejskiej 9a-b, źródło: zdjęcie własne .....	81
Fotografia 9 Rynek Starego Miasta w Międzyborzu, źródło: polska-org.pl, [dostęp: 12.11.2018] .....	83
Fotografia 10 Rynek Starego Miasta w Nowogrodźcu, źródło: zdjęcie własne .....	85
Fotografia 11 Nowogrodzic, park w centrum miasta, źródło: zdjęcie własne .....	86
Fotografia 12 Nowogrodzic, obwarowania centrum miasta, źródło: zdjęcie własne .....	86
Fotografia 13 Nowogrodzic, budynki mieszkalne przy ul. Bolesławieckiej 6-8, źródło: zdjęcie własne .....	88
Fotografia 14 Nowogrodzic, budynki mieszkalne przy ul. Kolejowej 4-5, źródło: zdjęcie własne .....	88

Fotografia 15 Nowogrodziec, budynek mieszkalny przy ul. Lubańskiej 31, źródło: zdjęcie własne .....	89
Fotografia 16 Oborniki Śląskie, park w centrum, źródło: zdjęcie własne.....	91
Fotografia 17 Oborniki Śląskie, budynek mieszkalny przy ul. Podzamcze 7, źródło: zdjęcie własne .....	92
Fotografia 18 Oborniki Śląskie, park nieopodal budynku mieszkalnego przy ul. Podzamcze 7, źródło: zdjęcie własne.....	93
Fotografia 19 Oborniki Śląskie, budynek mieszkalny przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 84, źródło: zdjęcie własne.....	93
Fotografia 20 Rynek Starego Miasta w Prochowicach, źródło: zdjęcie własne .....	95
Fotografia 21 Prochowice, budynki mieszkalne przy ul. 1 Maja 2-6, źródło: zdjęcie własne .....	97
Fotografia 22 Prochowice, budynki mieszkalne przy ul. Wrocławskiej 17-19, źródło: zdjęcie własne .....	97
Fotografia 23 Prochowice, budynek mieszkalny przy ul. Pocztowej 16, źródło: zdjęcie własne ....	98
Fotografia 24 Rynek Starego Miasta w Prusicach, źródło: maps.google.pl, [dostęp: 12.11.2018]	100
Fotografia 25 Prusice, budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 37a-b, źródło: maps.google.pl, [dostęp: 12.11.2018] .....	102
Fotografia 26 Siechnice, Urząd Miasta i Gminy, źródło: zdjęcie własne .....	103
Fotografia 27 Siechnice, budynek mieszkalny przy ul. Wiosennej 13, źródło: zdjęcie własne .....	105
Fotografia 28 Środa Śląska, centrum miasta, źródło: zdjęcie własne .....	106
Fotografia 29 Środa Śląska, budynki mieszkalne przy ul. Lipowej 19-21, źródło: zdjęcie własne	107
Fotografia 30 Środa Śląska, budynek mieszkalny przy ul. Daszyńskiego 23, źródło: zdjęcie własne .....	108
Fotografia 31 Rynek Starego Miasta w Twardogórze, źródło: zdjęcie własne .....	110
Fotografia 32 Deptak z zielenią urządzoną wzdłuż rzeki Skoryni, źródło: zdjęcie własne .....	110
Fotografia 33 Twardogóra, budynek mieszkalny przy ul. Rynek 6, źródło: zdjęcie własne.....	112
Fotografia 34 Twardogóra, budynek mieszkalny przy ul. Młyńskiej 9, źródło: zdjęcie własne ....	112
Fotografia 35 Twardogóra, budynek mieszkalny przy ul. Młyńskiej 8, źródło: zdjęcie własne ....	113
Fotografia 36 Twardogóra, budynki mieszkalne przy ul. Wrocławskiej 13-15, źródło: zdjęcie własne .....	113
Fotografia 37 Rynek Starego Miasta w Wiązowie, źródło: zdjęcie własne .....	117
Fotografia 38 Rynek Starego Miasta w Żmigrodzie, źródło: zdjęcie własne .....	119
Fotografia 39 Żmigród, budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 8, źródło: zdjęcie własne .....	120
Fotografia 40 Żmigród, budynek mieszkalny przy ul. Św. Jana Pawła II 7, źródło: zdjęcie własne .....	121
Fotografia 41 Żmigród, parking przy budynku mieszkalnym przy ul. Św. Jana Pawła II 7, źródło: zdjęcie własne.....	121
Fotografia 42 Nieruchomość przy ul. Bolesławieckiej 6-8 w Nowogrodźcu, remont wykonany ze środków finansowych z UE, źródło: zdjęcie własne.....	160
Fotografia 43 Nieruchomość przy ul. Głogowskiej 3 w Chocianowie, remont wykonany ze środków finansowych z UE, źródło: zdjęcie własne.....	160

## STRESZCZENIE

Przedmiotem opracowania jest analiza komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w śródmieściach małych miast do 10.000 mieszkańców województwa dolnośląskiego i próba zdefiniowania rekomendacji dla władz miast w zakresie prowadzenia polityki gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

Praca składa się z pięciu rozdziałów. W pierwszym rozdziale autorka przywołuje cele, pytania badawcze i metody, za pomocą których udowadnia tezy dysertacji: „Małe miasta do 10.000 mieszkańców w Polsce nie zaspokajają potrzeb mieszkańców w zakresie dostępności mieszkań komunalnych.”, „Aktualnie prowadzona polityka gospodarowania komunalnymi terenami mieszkaniowymi w małych miastach Polski nie sprzyja ich właściwemu zagospodarowaniu. Utrzymywanie mieszkań komunalnych w budynkach 100% własności gminy sprzyja gettoizacji i przy braku racjonalnego zagospodarowania nieruchomości ulega wyłączeniu z pozytywnie odbieranej przestrzeni miasta.” i „W celu poprawy dostępności mieszkań komunalnych w małych miastach Polski niezbędne jest aby administracja samorządowa i rządowa angażowały się w inne, wzorowane na rozwiązaniach państw zachodnich, formy budownictwa komunalnego.”. Kolejny rozdział to przegląd literatury, w którym autorka skupia się na polityce mieszkaniowej prowadzonej w Polsce i w Europie oraz na procesach naprawczych przestrzeni miejskiej. Wnioski z analiz prowadzenia polityki mieszkaniowej oraz możliwości wprowadzania zmian w przestrzeni komunalnych zasobów mieszkaniowych zostają wykorzystane w kolejnym rozdziale, dotyczącym badań.

Na podstawie danych statystycznych, dotyczących kapitału ludzkiego i wyposażenia zabudowy w instalacje techniczno-sanitarne we wszystkich małych miastach (54) w województwie dolnośląskim, autorka przeprowadziła delimitację obszaru badań i wybrała 12 małych miast do dalszych analiz. We współpracy z urzędami miast i gmin sporządziła bazę danych nieruchomości komunalnych. W oparciu o szczegółową inwentaryzację terenu wykonała karty dla wszystkich nieruchomości komunalnych, które stanowią aneks do pracy (108 kart). Oprócz badań terenowych w 12 małych miastach autorka przeprowadziła sondaż, dotyczący jakości i warunków życia w małych miastach oraz analizę budżetów i strategii gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. Połączenie analiz statystycznych, przestrzennych, społecznych i ekonomicznych dało możliwość udowodnienia tez.

Dwa ostatnie rozdziały to synteza i podsumowanie pracy. Autorka za pomocą odpowiedzi na pytania badawcze osiąga cele sformułowane na początku pracy, a przy ich pomocy udowadnia tezy. W podsumowaniu, oprócz wniosków końcowych, pojawiają się rekomendacje dla władz miast i gmin w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, tworzenia dokumentów planistycznych i strategicznych oraz kierunków przekształceń nieruchomości gminnych.





## SUMMARY

The subject of the study is the analysis of municipal multi-family housing development in the city centers of small towns up to 10,000 inhabitants of Lower Silesia and an attempt to define recommendations for city authorities in the field of municipal housing policy.

The dissertation consists of five chapters. In the first chapter, the author refers to the objectives, research questions and methods by which she proves the theses of the dissertation: „Small towns up to 10,000 inhabitants in Poland do not meet the needs of residents in terms of the availability of municipal housing.”, „The current policy of managing communal residential areas in small polish towns is not conducive to their proper management. The maintenance of communal flats in buildings with 100% ownership of the commune is conducive to ghettoization and in the absence of rational development of the property, exclusion from the positively perceived city space.” and ”In order to improve the availability of municipal housing in small polish towns, it is necessary that local and governmental administration engage in other forms of communal housing, modeled on the solutions of Western countries.”. The next chapter is a review of the literature in which the author focuses on housing policy pursued in Poland and in Europe, as well as the repair processes of urban space. The conclusions from the analysis of housing policy and the possibility of introducing changes in the space of municipal housing areas are used in the next chapter on research.

Based on statistical data on human capital and fitting out equipment with technical and sanitary installations in all small towns (54) in the Lower Silesia, the author delimited the research area and selected 12 small towns for further analysis. In cooperation with municipal offices, it prepared a database of municipal real estate. Based on a detailed inventORIZATION of the area, she made cards for all municipal properties, which constitute an annex to dissertation (108 cards). In addition to field studies in 12 small towns, the author conducted a survey on the quality and living conditions in small towns, as well as an analysis of budgets and strategies for municipal property management. The combination of statistical, spatial, social and economic analysis gave the opportunity to prove theses.

The last two chapters are a synthesis and summary of the dissertation. By answering research questions, the author achieves the goals formulated at the beginning of the dissertation, and with their help proves thesis. In the summary, in addition to the final conclusions, there are recommendations for municipal authorities in the field of municipal property management, creation of planning and strategic documents, and directions of transformation of municipal properties.



Politechnika Wroclawska

# PRACA DYPLOMOWA





Politechnika Wroclawska

Wydział Architektury

Kierunki urbanistycznych przekształceń,  
komunalnych zasobów mieszkaniowych  
w śródmieściach małych miast  
na przykładzie województwa dolnośląskiego

---

Rozprawa doktorska

TOM II – ANEKS

autor: mgr inż. Milena Stettner

promotor: prof. dr hab. inż. arch. Robert Masztalski

Wrocław, 2020



## **SPIS TREŚCI**

<b>CZĘŚĆ I.....</b>	<b>5</b>
PODSUMOWANIE BADANIA ILOŚCIOWEGO NA PODSTAWIE DANYCH Z GUS (DELIMITACJA OBSZARU BADAŃ) .....	5
<b>CZĘŚĆ II .....</b>	<b>15</b>
SONDAŻ MAJĄCY NA CELU OKREŚLENIE WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW MAŁEGO MIASTA.....	15
<b>CZĘŚĆ III.....</b>	<b>21</b>
KARTY NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ W ŚRÓDMIEŚCIACH MAŁYCH MIAST DO 10.000 MIESZKAŃCÓW NA PRZYKŁADZIE WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO.....	21





# CZEŚĆ I

## **PODSUMOWANIE BADANIA ILOŚCIOWEGO NA PODSTAWIE DANYCH Z GUS (DELIMITACJA OBSZARU BADAŃ)**

- wszystkie małe miasta do 10.000 mieszkańców w województwie dolnośląskim -

Jednostka terytorialna	ludność ogółem	>105 - 3 pkt	ludność w wieku przedprodukcyjnym	>105 - 3 pkt	ludność w wieku produkcyjnym	>105 - 3 pkt	ludność w wieku poprodukcyjnym	max = 9; min = 3	saldo migracji	>100 - 3 pkt	przyrost naturalny	>10 - 3 pkt	max = 15; min = 5	Polska: 0,180	Polska: 0,630	Polska: 0,630	w miastach	>95 - 3 pkt	w miastach	>95 - 3 pkt	w miastach	>95 - 3 pkt	max = 9; min = 3	max = 30; min = 10	TAK >20						
		105>x>95 - 2 pkt		105>x>95 - 2 pkt		105>x>95 - 2 pkt		105>x>95 - 2 pkt		pkt		100>x>(-100) - 2 pkt	10>x>(-10) - 2 pkt	pkt				dolnośląskie: 0,168		dolnośląskie: 0,635		95>x>90 - 2 pkt	95>x>90 - 2 pkt	95>x>90 - 2 pkt		pkt	pkt				
		<95 - 1 pkt		<95 - 1 pkt		<95 - 1 pkt		bez pkt		ludność		1995-2014	<(-100) - 1 pkt	2002-2014				<(-10) - 1 pkt		ludność + migracje + przyrost naturalny		wiek produkcyjny/ogół	wodociąg	<90 - 1 pkt		łazienka	<90 - 1 pkt	centralne ogrzewanie	<90 - 1 pkt	instalacje	ludność + migracje + przyrost naturalny
		% (1995-2014)		pkt		% (1995-2014)		pkt		% (1995-2014)		pkt	% (1995-2014)	pkt				SUMA		suma		pkt	suma	pkt		SUMA	2014	pkt	2014	pkt	2014
%	pkt	%	pkt	%	pkt	%	pkt	osoba	pkt	na 1000 mieszkańców	pkt	pkt	>0,180 - 3 pkt, 0,180>x >0,168 - 2 pkt, <0,168 - 1 pkt	>0,635 - 3 pkt, 0,635>x >0,630 - 2 pkt, <0,630 - 1 pkt	%	pkt	%	pkt	%	pkt	pkt	pkt	NIE <=20								
<b>Bardo</b>	87,31	1	45,99	1	96	2	134	4	-234	1	-47,8	1	6	0,146	1	0,642	3	98,8	3	85,3	1	68,6	1	5	15	<b>NIE</b>					
<b>Bierutów</b>	94,28	1	57,48	1	104	2	132	4	-289	1	-13,4	1	6	0,172	2	0,649	3	99,4	3	93,0	2	74,5	1	6	17	<b>NIE</b>					
<b>Bolków</b>	90,26	1	51,47	1	93	1	149	3	-338	1	-62,4	1	5	0,147	1	0,627	1	99,0	3	93,9	2	75,2	1	6	13	<b>NIE</b>					
<b>Chocianów</b>	97,48	2	54,78	1	109	3	175	6	-589	1	23,1	3	10	0,181	3	0,663	3	99,4	3	95,7	3	82,0	1	7	23	<b>TAK</b>					
<b>Duszniki-Zdrój</b>	85,69	1	51,50	1	85	1	146	3	-480	1	-51,4	1	5	0,145	1	0,608	1	99,2	3	90,3	2	80,6	1	6	13	<b>NIE</b>					
<b>Gluszyca</b>	87,54	1	44,04	1	99	2	131	4	-721	1	-42,7	1	6	0,145	1	0,647	3	97,0	3	77,3	1	67,5	1	5	15	<b>NIE</b>					
<b>Gryfów Śląski</b>	87,76	1	48,42	1	95	1	132	3	-520	1	-46,1	1	5	0,147	1	0,637	3	100,0	3	93,3	2	77,4	1	6	15	<b>NIE</b>					
<b>Jaworzyna Śląska</b>	96,52	2	58,04	1	110	3	115	6	-205	1	-20,6	1	8	0,168	1	0,652	3	99,0	3	85,4	1	57,7	1	5	17	<b>NIE</b>					
<b>Jedlina-Zdrój</b>	89,51	1	59,94	1	96	2	109	4	-154	1	-65,7	1	6	0,167	1	0,620	1	98,4	3	78,4	1	65,2	1	5	13	<b>NIE</b>					
<b>Karpacz</b>	88,03	1	46,49	1	95	1	137	3	-206	1	-47,4	1	5	0,135	1	0,658	3	99,8	3	93,2	2	86,3	1	6	15	<b>NIE</b>					
<b>Kąty Wrocławskie</b>	128,71	3	93,01	1	135	3	180	7	958	3	21,0	3	13	0,203	3	0,624	1	99,6	3	96,4	3	88,7	1	7	24	<b>TAK</b>					
<b>Łądek-Zdrój</b>	85,33	1	45,90	1	88	1	142	3	-394	1	-59,6	1	5	0,136	1	0,623	1	99,3	3	91,7	2	73,8	1	6	13	<b>NIE</b>					
<b>Leśna</b>	95,78	2	59,77	1	105	2	124	5	-367	1	-25,2	1	7	0,167	1	0,632	2	97,9	3	83,1	1	70,3	1	5	15	<b>NIE</b>					
<b>Lubawka</b>	89,56	1	58,99	1	94	1	122	3	-577	1	-42,3	1	5	0,165	1	0,628	1	98,6	3	86,0	1	70,8	1	5	12	<b>NIE</b>					
<b>Lubomierz</b>	93,70	1	63,33	1	98	2	143	4	-57	2	-16,1	1	7	0,182	3	0,638	3	99,9	3	94,3	2	78,4	1	6	19	<b>NIE</b>					

<b>Lwówek Śląski</b>	96,61	2	55,83	1	100	2	166	5	-950	1	-31,8	1	7	0,155	1	0,630	1	99,3	3	96,1	3	86,6	1	7	16	<b>NIE</b>
<b>Mioszów</b>	84,49	1	48,14	1	94	1	110	3	-347	1	-54,5	1	5	0,149	1	0,651	3	99,5	3	88,1	1	64,4	1	5	14	<b>NIE</b>
<b>Międzybórz</b>	100,60	2	65,80	1	105	3	177	6	-71	2	35,2	3	11	0,194	3	0,631	2	99,7	3	99,1	3	82,6	1	7	23	<b>TAK</b>
<b>Międzylesie</b>	94,06	1	53,88	1	103	2	140	4	-291	1	1,5	2	7	0,164	1	0,635	2	98,7	3	91,4	2	74,8	1	6	16	<b>NIE</b>
<b>Mirsk</b>	92,46	1	54,01	1	103	2	119	4	27	2	-75,2	1	7	0,157	1	0,639	3	98,4	3	88,5	1	70,9	1	5	16	<b>NIE</b>
<b>Niemcza</b>	88,39	1	51,15	1	96	2	115	4	161	3	-105,1	1	8	0,143	1	0,624	1	98,7	3	92,7	2	60,7	1	6	16	<b>NIE</b>
<b>Nowogrodziec</b>	103,53	2	53,56	1	119	3	184	6	-182	1	17,6	3	10	0,172	2	0,663	3	98,9	3	94,5	2	85,0	1	6	21	<b>TAK</b>
<b>Oborniki Śląskie</b>	115,60	3	73,47	1	121	3	170	7	1473	3	-24,0	1	11	0,165	1	0,623	1	99,5	3	97,8	3	91,8	2	8	21	<b>TAK</b>
<b>Olszyna</b>	94,10	1	71,95	1	96	2	116	4	52	2	-37,1	1	7	0,162	1	0,646	3	98,9	3	87,5	1	82,1	1	5	16	<b>NIE</b>
<b>Piechowice</b>	86,94	1	51,87	1	92	1	129	3	182	3	-36,4	1	7	0,156	1	0,634	2	98,8	3	89,7	1	79,8	1	5	15	<b>NIE</b>
<b>Pieńsk</b>	96,13	2	58,78	1	104	2	143	5	-311	1	-11,0	1	7	0,170	2	0,644	3	98,9	3	87,0	1	65,9	1	5	17	<b>NIE</b>
<b>Pieszycy</b>	94,89	1	63,87	1	106	3	105	5	-49	2	-45,8	1	8	0,172	2	0,635	2	91,3	2	78,3	1	62,1	1	4	16	<b>NIE</b>
<b>Piława Górna</b>	93,38	1	55,13	1	108	3	114	5	-502	1	-14,1	1	7	0,175	2	0,650	3	98,5	3	87,1	1	72,3	1	5	17	<b>NIE</b>
<b>Polanica-Zdrój</b>	87,53	1	51,75	1	87	1	138	3	141	3	-67,7	1	7	0,137	1	0,598	1	99,3	3	94,3	2	84,6	1	6	15	<b>NIE</b>
<b>Prochowice</b>	99,54	2	66,24	1	105	2	154	5	-25	2	12,9	3	10	0,185	3	0,641	3	99,6	3	92,6	2	76,7	1	6	22	<b>TAK</b>
<b>Prusice</b>	101,99	2	69,78	1	109	3	139	6	-97	2	8,5	2	10	0,182	3	0,668	3	98,5	3	92,8	2	75,5	1	6	22	<b>TAK</b>
<b>Przemków</b>	94,46	1	53,39	1	109	3	132	5	-516	1	4,5	2	8	0,176	2	0,670	3	99,5	3	90,3	2	78,5	1	6	19	<b>NIE</b>
<b>Radków</b>	94,83	1	51,76	1	107	3	136	5	-163	1	-18,0	1	7	0,160	1	0,646	3	98,4	3	90,0	1	65,1	1	5	16	<b>NIE</b>
<b>Siechnice</b>	159,13	3	137,26	3	177	3	121	9	1223	3	44,1	3	15	0,212	3	0,676	3	99,7	3	98,6	3	96,8	3	9	30	<b>TAK</b>
<b>Sobótka</b>	104,71	2	64,93	1	109	3	166	6	376	3	-10,4	1	10	0,170	2	0,617	1	99,7	3	93,6	2	76,5	1	6	19	<b>NIE</b>
<b>Stronie Śląskie</b>	81,25	1	47,41	1	85	1	120	3	-460	1	-26,8	1	5	0,142	1	0,639	3	97,1	3	94,7	2	86,9	1	6	15	<b>NIE</b>
<b>Szczawno-Zdrój</b>	96,25	2	61,78	1	103	2	114	5	175	3	-70,2	1	9	0,136	1	0,611	1	99,0	3	91,1	2	79,2	1	6	17	<b>NIE</b>
<b>Szczytna</b>	91,01	1	50,40	1	99	2	144	4	-172	1	-32,1	1	6	0,154	1	0,651	3	98,5	3	91,8	2	79,0	1	6	16	<b>NIE</b>

<b>Szklarska Poręba</b>	83,25	1	42,88	1	88	1	138	3	-548	1	-49,3	1	5	0,132	1	0,649	3	99,2	3	94,1	2	86,2	1	6	15	<b>NIE</b>
<b>Ścinawa</b>	92,96	1	54,68	1	100	2	156	4	-437	1	-14,8	1	6	0,169	2	0,647	3	99,2	3	90,1	2	81,0	1	6	17	<b>NIE</b>
<b>Środa Śląska</b>	107,35	3	73,32	1	110	3	167	7	258	3	-3,1	2	12	0,178	2	0,633	2	99,9	3	96,0	3	80,3	1	7	23	<b>TAK</b>
<b>Świeradów-Zdrój</b>	86,66	1	54,59	1	91	1	127	3	-367	1	-42,4	1	5	0,163	1	0,620	1	97,9	3	86,5	1	80,5	1	5	12	<b>NIE</b>
<b>Świerzawa</b>	88,97	1	46,33	1	99	2	147	4	-235	1	-24,4	1	6	0,151	1	0,660	3	99,6	3	95,2	3	77,1	1	7	17	<b>NIE</b>
<b>Twardogóra</b>	99,79	2	57,97	1	107	3	180	6	-200	1	14,2	3	10	0,173	2	0,643	3	99,1	3	93,9	2	78,0	1	6	21	<b>TAK</b>
<b>Wąsosz</b>	99,36	2	71,22	1	104	2	149	5	-230	1	1,3	2	8	0,207	3	0,624	1	99,4	3	92,0	2	79,9	1	6	18	<b>NIE</b>
<b>Węgliniec</b>	86,59	1	46,56	1	99	2	121	4	-291	1	-37,7	1	6	0,157	1	0,650	3	99,7	3	93,9	2	66,1	1	6	16	<b>NIE</b>
<b>Wiązów</b>	107,38	3	70,47	1	123	3	117	7	28	2	-31,5	1	10	0,183	3	0,657	3	98,6	3	93,9	2	77,8	1	6	22	<b>TAK</b>
<b>Wleń</b>	86,72	1	43,07	1	100	2	123	4	-104	1	-41,2	1	6	0,144	1	0,660	3	99,3	3	90,2	2	75,5	1	6	16	<b>NIE</b>
<b>Wojcieszów</b>	90,96	1	55,45	1	105	2	105	4	-195	1	-38,0	1	6	0,172	2	0,645	3	97,5	3	89,2	1	70,7	1	5	16	<b>NIE</b>
<b>Zawidów</b>	88,42	1	47,83	1	99	2	150	4	-442	1	-9,1	2	7	0,168	2	0,648	3	99,1	3	90,4	2	79,2	1	6	18	<b>NIE</b>
<b>Ziębice</b>	90,13	1	55,38	1	96	2	122	4	-425	1	-63,1	1	6	0,154	1	0,620	1	98,4	3	86,3	1	63,6	1	5	13	<b>NIE</b>
<b>Złoty Stok</b>	92,16	1	51,43	1	98	2	148	4	-194	1	-52,0	1	6	0,155	1	0,626	1	99,2	3	90,9	2	66,5	1	6	14	<b>NIE</b>
<b>Żarów</b>	98,94	2	66,55	1	104	2	136	5	-123	1	-11,3	1	7	0,172	2	0,634	2	99,5	3	87,5	1	73,1	1	5	16	<b>NIE</b>
<b>Żmigród</b>	101,63	2	63,82	1	111	3	143	6	-1	2	5,8	2	10	0,177	2	0,654	3	100,0	3	95,5	3	81,6	1	7	22	<b>TAK</b>

**Legenda:**

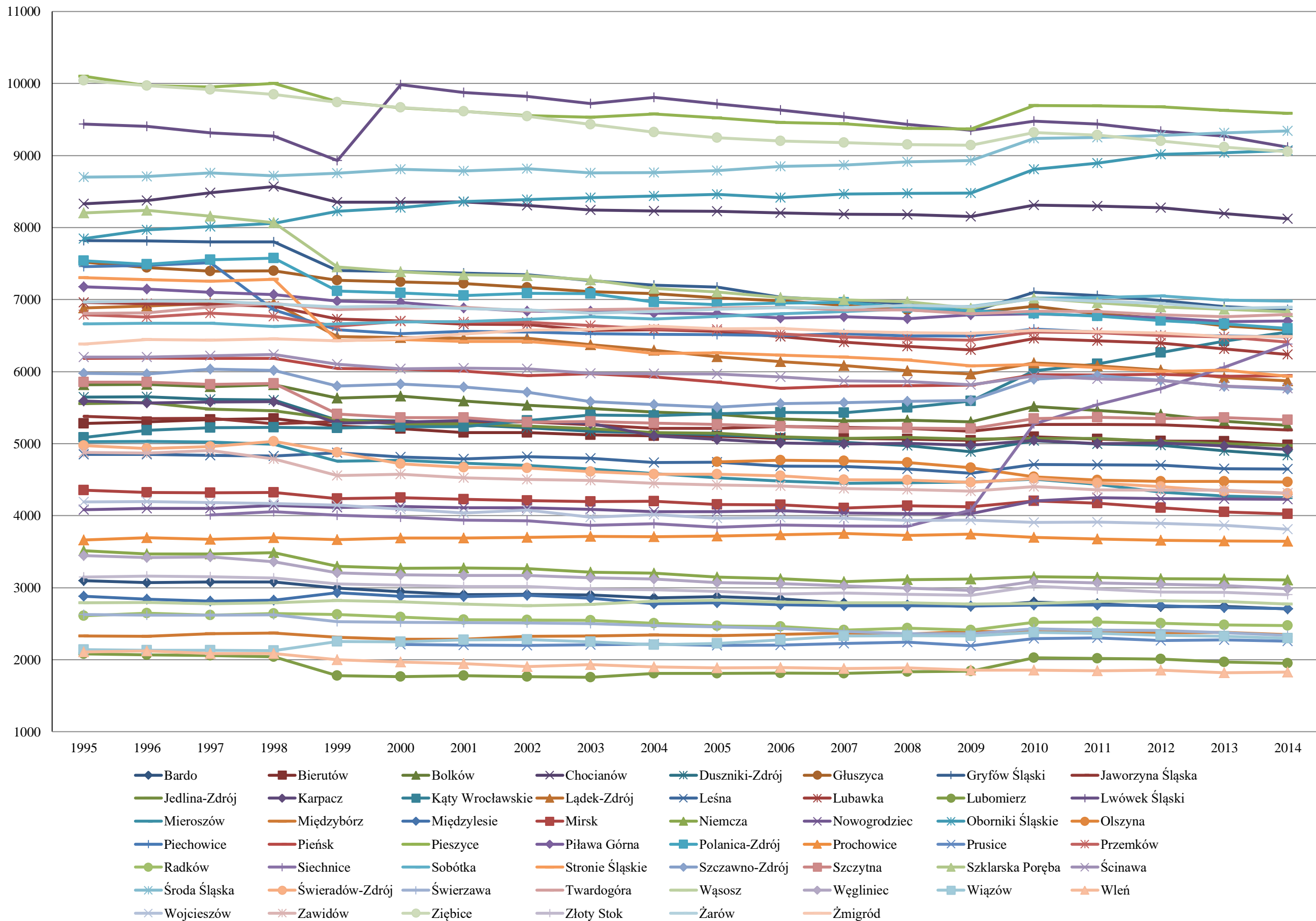
kolor niebieski – miasta zakwalifikowane do dalszych badań,

kolor czerwony – podsumowanie badania: wynik końcowy, przyznanych punktów i zakwalifikowanie do dalszych badań,

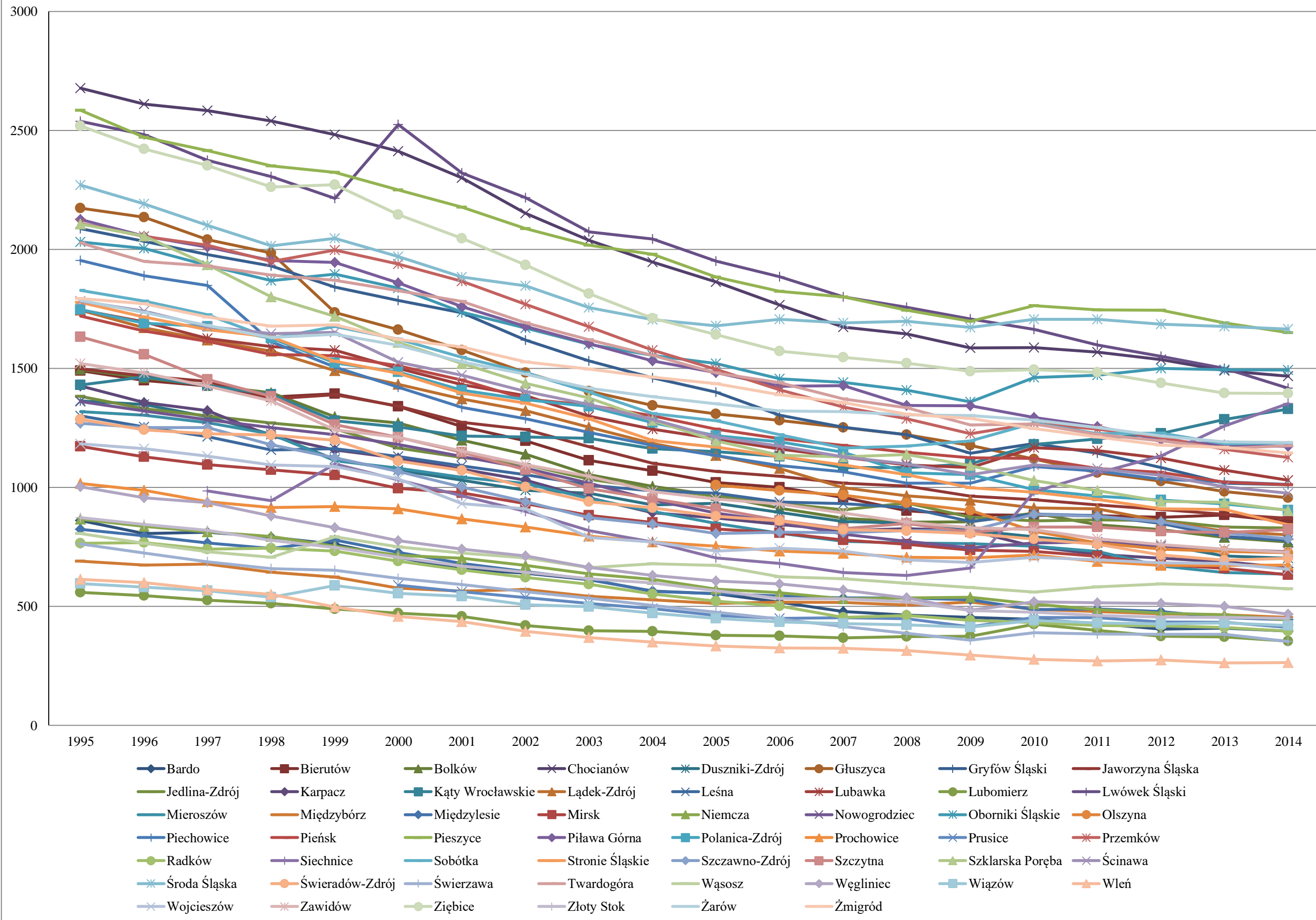
kolor zielony – kolumny z punktami cząstkowymi za poszczególne kryteria.



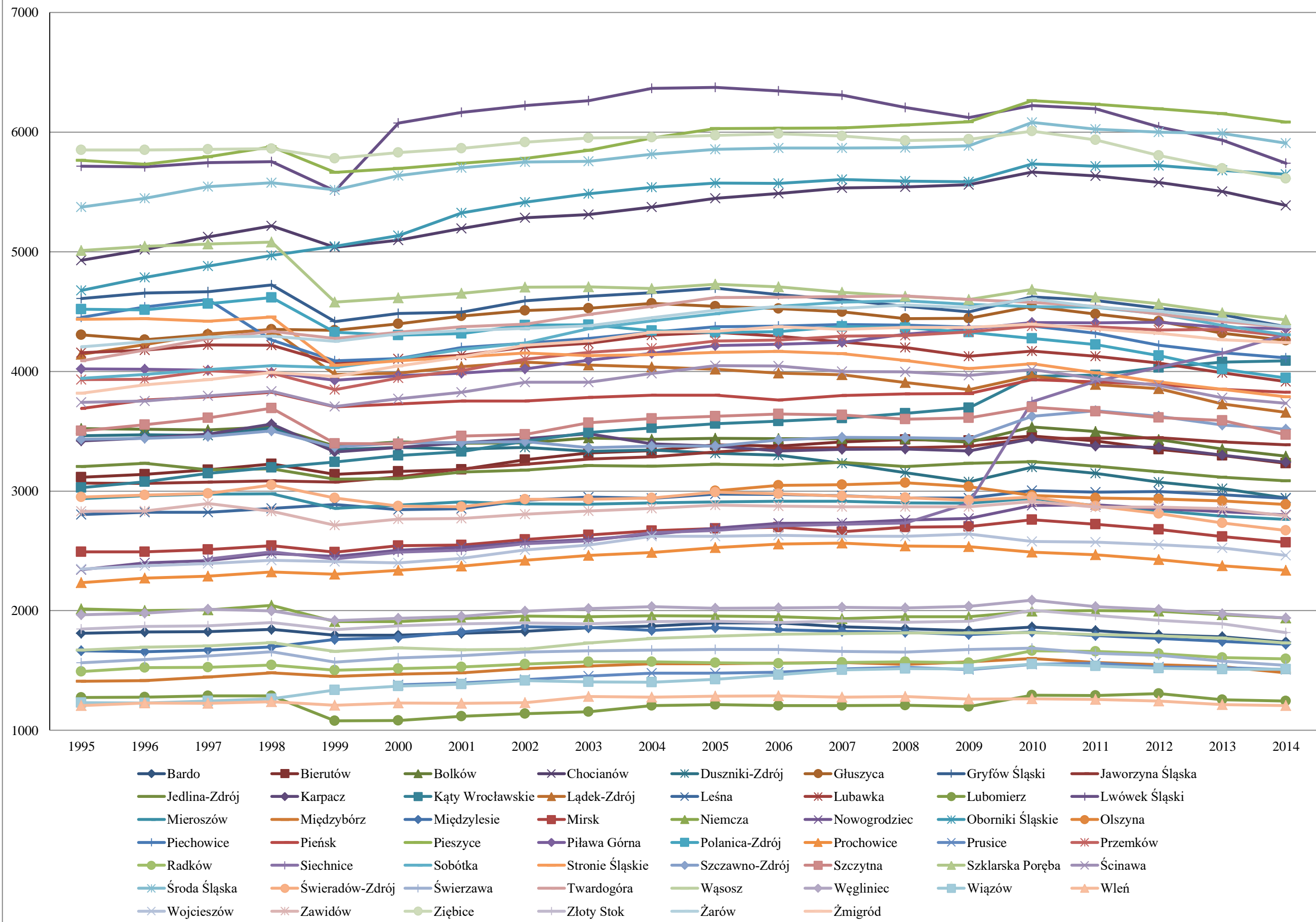
## Liczba ludności ogółem



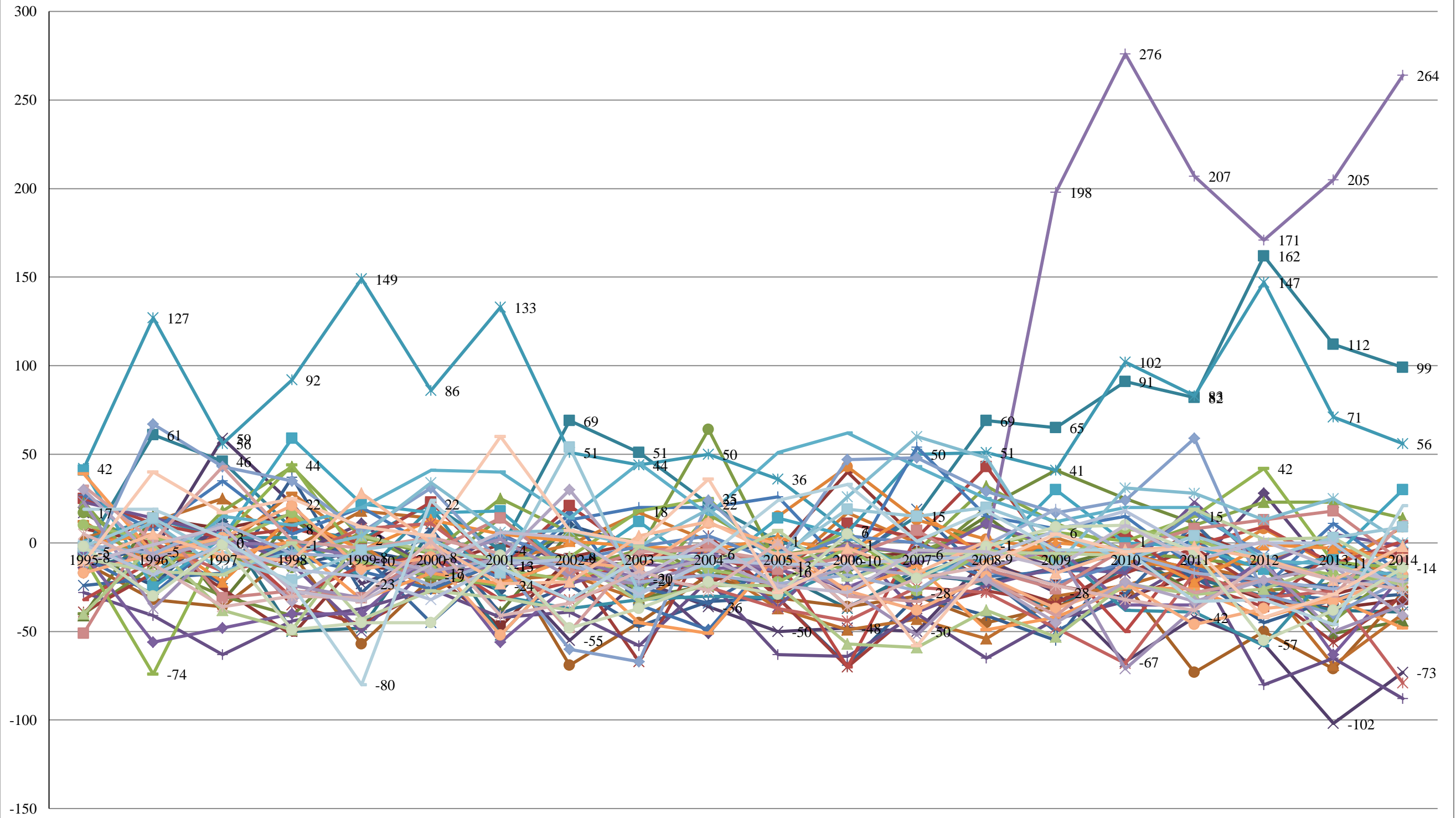
## Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym



## Liczba ludności w wieku produkcyjnym



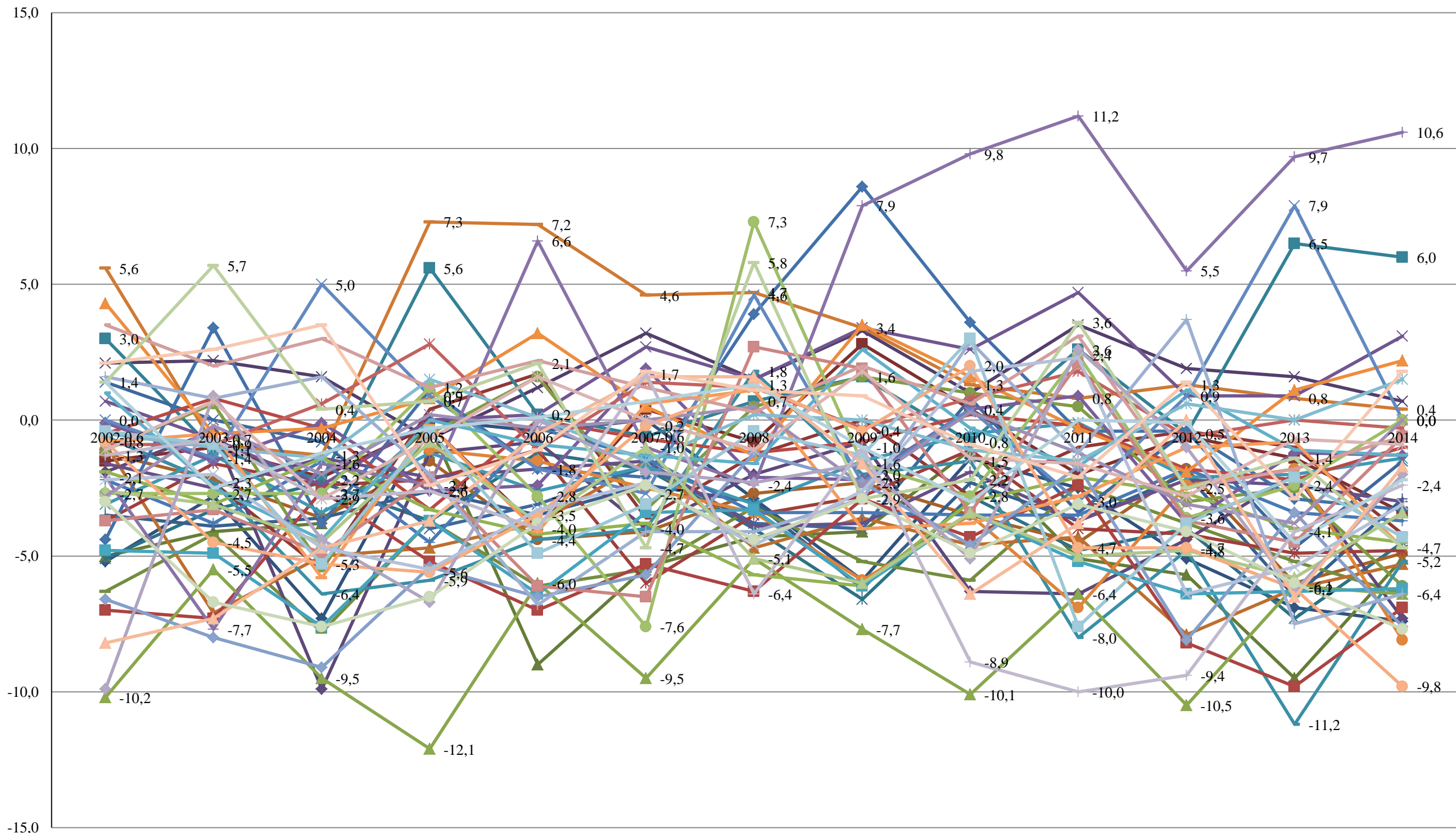
## Saldo migracji



- |                 |                   |                    |                   |                  |                |                    |                    |
|-----------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| ◆ Bardo         | ■ Bierutów        | ▲ Bolków           | ✕ Chocianów       | ✕ Duszniki-Zdrój | ● Głuszycza    | ◆ Gryfów Śląski    | ■ Jaworzyna Śląska |
| ◆ Jedlina-Zdrój | ◆ Karpacz         | ■ Kąty Wrocławskie | ▲ Łądek-Zdrój     | ✕ Leśna          | ◆ Lubawka      | ● Lubomierz        | ◆ Lwówek Śląski    |
| ◆ Mieroszów     | ◆ Międzybórz      | ◆ Międzyzlesie     | ■ Mirsk           | ▲ Niemcza        | ✕ Nowogrodziec | ✕ Oborniki Śląskie | ● Olszyna          |
| ◆ Piechowice    | ■ Pięńsk          | ◆ Pieszcyce        | ◆ Piława Górna    | ■ Polanica-Zdrój | ▲ Prochowice   | ✕ Prusice          | ✕ Przemków         |
| ● Radków        | ◆ Siechnice       | ◆ Sobótka          | ◆ Stronie Śląskie | ◆ Szczawno-Zdrój | ■ Szczytna     | ▲ Szklarska Poręba | ✕ Ścinawa          |
| ✕ Środa Śląska  | ● Świeradów-Zdrój | ◆ Świerzawa        | ■ Twardogóra      | ◆ Wąsosz         | ◆ Węgliniec    | ■ Wiązów           | ▲ Wleń             |
| ✕ Wojcieszów    | ✕ Zawidów         | ● Ziębice          | ◆ Złoty Stok      | ◆ Żarów          | ◆ Żmigród      |                    |                    |



## Przyrost naturalny



- |                 |                   |                    |                   |                  |                |                    |                    |
|-----------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| ◆ Bardo         | ■ Bierutów        | ▲ Bolków           | ✕ Chocianów       | ✱ Duszniki-Zdrój | ● Głuszycza    | ◆ Gryfów Śląski    | ■ Jaworzyna Śląska |
| ● Jedlina-Zdrój | ◆ Karpacz         | ■ Kąty Wrocławskie | ▲ Łądek-Zdrój     | ✱ Leśna          | ● Lubawka      | ● Lubomierz        | ◆ Lwówek Śląski    |
| ◆ Mieroszów     | ● Międzybórz      | ◆ Międzyzlesie     | ■ Mirsk           | ▲ Niemcza        | ✱ Nowogrodziec | ✱ Oborniki Śląskie | ● Olszyna          |
| ◆ Piechowice    | ■ Pięńsk          | ● Pieszycze        | ◆ Piława Górna    | ■ Polanica-Zdrój | ✱ Prochowice   | ✱ Prusice          | ✱ Przemków         |
| ● Radków        | ◆ Siechnice       | ◆ Sobótka          | ● Stronie Śląskie | ◆ Szczawno-Zdrój | ◆ Szczytna     | ▲ Szklarska Poręba | ✱ Ścinawa          |
| ✱ Środa Śląska  | ● Świeradów-Zdrój | ◆ Świerzawa        | ■ Twardogóra      | ● Wąsosz         | ◆ Węgliniec    | ■ Wiązów           | ● Wleń             |
| ✱ Wojcieszów    | ✱ Zawidów         | ● Ziębice          | ◆ Złoty Stok      | ◆ Żarów          | ● Żmigród      |                    |                    |





# CZEŚĆ II

**SONDAŻ MAJĄCY NA CELU OKREŚLENIE WARUNKÓW I JAKOŚCI  
ŻYCIA MIESZKAŃCÓW MAŁEGO MIASTA**  
- wybrane małe miasta -



Ankieta\*\* jest anonimowa, przeprowadzana na potrzeby badań do pracy doktorskiej, wykonywanej na Wydziale Architektury Politechniki Wrocławskiej\*\*\*, ma na celu określenie warunków i jakości życia mieszkańców miasta

Dziękuję za przychylne ustosunkowanie się do prowadzonych badań

Proszę o odpowiedź na każde pytanie

**1. Czy jest Pan(i) zadowolony(a) ze swojego życia?**

(proszę zaznaczyć tylko jedną odpowiedź wstawiając znak „X” w odpowiednim miejscu)

tak	raczej tak	trudno powiedzieć	raczej nie	nie

**2. Od jak dawna mieszka Pan(i) w Siechnicach?**

(proszę zaznaczyć tylko jedną odpowiedź wstawiając znak „X” w odpowiednim miejscu)

od urodzenia	od 1-3 lat	powyżej 3 lat

**3. Czy jest Pan(i) zadowolony(a), że mieszka w Siechnicach?**

(proszę zaznaczyć tylko jedną odpowiedź wstawiając znak „X” w odpowiednim miejscu)

tak	nie

Dlaczego?.....

**4. Gdyby Pan(i) miał(a) możliwość przeprowadzenia się do innej miejscowości, to podjąłby(ęłaby) Pan(i) taką decyzję?**

(proszę zaznaczyć tylko jedną odpowiedź wstawiając znak „X” w odpowiednim miejscu)

tak	nie

Jeżeli tak, to do jakiego miasta/gminy?.....

**5. Jak Pan(i) ocenia poziom rozwoju swojego miasta/gminy na tle innych gmin?**

(proszę zaznaczyć tylko jedną odpowiedź wstawiając znak „X” w odpowiednim miejscu)

jest wyższy	jest porównywalny	jest niższy	trudno powiedzieć

**6. Jak według Pana(i) zmieniły się warunki życia w Pańskim mieście w ciągu ostatnich 5 lat?**

(proszę zaznaczyć tylko jedną odpowiedź wstawiając znak „X” w odpowiednim miejscu)

zdecydowanie się poprawiły	poprawiły się	nie zmieniły się	pogorszyły się	zdecydowanie się pogorszyły

Proszę napisać co według Pana(i) szczególnie się poprawiło w mieście?

.....

Proszę napisać co według Pana(i) szczególnie się pogorszyło w mieście?

.....

**7. Jak Pan(i) ocenia możliwości zaspokojenia swoich potrzeb w mieście/gminie w zakresie:**

(proszę wskazać wagę wszystkich podanych niżej tematów wstawiając znak „X” w odpowiednim miejscu)

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>bardzo dobrze</b>	<b>dobrze</b>	<b>średnio</b>	<b>źle</b>	<b>bardzo źle</b>	<b>trudno powiedzieć</b>
kultury						
turystyki, rekreacji, wypoczynku						
sportu						
ochrony zdrowia						
oświaty, edukacji						
pomocy społecznej						
rozwoju zainteresowań (hobby)						
rozwoju zawodowego						
bezpieczeństwa publicznego						
komunikacji publicznej						
infrastruktury drogowej						
znalezienia pracy						
dostępu do sklepów spożywczych						
dostępu do sklepów innych niż spożywcze						
dostępu do firm usługowych (np. kosmetycznych, fryzjerskich)						
dostępu do infrastruktury technicznej (np. Internet)						
dostępności mieszkań komunalnych						

**8. Którym z poniższych problemów należałoby Pana(i) zdaniem zająć się w pierwszej kolejności?**

(proszę wskazać wagę wszystkich podanych niżej tematów wstawiając znak „X” w odpowiednim miejscu)

<b>A. w zakresie rozwoju gospodarczego:</b>	<b>bardzo ważne</b>	<b>średnio ważne</b>	<b>mało ważne</b>
tworzenie nowych miejsc pracy			
przygotowanie terenów pod inwestycje			
rozwój bazy turystycznej, w zakresie zagospodarowania turystycznego (wyznaczanie szlaków, budowa infrastruktury)			
wspieranie rozwoju istniejących przedsiębiorstw			
wspieranie tworzenia nowych firm przez mieszkańców			
tworzenie warunków do pozyskiwania nowych mieszkańców			



inne (jakie?) ..... .....			
---------------------------------	--	--	--

<b>B. w zakresie infrastruktury i środowiska naturalnego:</b>	<b>bardzo ważne</b>	<b>średnio ważne</b>	<b>mało ważne</b>
poprawa stanu dróg i chodników			
rozbudowa systemu ścieżek rowerowych			
poprawa estetyki budynków i otoczenia			
poprawa stanu technicznego budynków komunalnych			
modernizacja i rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej i deszczowej			
poprawa w zakresie zaopatrzenia w wodę			
poprawa systemu gospodarowania odpadami			
dostępność sieci gazowej			
inne (jakie?) ..... .....			

<b>C. w zakresie kwestii społecznych:</b>	<b>bardzo ważne</b>	<b>średnio ważne</b>	<b>mało ważne</b>
poprawa dostępności do opieki zdrowotnej			
dbałość o lokalne walory przyrodniczo-kulturowe			
poprawa poczucia bezpieczeństwa publicznego			
rozszerzenie oferty edukacyjnej			
rozwój infrastruktury sportowo-rekreacyjnej (np. budowa basenu, kina)			
poprawa stopnia identyfikacji mieszkańców z miastem/gminą			
zatrzymanie młodych mieszkańców			
inne (jakie?) ..... .....			

**Na koniec proszę o podanie kilku informacji o sobie:**

<b>Płeć</b>	<b>Wybór „X”</b>
Kobieta	
Mężczyzna	

<b>Wiek</b>	<b>Wybór „X”</b>
< 18 lat	
18 – 24 lata	
25 – 34 lata	
35 – 49 lat	

50 – 64 lata	
> 64 lat	

<b>Wykształcenie</b>	<b>Wybór „X”</b>
Uczeń/student*	
Podstawowe	
Gimnazjalne	
Zawodowe	
Średnie	
Pomaturalne	
Wyższe	

\* jeżeli ankietowany kontynuuje naukę zaznacza „X” tylko jako osoba ucząca się „uczeń/student”

<b>Aktywność zawodowa</b>	<b>Wybór „X”</b>
Pracujący	
Bezrobotny	
Emeryt/rencista	
Gospodyni domowa	
Uczeń/student	
Inni	

**Dziękuję za poświęcony czas i wypełnienie ankiety  
mgr inż. Milena Stettner,  
doktorantka Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej**

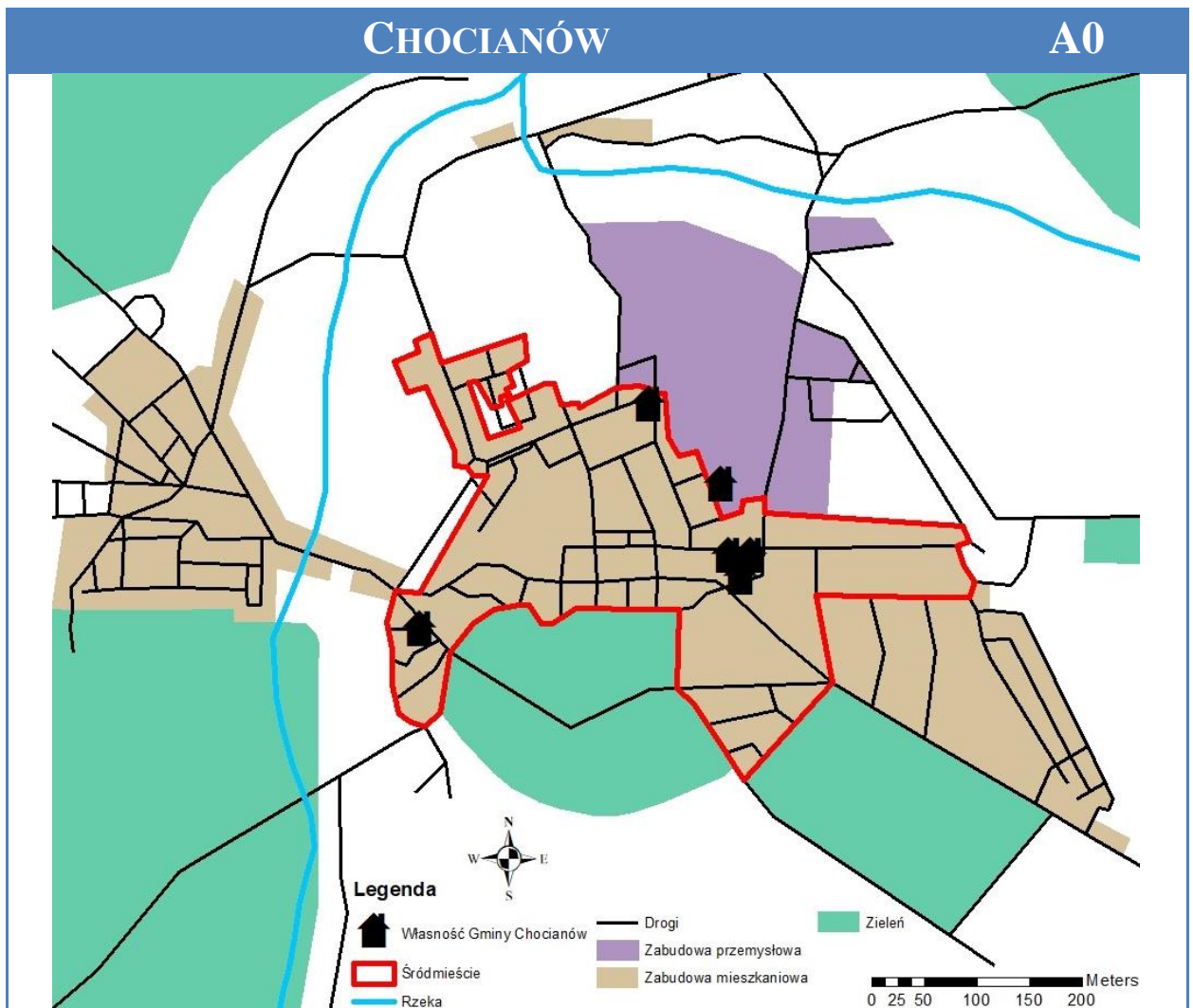
\*\*ankieta została wykonana na podstawie ankiet przygotowanych przez Biuro Rozwoju Miasta Gdynia i Instytut Transferu Wiedzy i Innowacji Sp. z o. o. w Białymstoku

\*\*\*ankieta konsultowana z dr hab. inż. arch. Łukaszem Damurskim

# CZEŚĆ III

**KARTY NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH ZABUDOWY  
MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ W ŚRÓDMIEŚCIACH MAŁYCH  
MIAST DO 10.000 MIESZKAŃCÓW NA PRZYKŁADZIE  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO**  
- wybrane małe miasta -





**Budynki komunalne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (adres):**

- ul. Dominalna 6**
- ul. Fabryczna 17**
- ul. Głogowska 3**
- ul. Kolejowa 16**
- ul. Kolejowa 20**
- ul. Zaulek Fabryczny 1**

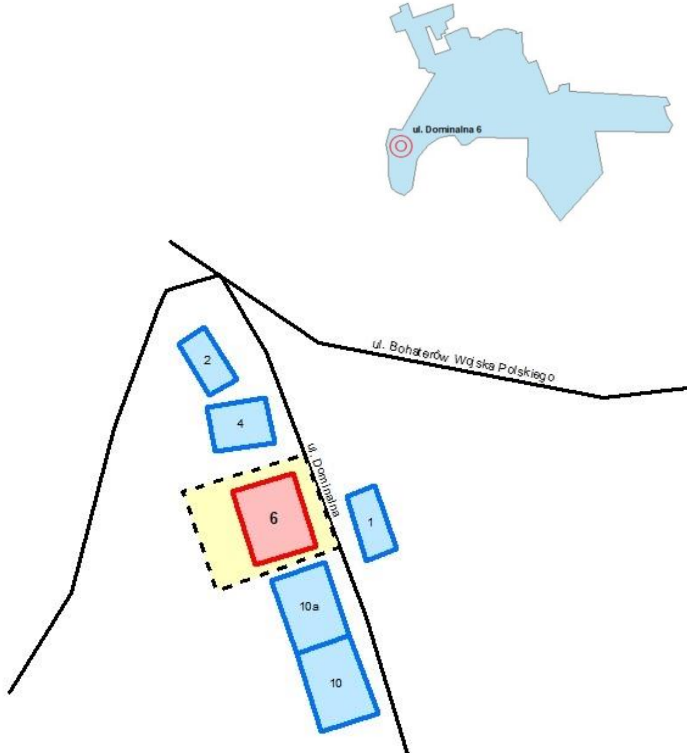






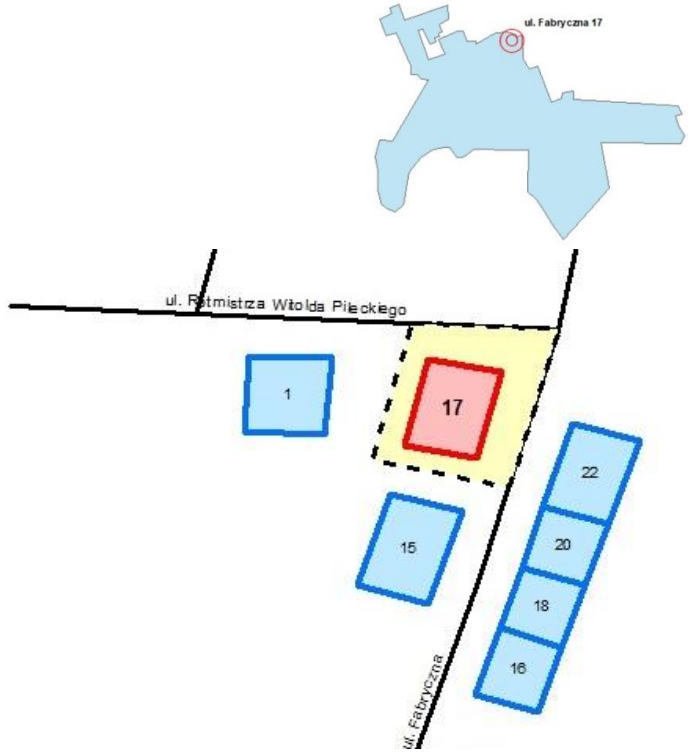




Rynek



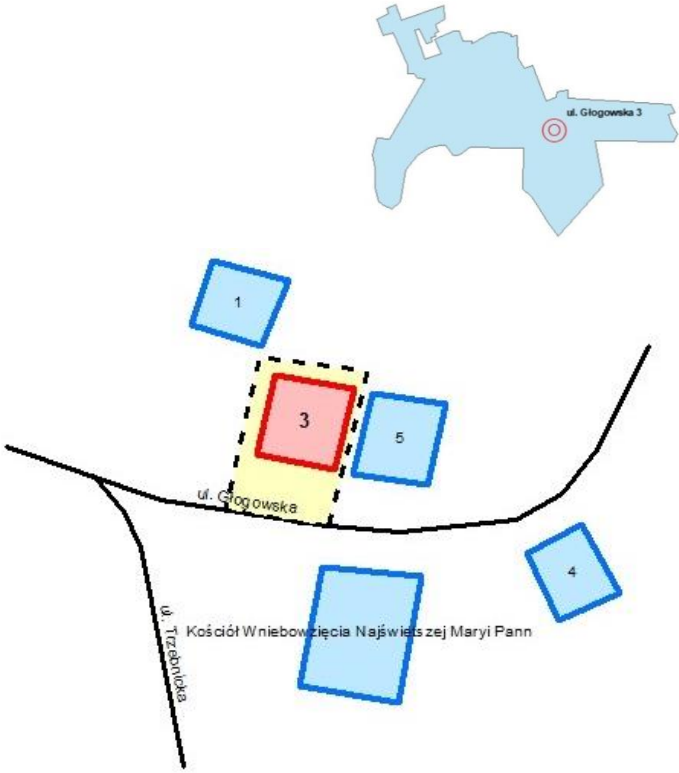




Ratusz



<b>Adres:</b>	<b>UL. DOMINALNA 6</b>		<b>A1</b>
<b>Specyfika nieruchomości:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 8</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 450 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 500 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki wolno stojące na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>			
<b>Ocena nieruchomości</b>			
<b>Stan techniczny:</b>	zły		
<b>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</b>	dobry		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynku	Komórki przydomowe i parking		
			
Zaplecze budynku	Podwórko		

<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. FABRYCZNA 17</b></p>		<p><b>A2</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 8</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 550 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 500 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki wolno stojące na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>			
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p>Front budynku</p>	<p>Komórki przydomowe i parking</p>		
			
<p>Zaplecze budynku</p>	<p>Podwórko</p>		



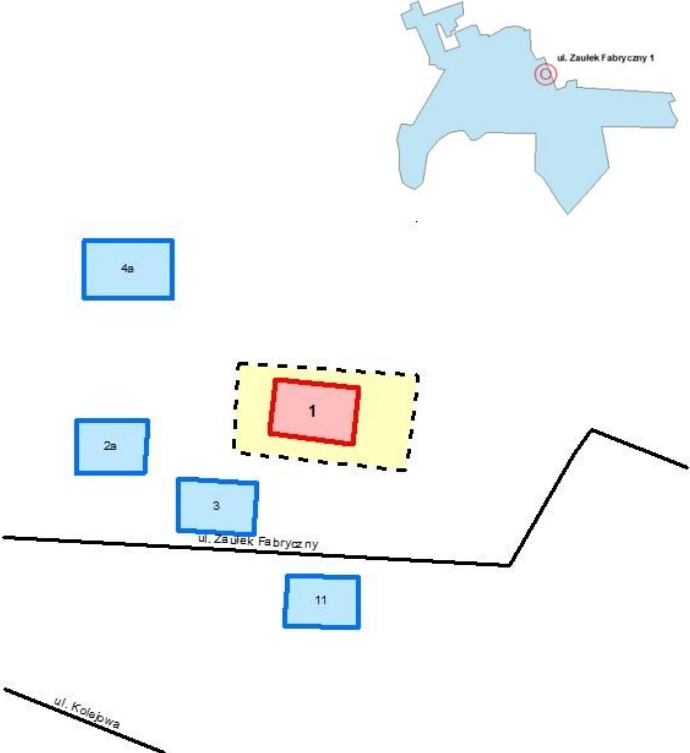




<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. GŁOGOWSKA 3</b></p>		<p><b>A3</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 450 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 400 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- garaże wolno stojące na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- remont wykonany ze środków UE</li> </ul>			
<p align="center"><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>		
<p align="center"><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p align="center">Front budynku</p>	<p align="center">Garaże i parking</p>		
			
<p align="center">Front budynku</p>	<p align="center">Podwórko</p>		

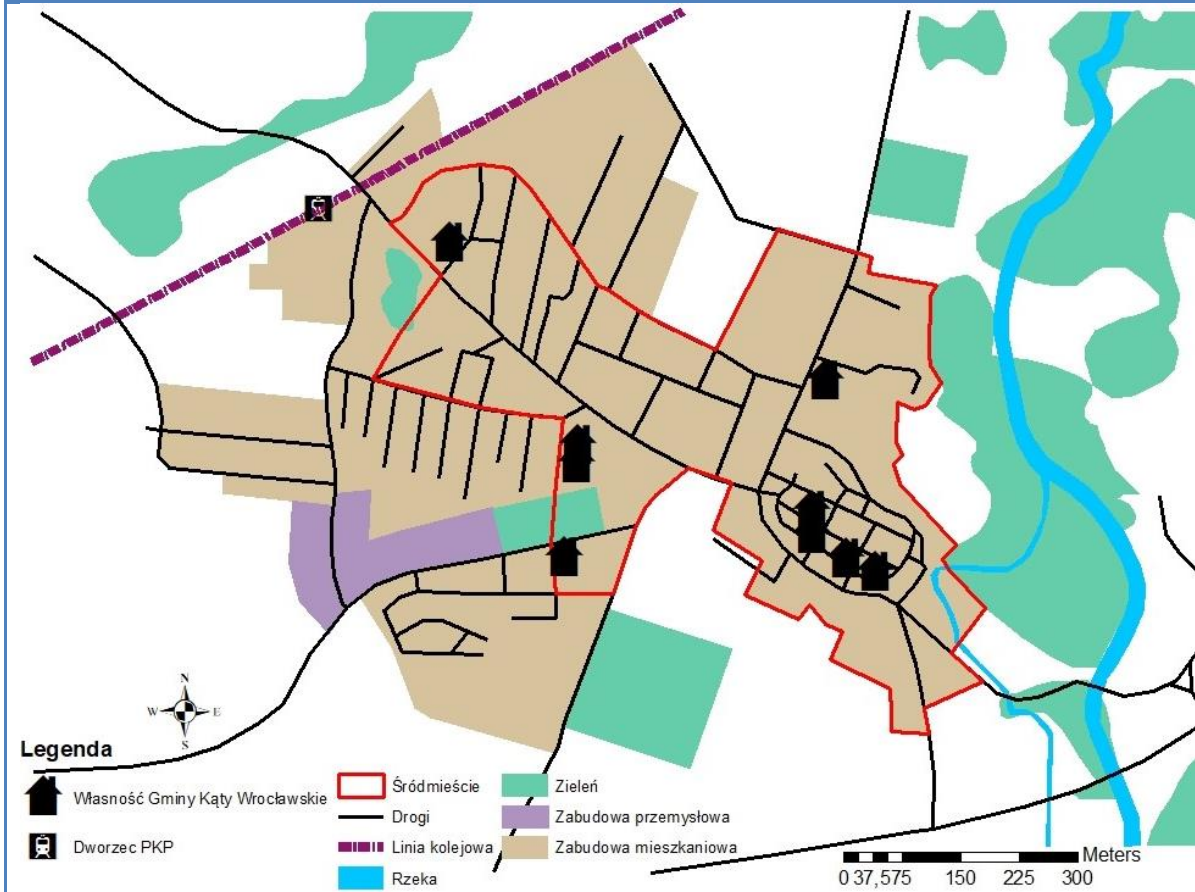
<b>Adres:</b>	<b>UL. KOLEJOWA 16</b>		<b>A4</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 350 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 350 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki wolno stojące na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- remont wykonany ze środków UE</li> </ul>			
<p style="text-align: center;">   <b>Legenda</b>  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed yellow; margin-right: 5px;"></span> Działka  <span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi         </p>			
<b>Ocena nieruchomości</b>			
Stan techniczny:	bardzo dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
Front budynku	Front budynku		
Sąsiedztwo budynku – Dworzec PKS	Sąsiedztwo budynku – ul. Kolejowa 20		



<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. KOLEJOWA 20</b></p>	<p><b>A5</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 8</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 450 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 400 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki wolno stojące na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- remont wykonany ze środków UE</li> </ul>		
<p align="center"><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>	
<p align="center"><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
<p align="center">Front budynku</p>	<p align="center">Komórki przydomowe i parking</p>	
<p align="center">Zaplecze budynku</p>	<p align="center">Sąsiedztwo budynku</p>	



Adres:	UL. ZAULEK FABRYCZNY 1		A6
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 10</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 800 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 400 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki wolno stojące na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>			
Ocena nieruchomości			
Stan techniczny:	zły		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły		
Inwentaryzacja fotograficzna			
			
Front budynku	Komórki przydomowe i parking		
			
Zaplecze budynku	Podwórko		



**Budynki komunalne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (adres):**

- ul. 1 Maja 47**
- ul. 1 Maja 84**
- ul. Chabrowa 16**
- ul. Kościuszki 10**
- ul. Kościuszki 14**
- ul. Mireckiego 14**
- ul. Nowowiejska 9a – 9b**
- ul. Świdnicka 2a**
- ul. Świdnicka 3b**



Rynek



Plac zabaw



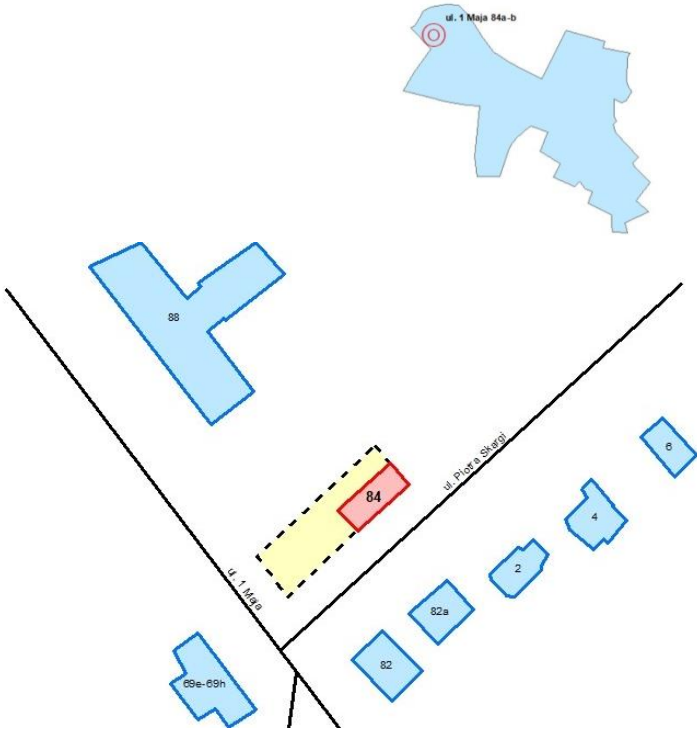




<b>Adres:</b>	<b>UL. 1 MAJA 47, UL. CHABROWA 16</b>	<b>B1</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: 1</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 28</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 3700 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 900 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- ogródki przydomowe</li> <li>- parking na posesji</li> </ul>		

**Ocena nieruchomości**


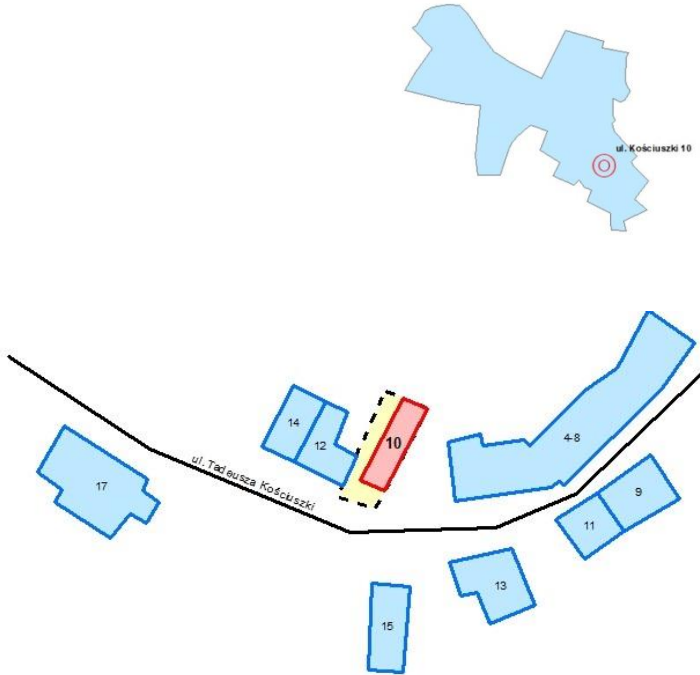




Stan techniczny:	ul. Maja 47 – dobry, ul. Chabrowa 16 – zły
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry

**Inwentaryzacja fotograficzna**


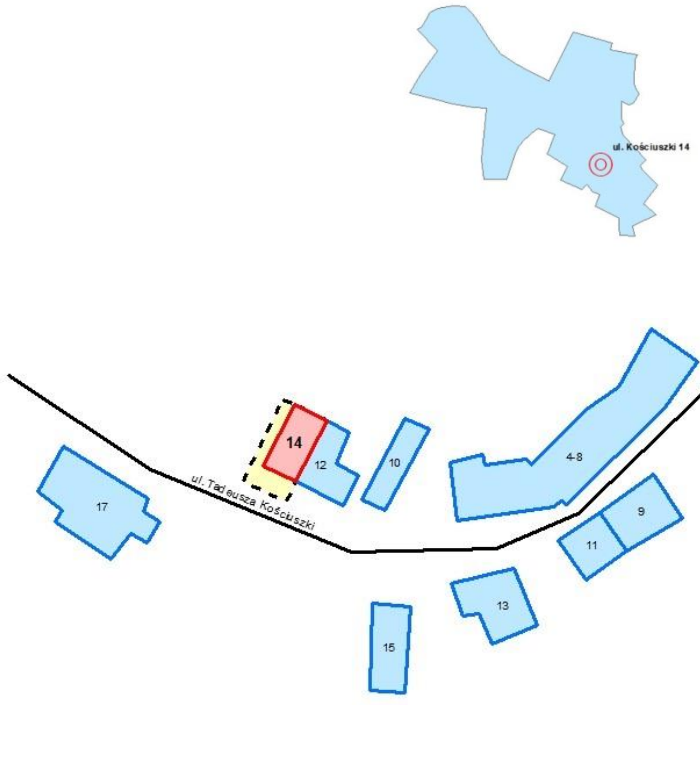




Front budynku, ul. 1 Maja 47	Front budynku, ul. Chabrowa 16
Park w sąsiedztwie	Park w sąsiedztwie

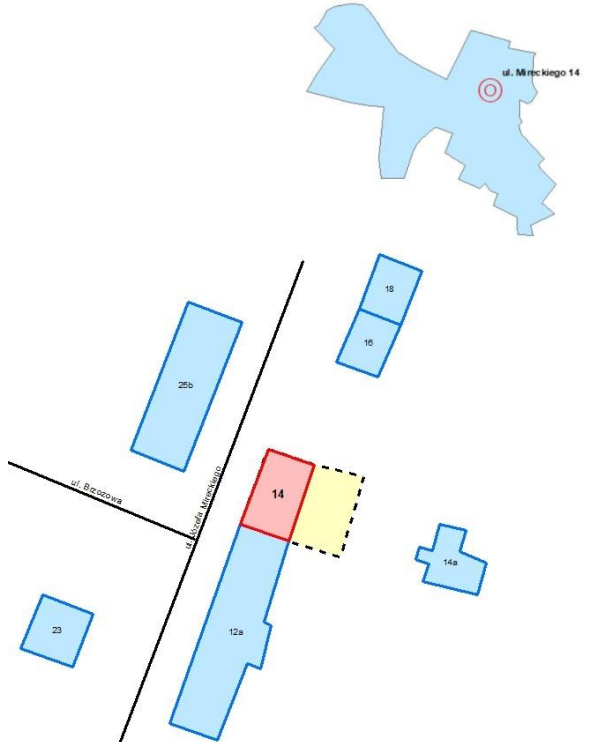





<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. 1 MAJA 84</b></p>		<p><b>B2</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 1</li> <li>- ilość lokali w budynku: 2</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 700 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 1300 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>			
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>zły</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p>Front budynku</p>	<p>Front budynku</p>		
			
<p>Podwórkó</p>	<p>Podwórkó</p>		




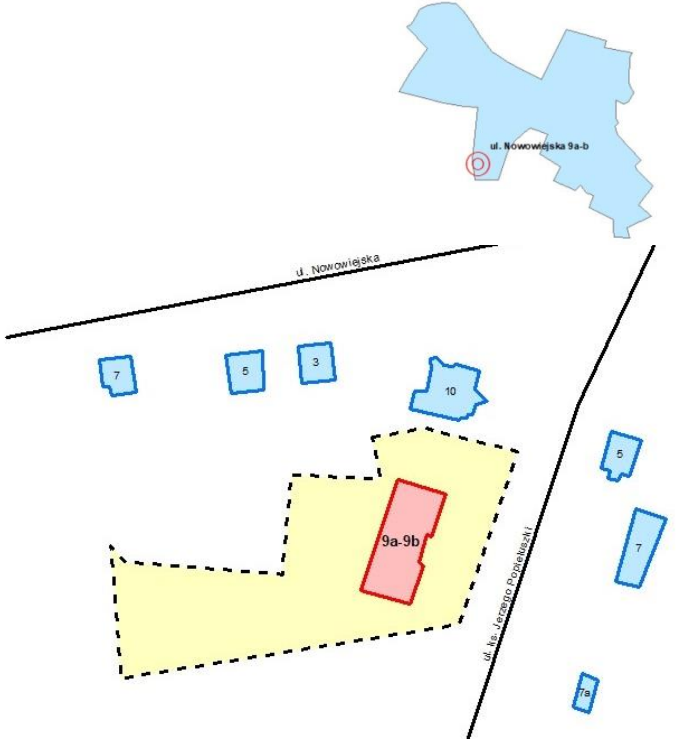




Adres:	UL. KOŚCIUSZKI 10		B3
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 150 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 200 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania w sąsiedztwie</li> <li>- zieleń na podwórku</li> </ul> <div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>			
<b>Ocena nieruchomości</b>			
Stan techniczny:	bardzo dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynku	Podwórko		
			
Podwórko	Sąsiedztwo budynku – ul. Kościuszki 14		

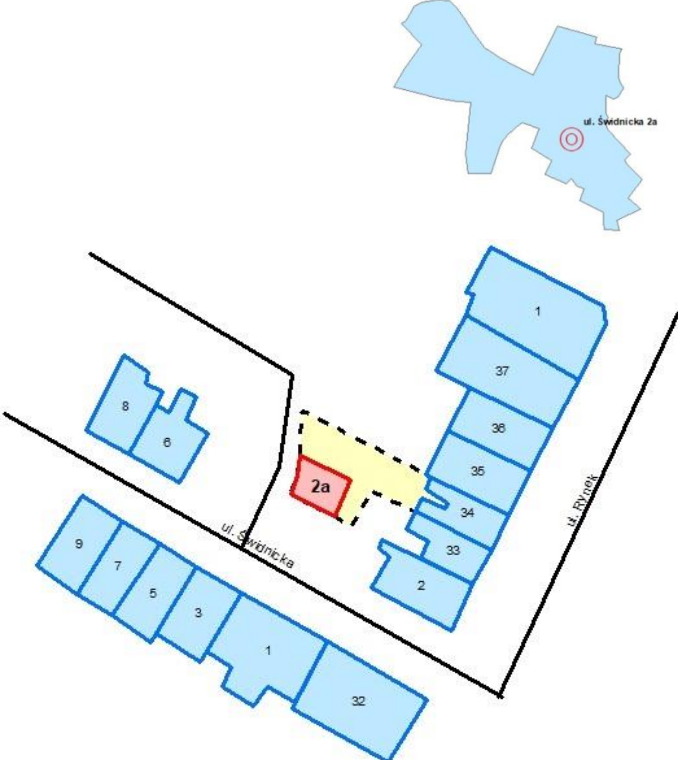









<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. KOŚCIUSZKI 14</b></p>	<p><b>B4</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 100 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 200 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania w sąsiedztwie</li> <li>- komórki przydomowe</li> </ul> <div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed yellow;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black;"></span> Drogi</li> </ul>		
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>	
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
		
<p>Front budynku</p>	<p>Podwórko</p>	
		
<p>Komórki przydomowe</p>	<p>Parking w sąsiedztwie</p>	

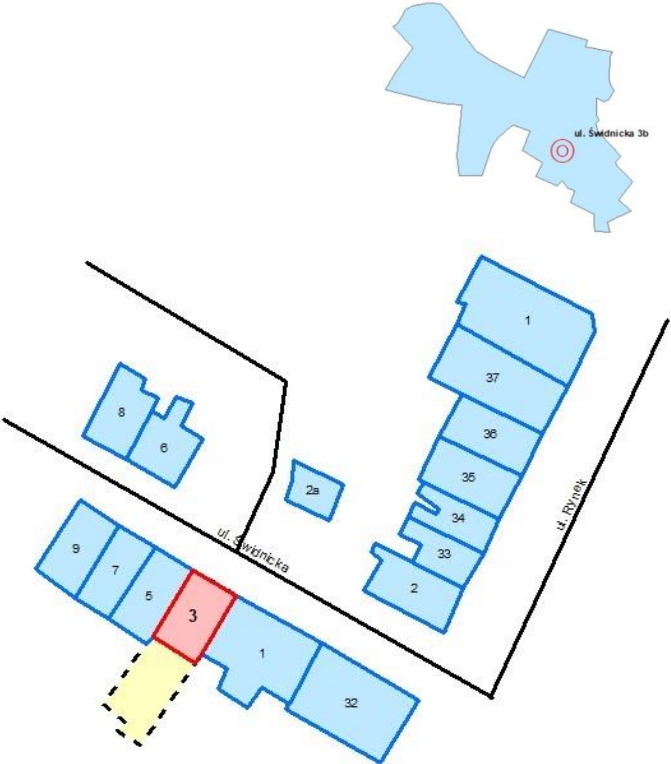



<b>Adres:</b>	<b>UL. MIRECKIEGO 14</b>		<b>B5</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 600 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- komórki przydomowe i zieleń</li> </ul>			
<p style="text-align: center;">   <b>Legenda</b>  <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek  <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia  <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka  <span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi         </p>			
<b>Ocena nieruchomości</b>			
Stan techniczny:	bardzo dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	bardzo dobry		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynku	Front budynku		
			
Komórki przydomowe i zieleń	Parking na posesji		



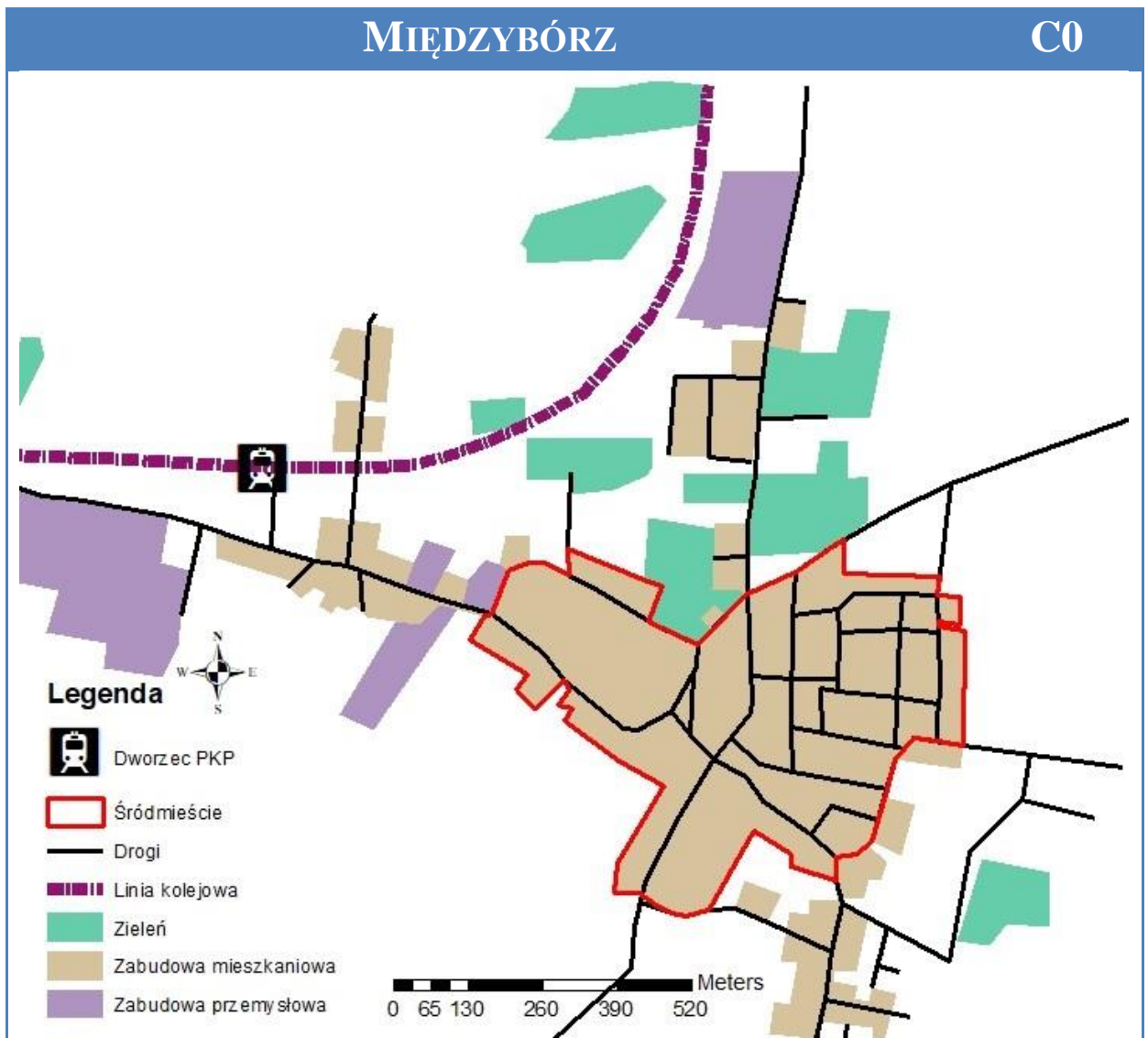
<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. NOWOWIEJSKA 9A, 9B</b></p>	<p><b>B6</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 4</li> <li>- ilość lokali w budynku: 31</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 4400 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 800 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- plac zabaw</li> <li>- parking na posesji</li> <li>- komórki przydomowe i zieleń</li> </ul> <div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black;"></span> Drogi</li> </ul>		
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>bardzo dobry</p>	
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
		
<p>Front budynku i parking</p>	<p>Front budynku</p>	
		
<p>Komórki przydomowe i parking</p>	<p>Plac zabaw</p>	

<b>Adres:</b>	<b>UL. ŚWIDNICKA 2A</b>	<b>B7</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 2</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> </ul>		
<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku		
	Front budynku	
Podwórko		



<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. ŚWIDNICKA 3</b></p>	<p><b>B8</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 1</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 100 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> </ul>	 <p>The map shows a street layout with buildings numbered 1 through 9. Building 3 is highlighted in red, indicating it is the analyzed building. Other buildings are in blue. A yellow dashed outline represents the plot. A compass rose shows North (N), South (S), East (E), and West (W). The street is labeled 'ul. Świdnicka' and 'ul. Rynek'.</p>	
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>	
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
		
<p>Zaplecze budynku</p>	<p>Front budynku</p>	
		
<p>Sąsiedztwo budynku</p>		





**Budynki komunalne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (adres):**

**brak budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowiących własność Gminy Międzybórz**

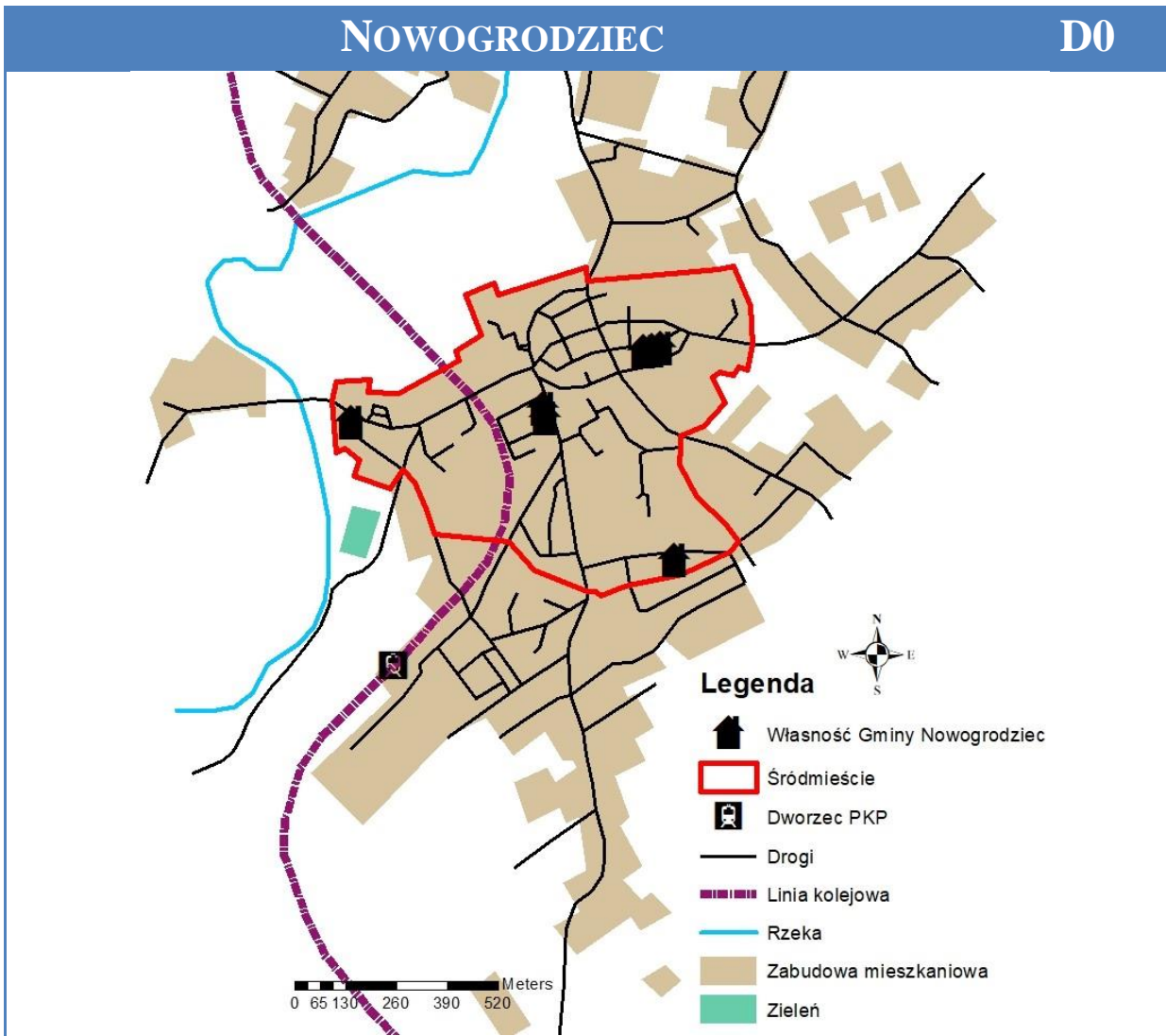
**Gmina posiada jedynie pojedyncze mieszkania komunalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych**



Urząd Miasta i Gminy



Park w centrum miasta



**Budynki komunalne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (adres):**

- ul. Asnyka 53**
- ul. Bolesławeicka 6**
- ul. Bolesławeicka 7**
- ul. Bolesławeicka 8**
- ul. Kolejowa 4**
- ul. Kolejowa 5**
- ul. Lubańska 31**



Rynek



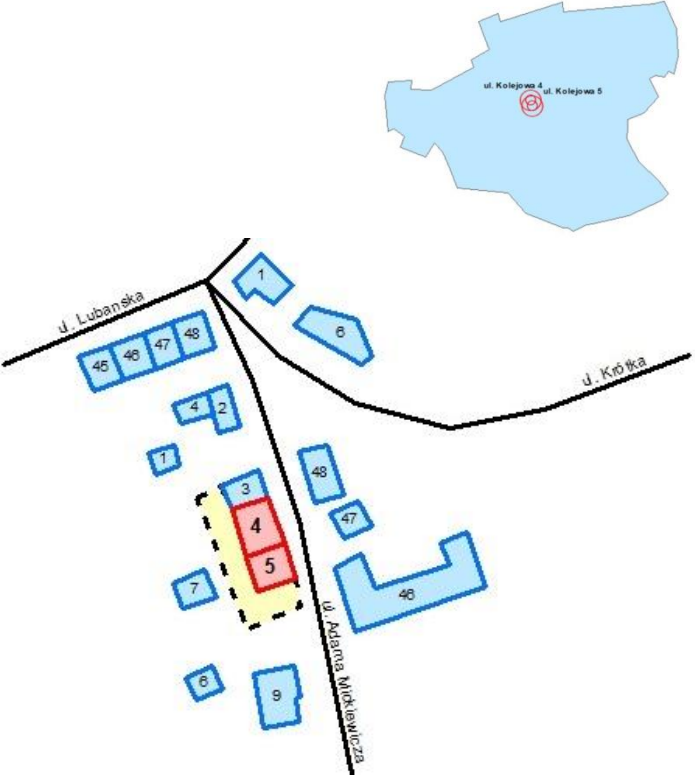





Park w centrum miasta



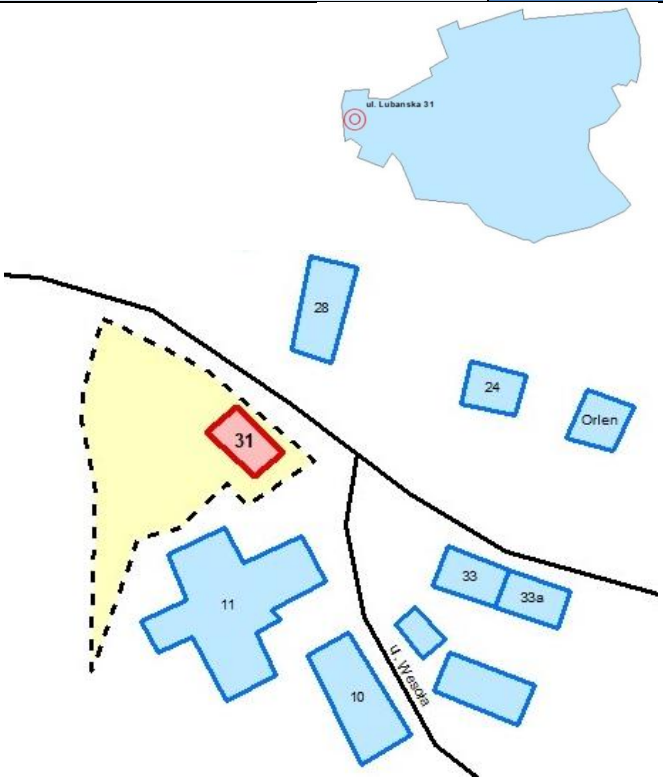





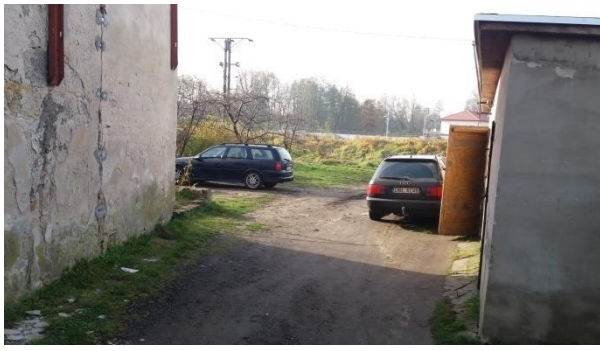


<b>Adres:</b>	<b>UL. ASNYKA 53</b>	<b>D1</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1850 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 750 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> <li> Zieleni</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	bardzo dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
Front budynku	Parking	
Sąsiedztwo budynku	Sąsiedztwo budynku	

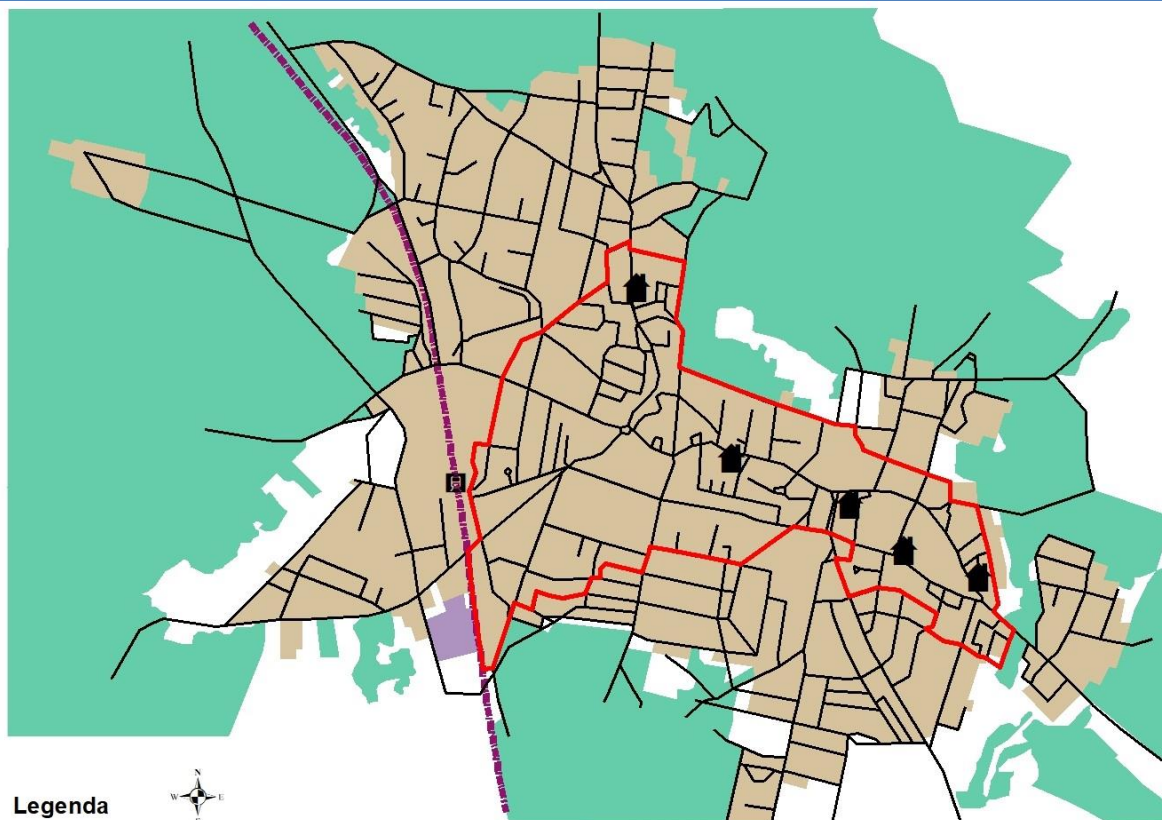
<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. BOLESŁAWIECKA 6-8</b></p>	<p><b>D2</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: 3</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 16</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 2350 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 150 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- remont wykonany ze środków UE</li> </ul>		
<p align="center"><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>bardzo dobry</p>	
<p align="center"><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
<p align="center">Front budynków</p>	<p align="center">Parking</p>	
<p align="center">Zaplecze budynków</p>	<p align="center">Sąsiedztwo budynków</p>	



Adres:	UL. KOLEJOWA 4-5		D3
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: 2</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 16</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 450 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 300 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- garaże wolno stojące na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>			
 <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>	<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	zły		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynków	Parking		
			
Zaplecze budynków	Podwórko		



Adres:	UL. LUBAŃSKA 31	D4
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 5</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1450 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 600 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki wolno stojące na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>		
Ocena nieruchomości		
Stan techniczny:	zły	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
Inwentaryzacja fotograficzna		
		
Front budynku	Komórki przydomowe i parking	
		
Ogródek przydomowy	Podwórko	



## Legenda

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Własność Gminy Oborniki Śląskie |  Drogi                 |  Zabudowa przemysłowa |
|  Dworzec PKP                     |  Linia kolejowa        |  Zielen               |
|  Śródmieście                     |  Zabudowa mieszkaniowa |  |

0 55 110 220 330 440 Meters

**Budynki komunalne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (adres):**

**ul. Górna 1a  
ul. Podzamcze 7  
ul. M.C. Skłodowskiej 35  
ul. M.C. Skłodowskiej 84  
ul. Wyszyńskiego 31**

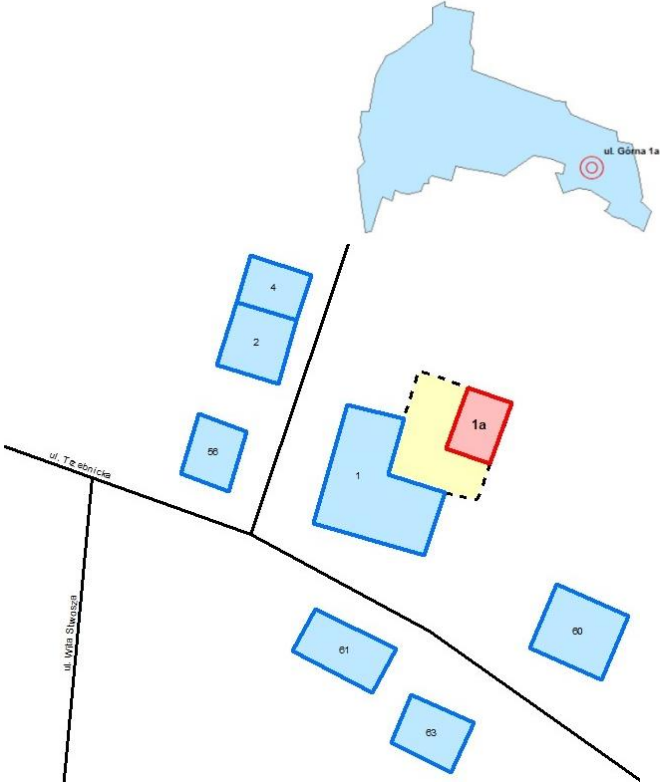






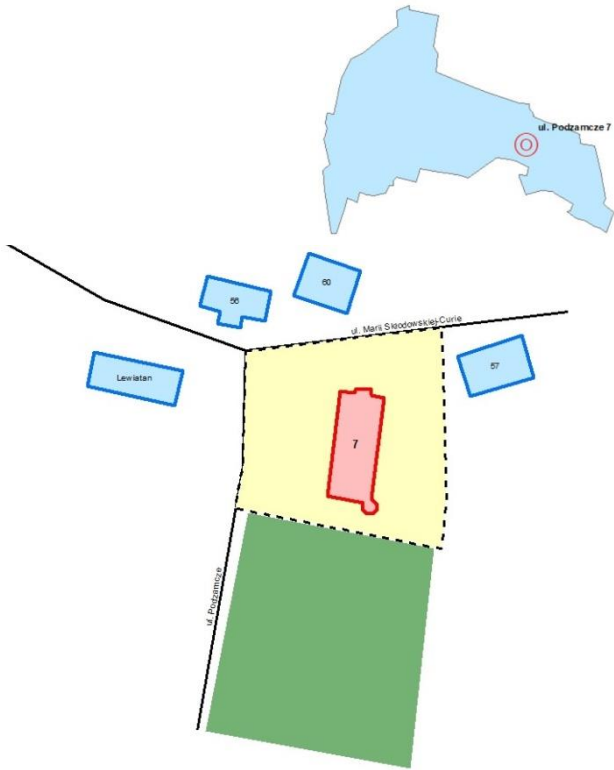





Plac zabaw w centrum miasta



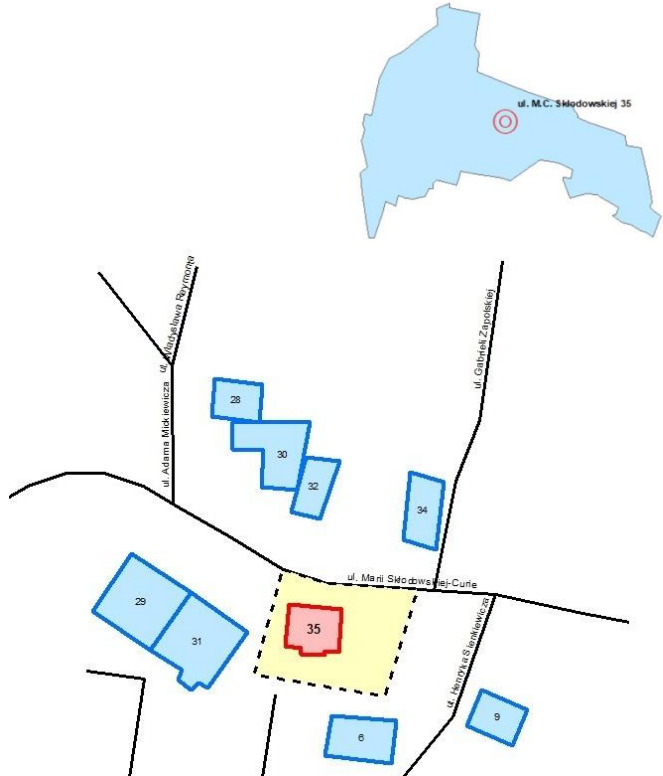




Park w centrum miasta



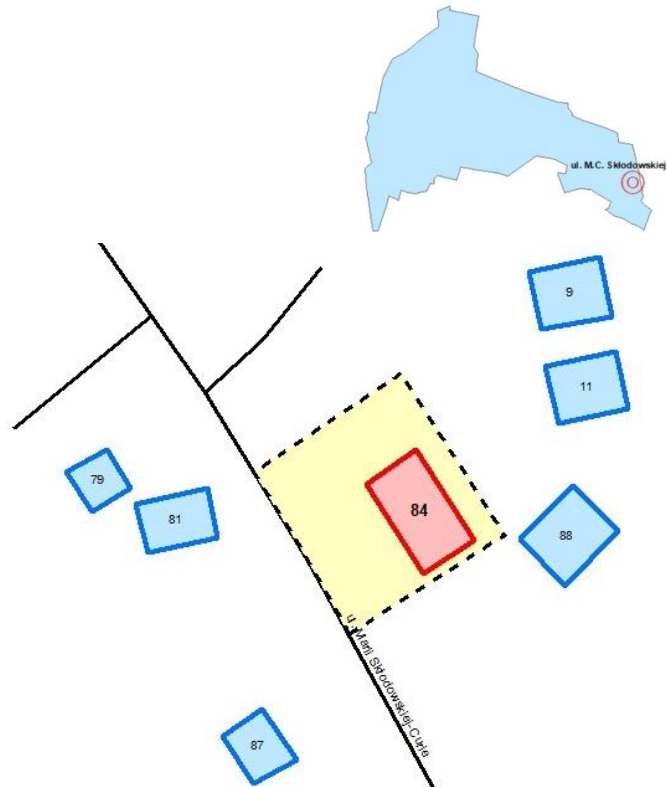









<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. GÓRNA 1A</b></p>		<p><b>E1</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 1</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: 300 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 1000 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>			
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p>Front budynku</p>	<p>Sąsiedztwo budynku – ul. Górna 1</p>		
			
<p>Parking</p>	<p>Sąsiedztwo budynku</p>		

<b>Adres:</b>	<b>UL. PODZAMCZE 7</b>	<b>E2</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 18</li> <li>- powierzchnia działki: 3400 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 700 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- park w sąsiedztwie budynku</li> <li>- ogródki przydomowe</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<p style="text-align: center;">  </p> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> Zieleni</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	bardzo dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	bardzo dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Sąsiedni park	
		
Parking	Podwórkó	



<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE 35</b> <b>E3</b></p>	
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 6</li> <li>- powierzchnia działki: 1200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 350 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- ogródki przydomowe</li> <li>- garaże wolno stojące na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>	 <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>	
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>bardzo dobry</p>	
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
		
<p>Front budynku</p>	<p>Ogródki przydomowe</p>	
		
<p>Garaże i parking</p>	<p>Podwórko</p>	



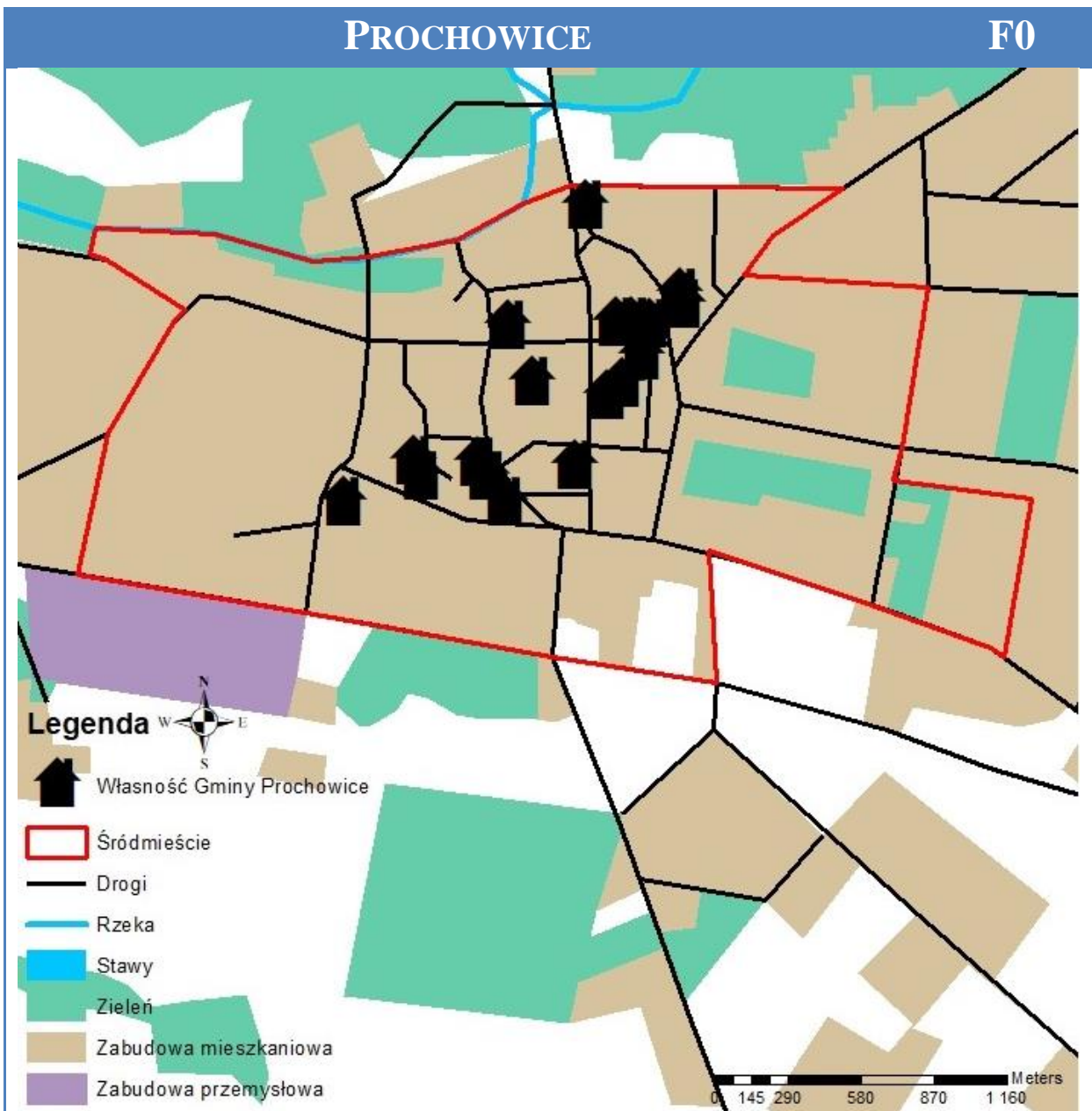
<b>Adres:</b>	<b>UL. MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE 84</b> <b>E4</b>	
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 8</li> <li>- powierzchnia działki: 2400 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 1200 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- miejsce odpoczynku, np. na grilla</li> <li>- garaże wolno stojące na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<p><b>Legenda</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	zły	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	bardzo dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Zaplecze budynku	Miejsce odpoczynku, np. na grilla	
		
Garaże i parking	Podwórko	

<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. WYSZYŃSKIEGO 31</b></p>	<p><b>E5</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: 650 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 500 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- garaże na zapleczu budynku</li> </ul>		
<p align="center"><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>	
<p align="center"><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
<p align="center">Front budynku</p>	<p align="center">Wejście do budynku</p>	
<p align="center">Garaże na zapleczu budynku</p>	<p align="center">Podwórko</p>	



PROCHOWICE

F0



**Budynki komunalne  
zabudowy mieszkaniowej  
wielorodzinnej (adres):**

ul. 1 Maja 2, 4, 5, 6  
ul. Karola Miarki 4, 6  
ul. Kochanowskiego 3  
ul. Lwowska 2, 11

ul. Pocztowa 5, 16  
ul. Rynek 5a, 12a, 28a  
ul. Wroclawska 17, 19, 29  
ul. Zakatna 9



Rynek

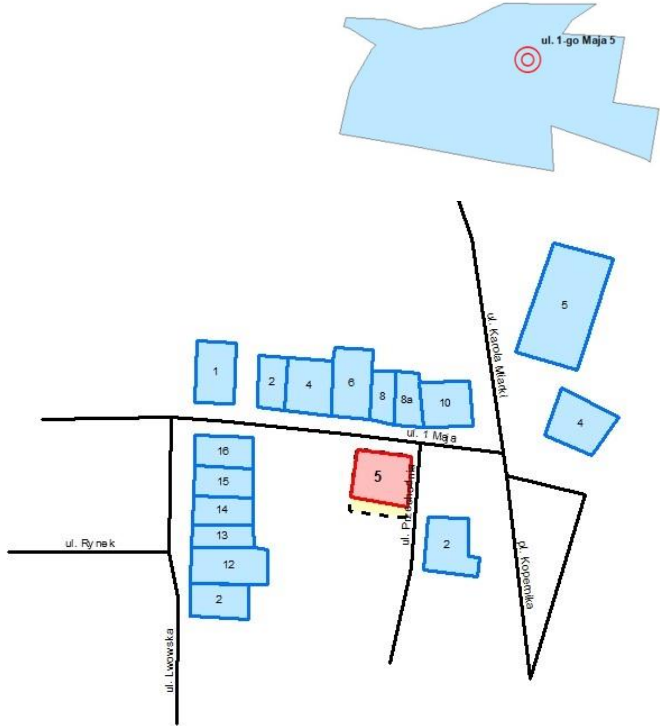







Plac zabaw w centrum miasta

# PROCHOWICE

<b>Adres:</b>	<b>UL. 1 MAJA 2, 4, 6</b>	<b>F1</b>
<b>Specyfika nieruchomości:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: 2</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 12</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1100 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- przydomowe komórki lokatorskie</li> <li>- modernizacja ze środków Gminy</li> </ul>		
<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>	<b>Ocena nieruchomości</b>	
Stan techniczny:	bardzo dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynków	Front budynków	
		
Zaplecze budynków	Zaplecze budynków	



<b>Adres:</b>	<b>UL. 1 MAJA 5</b>	<b>F2</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 5</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 150 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 150 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- modernizacja ze środków Gminy</li> </ul>		
<p><b>Legenda</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	bardzo dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Zaplecze budynku	
		
Sąsiedztwo budynku	Podwórko	

<b>Adres:</b>	<b>UL. KAROLA MIARKI 4, 6</b>	<b>F3</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: 2</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 2900 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: „4” – tak, „6” – nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- plac zabaw na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- ogródki i komórki przydomowe</li> </ul>		


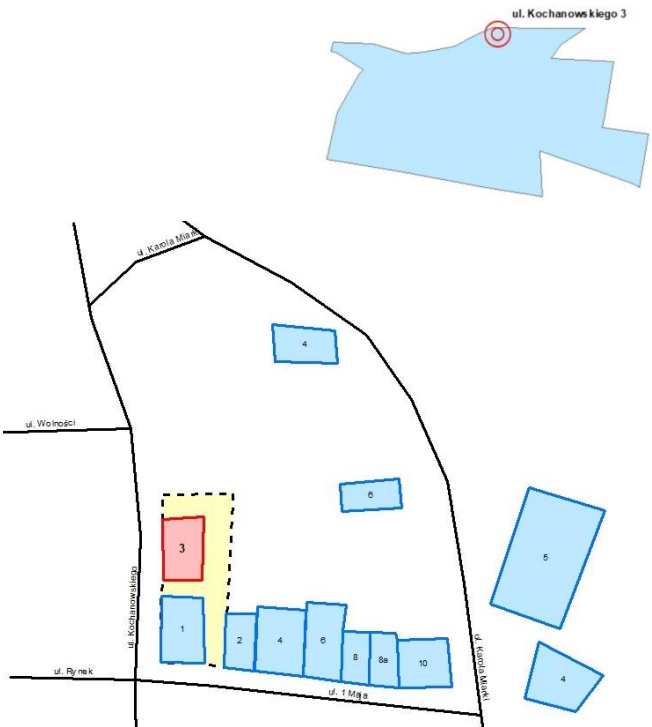




**Ocena nieruchomości**

Stan techniczny:	bardzo dobry
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	bardzo dobry




**Inwentaryzacja fotograficzna**

Front budynku – ul. Karola Miarki 4	Podwórko – ul. Karola Miarki 4
Front budynku – ul. Karola Miarki 6	Podwórko – ul. Karola Miarki 6

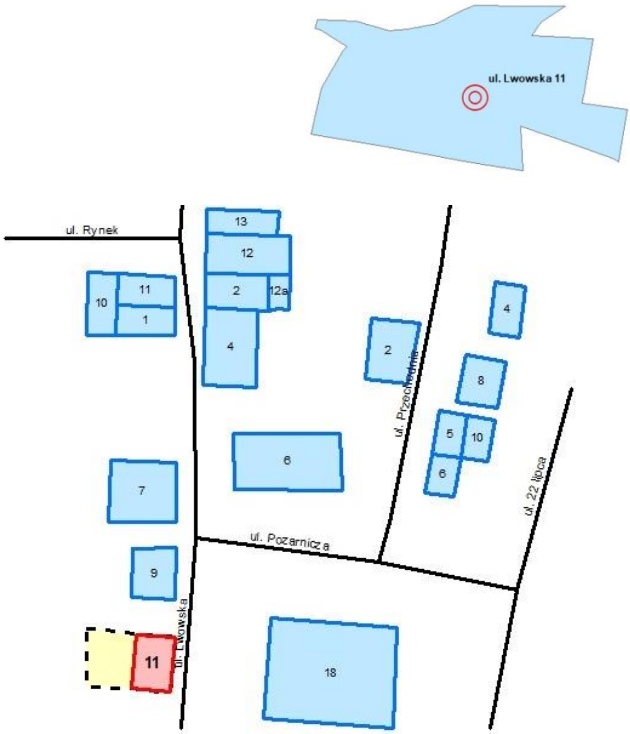






<b>Adres:</b>	<b>ul. Kochanowskiego 3</b>	<b>F4</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 2</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 450 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- komórki przydomowe</li> </ul> <div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Komórki przydomowe	
		
Zaplecze budynku	Podwórko	

# PROCHOWICE

<b>Adres:</b>	<b>UL. LWOWSKA 2, UL. RYNEK 12A</b>	<b>F5</b>
<b>Specyfika nieruchomości:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: 2</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 6</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1400 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: „ul. Lwowska 2” – tak, „ul. Rynek 12a” – nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 50 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- komórki przydomowe</li> </ul>		
<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>	<b>Ocena nieruchomości</b>	
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku – ul. Lwowska 2	Budynek użytkowy Gminy – ul. Lwowska 6	
		
Front budynku – ul. Rynek 12a, podwórko	Parking	

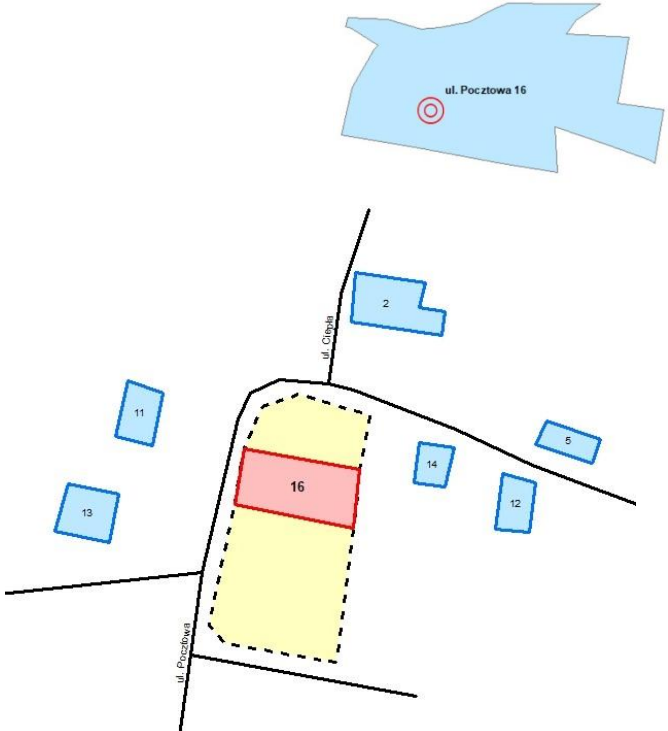






Adres:	UL. LWOWSKA 11		F6
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 150 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- garaże wolno stojące</li> <li>- ogródki i komórki przydomowe</li> </ul>			
<b>Ocena nieruchomości</b>			
Stan techniczny:	dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	bardzo dobry		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynku	Front budynku		
			
Ogródki przydomowe	Podwórko		

# PROCHOWICE

<b>Adres:</b>	<b>UL. POCZTOWA 5</b>	<b>F7</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 450 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 350 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- ogródki przydomowe</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
Front budynku	Front budynku	
Podwórk	Komórki przydomowe	

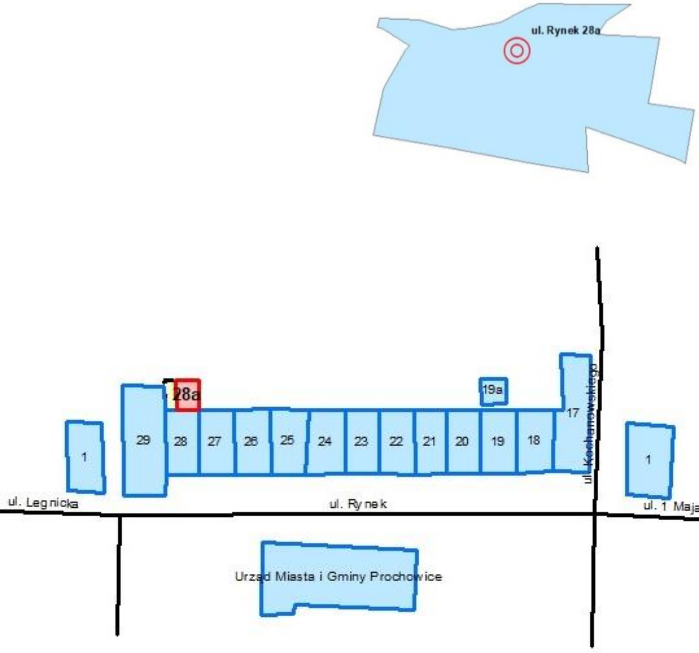






<b>Adres:</b>	<b>UL. POCZTOWA 16</b>	<b>F8</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 20</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 2000 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 350 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- ogródki i komórki przydomowe</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	bardzo dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Zaplecze budynku	
		
Ogródki przydomowe	Komórki przydomowe, parking	

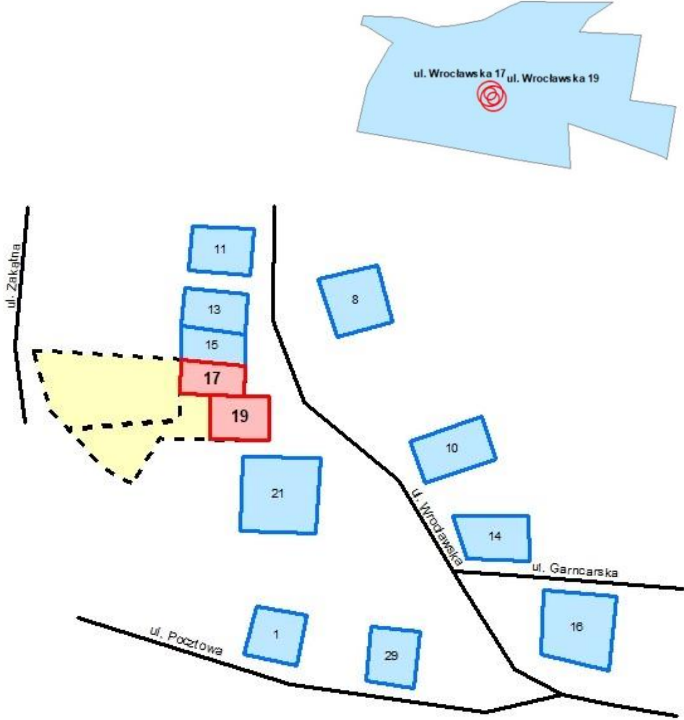





# PROCHOWICE

<b>Adres:</b>	<b>UL. RYNEK 5A</b>	<b>F9</b>
<b>Specyfika nieruchomości:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 1</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1650 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 50 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- wspólne podwórko, biblioteka w sąsiedztwie</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- modernizacja ze środków Gminy</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
<b>Stan techniczny:</b>	bardzo dobry	
<b>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</b>	dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
Front budynku	Front budynku	
Sąsiedztwo budynku – ul. Rynek 5, biblioteka	Sąsiedztwo budynku – Urząd Miasta i Gminy	

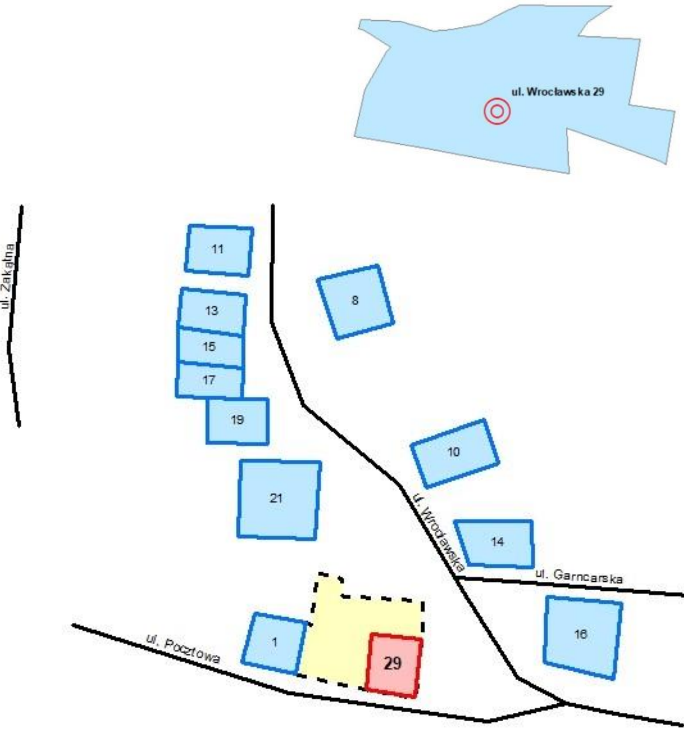







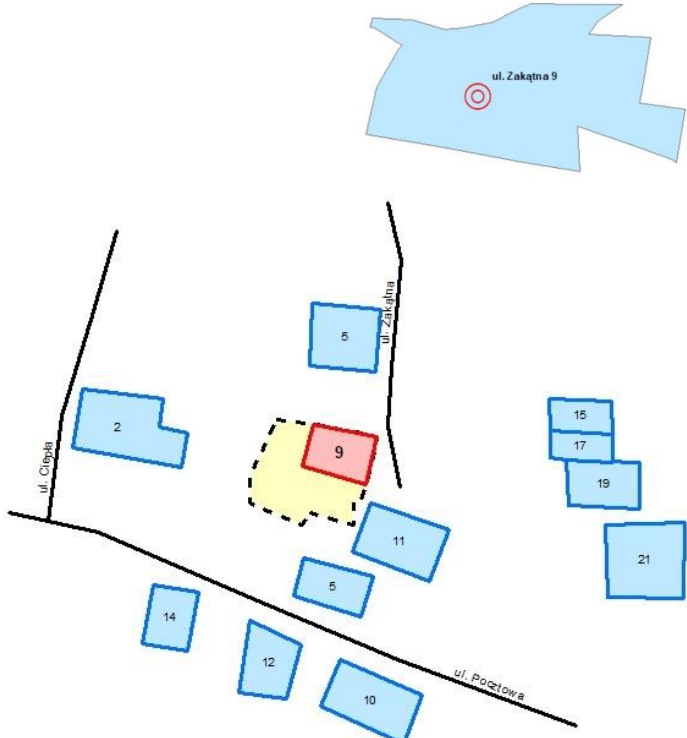





<b>Adres:</b>	<b>UL. RYNEK 28A</b>	<b>F10</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 1</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 100 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>	 <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:2px dashed black;"></span> Działka</li> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:1px solid black;"></span> Drogi</li> </ul>	
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Front budynku	
		
Podwórko	Sąsiedztwo budynku	

# PROCHOWICE

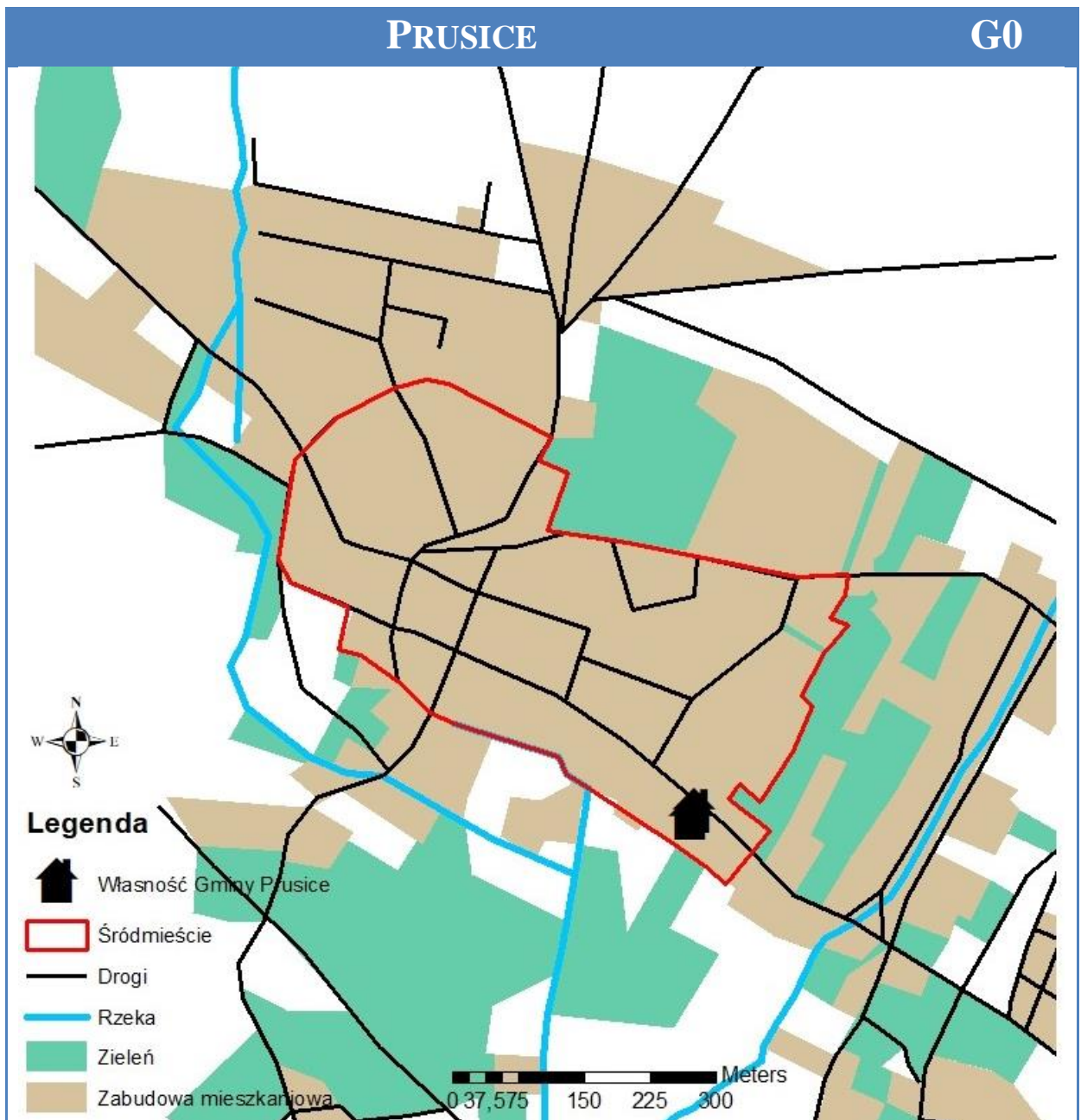
<b>Adres:</b>	<b>UL. WROCLAWSKA 17, 19</b>	<b>F11</b>
<b>Specyfika nieruchomości:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: 2</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 7</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 850 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 150 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- komórki przydomowe</li> <li>- modernizacja ze środków Gminy</li> </ul>		
<p style="text-align: center;">  </p> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	bardzo dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynków	Front budynków	
		
Komórki przydomowe	Komórki przydomowe	



<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. WROCLAWSKA 29</b> <span style="float: right;"><b>F12</b></span></p>	
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 5</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 450 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 200 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- komórki przydomowe</li> <li>- modernizacja ze środków Gminy</li> </ul>		
<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>	<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>	
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>	
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
		
<p>Front budynku</p>	<p>Podwórk</p>	
		
<p>Podwórk</p>	<p>Parking</p>	

<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. ZAKĄTNA 9</b></p>		<p><b>F13</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 1</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 450 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 200 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- ogródki i komórki przydomowe</li> </ul>			
<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>			
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p>Front budynku</p>	<p>Front budynku</p>		
			
<p>Podwórk</p>	<p>Ogródki przydomowe</p>		





**Budynki komunalne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (adres):**

**ul. Wroclawska 37a  
ul. Wroclawska 37b**



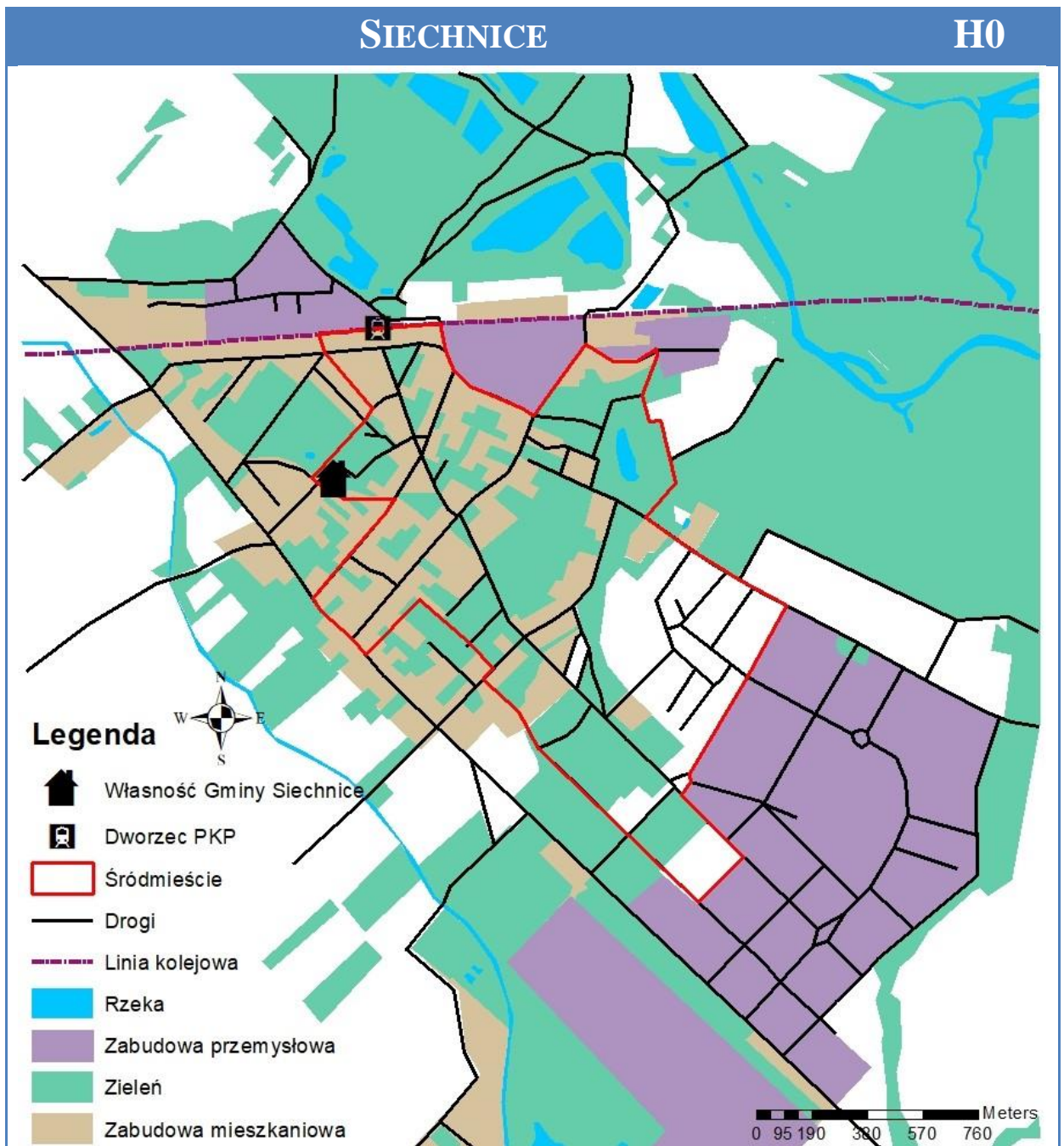
Rynek



Park w centrum miasta

<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. WROCLAWSKA 37A-37B</b></p>	<p><b>G1</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: 2</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 6</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1850 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 300 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- zieleń na posesji</li> </ul> <div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> Zieleń</li> </ul>		
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>	
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
		
<p>Front budynku</p>	<p>Front budynku</p>	
		
<p>Podwórko</p>	<p>Podwórko</p>	





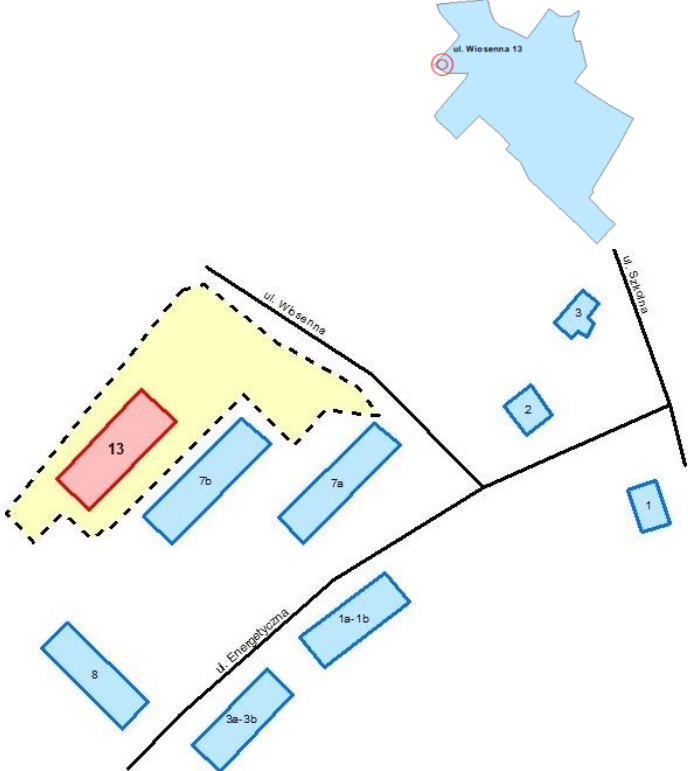








**Budynki komunalne zabudowy mieszkaniowej ul. Wiosenna 13  
wielorodzinnej (adres):**



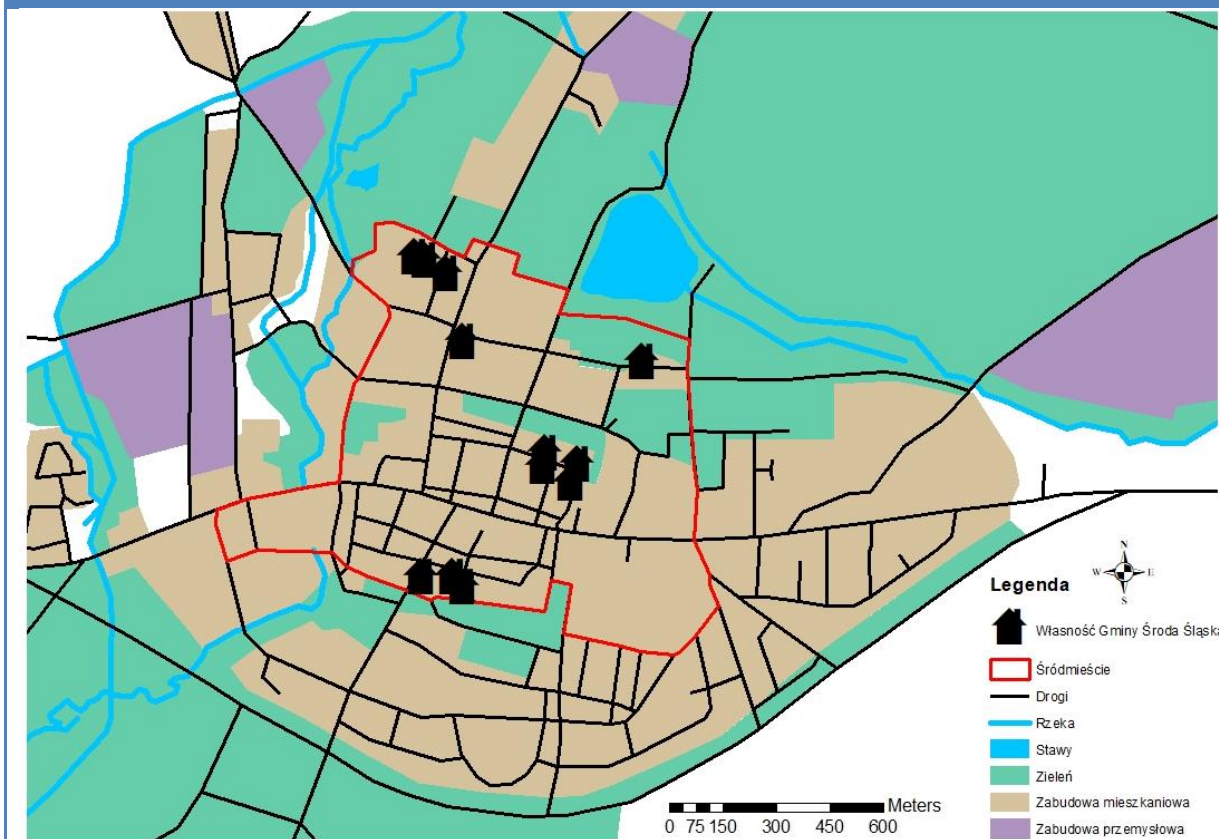
Urząd Miasta i Gminy



Hala sportowa

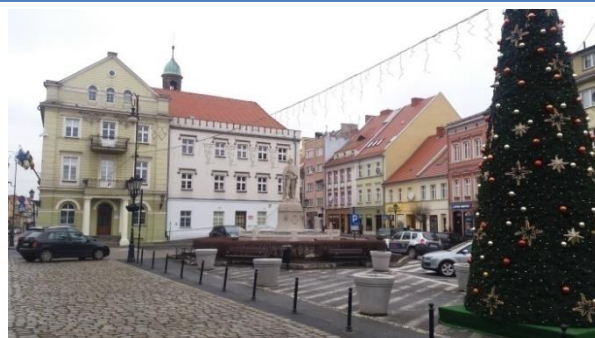
<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. WIOSENNA 13</b></p>		<p><b>H1</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 24</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 3150 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 600 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- parking na posesji</li> <li>- zielen i ogródki działkowe w okolicy</li> </ul>			
<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>	<p align="center"><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>bardzo dobry</p>		
<p align="center"><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p align="center">Front budynku</p>	<p align="center">Parking</p>		
			
<p align="center">Sąsiedztwo budynku</p>	<p align="center">Podwórko</p>		





**Budynki komunalne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (adres):**

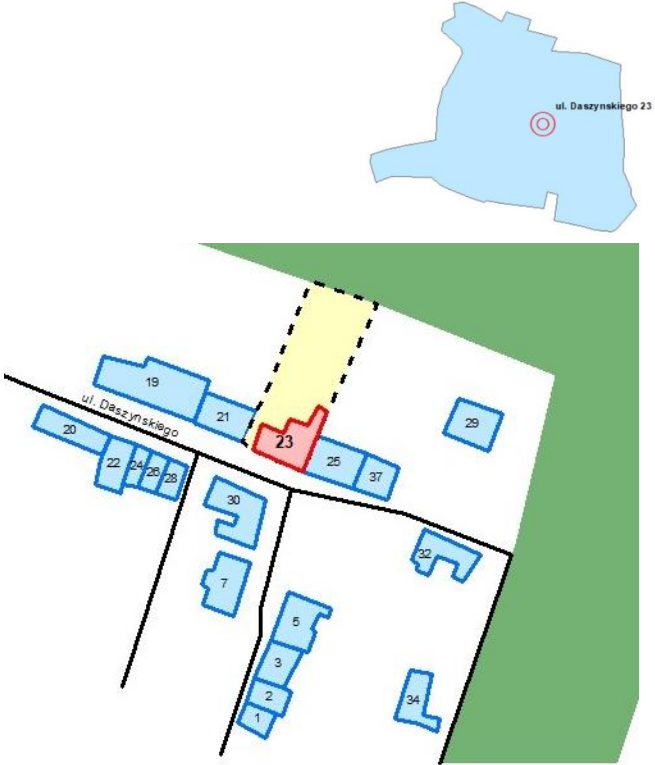





- ul. Daszyńskiego 23
- ul. Daszyńskiego 30
- ul. Daszyńskiego 32
- ul. Daszyńskiego 34
- ul. Kolejowa 20
- ul. Kościuszki 38
- ul. Kościuszki 40a
- ul. Lipowa 19
- ul. Lipowa 20a
- ul. Lipowa 19
- ul. Świdnicka 21
- ul. Strzelecka 21



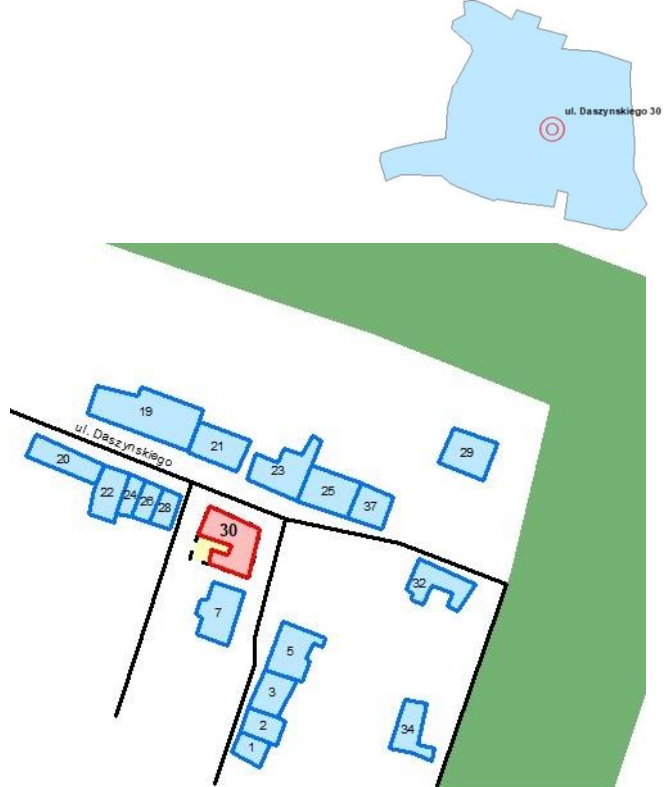




Rynek

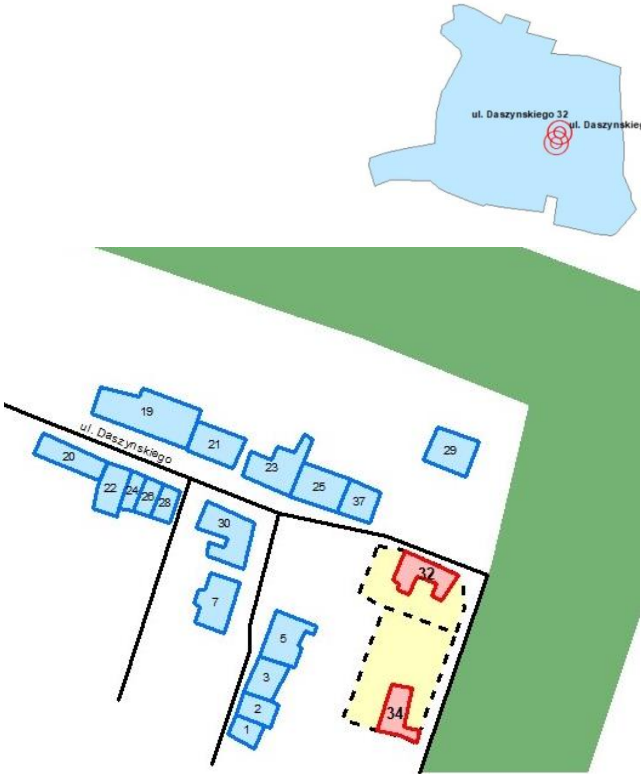






Park w centrum miasta

<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. DASZYŃSKIEGO 23</b></p>		<p><b>I1</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 900 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 150 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- zamknięte podwórkó</li> <li>- możliwość parkowania w okolicy</li> <li>- modernizacja ze środków Gminy</li> </ul>			
<p style="text-align: center;">   <b>Legenda</b>  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> Zieleni         </p>			
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p>Front budynku</p>	<p>Front budynku</p>		
			
<p>Parking w okolicy budynku</p>	<p>Sąsiedztwo budynku – ul. Daszyńskiego 30</p>		



<b>Adres:</b>	<b>UL. DASZYŃSKIEGO 30</b>	<b>I2</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 5</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 150 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania w okolicy</li> <li>- modernizacja ze środków Gminy</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	bardzo dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Parking w okolicy	
		
Zaplecze budynku	Zaplecze budynku	

<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. DASZYŃSKIEGO 32, 34</b></p>	<p><b>I3</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: „32” – 2, „34” – 1</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 6</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 150 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- komórki i ogródki przydomowe</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- modernizacja ze środków Gminy</li> </ul>		
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>	
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
		
<p>Front budynku – ul. Daszyńskiego 32</p>	<p>Front budynku – ul. Daszyńskiego 34</p>	
		
<p>Podwórko – ul. Daszyńskiego 32</p>	<p>Podwórko – ul. Daszyńskiego 32, 34</p>	



<b>Adres:</b>	<b>UL. KOLEJOWA 20</b>	<b>I4</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 6</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 550 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- ogródki przydomowe</li> <li>- modernizacja ze środków Gminy</li> </ul>		
<p style="text-align: center;">   <b>Legenda</b>   Analizowany budynek   Zabudowa sąsiednia   Działka   Drogi         </p>		

**Ocena nieruchomości**


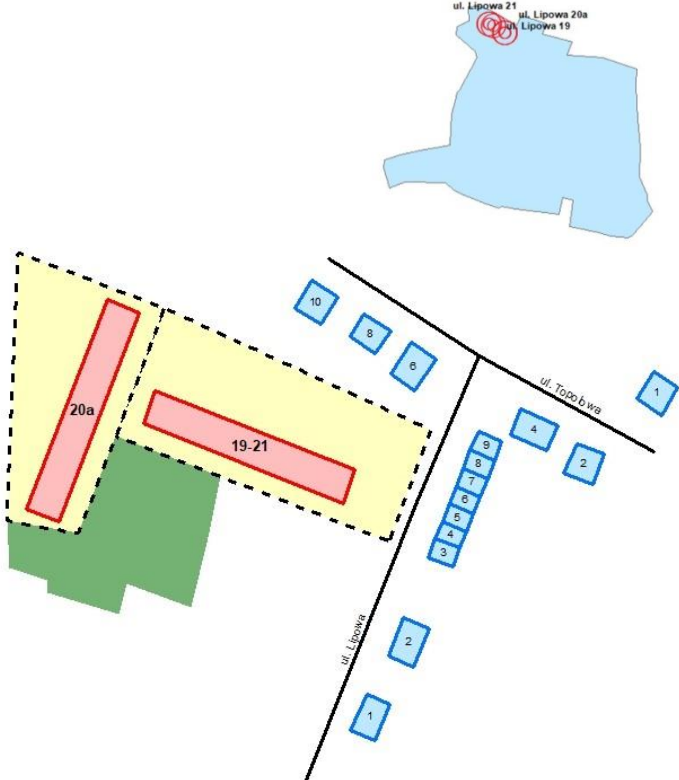




Stan techniczny:	bardzo dobry
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	bardzo dobry

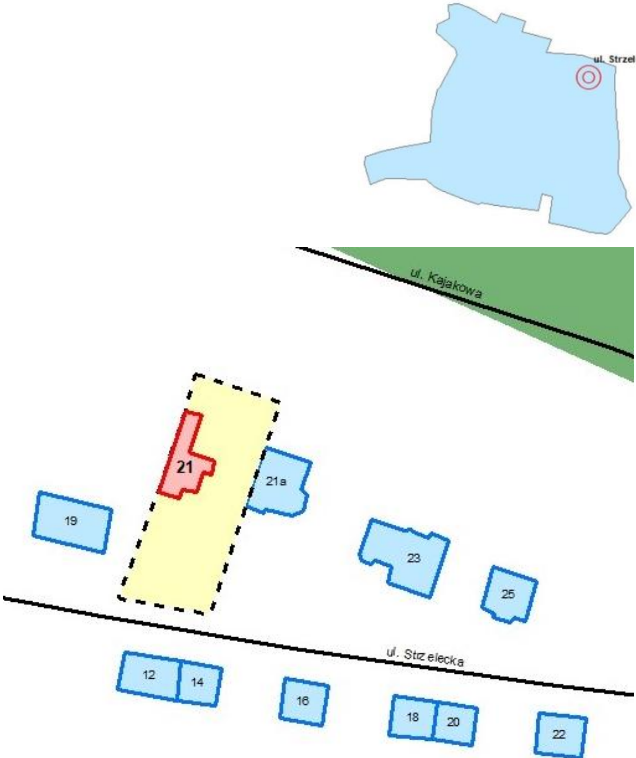





**Inwentaryzacja fotograficzna**

Front budynku	Front budynku
Ogródki przydomowe	Ogródki przydomowe

<b>Adres:</b>	<b>UL. KOŚCIUSZKI 38, 40A</b>	<b>I5</b>
<b>Specyfika nieruchomości:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: „38” – 2, „40a” – 3</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 7</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 300 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- garaże wolno stojące</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	bardzo dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
Front budynku – ul. Kościuszki 38	Parking	
Front budynku – ul. Kościuszki 40a	Garaże	



Adres:	UL. LIPOWA 19-21, 20A		I6
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: 1</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 39</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 6400 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 750 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- komórki przydomowe</li> </ul> <div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> Zieleń</li> </ul>			
<b>Ocena nieruchomości</b>			
Stan techniczny:	bardzo dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynku – ul. Lipowa 19-21	Parking, komórki przydomowe		
			
Front budynku – ul. Lipowa 20a	Podwórko		

<b>Adres:</b>	<b>UL. STRZELECKA 21</b>		<b>I7</b>
<b>Specyfika nieruchomości:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1100 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 600 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- zielen przydomowa</li> <li>- modernizacja ze środków Gminy</li> </ul>			
<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> Zieleni</li> </ul>	<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	bardzo dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynku	Front budynku		
			
Parking	Podwórko		



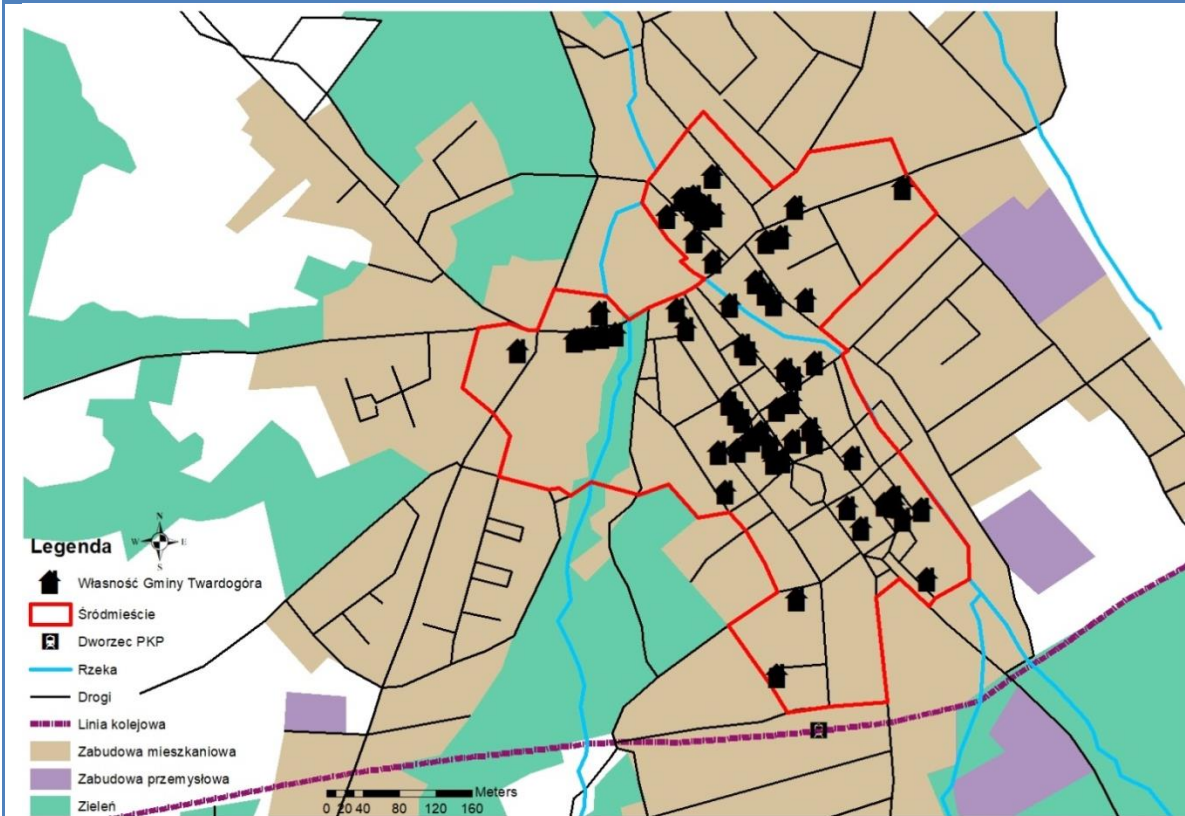
<b>Adres:</b>	<b>UL. ŚWIDNICKA 21</b>	<b>I8</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 2</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 350 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- garaże wolno stojące</li> </ul>		

**Ocena nieruchomości**

Stan techniczny:	bardzo dobry
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry

**Inwentaryzacja fotograficzna**

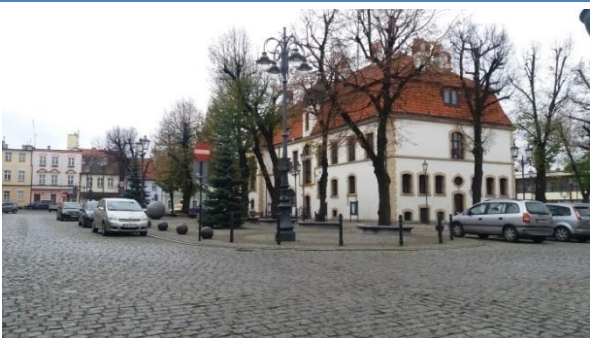
Front budynku	Front budynku
Podwórko	Podwórko



**Budynki komunalne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (adres):**

ul. 1-go Maja 1, 3  
 ul. Aleje 6  
 ul. Bydgoska 5, 7, 7a, 11  
 ul. Dąbrowskiego 1, 3  
 ul. Długa 9, 11, 13, 32  
 ul. Gdańska 5  
 ul. Krótka 1, 9  
 ul. Krzywoustego 1a, 3, 10  
 ul. Lipowa 9  
 ul. Młyńska 1, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 9  
 ul. Ogrodowa 2

pl. Kolejowy 1  
 pl. Piastów 13, 14, 17, 21  
 ul. Poznańska 1a  
 ul. Ratuszowa 1c, 4, 9, 39a, 43  
 ul. Rynek 2, 3, 6, 17, 20  
 ul. Sienkiewicza 2, 5, 8  
 ul. Wielkopolska 7, 19, 20, 22, 48  
 ul. Wrocławska 11, 13, 14, 15, 17, 32

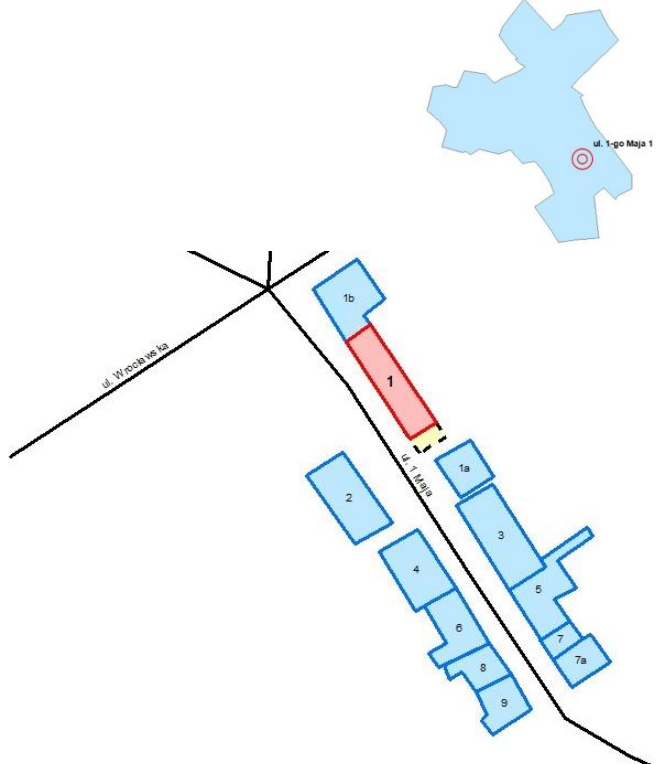






Rynek



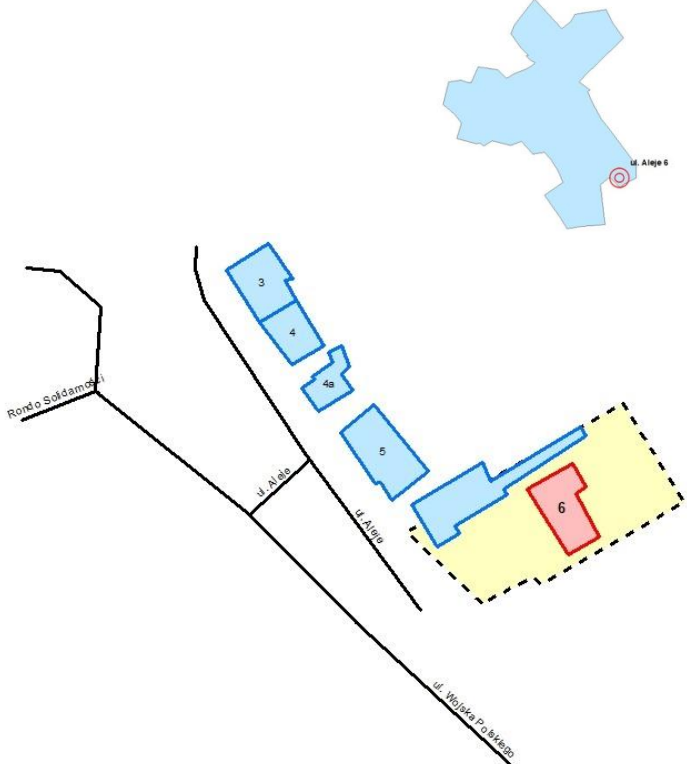









Kąpielisko i lodowisko miejskie


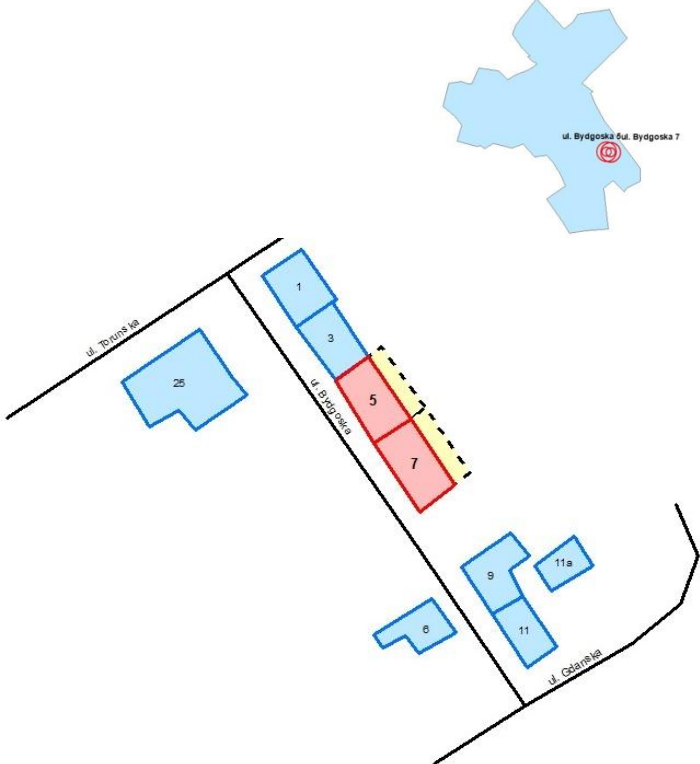






Adres:	UL. 1 MAJA 1		J1
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 350 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- placu zabaw i boiska sportowe z tyłu budynku</li> </ul>	 <p>The map shows a street layout with 'ul. Wroblewska' and 'ul. 1 Maja'. The analyzed building is highlighted in red and labeled '1'. Other buildings are labeled 1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, and 9. A yellow dashed box indicates the plot area. A legend identifies the colors: red for 'Analizowany budynek', blue for 'Zabudowa sąsiednia', yellow dashed for 'Działka', and black for 'Drogi'. A compass rose shows North (N), South (S), East (E), and West (W).</p>		
<b>Ocena nieruchomości</b>			
Stan techniczny:	bardzo dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynku	Sąsiedztwo budynku		
			
Sąsiedztwo budynku	Sąsiedztwo budynku		

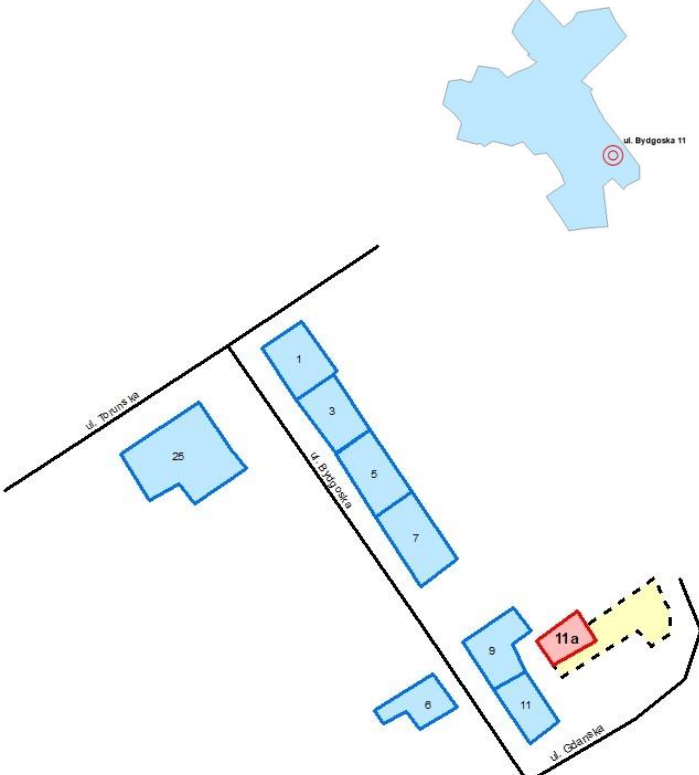




<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. 1 MAJA 3</b></p>		<p><b>J2</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 400 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- placu zabaw i boiska sportowe z tyłu budynku</li> </ul>			
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
<p>Front budynku</p>	<p>Front budynku</p>		
	<p>Front budynku</p>		
<p>Sąsiedztwo budynku</p>			



<b>Adres:</b>	<b>UL. ALEJE 6</b>		<b>J3</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 1</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 600 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki przydomowe na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>			
<p style="text-align: center;">   <b>Legenda</b>   Analizowany budynek   Zabudowa sąsiednia   Działka   Drogi         </p>			
<b>Ocena nieruchomości</b>			
Stan techniczny:	dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynku	Komórki przydomowe i parking		
			
Podwórko	Komórki przydomowe i parking		

<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. BYDGOSKA 5, 7-7A</b></p>		<p><b>J4</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: „5” – 3, „7-7a” – 1</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 15</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 600 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 400 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- parking na ulicy</li> </ul> <div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed yellow; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>			
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p>Front budynku – ul. Bydgoska 7-7a</p>	<p>Parking na ulicy</p>		
			
<p>Front budynku – ul. Bydgoska 5</p>	<p>Sąsiedztwo budynku – ul. Bydgoska 11</p>		



<b>Adres:</b>	<b>UL. BYDGOSKA 11A</b>	<b>J5</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 2</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 300 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 400 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- garaże i komórki przydomowe</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>		

**Ocena nieruchomości**

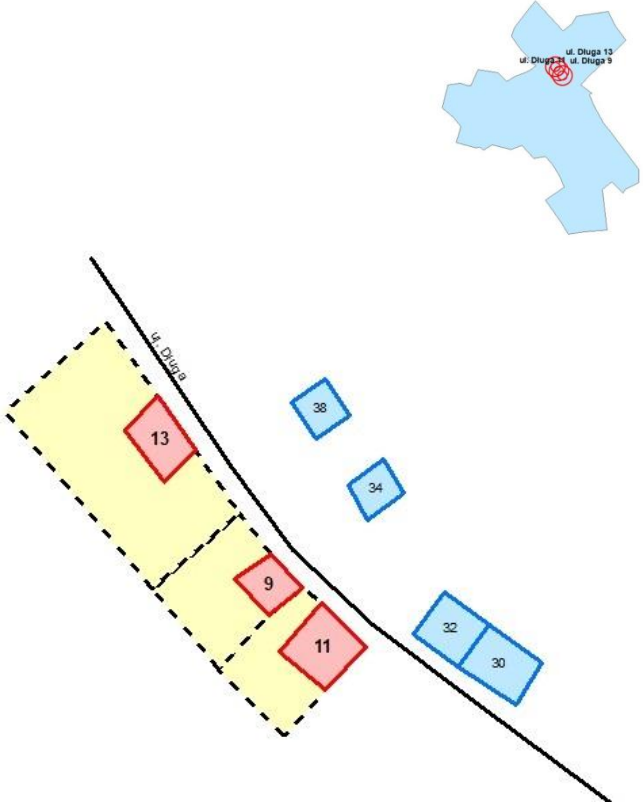





Stan techniczny:	dobry
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły

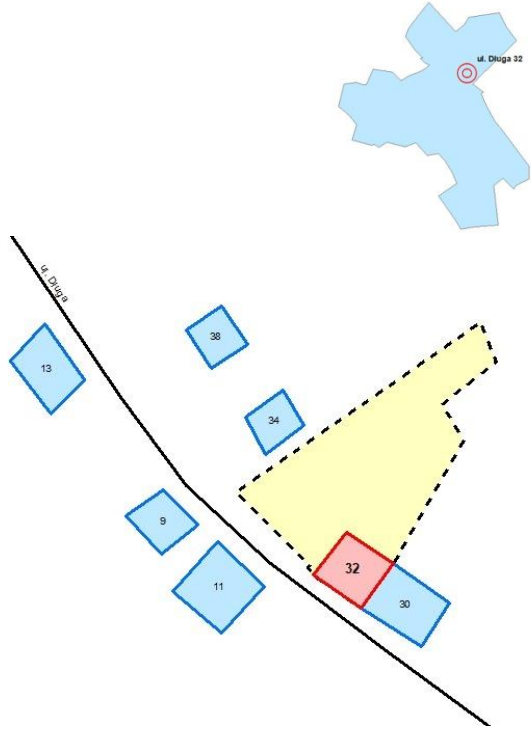







**Inwentaryzacja fotograficzna**

	
Garaże i parking	
	
Podwórko	Front budynku

<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. DĄBROWSKIEGO 1, 3</b></p>	<p><b>J6</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: 2</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 750 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: „1” – nie, „3” – tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki przydomowe na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<p align="center"><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>	
<p align="center"><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
<p align="center">Front budynku</p>	<p align="center">Komórki przydomowe i parking</p>	
<p align="center">Front budynku</p>	<p align="center">Podwórko</p>	

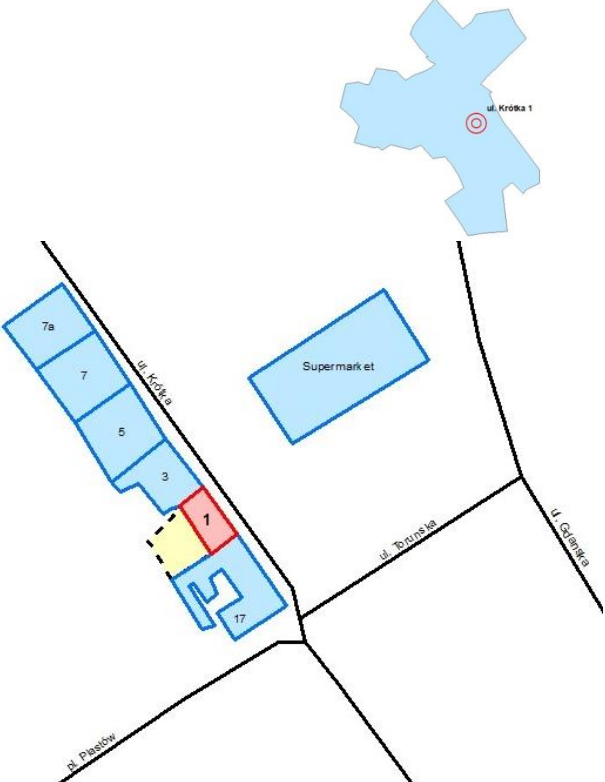










<b>Adres:</b>	<b>UL. DŁUGA 9, 11, 13</b>	<b>J7</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: „9” - 2, „11” - 3</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 13</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1300 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: „9” - nie, „11”, „13” - tak,</li> <li>- odległość do centrum: ok. 400 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- ogródki przydomowe</li> <li>- możliwość parkowania na ulicy</li> </ul>		
<p><b>Legenda</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	bardzo dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku – ul. Długa 9	Front budynku – ul. Długa 11	
		
Front budynku i ogródki – ul. Długa 13	Ogródki przydomowe – pomiędzy „9” a „13”	

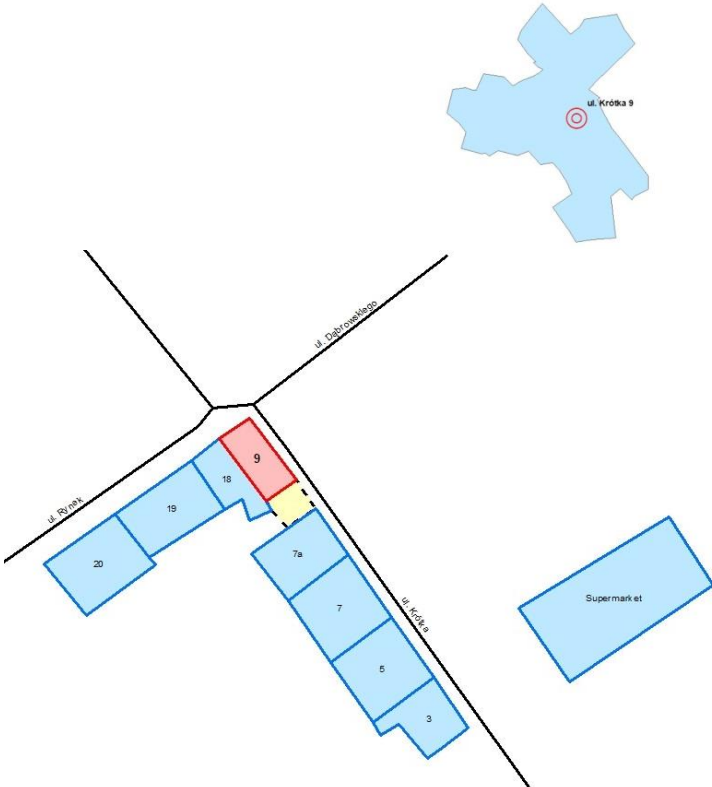








<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. DŁUGA 32</b></p>		<p><b>J8</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 350 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- ogródki przydomowe</li> <li>- możliwość parkowania na ulicy</li> </ul>			
<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>			
<p align="center"><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>		
<p align="center"><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p align="center">Front budynku</p>			
			
<p align="center">Ogródki przydomowe i podwórko</p>	<p align="center">Front budynku</p>		

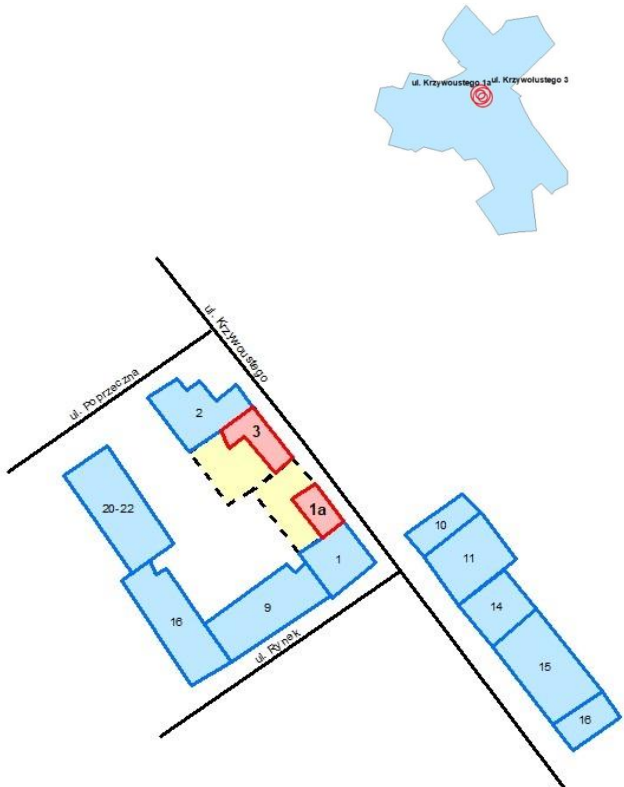







<b>Adres:</b>	<b>UL. GDAŃSKA 5</b>		<b>J9</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 9</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 500 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki przydomowe na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>			
<b>Ocena nieruchomości</b>			
Stan techniczny:	dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	bardzo dobry		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
Front budynku	Zaplecze budynku		
Podwórko	Ogródki przydomowe		

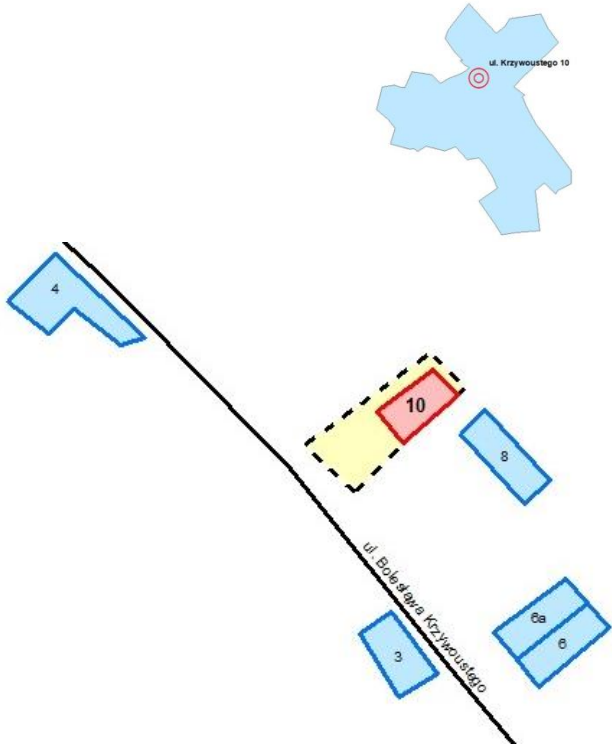









<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. KRÓTKA 1</b></p>		<p><b>J10</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 1</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 250 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na ulicy</li> </ul>			
<p><b>Legenda</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>	<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p>Parking przed supermarketem</p>			
			
<p>Sąsiedztwo budynku – ul. Krótka 9</p>	<p>Front budynku</p>		

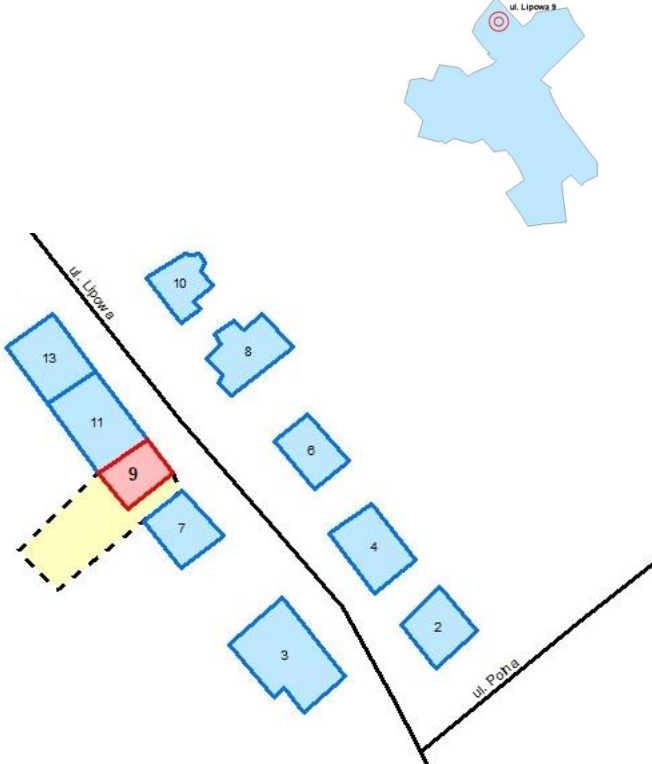






Adres:	UL. KRÓTKA 9		J11
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- ogródek przydomowy</li> <li>- możliwość parkowania na ulicy</li> </ul>			
<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>			
Ocena nieruchomości			
Stan techniczny:	bardzo dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły		
Inwentaryzacja fotograficzna			
			
Front budynku	Front budynku		
			
Podwórk	Sąsiedztwo budynku – ul. Krótka 1		

<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. KRZYWOUSTEGO 1A, 3</b></p>	<p><b>J12</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: „1a” - 2, „3” - 1</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 500 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki przydomowe na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na ulicy</li> </ul>		
<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>	<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>	
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>	
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
		
<p>Front budynku – ul. Krzywoustego 1a</p>	<p>Front budynku – ul. Krzywoustego 3</p>	
		
<p>Podwórko i komórki przydomowe</p>	<p>Parking na ulicy</p>	

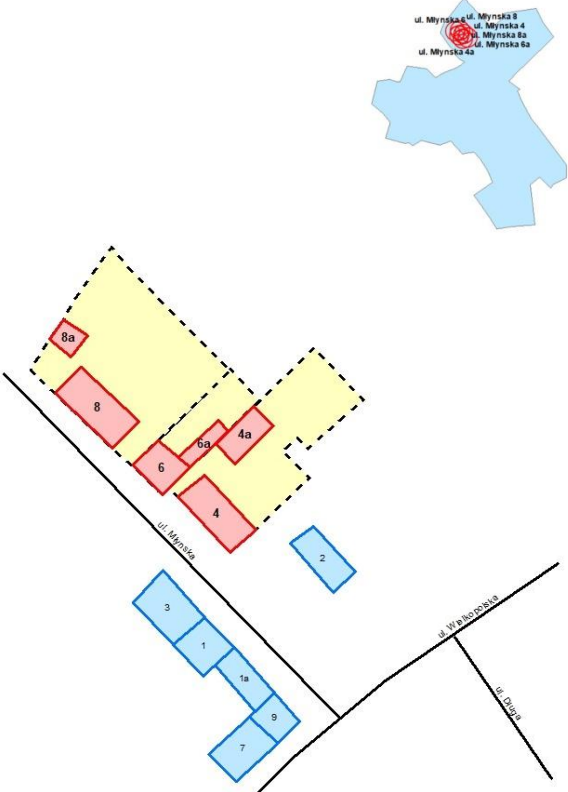










<b>Adres:</b>	<b>UL. KRZYWOSTEGO 10</b>	<b>J13</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 2</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 300 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 150 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- ogródek przydomowy</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<p style="text-align: center;">   <b>Legenda</b>   Analizowany budynek   Zabudowa sąsiednia   Działka   Drogi         </p>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Parking	
		
Ogródku przydomowe	Sąsiedztwo budynku - ul. Krzywoustego 1a, 3	

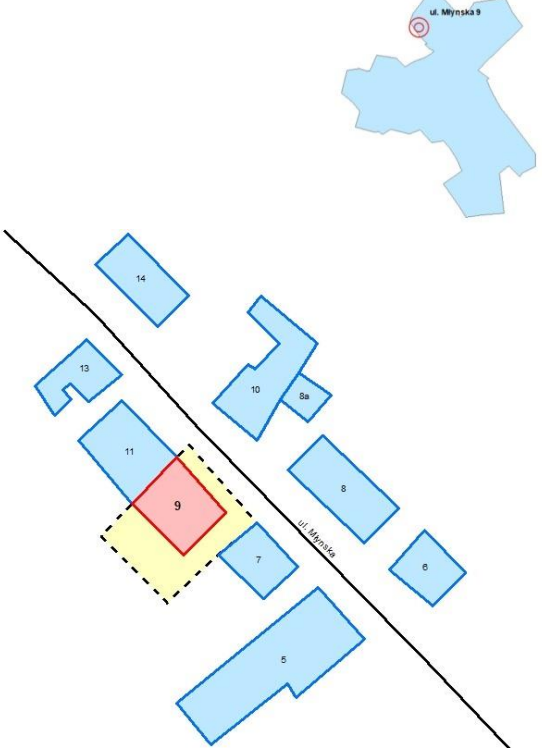









<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. LIPOWA 9</b></p>		<p><b>J14</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 5</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 450 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 550 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki przydomowe</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>			
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p>Front budynku</p>	<p>Podwórko</p>		
			
<p>Komórki przydomowe i parking</p>	<p>Wjazd na posesje</p>		



<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. MŁYŃSKA 1</b></p>		<p><b>J15</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 1</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 350 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- ogródek przydomowy</li> <li>- możliwość parkowania na ulicy</li> </ul>			
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p>Front budynku</p>	<p>Podwórko</p>		
			
<p>Sąsiedztwo budynku – ul. Młyńska 4</p>	<p>Sąsiedztwo budynku – ul. Młyńska 6</p>		


<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. MŁYŃSKA 4, 4A, 6, 6A, 8, 8A</b></p>	<p><b>J16</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: „4”, „4a”, „8a” – 2, „6”, „6a” – 3, „8” – 1</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 22</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 2900 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 400 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki przydomowe na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji/ulicy</li> </ul>		
<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>	<p align="center"><b>Ocena nieruchomości</b></p>	
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>	
<p align="center"><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
		
<p align="center">Front budynku – ul. Młyńska 4</p>	<p align="center">Front budynku i podwórko – ul. Młyńska 4a</p>	
		
<p align="center">Front budynków – ul. Młyńska 6, 6a</p>	<p align="center">Front budynków – Młyńska 8, 8a</p>	



<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. MŁYŃSKA 9</b></p>		<p><b>J17</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 8</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 550 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 450 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki przydomowe na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>			
<p style="text-align: center;">   <b>Legenda</b>   Analizowany budynek   Zabudowa sąsiednia   Działka   Drogi         </p>			
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p>Front budynku</p>	<p>Komórki przydomowe i podwórko</p>		
			
<p>Front budynku</p>	<p>Sąsiedztwo budynku – ul. Młyńska 8a</p>		

<b>Adres:</b>	<b>UL. OGRODOWA 2</b>	<b>J18</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 1</li> <li>- ilość lokali w budynku: 2</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 500 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 350 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- ogródek przydomowy i komórki</li> <li>- możliwość parkowania na ulicy</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
Front budynku	Komórki przydomowe i podwórkó	
Front budynku	Ogródek przydomowy	



<b>Adres:</b>	<b>PL. KOLEJOWY 1</b>		<b>J19</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 450 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 750 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- funkcja mieszkalno-usługowa – Dworzec Kolejowy</li> </ul>			
<b>Ocena nieruchomości</b>			
Stan techniczny:	bardzo dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynku	Otoczenie budynku		
			
Śsiedztwo budynku	Śsiedztwo budynku		


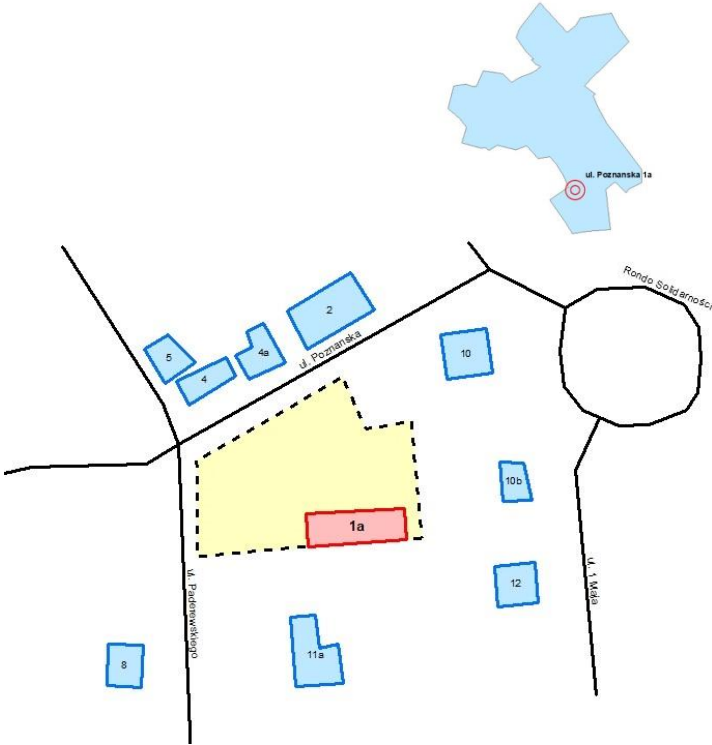




<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>PL. PIASTÓW 13, 14</b></p>	<p><b>J20</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: 2</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 5</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 400 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: „13” – nie, „14” – tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 250 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na ulicy</li> </ul>		
<p align="center"><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>	
<p align="center"><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
<p align="center">Front budynków – pl. Piastów 13, 14</p>	<p align="center">Front budynku – pl. Piastów 14</p>	
<p align="center">Sąsiedztwo budynków</p>	<p align="center">Sąsiedztwo budynków</p>	

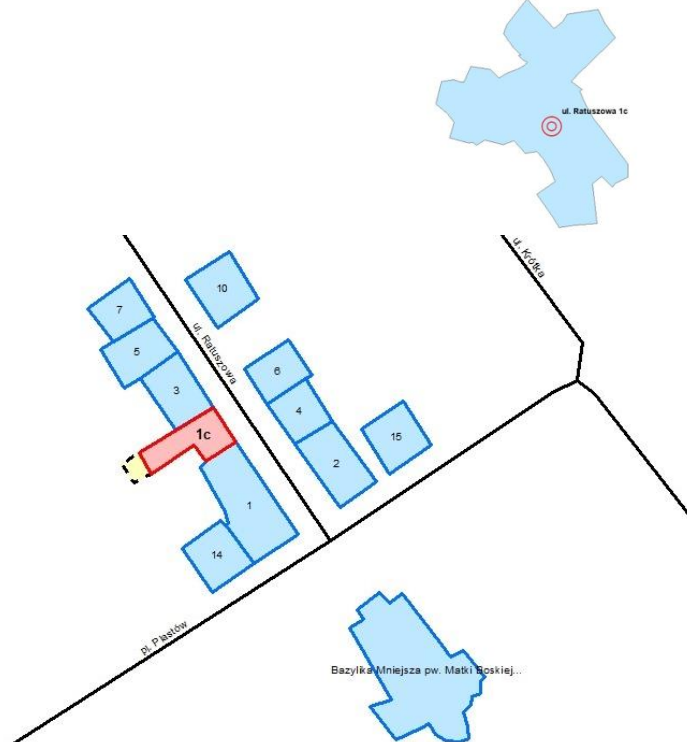











<b>Adres:</b>	<b>PL. PIASTÓW 17</b>	<b>J21</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 1</li> <li>- ilość lokali w budynku: 6</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 400 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 250 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na ulicy</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	bardzo dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
Front budynku	Podwórko	
Sąsiedztwo budynków	Sąsiedztwo budynków	

<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>PL. PIASTÓW 21</b></p>	<p><b>J22</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 300 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na ulicy</li> </ul>		
<p align="center"><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>	
<p align="center"><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
<p align="center">Front budynku</p>	<p align="center">Śsiedztwo budynku</p>	
<p align="center">Śsiedztwo budynków</p>	<p align="center">Śsiedztwo budynków</p>	



<b>Adres:</b>	<b>UL. POZNAŃSKA 1A</b>	<b>J23</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 600 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- ogródek przydomowy</li> </ul> <div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Front budynku	
		
Podwórze	Podwórze	

<b>Adres:</b>	<b>UL. RATUSZOWA 1C</b>	<b>J24</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 1</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 200 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> </ul>		
<p style="text-align: center;">  </p> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Sąsiedztwo budynku	
		
Sąsiedztwo budynku – ul. Ratuszowa 4	Sąsiedztwo budynku – ul. Ratuszowa 1	



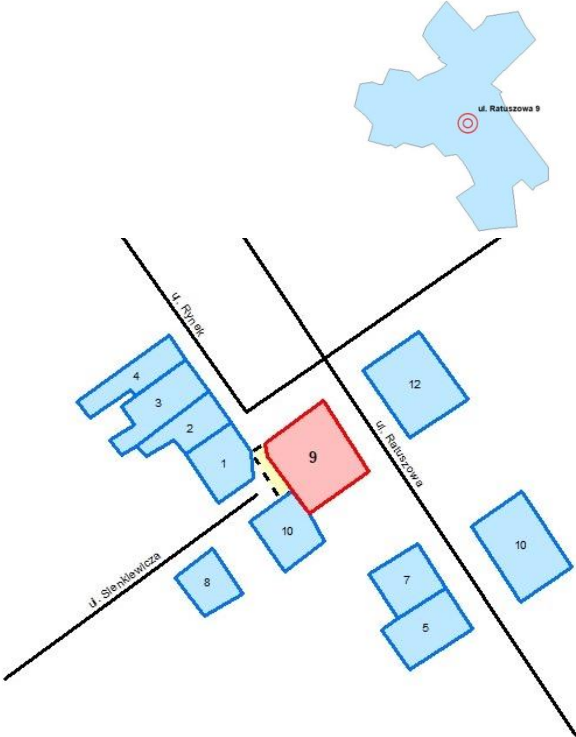








<b>Adres:</b>	<b>UL. RATUSZOWA 4</b>	<b>J25</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 150 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 200 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> </ul>		
<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>		

**Ocena nieruchomości**

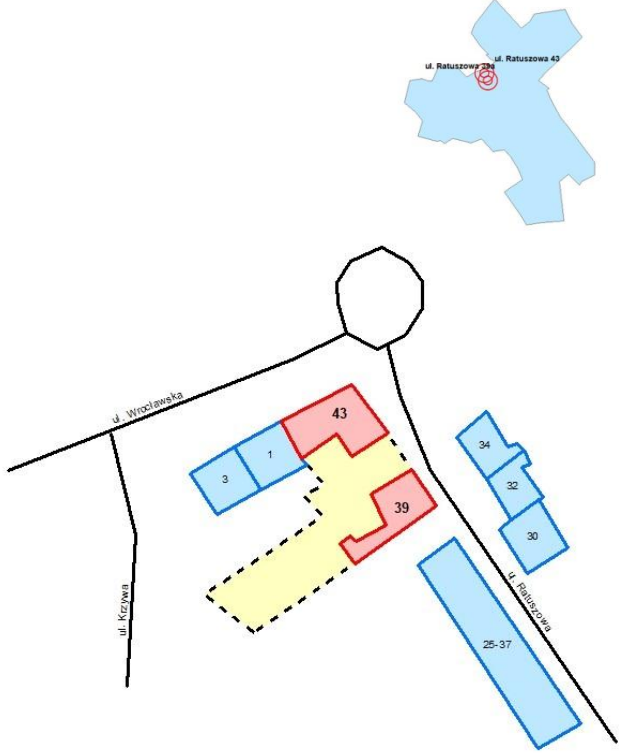





Stan techniczny:	dobry
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły

**Inwentaryzacja fotograficzna**

Front budynku	Sąsiedztwo budynku
Sąsiedztwo budynku – ul. Ratuszowa 1c	Sąsiedztwo budynku – ul. Ratuszowa 1

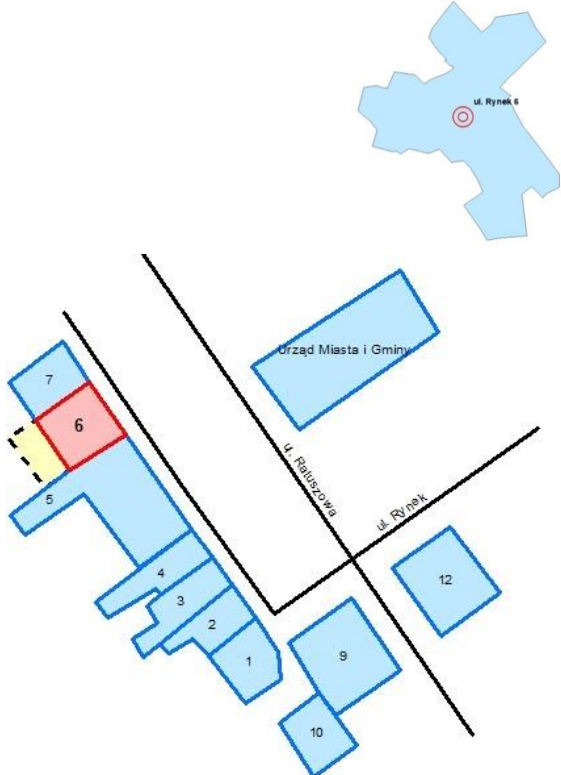

<b>Adres:</b>	<b>UL. RATUSZOWA 9</b>	<b>J26</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 150 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 200 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> </ul>		
<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Sąsiedztwo budynku	
		
Sąsiedztwo budynku – ul. Ratuszowa 1c	Sąsiedztwo budynku – ul. Ratuszowa 4	



<b>Adres:</b>	<b>UL. RATUSZOWA 39A, 43</b>	<b>J27</b>
<b>Specyfika nieruchomości:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: 2</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 8</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 900 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 200 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki przydomowe na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>	<b>Ocena nieruchomości</b>	
Stan techniczny:	„39a” – dobry, „43” – bardzo dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku – ul. Ratuszowa 43	Front budynku – Ratuszowa 39, 39a	
		
Komórki przydomowe	Parking	

<b>Adres:</b>	<b>UL. RYNEK 2, 3</b>	<b>J28</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: „2” – 3, „3” – 2</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 6</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki przydomowe na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
Front budynków	Sąsiedztwo budynków – Ratusz	
Komórki przydomowe	Podwórk, parking	





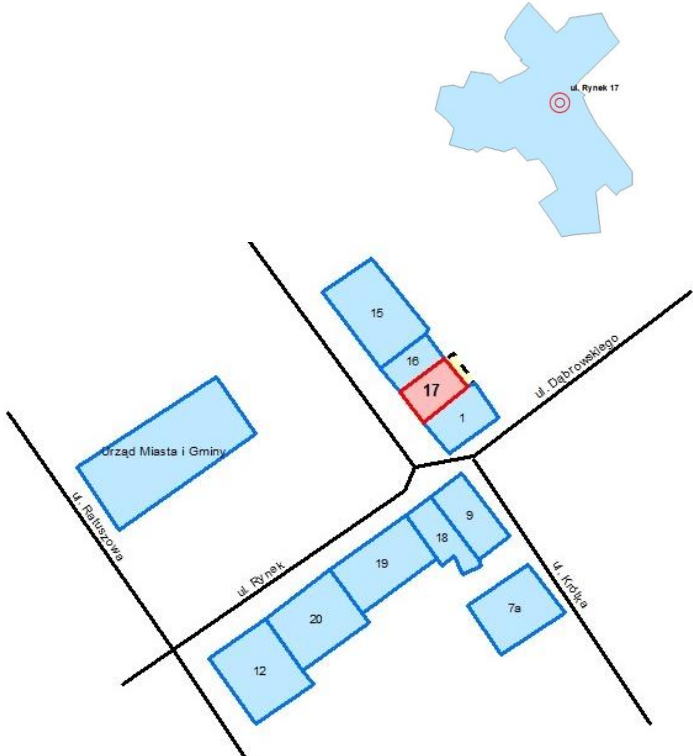




<b>Adres:</b>	<b>UL. RYNEK 6</b>	<b>J29</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 5</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 50 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> </ul>		
<p style="text-align: center;">  </p> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>		

**Ocena nieruchomości**

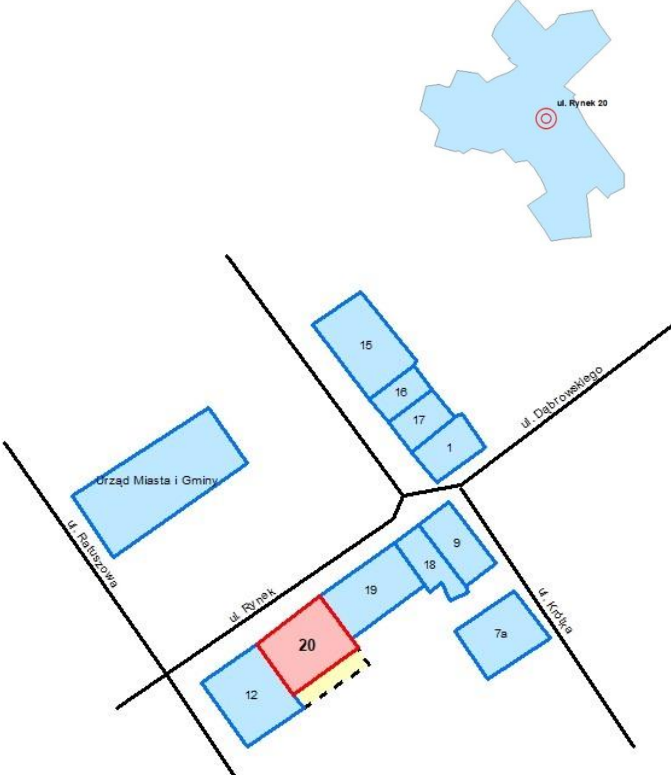





Stan techniczny:	dobry
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły

**Inwentaryzacja fotograficzna**

	
Front budynku	Front budynku
	
Sąsiedztwo budynku – ul. Rynek 2, 3	Sąsiedztwo budynku – Ratusz

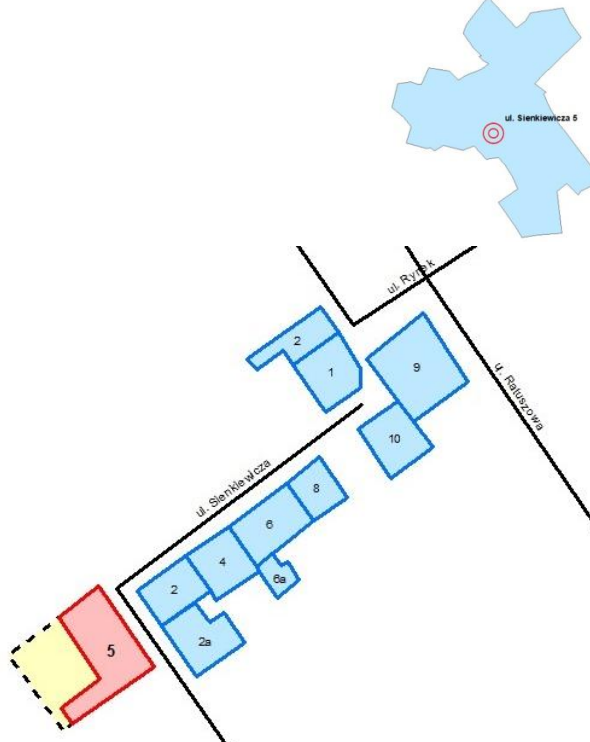




<b>Adres:</b>	<b>UL. RYNEK 17</b>		<b>J30</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 100 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> </ul>			
<p style="text-align: center;">  </p> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>	<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynku			
	Sąsiedztwo budynku – Ratusz		

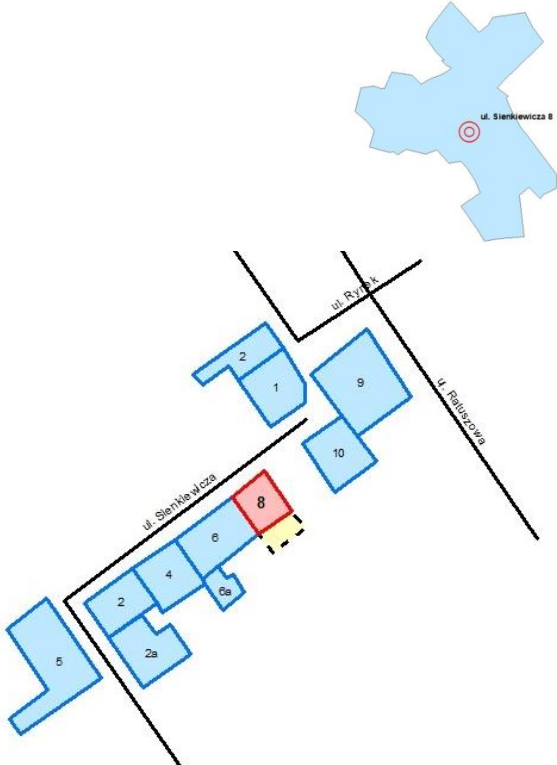






<b>Adres:</b>	<b>UL. RYNEK 20</b>		<b>J31</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 8</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> </ul>			
<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>	<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynku	Sąsiedztwo budynku – ul. Rynek 2, 3		
			
Sąsiedztwo budynku – Ratusz	Sąsiedztwo budynku – ul. Rynek 17		

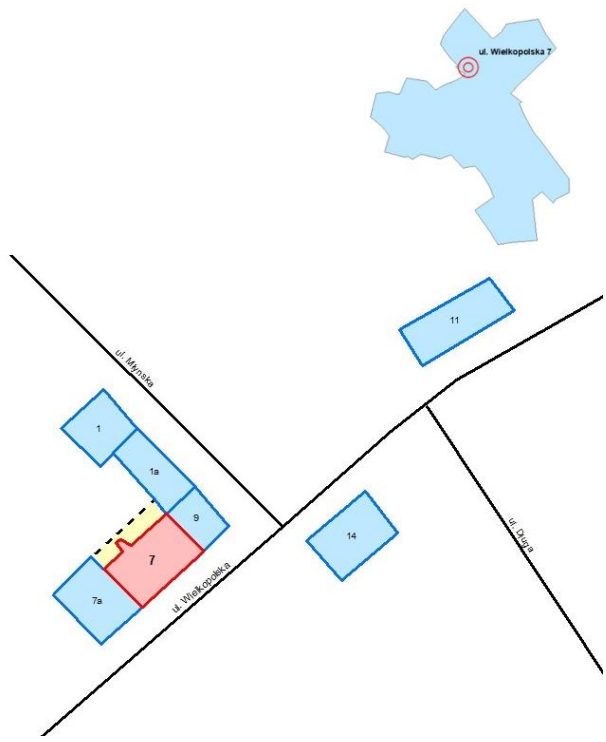





<b>Adres:</b>	<b>UL. SIENKIEWICZA 2</b>	<b>J32</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 100 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 400 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
Front budynku	Front budynku	
Sąsiedztwo budynku – ul. Sienkiewicza 5		



Adres:	UL. SIENKIEWICZA 5		J33
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 100 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 400 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- garaże i parking na posesji</li> </ul>	 <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>		
Ocena nieruchomości			
Stan techniczny:	dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry		
Inwentaryzacja fotograficzna			
			
Front budynku	Garaże		
			
Sąsiedztwo budynku – ul. Sienkiewicza 2	Podwórko, parking		

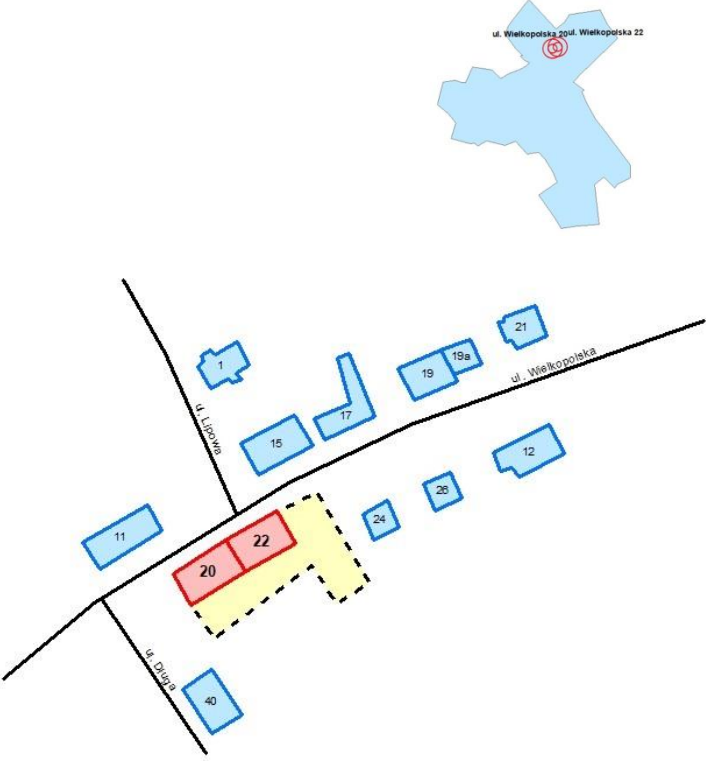




<b>Adres:</b>	<b>UL. SIENKIEWICZA 8</b>	<b>J34</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 150 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 450 m</li> <li>- dojazd: kostka brukowa</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- garaże i parking na posesji</li> </ul>	 <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px dashed yellow;"></span> Działka</li> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black;"></span> Drogi</li> </ul>	
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Front budynku	
		
Sąsiedztwo budynku – ul. Sienkiewicza 2, 5	Sąsiedztwo budynku – Sienkiewicza 5	

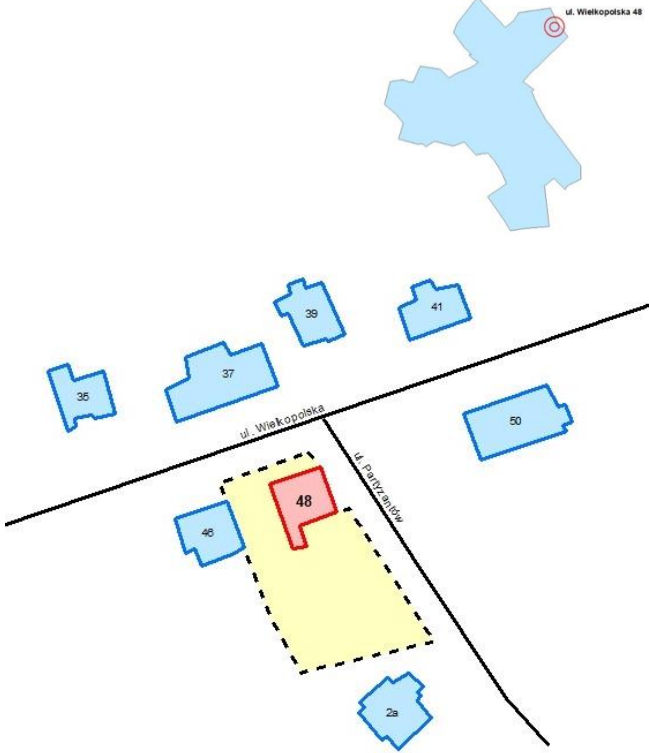










<b>Adres:</b>	<b>UL. WIELKOPOLSKA 7</b>	<b>J35</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 300 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<p style="text-align: center;"><b>Legenda</b></p> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	zły	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Podwórko	
		
Sąsiedztwo budynku – kościół	Sąsiedztwo budynku – park	

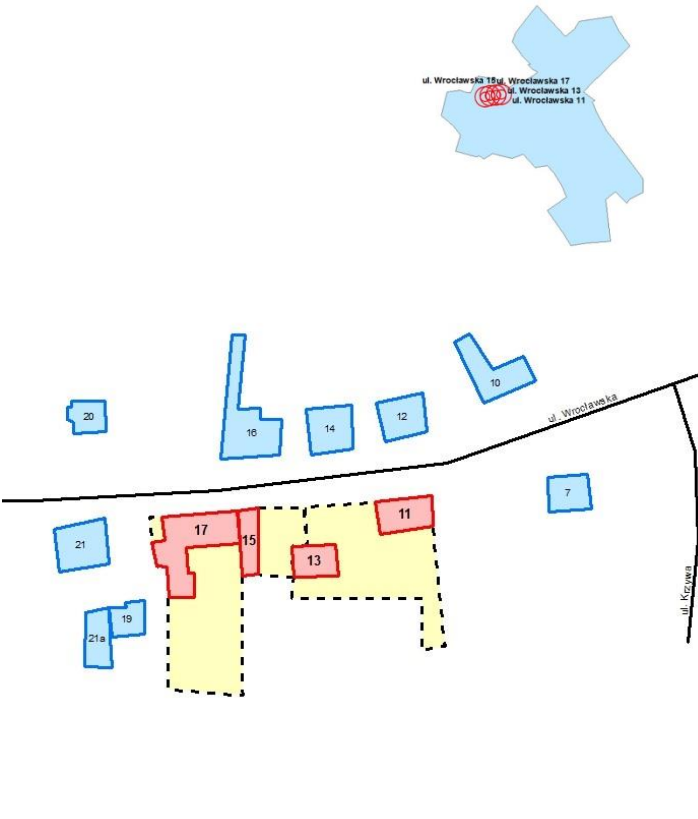




<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. WIELKOPOLSKA 19</b></p>		<p><b>J36</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 300 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 450 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki przydomowe na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>			
<p><b>Legenda</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed yellow; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>			
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p>Front budynku</p>	<p>Podwórko, komórki przydomowe</p>		
			
<p>Sąsiedztwo budynku – ul. Wielkopolska 20, 22</p>	<p>Wjazd na posesję</p>		

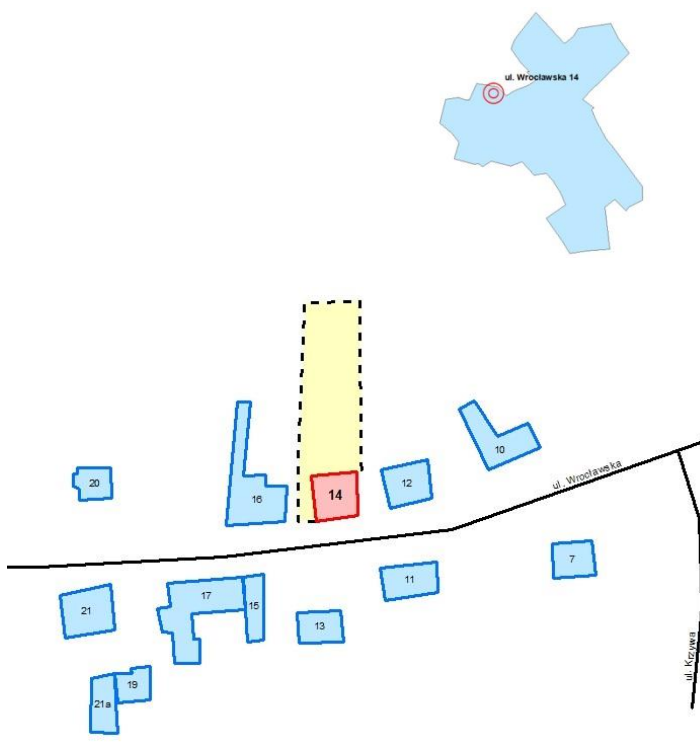







<b>Adres:</b>	<b>UL. WIELKOPOLSKA 20, 22</b>		<b>J37</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: 1</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 7</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 400 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- ogródki i komórki przydomowe na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>			
<b>Ocena nieruchomości</b>			
Stan techniczny:	dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynków		Front budynku – ul. Wielkopolska 22	
			
Front budynku – ul. Wielkopolska 20		Ogródki i komórki przydomowe, podwórko	

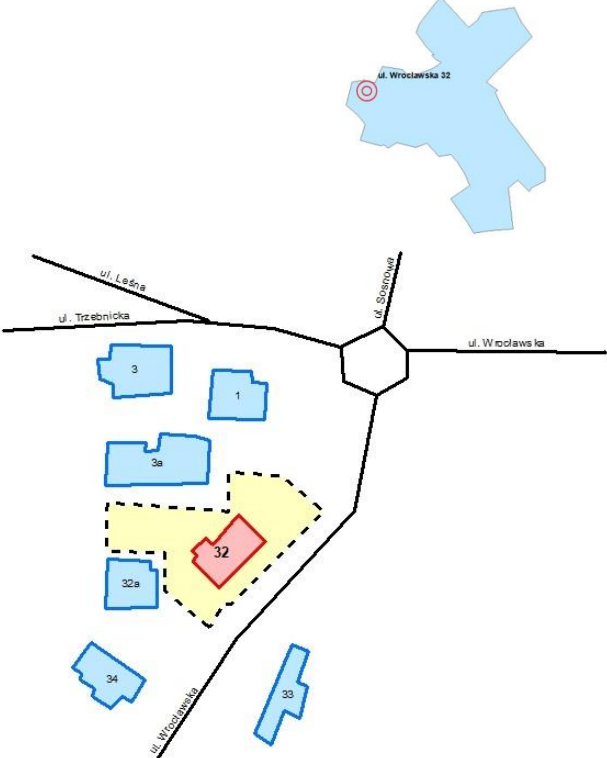




<b>Adres:</b>	<b>UL. WIELKOPOLSKA 48</b>	<b>J38</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 5</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 300 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 700 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki przydomowe na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>	<b>Ocena nieruchomości</b>	
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Front budynku	
		
Komórki przydomowe, parking	Podwórko	

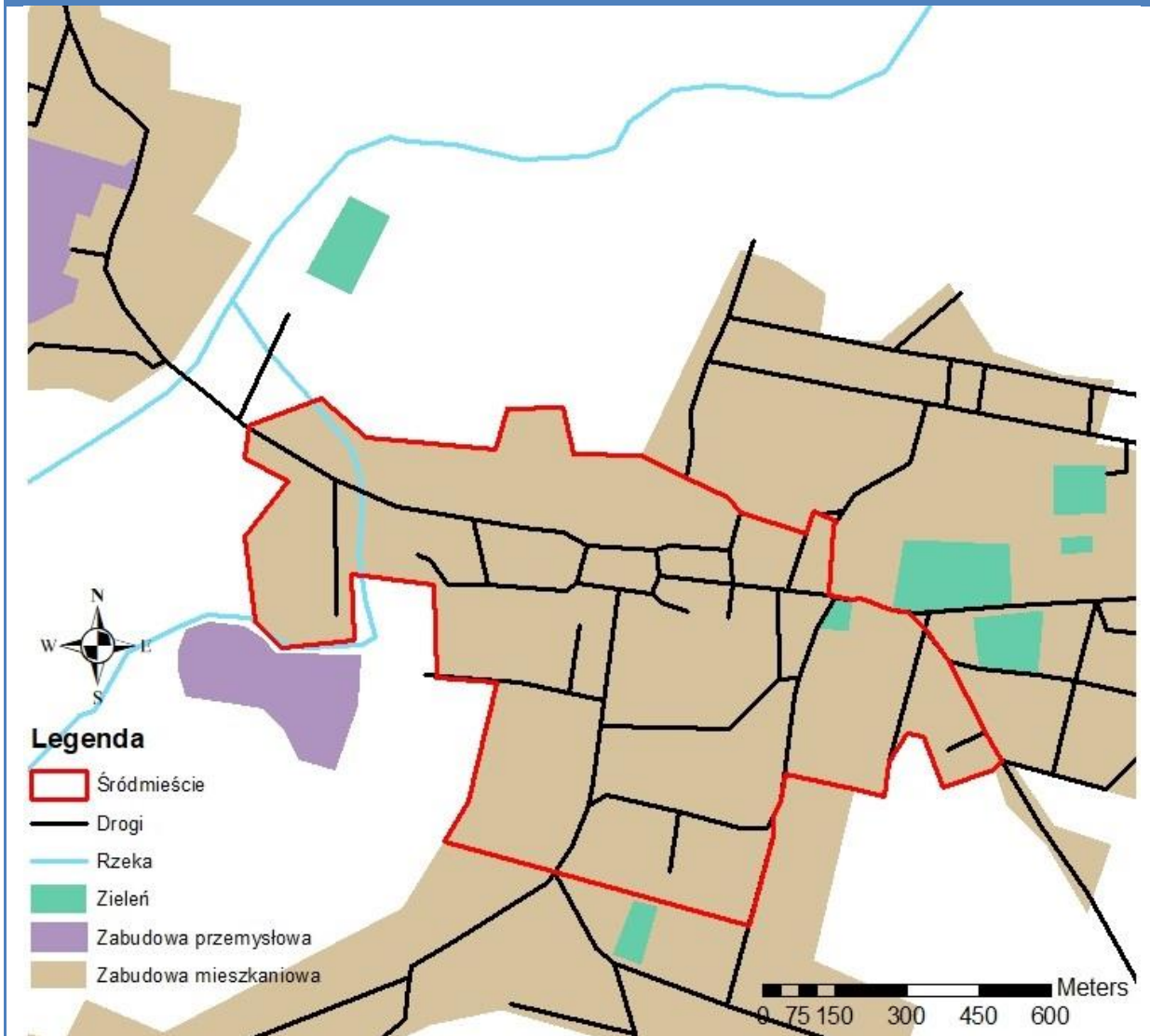


<b>Adres:</b>	<b>UL. WROCLAWSKA 11, 13, 15, 17</b>	<b>J39</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynkach: „11”, „17” – 1, „13”, „15” – 2</li> <li>- ilość lokali w budynkach: 12</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 2000 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: „11”, „17” – tak, „13”, „15” – nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 400 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki przydomowe na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>	 <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:2px dashed black;"></span> Działka</li> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border-bottom:2px solid black;"></span> Drogi</li> </ul>	
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku – ul. Wrocławska 11	Front budynków – ul. Wrocławska 13, 15	
		
Front budynku – ul. Wrocławska 17	Podwórkó, komórki przydomowe, parking	

<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. WROCLAWSKA 14</b></p>		<p><b>J40</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 850 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 400 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- komórki przydomowe na posesji</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>			
<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed yellow; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>	<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p>Front budynku</p>	<p>Podwórko</p>		
			
<p>Komórki przydomowe, parking</p>	<p>Sąsiedztwo budynku – Wrocławska 13, 15</p>		



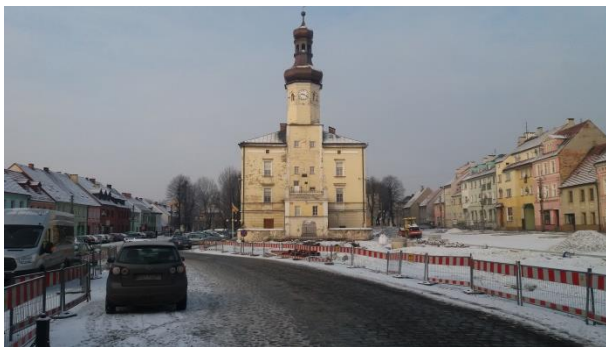
<b>Adres:</b>	<b>UL. WROCLAWSKA 32</b>	<b>J41</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 1</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 550 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- ogródki i komórki przydomowe</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry	
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	bardzo dobry	
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>		
		
Front budynku	Front budynku	
		
Komórki przydomowe, parking	Ogródki przydomowe	



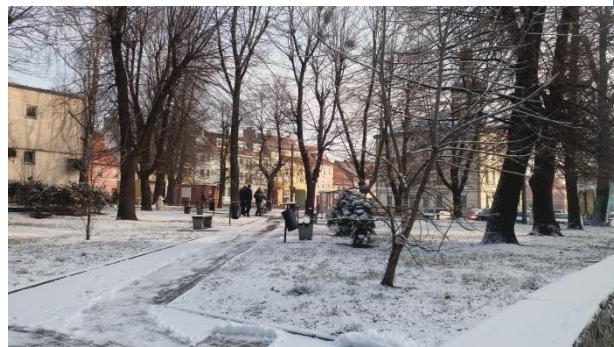
**Budynki komunalne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (adres):**

**brak budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowiących własność Gminy Wiazów**

**Gmina posiada jedynie pojedyncze mieszkania komunalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych**

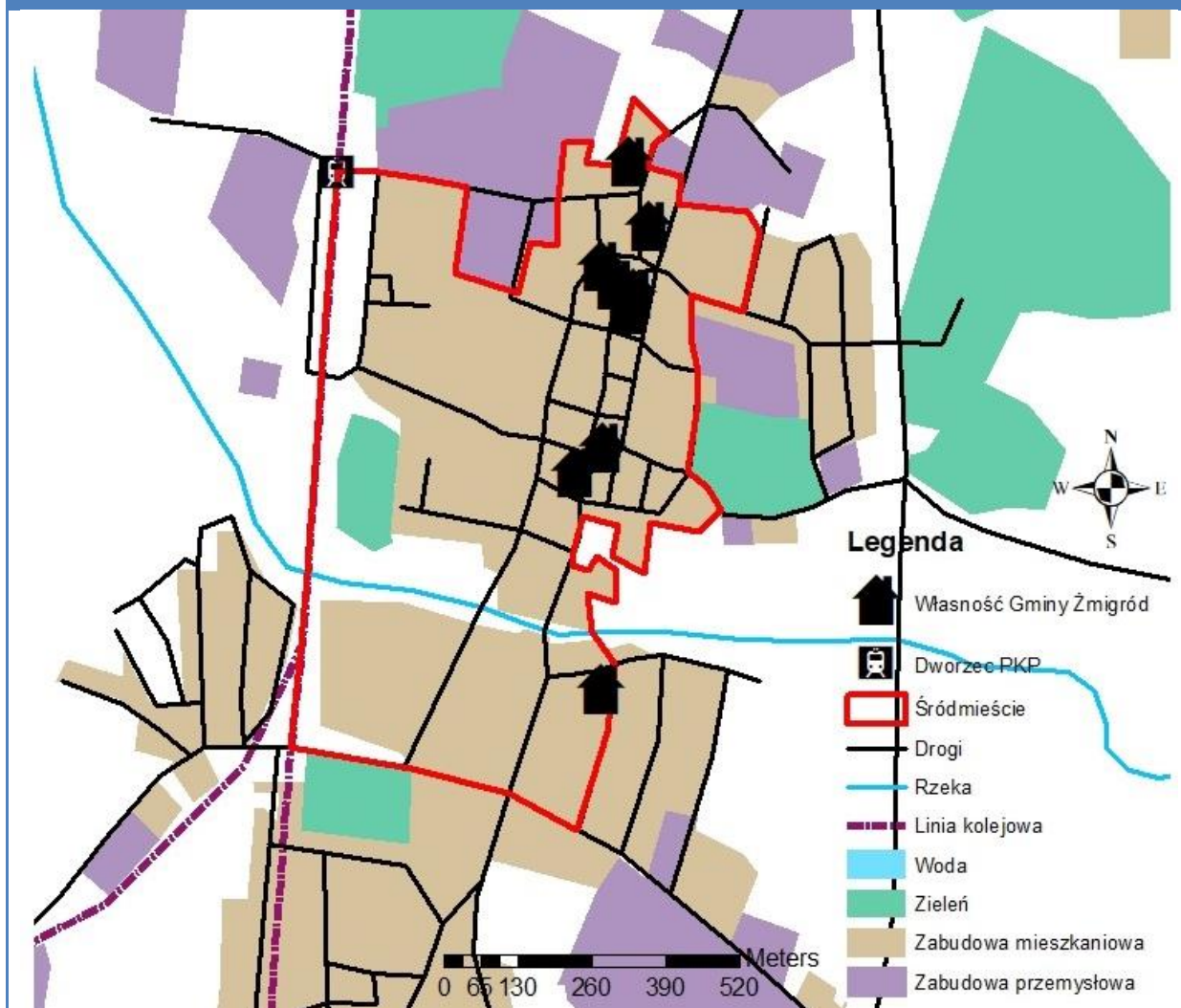


Rynek



Park w centrum miasta





**Budynki komunalne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (adres):**

- ul. Mickiewicza 8
- ul. Poprzeczna 1
- ul. Rybacka 28
- ul. Spółdzielcza 3
- ul. Św. Jana Pawła II 7
- ul. Św. Jana Pawła II 16
- ul. Św. Jana Pawła II 17
- ul. Św. Jana Pawła II 19a
- ul. Św. Jana Pawła II 35



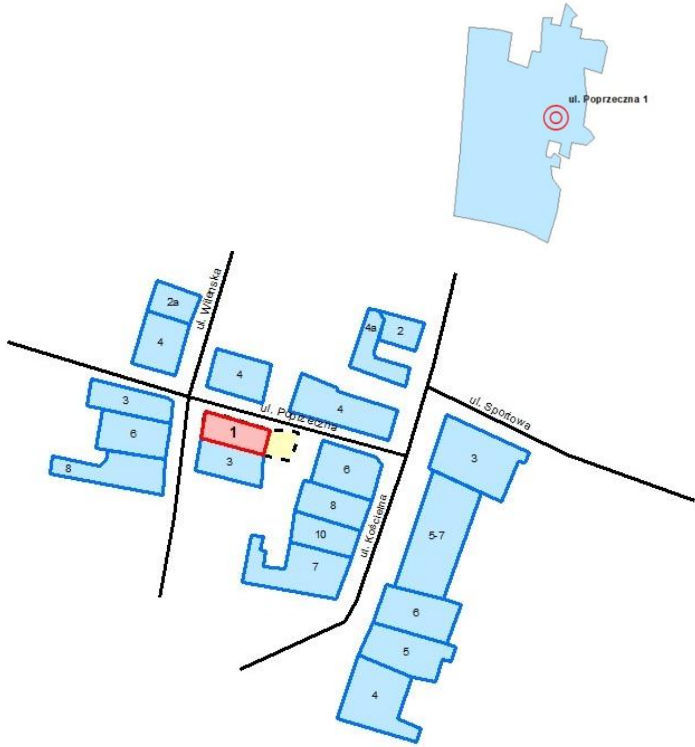




Rynek



Park w centrum miasta



Adres:	UL. MICKIEWICZA 8		L1
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 100 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 600 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- ogródki działkowe</li> </ul>			
<b>Ocena nieruchomości</b>			
Stan techniczny:	dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	dobry		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
Front budynku	Parking		
Zaplecze budynku	Zaplecze budynku		

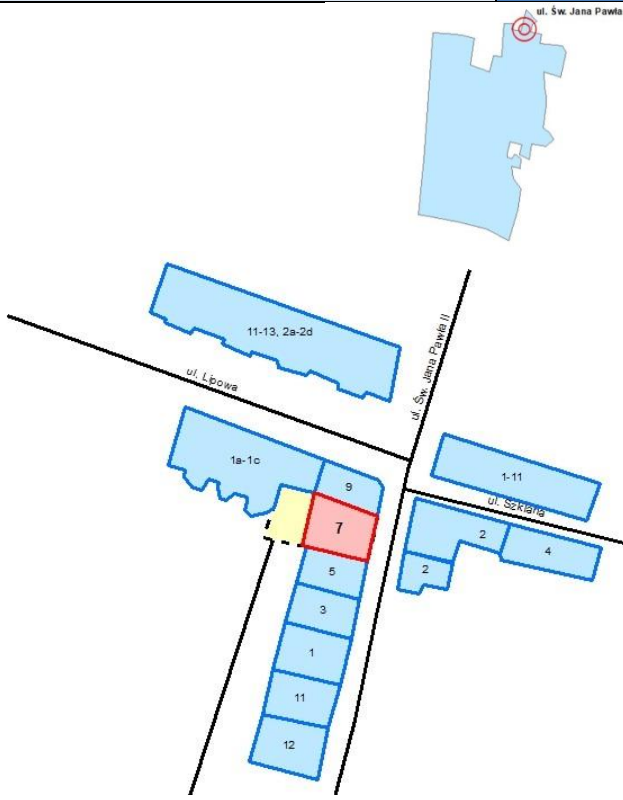










Adres:	UL. POPRZECZNA 1		L2
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 1</li> <li>- ilość lokali w budynku: 2</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 150 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na ulicy</li> </ul>			
<p style="text-align: center;">  </p> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Działka</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drogi</li> </ul>	<b>Ocena nieruchomości</b>		
Stan techniczny:	dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynku	Sąsiedztwo budynku		
			
Front budynku			

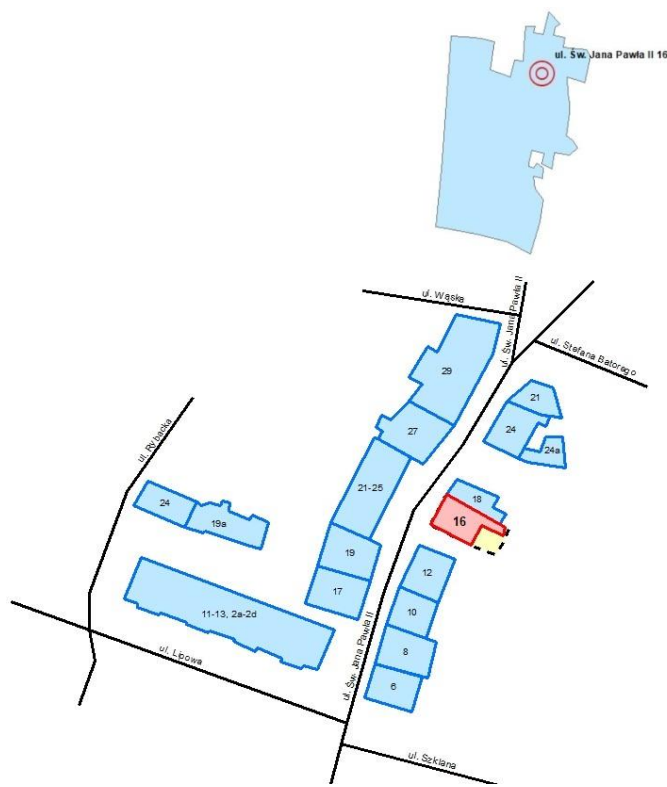




<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. RYBACKA 28</b></p>	<p><b>L3</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 1</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 300 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 200 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania w okolicy</li> </ul>		
<p align="center"><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>	
<p align="center"><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
<p align="center">Front budynku</p>	<p align="center">Front budynku</p>	
<p align="center">Podwórk</p>	<p align="center">Front budynku</p>	



Adres:	UL. SPÓLDZIELCZA 3		L4
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 5</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 200 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- modernizacja ze środków UE</li> </ul>	 <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> Analizowany budynek</li> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Zabudowa sąsiednia</li> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px dashed black;"></span> Działka</li> <li><span style="display:inline-block; width:15px; height:1px; background-color:black;"></span> Drogi</li> </ul>		
Ocena nieruchomości			
Stan techniczny:	bardzo dobry		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły		
Inwentaryzacja fotograficzna			
			
Front budynku	Front budynku		
			
Zaplecze budynku	Podwórko		

<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. ŚW. JANA PAWŁA II 7</b></p>		<p><b>L5</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 3</li> <li>- ilość lokali w budynku: 4</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 100 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- wspólne wnętrza dla kilku budynków</li> </ul>			
<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Analizowany budynek</li> <li> Zabudowa sąsiednia</li> <li> Działka</li> <li> Drogi</li> </ul>			
<p><b>Ocena nieruchomości</b></p>			
<p>Stan techniczny:</p>	<p>bardzo dobry</p>		
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>dobry</p>		
<p><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>			
			
<p>Front budynku</p>	<p>Parking</p>		
			
<p>Zaplecze budynku</p>	<p>Sąsiedztwo budynku</p>		



Adres:	UL. ŚW. JANA PAWŁA II 16		L6
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 1</li> <li>- ilość lokali w budynku: 1</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 200 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: tak</li> <li>- odległość do centrum: ok. 150 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> <li>- wspólne podwórkó dla kilku budynków</li> </ul>			
<b>Ocena nieruchomości</b>			
Stan techniczny:	zły		
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły		
<b>Inwentaryzacja fotograficzna</b>			
			
Front budynku	Zaplecze budynku		
			
Zaplecze budynku	Wspólne podwórkó dla kilku budynków		





<b>Adres:</b>	<b>UL. ŚW. JANA PAWŁA II 19A</b>	<b>L8</b>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 3</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 250 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 150 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<p><b>Legenda</b></p> <p> </p> <p>  Analizowany budynek   Zabudowa sąsiednia   Działka   Drogi         </p>		

**Ocena nieruchomości**

Stan techniczny:	dobry
Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:	zły

**Inwentaryzacja fotograficzna**

Front budynku	Parking
Zaplecze budynku	Sąsiedztwo budynku – ul. Św. JP II 17

<p><b>Adres:</b></p>	<p><b>UL. ŚW. JANA PAWŁA II 35</b></p>	<p><b>L9</b></p>
<p><b>Specyfika nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ilość kondygnacji w budynku: 2</li> <li>- ilość lokali w budynku: 1</li> <li>- powierzchnia działki: ok. 100 m<sup>2</sup></li> <li>- wpis do rejestru zabytków: nie</li> <li>- odległość do centrum: ok. 250 m</li> <li>- dojazd: asfalt</li> <li>- brak placu zabaw</li> <li>- możliwość parkowania na posesji</li> </ul>		
<p align="center"><b>Ocena nieruchomości</b></p>		
<p>Stan techniczny:</p>	<p>dobry</p>	
<p>Sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka:</p>	<p>zły</p>	
<p align="center"><b>Inwentaryzacja fotograficzna</b></p>		
<p align="center">Front budynku</p>	<p align="center">Front budynku</p>	
<p align="center">Sąsiedztwo budynku</p>	<p align="center">Sąsiedztwo budynku</p>	