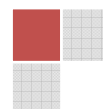


Program Operacyjny Mieszkalnictwo



Spis Treści

I. Charakterystyka prawno- organizacyjna	4
1. Obowiązki Gminy w zakresie polityki mieszkaniowej	4
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2008- 2013	8
3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański	11
II. Diagnoza stanu, preferencje oraz możliwości inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego	13
1. Diagnoza stanu	13
2. Raport z przeprowadzonych badań ankietowych w sprawie określenia stanu obecnego i preferencji mieszkaniowych Starogardzian.....	16
A. Określenie stanu obecnego.....	17
B. Oczekiwania mieszkaniowe Starogardzian.....	21
C. Wnioski z badań ankietowych	23
3. Możliwości inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego	24
1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Derdowskiego	24
2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Bp. K. Dominika, Świętojańskiej, ks. Kalinowskiego, Żurawiej	25
3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską	26
4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Południową, Rolną, Szornaka	27
5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Lubichowskiej, Skośnej Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej, Zachodniej	28
6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Piłsudskiego – Chopina – Parkowej	29
Podsumowanie	30
III. Analiza SWOT	31
IV. Kierunki rozwoju	33
V. Harmonogram	40
VI. Procedura aktualizacji	41
VII. Monitoring realizacji	42
VIII. Spis osób uczestniczących w pracach nad Programem Operacyjnym Mieszkalnictwo	43
IX. Literatura oraz wykaz aktów prawnych.....	44

X. Załączniki	46
1. Wynik badań ankietowych	46
2. Mapka Starogardu Gdańskiego – tereny mieszkaniowe	52

I. Charakterystyka prawno- organizacyjna

1. Obowiązki Gminy w zakresie polityki mieszkaniowej

Władza publiczna, ma obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Zasada ta wynika bezpośrednio z treści art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Jak wskazuje art. 166 Ustawy Zasadniczej, zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej są wykonywane przez jednostkę samorządu terytorialnego jako zadania własne. Natomiast art. 164 Konstytucji powołuje jako podstawową jednostkę samorządu terytorialnego gminę¹. Ustawodawca wprowadzając powyższe przepisy w najwyższym akcie normatywnym państwa wskazał jak ważną rolę przykłada władza do zapewnienia godnych warunków mieszkaniowych dla swoich obywateli wskazując jednocześnie jako podstawowy podmiot odpowiedzialny za realizację gospodarki mieszkaniowej Gminę.

Zasada ta została powtórzona w Ustawie z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, w której zamieszczono przepis mówiący, że „Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej, w tym m.in. w zakresie gminnego budownictwa zostało powierzone gminom”² oraz uszczegółowiona w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego³, która w artykule 4 wymienia następujące zadania własne gminy:

- tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych na zasadach i w wypadkach określonych w ustawie,
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Powyższe zadania gmina powinna wykonywać wykorzystując własny mieszkaniowy zasób komunalny lub w inny sposób. Zgodnie z treścią ustawy w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych, spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy⁴ rada gminy uchwała:

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy⁵;

¹ Art. 75, art. 164, art. 166 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku (Dz.U.1997 r. Nr 78, poz. 483)

² Art. 7, ust. 1, pkt. 7 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.1990 r. Nr 16, poz. 95)

³ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.)

⁴ tamże

⁵ Rada Miasta Starogard Gdański przyjęła uchwałą nr XXXI/284/2008 z dnia 22.10.2008 r. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2008 – 2013”

2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne; opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 21 ust. 2 ustawy).

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu; warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego; warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej; zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy; kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² (art. 21 ust. 3 ustawy)⁶.

Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza na wynajem jako lokale socjalne (art. 22 ustawy). Zawieranie umowy najmu lokalu socjalnego reguluje art. 23 ustawy. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. Umowa najmu lokalu socjalnego, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy (art. 23 ust 1 i 2 ustawy). Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym (art. 23 ust.4 ustawy). Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁷.

Zgodnie z art. 20 pkt. 2 ustawy tworzy się gminne zasoby nieruchomości. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane

⁶ NIK, Departament Środowiska, Rolnictwa i Zagospodarowania Przestrzennego, *Informacja o wynikach kontroli realizacji przez gminy zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych*, Warszawa 2008 r.

⁷ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.)

w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych mogą być wykorzystywane gminne zasoby nieruchomości. Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 24 ust. 1, 2 i 3 ustawy).

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy, a ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno- prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej (art. 25 ust 1 i 2 ustawy).

Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego⁸ określa m.in. zasady udzielania kredytów kontraktowych na cele mieszkaniowe. Art. 18 ustawy stanowi, że środki Krajowego Funduszu Mieszkaniowego przeznacza się m.in. na udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

Głównym celem działania KFM jest zwiększenie dostępności do mieszkań dla osób o dochodach nie pozwalających na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych. Środkiem służącym realizacji tego celu jest udzielanie preferencyjnych kredytów⁹:

- dla gmin na budowę infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- dla Towarzystw Budownictwa Społecznego i spółdzielni mieszkaniowych na budowę i adaptację mieszkań na wynajem
- dla spółdzielni również na budowę mieszkań oddawanych do używania na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

Towarzystwa Budownictwa Społecznego, jak i spółdzielnie mieszkaniowe, są organizacjami nie nastawionymi na zysk, ich celem statutowym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludności. Mieszkania finansowane z udziałem kredytu ze środków KFM mogą być wynajmowane osobom/rodzinom nie dysponującym tytułem prawnym do innego lokalu oraz posiadającym umiarkowane dochody w przeliczeniu na członka rodziny. Realizacja programu społecznego budownictwa czynszowego odbywa się we współpracy z samorządowymi władzami lokalnymi.

Na mocy Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych¹⁰ uruchomiony został Program wsparcia budownictwa socjalnego ze środków Funduszu Dopłat. Reguluje on wsparcia rządu w zakresie tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Celem programu jest zwiększenie zasobu lokali oraz pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb osób najuboższych. W jego najnowszej edycji datowanej na jesień 2009 r. gminy będą mogły skorzystać z wsparcia na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali socjalnych,

⁸ Ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.)

⁹ Informacja ze strony Banku Gospodarki Krajowej (<http://www.bgk.com.pl>)

¹⁰ Dz.U. 2006 r. Nr 251 poz. 1844 ze zm.

noclegowni, domów dla bezdomnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (lokali komunalnych)¹¹. Z kolei związki międzygminne będą miały możliwość wsparcia realizacji przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni oraz domów dla bezdomnych.

W ramach programu będą wspierane przedsięwzięć:

- budowa budynku w tym rozbudowa lub nadbudowa (na nieruchomości stanowiącej własność inwestora lub będącej w jego użytkowaniu wieczystym),
- remont lub przebudowa budynku lub części takiego budynku (będącego własnością inwestora i przeznaczonego na pobyt ludzi),
- zmiana sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku będącego własnością inwestora, wymagającego dokonania remontu lub przebudowy,
- nabycie lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego,
- nabycie lokali mieszkalnych lub budynku połączone z ich remontem,
- pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego (TBS).

W zależności od podmiotu realizującego inwestycję oraz przedmiotu przedsięwzięcia dofinansowanie będzie wynosić od 30 do 50 % kosztów kwalifikowanych. Pomoc będzie miała charakter bezzwrotny pod warunkiem zachowania przez 15 lat socjalnego przeznaczenia utworzonego zasobu po jego realizacji¹². Obsługę programu powierzono Bankowi Gospodarstwa Krajowego.

Zasady i formy gospodarki komunalnej jednostek samorządu terytorialnego, polegające na wykonywaniu przez te jednostki zadań własnych, w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej określa ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej¹³. Gospodarka komunalna obejmuje w szczególności zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych (art. 1 ust. 2 ustawy). Gospodarka komunalna może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego w szczególności w formach: zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego (art. 2)¹⁴.

¹¹ pod warunkiem powiększenia zasobu lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali komunalnych.

¹² Z pewnymi odstępstwami w programie.

¹³ Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz.U. 1997 r. Nr 9, poz 43 ze zm.)

¹⁴ Informacja o wynikach....

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2008- 2013

Zgodnie z treścią artykułu 21 ust.1 pkt. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Rada Miasta Starogardu Gdańskiego uchwaliła w dniu 22 października 2008 r. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2008- 2013¹⁵.

Według wytycznych wynikających z ustawy w programie zawarto m.in.¹⁶ :

1) Informację o zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Starogard Gdański, z której wynika że:

- łączna ilość lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański wynosi 1491 szt.,
- łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański wynosi 63 766 m²,
- Ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynosi 914 szt.,
- Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynosi 38 660 m²,
- Ilość lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miejskiej w budynkach w 100 % stanowiących jej własność wynosi 577 szt.,
- Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miejskiej w budynkach w 100 % stanowiących jej własność wynosi 25 106 m²,
- łączna ilość lokali socjalnych wynosi 213 szt.
- łączna powierzchnia użytkowa lokali socjalnych wynosi 7 918,96 m².

2) Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy:

Gmina Miejska Starogard Gdański w latach 2008 – 2013 będzie dążyć do zwiększenia wielkości zasobu mieszkaniowego poprzez:

- przejmowanie od osób prawnych i fizycznych przekazywanych na jej rzecz, przez te osoby, budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych,
- zamiany nieruchomości z osobami prawnymi lub fizycznymi,
- adaptację zasobu niemieszkalnego na lokale mieszkalne,
- budowę nowych budynków mieszkalnych z lokalami komunalnymi z założeniem sprzedaży lokali na rzecz najemców zwalniających dotychczasowo zajmowane lokale o obniżonym standardzie na zasadach podobnych jak następowała sprzedaż lokali w budynkach przy ul. Przejezdnej 1 i Sikorskiego 23A,
- budowę budynków z lokalami socjalnymi,
- zakup budynków mieszkalnych lub wyodrębnionych lokali nadających się na lokale socjalne od osób prawnych lub fizycznych z terenu miasta Starogard Gdański i pobliskich miejscowości (m.in. Skórcz, Skarszewy, Pelplin). Celem tych działań jest wyeksmitowanie osób

¹⁵ Uchwała Rady Miasta Starogard Gdański Nr XXXI/284/2008 z dnia 22.10.2008 r.

¹⁶ Poniższe zapisy wynikają bezpośrednio z treści programu

dewastujących lokale mieszkalne, stale nie płaćących czynszu, naruszających zasady porządku i współżycia,

- podejmowanie działań na rzecz uregulowania stanu prawnego poprzez zasiedzenie lokali mieszkalnych w budynkach o nieuregulowanym stanie własności.

Powyższe działania są związane z sukcesywną sprzedażą lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych na podstawie Uchwały Rady Miasta z dnia 20 czerwca 2007 roku nr XI/92/2007 w sprawie sprzedaży lokali gminnych.

Dodatkowo zmniejszenie zasobu mieszkalnego następować będzie poprzez rozbiórki budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, przeznaczonych do rozbiórki, przekwalifikowaniu lokali mieszkalnych na lokale użytkowe oraz z uwagi na pozyskanie gruntów na nowe inwestycje.

3) Zasady polityki czynszowej zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2008 – 2013:

W związku z położeniem lokalu mieszkalnego w budynku, wyposażeniem lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ogólny stan techniczny lokalu, ustala się czynniki podwyższające i obniżające obowiązującą na dzień wejścia w życie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2008 – 2013 stawkę czynszu, która obecnie wynosi 3,72 za 1 m² powierzchni użytkowej.

- czynnik podwyższający:
 - za zamieszkiwanie na I lub II piętrze w budynkach, pełno standardowych powyżej 3 kondygnacji - 3 %
- czynniki obniżające:
 - za brak centralnego ogrzewania - 25 %
 - za brak łazienki - 10 %
 - za brak WC - 10 %
 - za zły stan techniczny lokalu, orzeczony decyzją organu nadzoru budowlanego - 10 %
 - z tytułu zamieszkiwania w mieszkaniu wspólnym - 5 %
 - za posiadaną kuchnię bez oświetlenia naturalnego - 5 %
 - za brak gazu przewodowego - 5 %
 - za brak instalacji wodociągowej - 5 %
 - za brak instalacji kanalizacyjnej - 5 %
 - z tytułu zamieszkiwania na parterze lub ostatnim piętrze w budynkach pełno standardowych powyżej trzech kondygnacji - 3 %

Suma zniżek nie może przekroczyć 50 % stawki czynszu.

Stawka czynszu za lokal socjalny w wysokości 0,75 zł/1 m² obowiązująca na dzień wejścia w życie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2008 – 2013 nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Stawkę czynszu ustalać będzie właściciel zasobu mieszkaniowego w formie zarządzeń Prezydenta Miasta Starogard Gdański.

Podwyżka czynszu

Wprowadzenie podwyżki czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Starogard Gdański następować będzie raz w roku począwszy od 2009 roku. Coroczny wzrost stawki czynszowej nie może wynosić mniej niż 3 % stawki w lokalach komunalnych i socjalnych i nie więcej niż 3% wartości odtworzeniowej.

Podwyżka czynszu wprowadzana będzie na podstawie zarządzeń wydanych przez Prezydenta Miasta Starogard Gdański.

4) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Obecnie administracją mieszkaniowym zasobem gminnym zajmuje się zakład budżetowy Gminy Miejskiej Starogard Gdański - Zarząd Budynkami Mieszkalnymi w Starogardzie Gdańskim. Zakład ten jest również administratorem budynków wspólnot mieszkaniowych, targowiska miejskiego oraz szaleńców, budynków o nieuregulowanym stanie prawnym.

Na dzień przyjęcia Wieloletniego Programu zakład administruje budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest udziałowcem oraz 6 wspólnotami, w których 100% udziału posiadają osoby fizyczne. W strukturze zakładu funkcjonuje dział lokalowy, który w imieniu Prezydenta Miasta realizuje zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczności Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

Ponadto Wieloletni Program zawiera informację o stanie technicznym zasobu mieszkaniowego w budynkach stanowiących w 100 % własności Gminy Miejskiej Starogard Gdański, informację o planach sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2008- 2013, informację o źródłach finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008- 2013, prognozę wpływów finansowych ze sprzedaży usług, planowaną wysokość wydatków w latach 2008- 2013, opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz politykę w zakresie zamiany lokali i wypowiedzenia najmu.

3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański

Zgodnie z art. 21 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁷ rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Wypełniając zobowiązanie wynikające z powyższej ustawy Rada Miasta Starogard Gdański w dniu 25 czerwca 2003 roku przyjęła uchwałę określającą zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański¹⁸.

Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Starogard Gdański przeznaczony został na zaspokojenie potrzeb mieszkańców osiągających niskie dochody, na lokale zamienne i socjalne w wypadkach przewidzianych w ustawie, jednocześnie Gmina Miejska zobowiązała się do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych dla członków wspólnoty samorządowej.

Określono osoby, z którymi będą zawierane w pierwszej kolejności umowy najmu lokali:

- 1) podlegające wykwaterowaniu z budynków lub lokali zajmowanych na podstawie decyzji administracyjnych, w których organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców;
- 2) pozbawione mieszkań w wyniku pożaru, katastrofy lub innej klęski żywiołowej;
- 3) opuszczające nieruchomości przeznaczone do sprzedaży przez Gminę Miejską;
- 4) opróżniające komunalne lokale mieszkalne wytypowane do przekwalifikowania na lokale użytkowe lub na lokale socjalne;
- 5) pełnoletnie opuszczające Domy Dziecka, których ostatnim miejscem pobytu stałego był Starogard Gdański;
- 6) zobowiązane do zwolnienia lokali służbowych w placówkach oświatowych w związku z ich przejściem na emeryturę;
- 7) które do dnia 30 września 2003 r. utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu z powodu nie wywiązania się z obowiązku opłacania czynszu pod warunkiem uregulowania zaległości lub zawarcia ugody w sprawie spłaty długu i wpłaceniu przynajmniej trzech rat;

¹⁷ Dz.U.2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

¹⁸ Uchwała nr X/102/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r.

8) zobowiązane do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie decyzji administracyjnych, które otrzymały wypowiedzenia w trybie art. 11 ust. 5 i ust. 7 ustawy¹⁹, których dochód nie przekracza wysokości określonej w § 8 pkt. 1 ust. b.

Według treści §6 uchwały, lokale zamienne mogą być przyznawane osobom:

- 1) zamieniającym komunalne mieszkania na mniejsze, jeżeli w wyniku zamiany pozostawią większą ilość pokoi;
- 2) niepełnosprawnym, które mają orzeczoną I lub II grupę inwalidztwa;
- 3) które nie są zainteresowane wykupieniem lokalu położonego w budynku istniejącej wspólnoty mieszkaniowej poprzedzone 6 – miesięcznym terminem wypowiedzenia najmu.

W dniu 13 października 2004 r. dokonano nowelizacji powyższej uchwały, Uchwałą nr XXIX/266/2004 Rady Miejskiej Starogard Gdański²⁰, korygując treść §8 określającego osoby, którym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Według obowiązujących przepisów prawo do lokalu socjalnego z zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański mają osoby:

1) Spełniające łącznie następujące warunki:

a) zamieszkujące na terenie Starogardu Gdańskiego w lokalach lub budynkach, w których przypada mniej niż 5 m² pokoju na osobę w rodzinie. W przypadku zamieszkiwania w lokalu w charakterze osób bliskich bierze się pod uwagę powierzchnię całego lokalu lub domu.

b) których łączny średni dochód z ostatnich 12 miesięcy nie przekracza:

- w rodzinie – 100 % najniższej emerytury brutto na członka rodziny,

- w przypadku osób samotnych – 140 % najniższej emerytury brutto.

Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i chorobowe.

2) których uprawnienie do lokalu socjalnego orzekł sąd w wyroku nakazującym opróżnienie dotychczasowego lokalu.

3) zamieniających lokale komunalne na socjalne z przyczyn uzasadnionych wypowiedzeniem najmu,

4) samotnie wychowującym dzieci lub rodzinom, które przez okres co najmniej 6 miesięcy zamieszkiwały w ośrodku dla osób bezdomnych na koszt Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Starogardzie Gdańskim.

Z osobami zakwalifikowanymi na podstawie okoliczności wynikających z pkt. 1, 3 i 4 – mogą być, za ich zgodą, zawarte umowy najmu lokali komunalnych na czas nieokreślony. Natomiast najemca niepełno standardowego lokalu komunalnego spełniający warunki określone w pkt. 1 literze b) może wystąpić z wnioskiem o czasowe przekształcenie zajmowanego lokalu na lokal socjalny.

¹⁹ Dz.U.2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

²⁰ Uchwała nr XXIV/226/2004 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 13 października 2004 r. zmieniająca Uchwałę Nr X/102/2003 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

II. Diagnoza stanu, preferencje oraz możliwości inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego

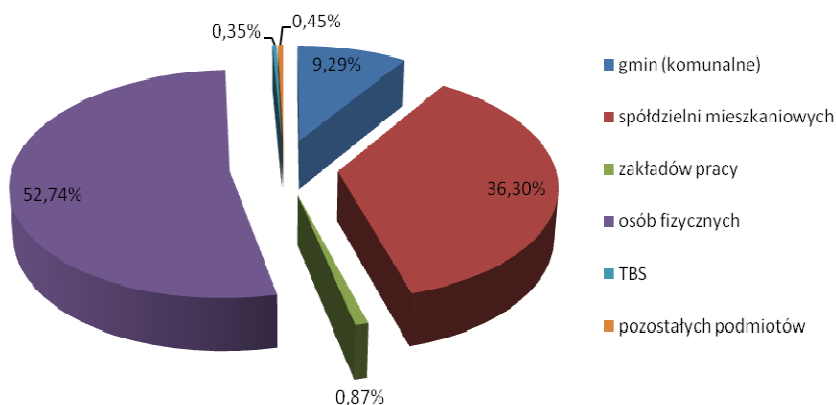
1. Diagnoza stanu

Według danych z Urzędu Statystycznego i z jednostek podległych Urzędowi Miasta pod koniec 2007 roku w Starogardzie Gdańskim liczącym 47 806 mieszkańców było 16 057 mieszkań o łącznej ilości 58 295 izb i powierzchni 1 022 258 m². Średnio każde z mieszkań miało 64,5 m² powierzchni użytkowej. Na 1 mieszkańca przypadało średnio 21,3 m² powierzchni.

Zasób mieszkaniowy osób fizycznych stanowił 8470 (52,74 % ogółu) mieszkań. Drugim pod względem wielkości był zasób spółdzielni mieszkaniowych stanowiący 5828 mieszkań (36,30 %). Znaczącą ilość mieszkań posiada również zasób komunalny obejmujący 1491 mieszkania (9,29 % ogółu). Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy, Towarzystwa Budownictwa Społecznego i pozostałych podmiotów stanowiły marginalną część zasobów mieszkaniowych miasta obejmujących zaledwie 268 mieszkań co stanowiło 1,67 % ogółu zasobu mieszkaniowego miasta.

Zasoby mieszkaniowe Starogardu Gdańskiego			
mieszkania	izby	pow. użytkowa mieszkań w m ²	mieszkania w procentach
16 057	58 295	1 022 258	100,00
zasoby gmin (komunalne)			
1 491	3 981	63 766	9,29
zasoby spółdzielni mieszkaniowych			
5 828	19 390	273 967	36,30
zasoby zakładów pracy			
139	447	7 422	0,87
zasoby osób fizycznych			
8 470	34 046	670 175	52,75
zasoby TBS			
56	196	3 124	0,35
zasoby pozostałych podmiotów			
73	235	3 804	0,45

Zasoby mieszkaniowe Starogardu Gd. w 2007 r.



W 2007 roku oddano 77 nowych mieszkań do użytku co stanowiło jeden z najgorszych wyników w ciągu ostatnich 7 lat. Mniej mieszkań oddano tylko w 2001 roku.

	J. m.	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
MIESZKANIA w Starogardzie Gd. oddane do użytkowania								
Ogółem								
mieszkania	miesz.	55	141	254	100	84	101	77
izby	Izba	251	572	1 221	465	417	487	412
powierzchnia użytkowa	m2	6 081	12 244	29 259	9 491	10 376	11 689	11 489
Spółdzielcze								
mieszkania	miesz.	0	0	1	0	0	0	0
izby	Izba	0	0	2	0	0	0	0
powierzchnia użytkowa	m2	0	0	10	0	0	0	0
Zakładowe								
mieszkania	miesz.	0	0	0	0	0	0	0
izby	Izba	0	0	0	0	0	0	0
powierzchnia użytkowa	m2	0	0	0	0	0	0	0
Komunalne								
mieszkania	miesz.	0	24	0	0	0	0	0
izby	Izba	0	70	0	0	0	0	0
powierzchnia użytkowa	m2	0	1 167	0	0	0	0	0
społeczne czynszowe								
mieszkania	miesz.	0	0	0	32	0	0	0
izby	Izba	0	0	0	112	0	0	0
powierzchnia użytkowa	m2	0	0	0	1 785	0	0	0
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem								
mieszkania	miesz.	0	24	0	0	0	20	0
izby	Izba	0	73	0	0	0	80	0
powierzchnia użytkowa	m2	0	1 225	0	0	0	1 266	0
Indywidualne								
mieszkania	miesz.	55	93	253	68	84	81	77
izby	Izba	251	429	1 219	353	417	407	412
powierzchnia użytkowa	m2	6 081	9 852	29 249	7 706	10 376	10 423	11 489

Wynika to z zaniechania jakichkolwiek działań inwestycyjnych wśród podmiotów instytucjonalnych. W latach 2001 do 2007 spółdzielnie mieszkaniowe oddały do użytku tylko 1 lokal, mieszkań zakładowych w ogóle się nie budowało, zasób komunalny powiększył się tylko o 24 mieszkania, a zasób budownictwa społecznego o 32, firmy komercyjne w tym czasie wybudowały i wystawiły na sprzedaż bądź wynajem 44 mieszkania. Największą aktywnością w zakresie budownictwa mieszkaniowego wykazały się osoby fizyczne, które często nie mając wyboru z racji braku możliwości zakupu mieszkania podejmowały się budowy mieszkań na własny koszt zwykle finansując ją z zaciągniętego kredytu mieszkaniowego.

Niestety części mieszkańców nie stać na budowę domu bądź zakup mieszkania. W takim przypadku pozostaje im wynajem, lub jeśli sytuacja finansowa jest naprawdę ciężka złożenie wniosku o

mieszkanie socjalne²¹ i oczekiwanie na jego przyznanie. Rodziny w trudnej sytuacji finansowej mogą również starać się o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

DODATKI MIESZKANIOWE				
Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych				
ogółem	j.m.	2005	2006	2007
ogółem (liczba)	szt	16 924	15 032	13019
kwota	zł	2 410 955	2 468 485	2218823
w zasobie gminnym				
ogółem (liczba)	szt	5 384	5 580	4740
kwota	zł	741 279	867 583	751321
w zasobie spółdzielczym				
ogółem (liczba)	szt	9 322	8 030	6586
kwota	zł	1 391 447	1 376 337	1200621
w zasobie wspólnot mieszkaniowych				
ogółem (liczba)	szt	98	62	89
kwota	zł	10 594	7 971	12102
w zasobie prywatnym				
ogółem (liczba)	szt	1 755	146	79
kwota	zł	210 710	21 351	7560
w zasobie towarzystwa budownictwa społecznego				
ogółem (liczba)	szt	33	32	40
kwota	zł	4 459	9 312	8799
w zasobie innym				
ogółem (liczba)	szt	332	1 182	1485
kwota	zł	52 466	185 931	238420

W Starogardzie Gdańskim wypłacanie dodatku realizuje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, który w 2007 roku wypłacił łącznie 13019 dodatków na kwotę 2 218 823 zł. Najczęściej z dodatku korzystały osoby zamieszkałe w zasobie spółdzielczym.

Pewną alternatywą dla osób mniej majątnych byłoby zamieszkanie w zasobie Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Jednak w najbliższym czasie TBS nie przewiduje budowy nowych mieszkań pod wynajem pomimo żywego zainteresowania tą formą wynajmu²².

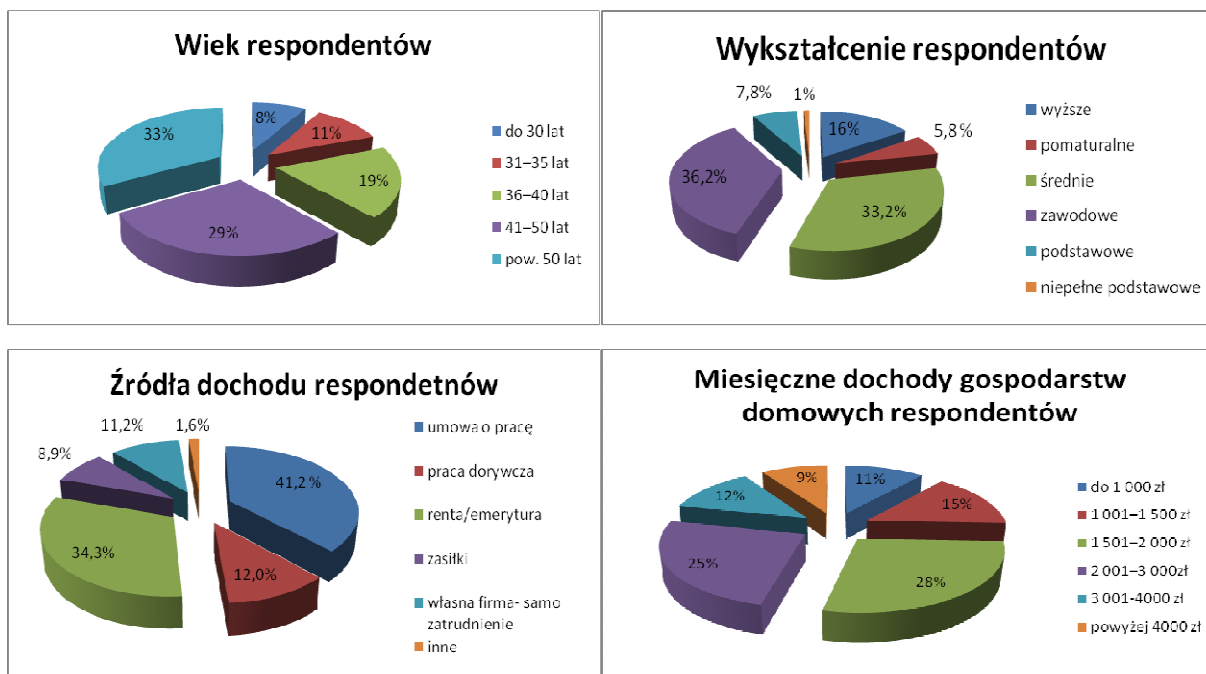
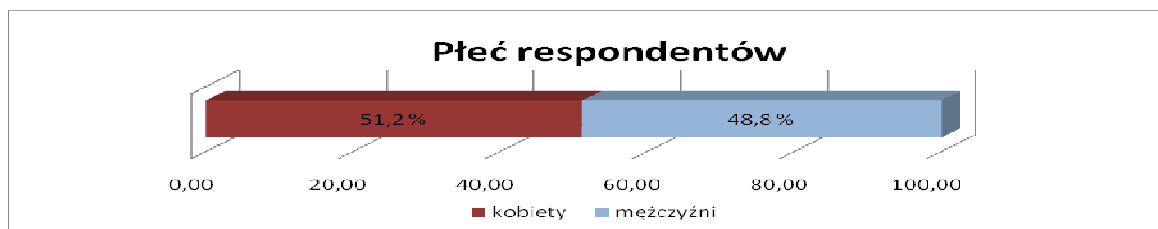
²¹ Jak podaje ZBM średniorocznie składanych jest około 50 wniosków o przyznanie mieszkania socjalnego. Przeciętnie pozytywnie rozpatrzonych zostaje maksymalnie 20 spośród nich. Próg dochodowy dla ubiegających się o mieszkanie socjalne w 2008 roku wynosił 636,29 zł (100 % najniższej emerytury) – na osobę w rodzinie i 890,81 zł (140 % najniższej emerytury) – dla osoby samotnej.

²² 163 złożone wnioski w 2008 roku

2. Raport z przeprowadzonych badań ankietowych w sprawie określenia stanu obecnego i preferencji mieszkaniowych Starogardzian

Niniejszy raport podsumowuje badania ankietowe, które zlecił Urząd Miasta w Starogardzie Gdańskim w celu określenia stanu obecnego mieszkalnictwa oraz oczekiwań mieszkaniowych Starogardzian²³. Badanie odbyło się na przełomie stycznia i lutego 2009 roku na terenie całego miasta na reprezentatywnej grupie 500 respondentów. Błąd statystyczny przeprowadzonej ankiety wynosi od 3 do 4 %, a więc wyniki badań opinii publicznej są tożsame z poglądami znacznej części mieszkańców całego miasta.

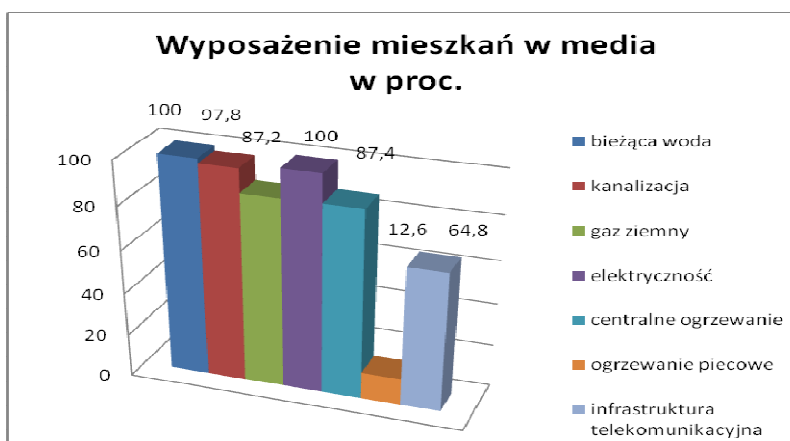
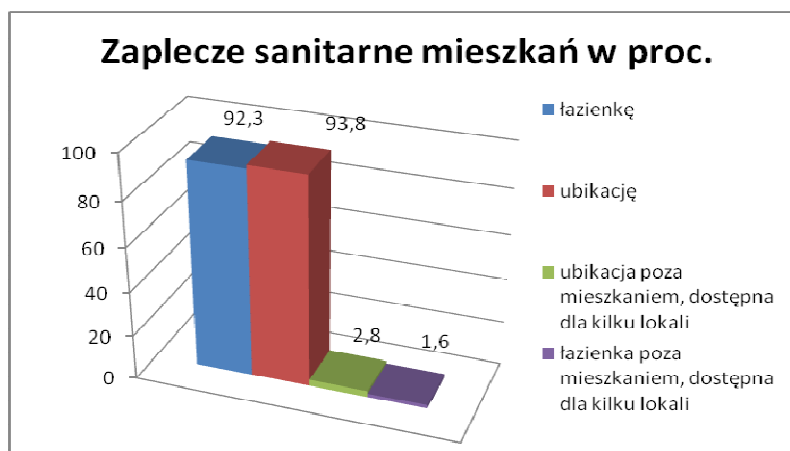
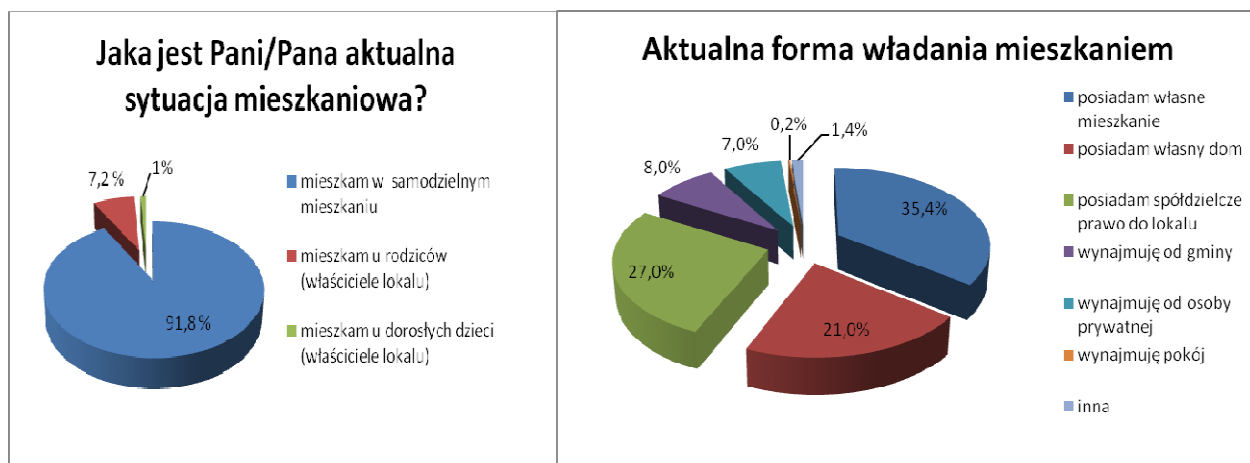
Na podstawie danych wynikających z ankiety w badaniu wzięty udział głównie kobiety (51,2 %), powyżej 41 roku życia (62 %), z wykształceniem zawodowym (36,2 %) i średnim (33,2 %). Główne źródło ich dochodu to zatrudnienie na podstawie umowy o pracę (41,2 %) oraz emerytura/ renta (34,3 %). Dochody w ich gospodarstwie domowych były raczej skromne i kształtowały się na poziomie od 1501- 2000 zł dla 28 % ankietowanych.



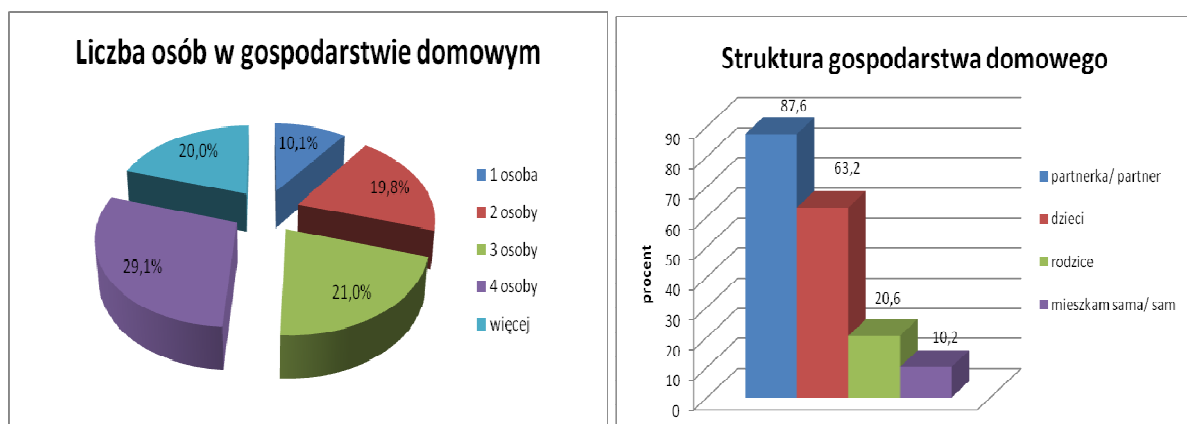
²³ Wyniki badań w formie tabelarycznej w załączniku nr 1

A. Określenie stanu obecnego

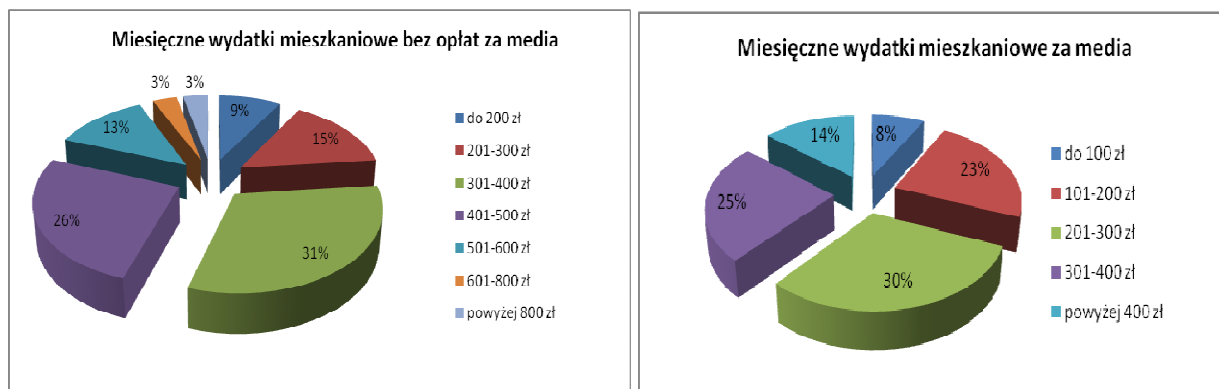
Według danych zgromadzonych w ankiecie na temat aktualnej sytuacji mieszkaniowej Starogardzian, znacząca większość respondentów mieszka w samodzielnych mieszkaniach (91,8 %) własnościowych (35,4 %), wyposażonych w pełne zaplecze sanitarne (ok. 93 %) oraz media takie jak: wodę (100 %), kanalizację (97,8 %), gaz ziemny (87,2 %) i elektryczność (100 %). Na pytanie „Czy posiadają Państwo więcej niż jedno mieszkanie i/lub dom” większość badanych wskazała, że posiada tylko jeden lokal mieszkaniowy (97,2 %).



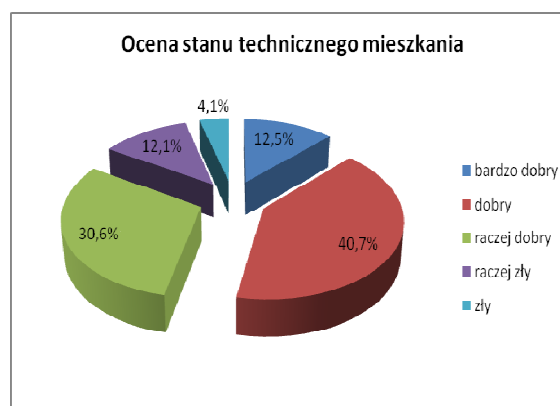
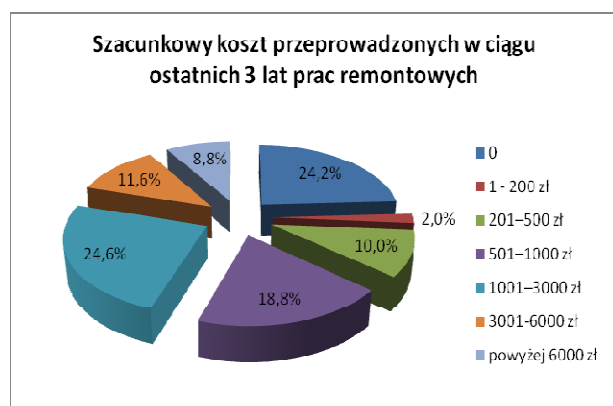
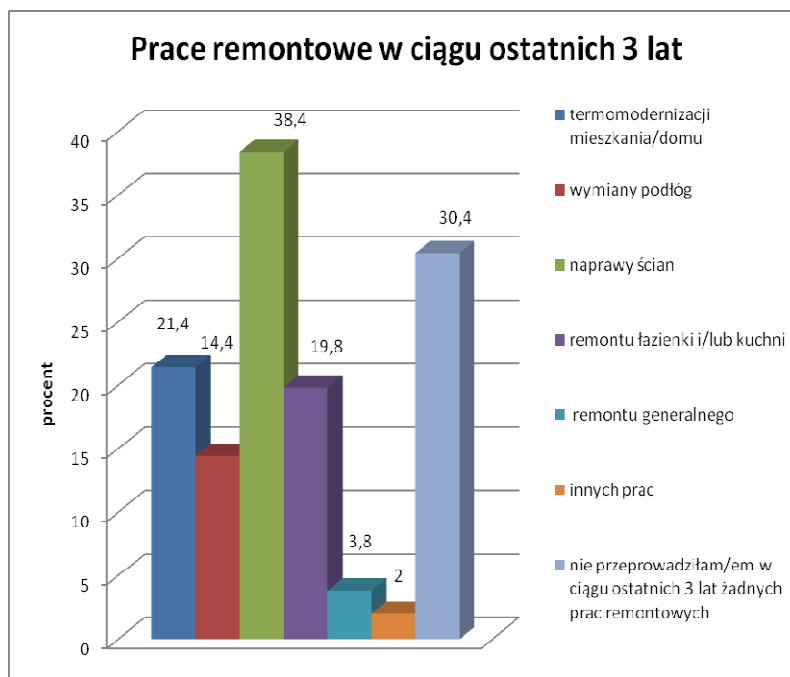
Przykładowe gospodarstwo domowe w Starogardzie Gdańskim składa się z 4 osób (29,2 %). Zwykle ankietowani zamieszkują z parterem/ partnerką (87,6 %) oraz z dziećmi (63,2 %). Osoby samotnie mieszkające stanowią nieliczną grupę Starogardzian, tj. 10,2 %. Gospodarstwa domowe wielopokoleniowe stanowią 20,6 % ogółu gospodarstw.



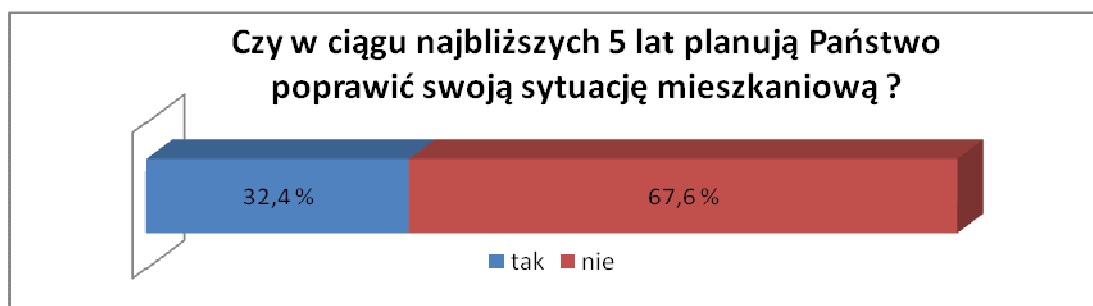
Stałe wydatki miesięczne dla przeciętnego gospodarstwa domowego bez mediów (czynsz, opłaty z tytułu eksploatacji, wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty, spłata kredytu) kształtują się na poziomie od 301- 400 zł (31,4 % respondentów), natomiast przeciętna wysokość opłat za media kształtuje się na poziomie od 201 do 300 zł (30,2 % respondentów). Reasumując przeciętne gospodarstwo domowe w Starogardzie Gdańskim ponosi stałe miesięczne wydatki z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego w wysokości od 501 do 700 zł.



Mieszkańcy Starogardu Gdańskiego dbają o swoje mieszkania. Aż 38,4 % ankietowanych w ciągu ostatnich 3 lat przeprowadziło prace remontowe w swoich mieszkaniach polegające na naprawie ścian (wyrównywanie ścian, malowanie, tapetowanie), 21,4 % badanych w tym czasie dokonało termomodernizacji swoich domów/mieszkań, a 19,8 % przeprowadziło remont kuchni i/lub łazienki. Przeciętne gospodarstwo domowe na przeprowadzenie w/w prac remontowych przeznaczyło od 1001 do 3000 zł (24,6 %). Respondenci zwykle określają stan swoich mieszkań jako dobry (40,7 %) i raczej dobry (30,6 %). Znikoma grupa badanych określiła stan swojego mieszkania jako zły (4,2%).

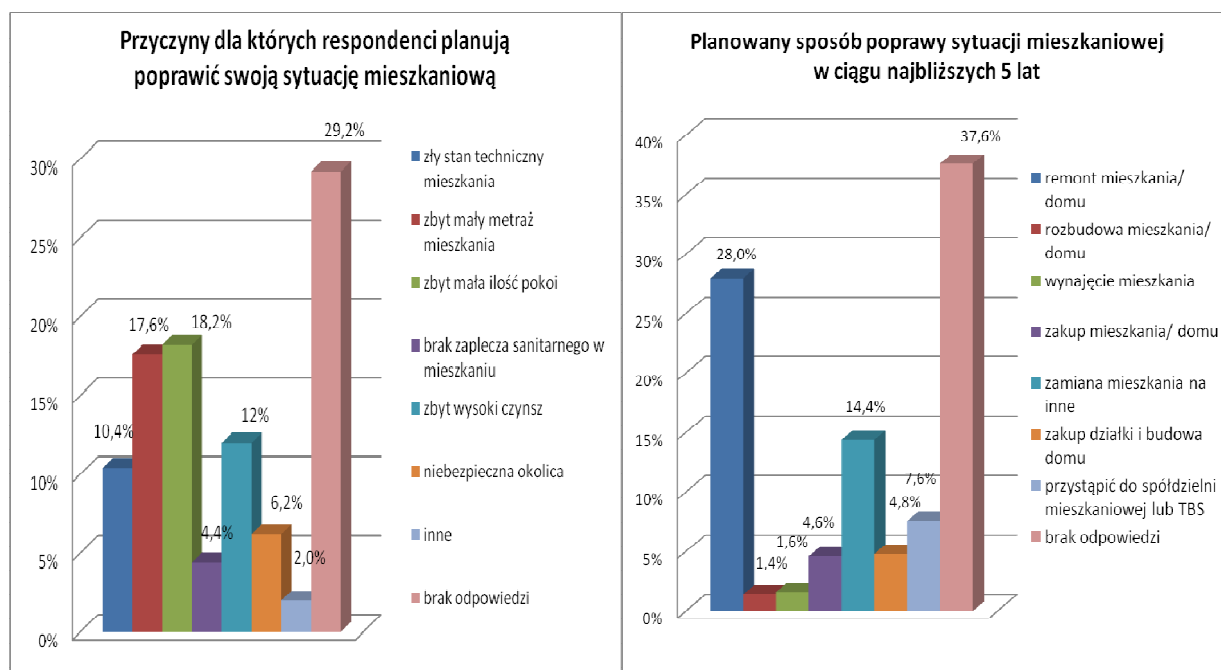


32,4 % respondentów, czyli szacunkowo 4464 gospodarstw domowych²⁴ w całym mieście, planuje w ciągu najbliższych 5 lat poprawić swoją sytuację mieszkaniową ze względu na zbyt małą ilość pokoi w obecnym mieszkaniu (18,2 %) oraz zbyt mały metraż mieszkania (17,6 %)²⁵. Jako sposób poprawy sytuacji mieszkaniowej ankietowani wskazali remont domu/ mieszkania (28 %), zamianę mieszkania na inne (14,4 %), oraz przystąpienie do spółdzielni mieszkaniowej lub TBS (7,6 %).

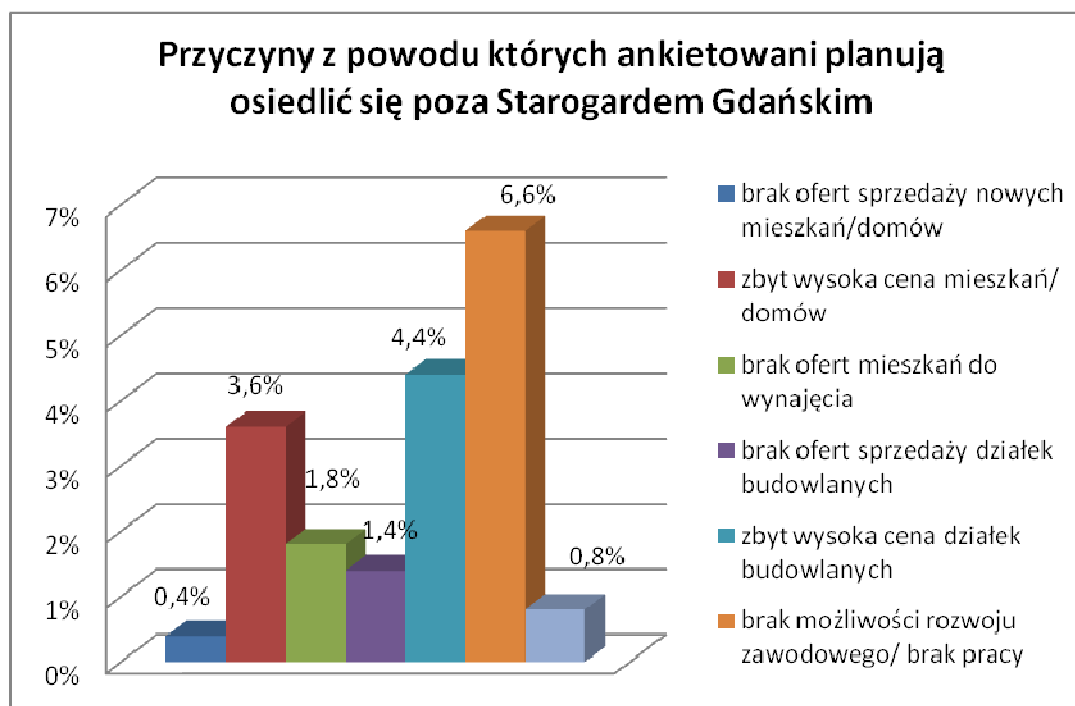


²⁴ Szacuje się, że w trakcie badania w Starogardzie Gd. było 13778 gospodarstw domowych

²⁵ Na dalsze pytania zawarte w tym dziale ankietowani odpowiadali w sposób niekonsekwentny, przez co wynik badania jest nieprecyzyjny i mniej wiarygodny.

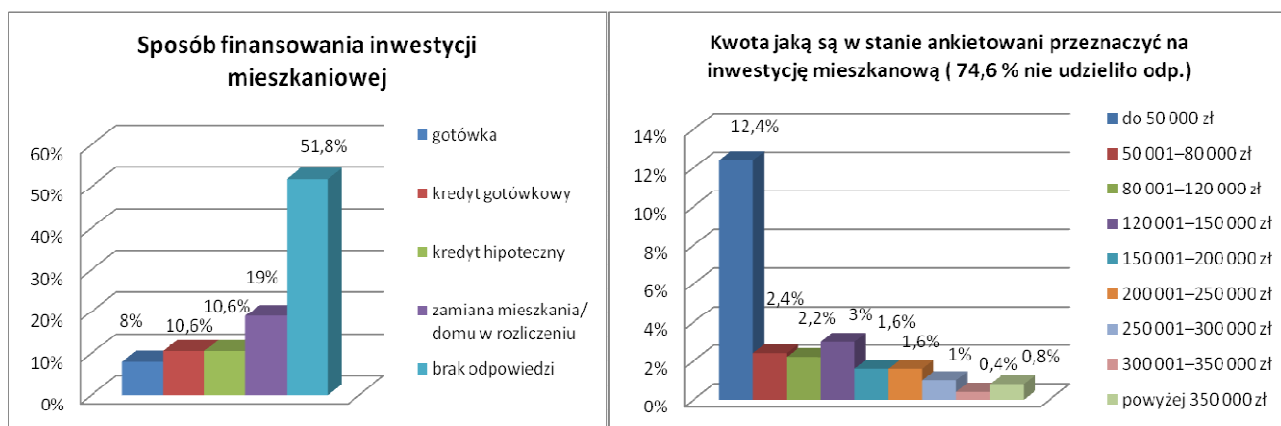


Wśród ankietowanych planujących zakup mieszkania bądź wybudowanie domu 12,8 % nie zamierza osiedlić się w Starogardzie Gdańskim. Jako główny powód takiej decyzji podają brak możliwości rozwoju zawodowego/ brak pracy (6,6 %), następnie zbyt wysokie ceny działek (4,4 %) oraz zbyt wysokie ceny mieszkań/ domów (3,6 %).



Jako główne źródło sfinansowania zakupu mieszkania/domu bądź wybudowania domu respondenci podają zamianę posiadanego mieszkania bądź domu w rozliczeniu (19 %), wzięcie kredytu hipotecznego (10,6 %), wzięcie kredytu gotówkowego (10,6 %). Kwota jaką są w stanie przeznaczyć

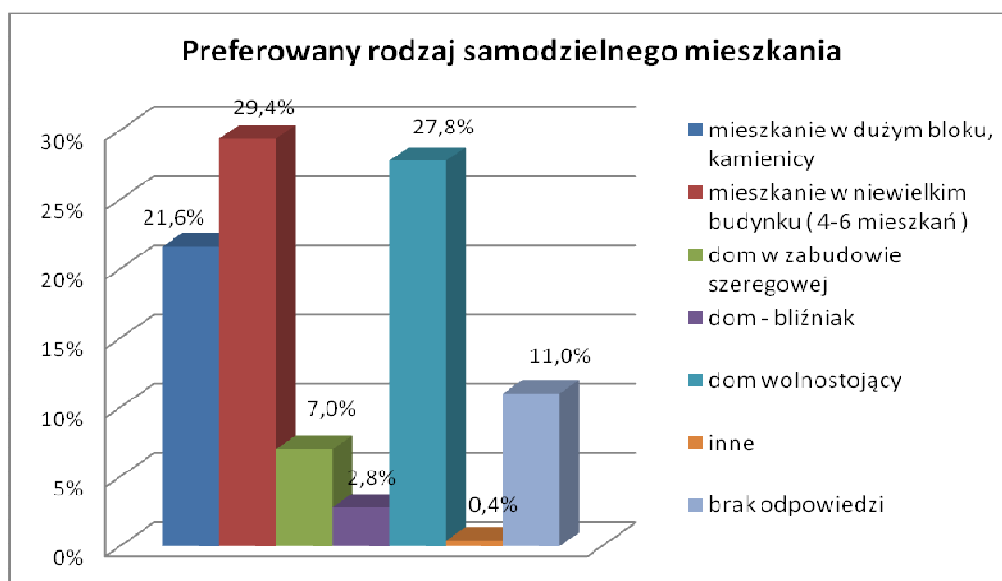
ankietowani na zakup mieszkania/domu bądź budowę domu to 50 000 zł (12,4 %), znacznie mniejsza liczba badanych jest w stanie przeznaczyć na w/w cel od 120 001 do 150 000 zł (3 %). Wskazuje to na znaczne zubożenie społeczności starogardzkiej oraz brak racjonalnych możliwości zakupu mieszkania/domu bądź budowy domu biorąc pod wzgląd obecne ceny na rynku nieruchomości.



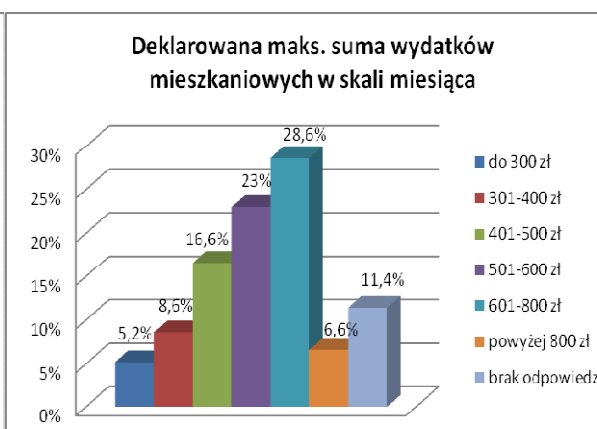
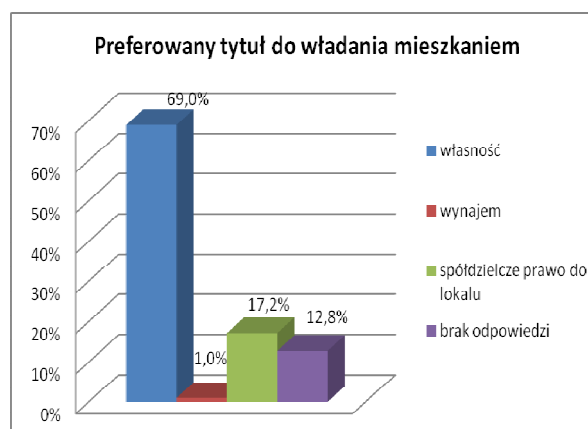
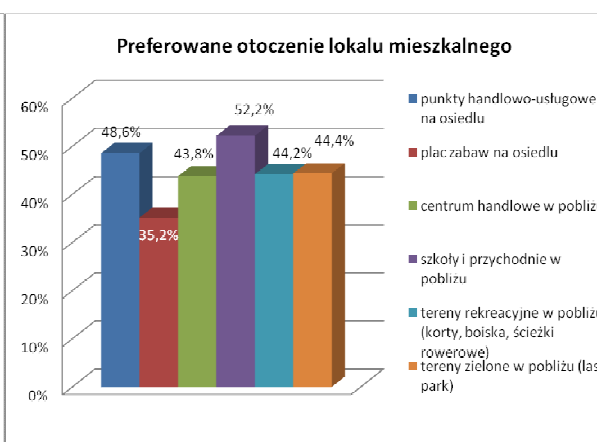
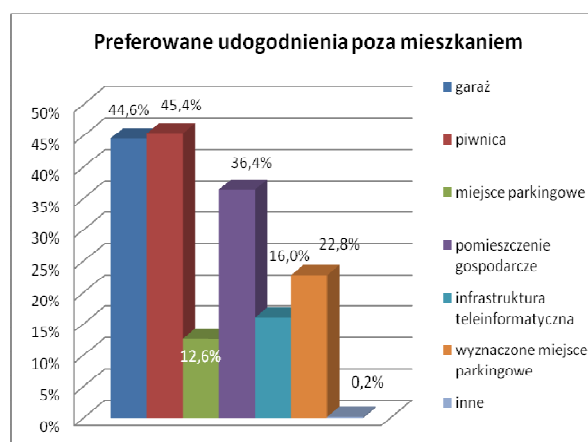
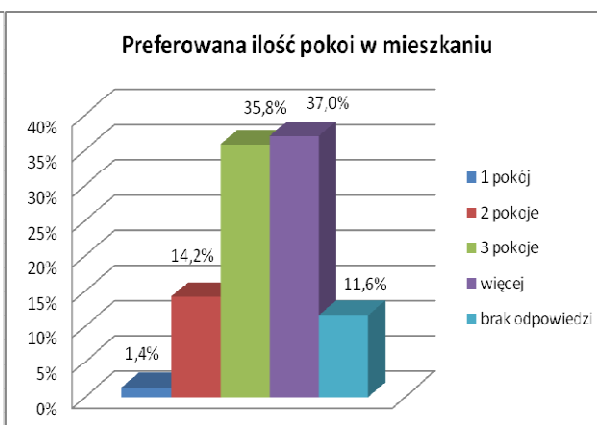
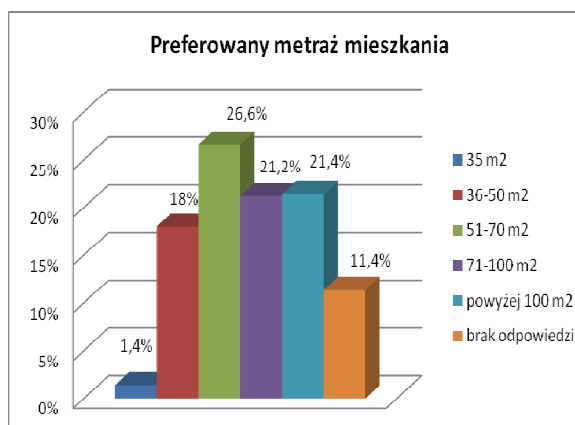
B. Oczekiwania mieszkaniowe Starogardzian

W dziale „oczekiwania mieszkaniowe Starogardzian” odpowiedzi na pytania udzielały jedynie osoby zainteresowane poprawą swojej sytuacji mieszkaniowej. W badaniu nie brali udziału respondenci posiadających już nowe mieszkanie bądź dom. Stanowili oni od 10 do 12 procent ogółu ankietowanych.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Starogardzianie najchętniej zamieszkaliby w niewielkim budynku wielorodzinnym, w którym znajdowałoby się od 4- 6 mieszkań (taką odpowiedź wskazało 29,4 % badanych), podobna ilość osób chciałaby zamieszkać w domu jednorodzinnym wolnostojącym (27,8 %), nieco mniejsza grupa badanych gotowa byłaby zamieszkać w dużym bloku bądź kamienicy (21,6 %).



Lokal mieszkaniowy najchętniej w jakim by zamieszkali anketowani powinien posiadać: metraż od 51 do 70 m² (26,6 %), więcej niż 3 pokoje (37 %) w standardzie „pod klucz” (66 % badanych). Jako najchętniej widziane udogodnienia poza lokalem mieszkalnym respondenci wskazali piwnicę (45,4 %), i garaż (44,6%). W otoczeniu lokalu mieszkaniowego powinna znajdować się szkoła i przychodnia (52,2 %) oraz punkt handlowo- usługowy (48,6 %). Jako formę władania mieszkaniem badani zaznaczyli własność (66 %), w dalszej kolejności spółdzielcze prawo do lokalu (17,2 %). Za lokal spełniający powyższe wymagania biorący udział w ankiecie są w stanie ponieść wydatki mieszkaniowe (czynsz + opłaty za media) w wysokości od 601 do 800 zł miesięcznie (28,6 %).



C. Wnioski z badań ankietowych

Badania ankietowe przeprowadzone w Starogardzie Gdańskim na temat mieszkalnictwa oddały obraz sytuacji i preferencji mieszkaniowych jego mieszkańców.

Wynika z nich, że przeciętny Starogardzianin mieszka w samodzielnym mieszkaniu własnościowym. Przeciętne gospodarstwo domowe składa się z 4 osób, zazwyczaj z rodziców i dzieci. Respondenci dbają o stan techniczny swoich mieszkań. Większość badanych w ciągu ostatnich 3 lat przeprowadziła prace mające na celu poprawę stanu technicznego swoich domostw.

Na rynku nieruchomości w Starogardzie Gdańskim występuje duży popyt na nowe mieszkania i domy. Aż 7,6 % respondentów zadeklarowało chęć zmiany swojej sytuacji mieszkaniowej w ciągu najbliższych 5 lat poprzez przystąpienie do spółdzielni mieszkaniowej lub TBS, co stanowiło 1047 gospodarstw domowych w skali całego miasta. Niewiele mniej ankietowanych, 4,6 % zadeklarowało chęć zakupu mieszkania/ domu, co stanowi potrzebę wybudowania na sprzedaż 634 nowych domów/ mieszkań. Z kolei 1,6 % (220 gospodarstw domowych w skali całego miasta) respondentów, w najbliższej przyszłości zamierza wynająć mieszkanie.

Według respondentów ich przyszłe mieszkanie powinno znajdować się w niewielkim domu wielorodzinnym, mieć od 51 do 70 m² i co najmniej 3 pokoje. Jako dodatkowe udogodnienie większość badanych wskazała potrzebę posiadania piwnicy i garażu. Mieszkanie powinno być zlokalizowane w pobliżu szkoły i przychodni zdrowia. Respondenci za taki lokal są w stanie ponosić stałe miesięczne wydatki (czynsz+ media) w wysokości od 601 do 800 zł.

Ze względu na aktywną działalność deweloperów na terenie miasta należy przypuszczać, że popyt na mieszkania i domy na sprzedaż zostanie w dużej części zaspokojony. W gorszej sytuacji są osoby, pragnące zamieszkać w zasobie TBS bądź spółdzielni mieszkaniowej, gdyż od dłuższego czasu ani lokalny TBS ani spółdzielnia mieszkaniowa nie wykazuje inicjatywy w zakresie powiększenia swojego zasobu o mieszkania na wynajem. Z informacji przekazanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kociewie” wynika, że w najbliższym czasie również nie planuje ona rozpoczęcia inwestycji budowlanych w zakresie mieszkalnictwa spółdzielczego. W związku z powyższym biorąc pod uwagę sytuację na starogardzkim rynku nieruchomości oraz możliwości finansowe potencjalnych nabywców nowych mieszkań, należy dążyć do zwiększenia zasobu mieszkań spółdzielczych oraz TBS z przeznaczenia części tych mieszkań na lokale socjalne. Wskazane jest również podjęcie inwestycji przez Gminę Miejską Starogard Gdański w ograniczoną liczbę pomieszczeń tymczasowych dla szczególnie trudnych lokatorów.

3. Możliwości inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego

Na dzień opracowywania niniejszego Programu Operacyjnego Mieszkalnictwo w Starogardzie Gdańskim występuje 6 obszarów przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe, dla których zostały opracowane Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego²⁶.

Jak wynika z informacji przygotowanej przez Wydział Planowania i Urbanistyki na obecnym etapie przygotowania terenów do zainwestowania zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego można wskazać, że w pierwszej kolejności istnieje możliwość kompleksowego przygotowania infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej) obszaru w rejonie ul. Derdowskiego, pozostałe tereny mogą być przygotowane w miarę pozyskania finansowania na zaprojektowanie i wykonanie infrastruktury technicznej.

Poniżej przedstawiono charakterystykę poszczególnych Miejskowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla wskazanych obszarów²⁷.

1) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Derdowskiego:

1.1. Dla działek nr dz. nr 2/5, 1/31 i 1/32 obr.5²⁸, stanowi południową część ul. Derdowskiego, która jest już zainwestowana głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie szeregowej i wolnostojącej.

1.2. Dla działek nr 1/14; 2/7 i 2/8 obr.5²⁹ –, łączny obszar to około 18 ha, stanowi północną część ul. Derdowskiego, przeznaczona głównie dla zabudowy wielorodzinnej.

Teren w rejonie ul. Derdowskiego przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową o niskiej i średniej intensywności, istnieje też możliwość lokalizacji usług w miejscach i na warunkach określonych zapisami planu.

Oba plany łącznie tworzą ramy możliwości zamieszkania dla 2000 – 2500 osób

Dotychczas zaprojektowano:

- 131 działek pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową jednorodzinną, wolnostojącą i szeregową,
- liczba mieszkań w zabudowie wielorodzinnej oraz w budynkach zawierających więcej niż 4 mieszkania: 338,
- w północnej części ul. Derdowskiego oprócz funkcji mieszkaniowej przewidziano również teren (pow. działki ok. 5000 m²) w celu realizacji usług (usługi z zakresu: handlu detalicznego,

²⁶ W załączniku nr 2 mapka Starogardu Gdańskiego ilustrująca opisywane Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego.

²⁷ Na podstawie informacji przedstawionych przez Wydział Planowania i Urbanistyki w Urzędzie Miasta Starogard Gdański z dnia 20 kwietnia 2009 r.

²⁸ Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr X/123/99 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 31.08.1999r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 126 z dn.29 listopada 1999r., poz.1100

²⁹ Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXII/225/2000 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 28.06.2000 – publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 120 z dn.28.12.2000r. poz.775

gastronomii, rzemiosła, zdrowia, higieny, pielęgnacji, rekreacji, administracji, bezpieczeństwa publicznego, kultury, kultu religijnego, oświaty i wychowania.

Na obszarze północnej części ul. Derdowskiego trwają prace zbrojeniowe terenu w infrastrukturę techniczną (wodociąg, kanalizacja sanitarna).

Projektowane osiedle w rejonie ul. Derdowskiego powiązane jest podstawowym układem ulicznym miasta poprzez ul. Derdowskiego łączącą ul. Gdańską z ul. Skarszewską. Podstawową przestrzeń publiczną stanowi zespół elementów urbanistycznych „plac – ulica – plac”: plac osiedlowy zlokalizowany po obu stronach ul. Derdowskiego, system ulic lokalnych łączących mniejsze place, zaprojektowano kameralne wnętrza urbanistyczne.

Części osiedla znajdujące się po przeciwnych stronach ulicy Derdowskiego w całość kompozycyjną połączone są poprzez otwierające się na siebie wnętrza urbanistyczne.

Struktura osiedla ukształtowana została w sposób umożliwiający łatwą orientację w przestrzeni oraz stwarzający szansę na identyfikację mieszkańców z miejscem zamieszkania.

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Bp. K. Dominika, Świętojańskiej, ks. Kalinowskiego, Żurawiej w Starogardzie Gdańskim³⁰

Teren w rejonie wymienionych ulic przeznacza się dla potrzeb strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy.

Jego obszar to ok. 24 ha, w tym około 62% terenu jest własnością prywatną, pozostałe grunty są własnością gminy miejskiej.

W chwili obecnej projektuje się około 92 nowe działki, z czego 36 na gruntach miejskich, co daje szansę na zamieszkanie dla 430 osób (w istniejącej na terenie opracowania zabudowie zamieszkuje około 290 osób). Średnia powierzchnia działki pod budownictwo jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej wynosi ok.1000 m²

Założenia kompozycyjne układu zabudowy:

- zabudowa winna nawiązywać skalą i formą do tradycyjnej architektury podmiejskiej, tj. raczej domy parterowe, o rzucie prostokątnym, z dachami dwuspadowymi, ustawionymi kalenicowo równolegle do drogi,
- nie przewiduje się zabudowy towarzyszącej hodowlanej czy też gospodarczej,
- przewiduje się niewielkie centrum handlowo-usługowe świadczące podstawowe usługi na rzecz mieszkańców – przy ul. Świętojańskiej (oznaczenie w planie: 17U; 26U, 18MU), pozwoli to na uzyskanie około 2200 m² pow. użytkowej usług,
- trasy rowerowe, istniejące i projektowane zadrzewienia powinny sprzyjać wytworzeniu klimatu niewielkiego osiedla dającego poczucie ładu przestrzennego, stwarzającego

³⁰ Uchwalony uchwałą nr XVIII/197/2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 23 lutego 2000r.; plan publikowany w Dz. Urz. woj. pomorskiego Nr 75 z dn. 04.08.2000r., poz.456

możliwość spacerowania i jazdy rowerowej w bezpiecznej przyjaznej mieszkańcom przestrzeni.

Teren w południowej części wymaga zaprojektowania i przygotowania infrastruktury technicznej.

3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim³¹

Teren położony pomiędzy ulicą Bohaterów Getta i ulicą Kociewską przewiduje się dla realizacji strefy zabudowy mieszkaniowej nisko i średnio intensywnej z usługami.

Jego obszar to około 47 ha, stanowiący w większości własność prywatną, tylko 30 % terenu opracowania stanowi własność gminy miejskiej.

FUNKCJE TERENU:

- mieszkalna jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej i szeregowej,
- mieszkalna wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych,
- mieszkalna z towarzyszącymi usługami (z usługami podstawowymi typu: handel, gastronomia, drobne rzemiosło itp.),
- usługowa z ewentualnymi mieszkaniami jako funkcją uzupełniającą,
- usługi publiczne (oświata, zdrowie, administracja) dla obsługi osiedla jak i o zasięgu wykraczającym poza obszar planu na obszarze tym istnieje możliwość utworzenia około 1820 miejsc pracy.

PROJEKTUJE SIĘ:

- 139 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, wielkość działek: 600 – 1000 m²,
- 15 działek pod zabudowę jednorodziną szeregową, wielkość działek: 350-450 m²,
- około 52 budynki wielorodzinne na około 180 mieszkań co oznacza możliwość zamieszkania dla **854 osób w zabudowie jednorodzinnej i 1660 osób w zabudowie wielorodzinnej.**

UKŁAD FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY:

A. Północna część osiedla:

Teren planu graniczy od północy z obszarem projektowanego zespołu usług, wzdłuż tej granicy zaprojektowano zespół zabudowy mieszkalno – usługowej, pozostała część to zabudowa mieszkalna jednorodzinna w formie domów wolnostojących i szeregowych. Poniżej na terenie będącym własnością gminy miejskiej projektowane są dwa zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny usług publicznych z zielenią ogólnodostępną, na których to terenach przewiduje się lokalizację szkoły z towarzyszącym zespołem sportowym oraz przedszkole lub ośrodek zdrowia.

³¹ Uchwalony uchwałą Nr XXIV/245/2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 27 września 2000r., publikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 120 z dn.28.12.2000r., poz.nr 776.

B. Środkowa część osiedla:

Część tę przeznacza się po wschodniej i zachodniej stronie na realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. W centralnej części (pomiędzy projektowanymi zespołami zabudowy wielorodzinnej) przewiduje się zieleni parkową z ciągami spacerowymi i rowerowymi, projektowany mały park łączy się z terenami zieleni ogólnodostępnej w południowej części opracowania. Ukształtowanie terenu oraz projektowane rozwiązania drogowe i odnoszące się do projektowanych funkcji wymagają scalenia gruntów i ich ponownego podziału przed przystąpieniem do zagospodarowania centralnej części obszaru.

C. Południowa część osiedla

Tereny te są w przeważającej części własnością gminy miejskiej, przeznacza się je na cele funkcji usługowej. Przewiduje się realizację usług publicznych ogólnie miejskich z możliwością sytuowania takich funkcji jak: usługi oświaty (np. gimnazjum), usługi zdrowia (np. przychodnie specjalistyczne) lub dom opieki społecznej lub też administrację publiczną. Usługi te zlokalizowano w sąsiedztwie terenów zieleni ogólnodostępnej. W sąsiedztwie projektowanej obwodnicy projektuje się lokalizację usług komercyjnych takich jak: handel, gastronomia, usługi administracyjne, usługi rzemiosła np.: salon samochodowy z serwisem.

Obszar ten wymaga pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną, istnieje możliwość prowadzenia tych prac w trzech etapach. Część środkowa z uwagi na stan parcelacyjny wymaga procedury scalenia i powtórnego podziału na działki.

4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Południową, Rolną, Szornaka w Starogardzie Gdańskim, obejmującego: część działki nr 1/48; działki nr 2; 1/37; 1/38/; 1/30; 1/31; 1/39; 1/40; 1/45; 1/25; 1/26; 1/27; 1/28; 1/46; 1/43; 1/29; 1/44; 1/47 obr. nr 28 oraz działki nr 75 i 76 obr. nr 29³²

FUNKCJA TERENU:

Obszar o powierzchni 17, 13 ha pomiędzy ulicami: Południową, Rolną, Szornaka dla w/w działek przewiduje się dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Część północna działek stanowi własność osób fizycznych, pozostała część to własność gminy miejskiej.

PROJEKTUJE SIĘ::

- głównie domy mieszkalne wolnostojące jednorodzinne,
- 3 obszary pod zabudowę mieszkalną szeregową,
- dopuszcza się w niewielkiej części zabudowę wielorodzinną ale w charakterze zabudowy jednorodzinnej (chodzi o gabaryty zabudowy),

³² Uchwalona uchwałą nr XLII/431/2002 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 28 sierpnia 2002r., publikacja w dzienniku Urz.woj.pomorskiego Nr 27, poz. 265, z dnia 21 lutego 2003r.

- wyznaczono 5 działek dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Oznacza to możliwość realizacji osiedla dla 580-650 mieszkańców (w tym w ewentualnej zabudowie wielorodzinnej ok.140-170 osób), ponadto przewiduje się duży udział terenów rekreacyjnych wewnątrz poszczególnych zespołów zabudowy.

ZAŁOŻENIA URBANISTYCZNE:

Jednym z głównych założeń projektowych jest ukształtowanie przestrzeni w taki sposób aby:

- projektowane osiedle wyróżniało się spośród innych – było łatwo identyfikowane poprzez charakterystyczny, jemu tylko właściwy układ
- poszczególne fragmenty osiedla odróżniały się od siebie tworząc zespoły lub wnętrza urbanistyczne o zindywidualizowanym, przyjaznym człowiekowi charakterze.

Zaprojektowane osiedle zwłaszcza w zespołach zabudowy szeregowej proponuje się do realizacji w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

W chwili obecnej północna część osiedla posiada zrealizowane sieci wodociągową i kanalizacji sanitarnej. Pozostała część terenu wymaga zaprojektowania i realizacji infrastruktury technicznej.

5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Lubichowskiej, Skośnej Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej, Zachodniej dla obszaru ok. 114 ha³³

Z uwagi na położenie w strefie ochrony pośredniej (zawiera również strefy ochrony bezpośredniej) ujęć wody „Południe” obszar ten wymaga kompleksowego uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

Ustalane zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- utworzenie, wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego łączącego obszar planu z ul. Lubichowska oraz Zachodnią,
- ustalenie dużego udziału pow. biologicznie czynnej na nowo wydzielanych działkach na znacznej większości obszaru planu,
- podkreślenie ciągów pieszych zielenią izolacyjno-krajobrazową,
- zachowanie istniejącej zieleni oraz terenów o wartościach ekologicznych w naturalnym użytkowaniu i zagospodarowaniu,
- zachowanie i podkreślenie w zagospodarowaniu istniejących terenów zieleni,

³³ Plan przyjęty uchwałą Nr XLVI/443/2006 Rady Miejskiej Starogardu Gd. dn. 13.09.2006r., publikacja: Dz.Urz.Woj.Pomorskiego Nr 33 z dn.08.02.2007r., poz. 486.

- dla nowych niewielkich zespołów zabudowy sytuowanych w jednym wydzielonym terenie ustalenie jednolitych zasad kształtowania zabudowy.

Szacowna liczba mieszkańców w obszarze planu wyniesie docelowo 520 do 800 osób, głównie w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej, w kilku siedliskach, w nielicznej zabudowie mieszkalno-rzemieślniczej (MN/MR), mieszkalno-usługowej (MN/U), w pojedynczej zabudowie usługowej (U) i przemysłowo-usługowej (P/U).

Ze względu na lokalizację obszaru opracowania w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody Południe dla znacznej części obszaru opracowania o przeznaczeniu rolnym, ustalono docelową rezerwę terenową – rodzaj „strefy buforowej” dla rozbudowy ujęć oraz stworzenia lepszej ochrony przed wpływem zanieczyszczeń do istniejących i projektowanych studni. Dla takich obszarów w planie ustalono tymczasowe zasady zagospodarowania, użytkowania terenów- mogą to być nadal grunty rolne, jednak bez zabudowy, a także z zakazem stosowania nawozów powodujących potencjalne zagrożenie dla ujęć.

6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Piłsudskiego – Chopina – Parkowej dla obszaru ok. 3 ha³⁴

Główna funkcja obszaru: mieszkaniowa wielorodzinna.

Część północna i południowa obszaru to tereny zabudowy mieszkaniowej, teren położony centralnie przeznaczony na usługi z ograniczeniem dla funkcji handlowej.

Uzbrojenie techniczne: wymaga przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz innych instalacji znajdujących się zarówno w obszarze planu jak i w otoczeniu obszaru.

Obecnie część południowa obszaru jest w trakcie zagospodarowywania – inwestorzy opracowują dokumentację projektową.

³⁴ Plan uchwalony uchwałą nr XXXV/334/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gd. z dnia 14.09.2005r., publikacja: Dz.Urz.Woj.Pomorskiego Nr 3 z dn.06.01.2006r., poz. 25

Podsumowanie

Gmina Miejska Starogard Gdański posiada duże rezerwy terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. W optymistycznym założeniu, przy zainwestowaniu wszystkich wyznaczonych obszarów w mieście, powstanie ponad 1700 nowych mieszkań dla około 7000 osób³⁵. Pokryje to całe zapotrzebowanie wśród gospodarstw domowych posiadających racjonalne możliwości nabycia nowego mieszkania bądź budowy domu na własną rękę.

³⁵ Zakładając, że przeciętna rodzina w Starogardzie Gdańskim liczy 4 osoby

III. Analiza SWOT

Mocne strony	Słabe strony
1. Prorozwojowa polityka Gminy Miejskiej, 2. Duży popyt na nowe mieszkania, 3. Zasób mieszkaniowy wyposażony jest w co najmniej podstawową infrastrukturę techniczną, 4. Nawyk mieszkańców dbania o stan techniczny swoich domostw, 5. Istnienie na terenie miasta Towarzystwa Budownictwa Społecznego, 6. Istnienie na terenie miasta Spółdzielni Mieszkaniowych, 7. Duża aktywność osób fizycznych na rynku mieszkaniowym w zakresie budownictwa indywidualnego, 8. Wzrastająca aktywność developerów na rynku budownictwa mieszkaniowego, 9. Ciągły rozwój infrastruktury miejskiej, 10. Spore rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe określone w 6 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, 11. Podjęcie działań przez władze miasta w zakresie rewitalizacji starego miasta.	1. Niewystarczająca podaż na rynku budownictwa mieszkaniowego, 2. Znaczne zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne w mieście, któremu Gmina Miejska nie jest w stanie sprostać, 3. Niekorzystna struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej, 4. Przeważająca część zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej wymaga prac remontowych, 5. Znaczne zubożenie społeczności Starogardu Gdańskiego, uniemożliwiające nabycie mieszkania na własną rękę, 6. Zbyt małe nakłady finansowe z Budżetu Gminy Miejskiej na mieszkalnictwo, 7. Brak jednostki odpowiedzialnej za kreowanie polityki mieszkaniowej miasta. 8. Brak aktywności inwestycyjnej spółdzielni mieszkaniowych, 9. Brak aktywności inwestycyjnej Towarzystwa Budownictwa Społecznego, 10. Brak właściwego przygotowania technicznego terenów pod inwestycje mieszkaniowe, 11. Brak poczucia odpowiedzialności części lokatorów mieszkań socjalnych i komunalnych za stan techniczny mieszkań które zajmują, 12. Znikoma podaż mieszkań budowanych pod wynajem, 13. Przewaga budownictwa indywidualnego utrudnia dostęp do infrastruktury miejskiej.

Szanse	Zagrożenia
1. Zainteresowanie zewnętrznych firm developerskich inwestowaniem w Starogardzie Gdańskim, 2. Zainteresowanie zewnętrznych spółdzielni mieszkaniowych inwestowaniem w Starogardzie Gdańskim, 3. Zainteresowanie inwestorów zewnętrznych i lokalnych stworzeniem dużych galerii handlowych w Starogardzie Gdańskim, 4. Korzystne położenie przyrodniczo-turystycznie miasta sprzyjające osiedlaniu się, 5. Korzystne skomunikowanie Starogardu Gdańskiego, 6. Wysoka rentowność budownictwa mieszkaniowego, 7. Możliwość skorzystania z preferencyjnego kredytu mieszkaniowego dla osób fizycznych „Rodzina na swoim”, 8. Możliwość wsparcia budownictwa mieszkaniowego z Funduszu Doplát oraz Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, 9. Możliwość pozyskania środków finansowych z funduszy UE na zadania rewitalizacyjne.	1. Nadmierny wzrost cen rynkowych mieszkań, 2. Niższa cena działek budowlanych poza miastem, 3. Utrudnienia w dostępie do kredytów mieszkaniowych, 4. Niestabilna sytuacja gospodarcza w kraju i na świecie, 5. Lepsze warunki osiedleńcze w sąsiadujących miastach, 6. Marginalizacja Starogardu Gdańskiego w rejonie, 7. Bogaty rynek pracy w obszarze Aglomeracji Trójmiejskiej, 8. Niska aktywność inwestycyjna podmiotów publicznych, 9. Niskie zainteresowanie zewnętrznych inwestorów przemysłowych Starogardem Gdańskim, 10. Ujemne saldo migracyjne.

IV. Kierunki rozwoju

KIERUNEK I	RACJONALIZACJA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ
------------	--

Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej nastąpi poprzez wykonanie 8 następujących po sobie działań zmierzających do zwiększenia rentowności zasobu komunalnego i stopniowego zwiększenia socjalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

Działanie 1

Urealnienie polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej.

Wykreowanie polityki czynszowej Gminy Miejskiej w zakresie mieszkań komunalnych umożliwiające utrzymanie budynków mieszkaniowych w dobrym stanie technicznym ze środków pochodzących z czynszów lokatorów. W sytuacjach wyjątkowych wymagających natychmiastowej i kosztownej interwencji dopuszcza się wsparcie finansowe remontu ze środków budżetu miasta.

W celu optymalizacji wysokości czynszów przewiduje się dokonywanie raz na 3 lata inwentaryzacji stanu technicznego budynków zasobu oraz kosztów ich utrzymania. Stawki opłat czynszowych zatwierdzone przez Prezydenta Miasta powinny pokrywać koszty utrzymania mieszkań komunalnych.

Działanie 2

Sprzedaż atrakcyjnego inwestycyjnie zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej, w szczególności w centrum miasta.

Sprzedaż mieszkań komunalnych i socjalnych atrakcyjnych inwestycyjnie w centrum miasta przyczyni się do pozyskania środków finansowych na budowę nowych mieszkań socjalnych i komunalnych w innym rejonie miasta.

Dzięki temu zabiegowi lokatorzy zamieszkają w nowych mieszkaniach o wyższym standardzie, Gmina Miejska pozyska większą ilość nowych mieszkań socjalnych i komunalnych, rejonowi rynku i starego miasta zgodnie z założeniem programu rewitalizacji zostanie przywrócona funkcja gospodarczo-kulturowa, stan techniczny sprzedanych budynków ulegnie poprawie.

Działanie 3

Adaptacja niewynajętych lokali użytkowych i pustostanów na potrzeby mieszkaniowe.

Ze względu na brak wystarczającej ilości mieszkań socjalnych oraz perspektyw na budowę nowych mieszkań socjalnych w najbliższym czasie, należy kompensować braki poprzez adaptację gminnych lokali użytkowych i pustostanów na cele mieszkaniowe.

Działanie 4

Poprawa sytuacji mieszkaniowej najemców niezadłużonych, dbających o powierzone im mieszkanie poprzez stworzenie „łańcucha przeprowadzek”.

Promowanie najemców lokali mieszkaniowych zasobu Gminy Miejskiej dbających o stan techniczny swoich mieszkań i regularnie uiszczających czynsz poprzez proponowanie im zamiany mieszkania na lokal o wyższym standardzie.

Osoby opłacające regularnie czynsz i dbające o powierzone im mieszkania:

- zamieszkujące w mieszkaniach komunalnych powinny otrzymać propozycję, w miarę możliwości, zamieszkania w lokalach komunalnych o wyższy standardzie, bądź podobnym standardzie o większym metrażu lub w innym zasobie mieszkaniowym pozyskanym przez Gminę Miejską,
- zamieszkujące w mieszkaniach socjalnych powinny otrzymać propozycję, w miarę możliwości, zamieszkania w lokalach socjalnych o wyższym standardzie, bądź podobnym standardzie o większym metrażu.

Proponuje się, aby zwolnione mieszkania komunalne o niższym standardzie przez najemców przeniesionych do innego zasobu mieszkaniowego pozyskanego przez Gminę Miejską, były przekwalifikowane na lokale socjalne.

Lokatorzy nie opłacający terminowo czynszu a w szczególności dewastujący mienie Gminy Miejskiej winni być przekwaterowani do lokali mieszkaniowych o najniższym standardzie.

Jako operatora zarządzającego „łańcuchem przeprowadzek” proponuje się powołać Biuro Zamiany Mieszkań.

Działanie 5

Intensyfikacja prac remontowych i modernizacja socjalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej.

W wyniku optymalizacji wysokości czynszów za mieszkania komunalne oraz dochodów Gminy Miejskiej ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego będą realizowane prace remontowe mające na celu poprawę stanu technicznego mieszkań socjalnych. W dalszej kolejności realizowane będą prace modernizacyjne, w szczególności termomodernizacja budynków socjalnych. Wpłynie to na poprawę efektywności wykorzystania energii cieplnej w budynkach, przez co obniżone zostaną koszty ich utrzymania.

Działanie 6

Udostępnienie nowych mieszkań socjalnych.

Jak wynika z informacji przedstawionych przez Zarząd Budynkami Mieszkalnymi w Starogardzie Gdańskim występuje duże zapotrzebowanie na mieszkania socjalne. Niestety ich podaż jest bardzo niska. Gmina Miejska stoi przed koniecznością radykalnego zwiększenia socjalnego zasobu mieszkaniowego. Z tego względu konieczna wydaje się udostępnienie nowych nisko standardowych mieszkań socjalnych. W tym zakresie Gmina może wesprzeć się środkami finansowymi ze sprzedaży lokali mieszkaniowych w centrum miasta, Rządowego Funduszu Dopłat oraz preferencyjnym

kredytem kontraktowym na budowę infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu w ramach Krajowego Funduszu Mieszkaniowego we współpracy z Towarzystwem Budownictwa Społecznego, bądź spółdzielniami mieszkaniowymi.

Działanie 7

Zwiększenie zasobu mieszkaniowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej i spółdzielni mieszkaniowych

Towarzystwo Budownictwa Społecznego oraz spółdzielnie mieszkaniowe są organizacjami non profit, ich celem statutowym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludności o niskich dochodach. Z ankiety przeprowadzonej w Starogardzie Gd. wynika, że w mieście występuje duże zapotrzebowanie na mieszkania pod wynajem, mało którego mieszkańca stać na zakup własnego lokalu. Dlatego, też wskazana jest intensyfikacja prac nad powiększeniem zasobu mieszkaniowego TBS i spółdzielni mieszkaniowych.

Działanie 8

Poprawa zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy miejskiej.

W mieście występuje brak aktywnej i spójnej polityki mieszkaniowej. W celu poprawy tego stanu proponuje się powołanie komórki organizacyjnej w strukturze Urzędu Miasta odpowiedzialnej za kreowanie i realizację polityki mieszkaniowej zasobem mieszkaniowym gminy miejskiej. Administrowanie zasobem mieszkaniowym proponuje się przekazać do wyłącznej kompetencji jednostki organizacyjnej podległej Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

KIERUNEK II	STWORZENIE POLITYKI PROINWESTYCYJNEJ DLA ROZWOJU MIESZKALNICTWA
--------------------	--

Starogard Gdański posiada duży potencjał terenów pod inwestycje mieszkaniowe. Niestety niewystarczające przygotowanie gruntów oraz niska ich promocja w znacznym stopniu utrudnia potencjalnemu inwestorowi rozpoznanie możliwości inwestycyjnych miasta oraz przyczynia się do rezygnacji z inwestowania. Gmina Miejska będzie wspierać rozwój budownictwa mieszkaniowego, w szczególności spółdzielczego, poprzez realizację 2 poniższych działań.

Działanie 1

Przygotowanie terenów pod inwestycje mieszkaniowe.

Od właściwego przygotowania terenów pod zabudowę mieszkaniową w dużym stopniu uzależniona jest decyzja potencjalnego inwestora o rozpoczęciu inwestycji. Przygotowanie gruntów będzie realizowane poprzez:

- a) Opracowanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
- b) Systematyzację geodezyjną,
- c) Wyjaśnienie i regulacja stanu prawnego działek,
- d) Wyrównanie i uzbrojenie w podstawową infrastrukturę techniczną.

Działanie 2

Aktywne pozyskiwanie inwestorów mieszkaniowych i udogodnienia proinwestycyjne.

Promocja miasta dotychczas opierała się na podkreślaniu historii i roli etniczno- kulturowej Starogardu Gdańskiego w regionie. Proponuje się aby w większym stopniu akcentowano prorozwojowy charakter miasta, jako miejsce dobre do inwestycji i osiedlenia się. Poprzez promocję rozumie się również aktywne wychodzenie do inwestorów w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz promowanie miasta na targach branżowych i w mediach masowego przekazu. Poniżej przedstawiono metody promocji i ułatwień dla inwestorów:

- a) Stworzenie i ciągła aktualizacja oferty inwestycyjnej miasta,
- b) Aktywna promocja terenów pod inwestycje mieszkaniowe Starogardu Gdańskiego, w szczególności:
 - wysyłanie folderów informacyjnych do potencjalnych inwestorów z zaproszeniem do współpracy,
 - uczestnictwo w targach mieszkaniowych,
 - promocja terenów inwestycyjnych w mediach masowego przekazu.
- c) Wyznaczenie w Urzędzie Miasta Starogard Gdański opiekuna dla strategicznego inwestora mieszkaniowego, którego zadaniem będzie przeprowadzenie inwestora przez procedury administracyjne,

d) „zachęty inwestycyjne” – poprzez uczestnictwo Gminy Miejskiej w procesie inwestycyjnym w ramach partnerstwa publiczno- prywatnego.

Rewitalizacja³⁶ jest systemem działań, mającym na celu odnowę dawnych dzielnic, rozwój ich funkcji mieszkaniowej, gospodarczej, społecznej oraz znacznych walorów przestrzennych i kulturowych. Zgodnie z nazewnictwem przyjętym w niektórych środowiskach technicznych i ekonomicznych rozróżnia się tu następujące pojęcia składowe rewitalizacji:

- remonty – tj. przywrócenie takiego stanu budynku, jaki istniał na początku poprzedniego cyklu eksploatacji,
- modernizację – tj. remonty uzupełnione wprowadzeniem nowych, sprawniejszych lub dodatkowych elementów wyposażenia, podnoszących komfort,
- rewaloryzację – tj. przywrócenie wartości, czyli remont lub modernizację obiektów o szczególnej wartości zabytkowej. Rewaloryzacja wymaga dodatkowych prac badawczych i budowlanych w celu wyeksponowania tych wartości zabytkowych.

Władze Miasta Starogard Gdański podjęły się inicjatywy przeprowadzenia procesu rewitalizacji. Rada Miasta uchwałą³⁷ z dnia 26 kwietnia 2006 r. przyjęła Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich Miasta Starogard Gdański na Lata 2006- 2013 (LPR). Określono w nim obszary objęte rewitalizacją (Rynek, Al. Wojska Polskiego, tereny przemysłowe po zakładach Polpharma, Neptun oraz Zespołu Młynów) oraz wskazano planowane kierunki działań.

W 2008 roku w związku z nowym okresem programowania dotacji finansowych z Unii Europejskiej dokonano aktualizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji, którą przyjęto uchwałą Rady Miasta Nr XXVIII/242/2008.

W obszarze objętym rewitalizacją przewidziano następujące działania prorozwojowe w zakresie mieszkalnictwa:

Działanie 1

Rewaloryzacja kamienic – a w szczególności w układzie urbanistycznym Starego Miasta i rejonie Alei Wojska Polskiego

Rewaloryzacja nastąpi poprzez przywrócenie estetyki elewacji kamienic, ich termomodernizację oraz zmianę sposobu ogrzewania na ekologiczny. Władze miasta będą zachęcać do przeprowadzenia powyższych prac w ramach udziału we wspólnotach mieszkaniowych.

Działanie 2

Poprawa poziomu bezpieczeństwa publicznego i likwidacja zjawisk patologicznych.

Atrakcyjność mieszkaniowa danego terenu zależy w dużej mierze od poziomu bezpieczeństwa. Niestety obszar rewitalizacji charakteryzuje się nagromadzeniem zjawisk patologicznych i wysokim poziomem przestępczości. Władze Miasta będą dążyć do ograniczenia powyższych zjawisk poprzez

³⁶ K. Skalski, Projekty i programy rewitalizacji w latach 2000 – 2006. Studium przypadków, Kraków 2006

³⁷ Uchwały Nr XLIII/420/2006

budowę monitoringu miejskiego w obszarze objętym rewitalizacją oraz wspierać Policję przez Straż Miejską w intensyfikacji patroli w miejscach szczególnie niebezpiecznych.

V. Harmonogram

Kierunek I - RACJONALIZACJA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ

Działania

1. Urealnienie polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej.
2. Sprzedaż atrakcyjnego inwestycyjnie zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej, w szczególności w centrum miasta.
3. Adaptacja niewynajętych lokali użytkowych i pustostanów na potrzeby mieszkaniowe.
4. Poprawa sytuacji mieszkaniowej najemców niezadłużonych, dbających o powierzone im mieszkanie poprzez stworzenie „łańcucha przeprowadzek”.
5. Intensyfikacja prac remontowych i modernizacja socjalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej.
6. Udostępnienie nowych mieszkań socjalnych.
7. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej i spółdzielni mieszkaniowych.
8. Poprawa zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy miejskiej.

Kierunek II - STWORZENIE POLITYKI PROINWESTYCYJNEJ DLA ROZWOJU MIESZKALNICTWA

Działania

1. Przygotowanie terenów pod inwestycje mieszkaniowe.
2. Aktywne pozyskiwanie inwestorów mieszkaniowych i udogodnienia proinwestycyjne.

Kierunek III - REWITALIZACJA ZOSOBU MIESZKANIOWEGO

Działania

1. Rewaloryzacja kamienic – a w szczególności w układzie urbanistycznym Starego Miasta i rejonie Alei Wojska Polskiego
2. Poprawa poziomu bezpieczeństwa publicznego i likwidacja zjawisk patologicznych.

[illegible]

VI. Procedura aktualizacji

Aktualizacja Programu Operacyjnego Mieszkalnictwo będzie polegać na wnoszeniu zmian i poprawek do przyjętego dokumentu. Zgłaszającymi mogą być:

- instytucje rządowe,
- instytucje samorządowe,
- instytucje gospodarcze,
- instytucje pozarządowe,
- osoby prawne i prywatne.

Procedura zatwierdzenia.

- Propozycje poprawek należy zgłaszać do Prezydenta Miasta w formie pisemnej z uzasadnieniem i podaniem sposobu realizacji.
- Wprowadzanie zmian i poprawek dokonuje właściwa jednostka w strukturze Urzędu Miasta Starogardu Gdańskiego powołana do realizacji i kreowania polityki mieszkaniowej, która przedstawia poprawiony dokument Prezydentowi Miasta.
- Prezydent aprobuje poprawki i przedstawia Radzie Miasta do zatwierdzenia.
- Zatwierdzenie poprawek przez Radę Miasta.

VII. Monitoring realizacji

Monitoring Programu Operacyjnego Mieszkalnictwo jest obserwacją realizacji Kierunków i realizacji działań wynikających z następnych faz programowania rozwoju.

Monitoring realizacji Programu Operacyjnego umożliwia:

1. Przedstawienie przez władze samorządowe rozliczenia środków publicznych przeznaczanych na rozwój.
2. Reagowanie na zmiany w otoczeniu.
3. Korektę działań nie przynoszących oczekiwanych efektów.

Monitoring wdrażania Programu Operacyjnego służy do:

1. Obserwacji stanu zaawansowania projektów rozwojowych, umożliwiających aktualną identyfikację problemów w ich realizacji.
2. Oceny zaangażowania jednostek odpowiedzialnych za ich realizację.
3. Weryfikacji zgodności założonych działań i efektywności wykorzystania przeznaczonych na ich realizację środków.
4. Kontroli postępu prac związanych z realizacją działań.

Monitoring prowadzi właściwa jednostka w strukturze Urzędu Miasta Starogard Gdański powołana do realizacji i kreowania polityki mieszkaniowej sygnalizując Prezydentowi Miasta postęp realizacji założeń wynikających z zapisów Programu Operacyjnego Mieszkalnictwo. Osoby odpowiedzialne merytorycznie zobligowane są corocznie na ustne bądź pisemne wezwanie Prezydenta do przedstawienia postępu prac z realizacji działań wg poniższego wzoru:

Lp.	Działanie	Planowane środki finansowe	Wydatkowane środki finansowe	Opis realizacji działania

VIII. Spis osób uczestniczących w pracach nad Programem Operacyjnym Mieszkalnictwo

Brzozowska Maria- Naczelnik Wydziału Planowania i Urbanistyki w Urzędzie Miasta Starogard Gdański,

Cychnerski Piotr- Przewodniczący Rady Miasta Starogard Gdański,

Domachowski Janusz – Prezes Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Starogardzie Gdańskim,

Fryszka Jarosław – Wydział Rozwoju w Urzędzie Miasta Starogard Gdański,

Karasek Andrzej – Dyrektor Zarządu Budynkami Mieszkalnymi w Starogardzie Gdańskim,

Kurkowski Henryk – Radny Rady Miasta Starogard Gdański ,

Kuśmierczuk Krzysztof - Naczelnik Wydziału Rozwoju w Urzędzie Miasta Starogard Gdański,

Potocki Roman – Audytor Wewnętrzny w Urzędzie Miasta Starogard Gdański,

Rzepka Tomasz – Naczelnik wydziału Techniczno- Inwestycyjnego w Urzędzie Miasta Starogard Gdański,

Skiba Krzysztof – Radny Rady Miasta Starogard Gdański,

Smuda Bernadeta- Dyrektor Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Starogardzie Gdańskim,

Stachowicz Edmund- Prezydent Miasta Starogard Gdański,

Tkaczyk Beata- Naczelnik Wydziału Spraw Obywatelskich w Urzędzie Miasta Starogard Gdański,

Wojciechowski Henryk – Zastępca Prezydenta Miasta Starogard Gdański,

Wrzesiński Wiesław – Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Kociwie

Żak Eugeniusz – Zastępca Prezydenta Miasta Starogard Gdański.

IX. Literatura oraz wykaz aktów prawnych

Literatura

Informacja o wynikach kontroli realizacji przez gminy zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, Najwyższa Izba Kontroli, Warszawa 2008 r.,

Projekty i programy rewitalizacji w latach 2000 – 2006. Studium przypadków, K. Skalski, Kraków 2006 r.

Wykaz aktów prawnych

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku (Dz.U.1997 r. Nr 78, poz. 483),

Ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku (Dz.U.1990 r. Nr 16, poz. 95),

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U.2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.),

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.),

Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 roku (Dz. U. 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.),

Ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych z dnia 8 grudnia 2006 roku (Dz. U. 2006 r. Nr 251 poz. 1844 ze zm.),

Ustawa o gospodarce komunalnej z dnia 20 grudnia 1996 roku (Dz. U. 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.),

Uchwała Rady Miasta Starogard Gdański w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2008 – 2013” z dnia 22 października 2008 roku (Nr XXXI/284/2008),

Uchwała Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański z dnia 25 czerwca 2003 roku (nr X/102/2003),

Uchwała Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego zmieniająca Uchwałę Nr X/102/2003 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański z dnia 13 października 2004 roku (nr XXIV/226/2004),

Uchwała Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego w sprawie przyjęcia „Lokalnego Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich Miasta Starogard Gdański na Lata 2006- 2013” z dnia 26 kwietnia 2006 roku (nr XLIII/420/2006),

Uchwała Rady Miasta Starogard Gdański w sprawie przyjęcia „Lokalnego Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich miasta Starogard Gdański na lata 2008-2013” z dnia 25 czerwca 2008 roku (nr XXVIII/242/2008),

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr X/123/99 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 31.08.1999r., opublikowany w Dz. Urz. woj. pomorskiego nr 126 z dn.29 listopada 1999r., poz.1100,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XXII/225/2000 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 28.06.2000 , opublikowany w Dz. Urz. woj. pomorskiego nr 120 z dn.28.12.2000r. poz.775,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Bp. K. Dominika, Świętojańskiej, ks. Kalinowskiego, Żurawiej w Starogardzie Gdańskim zatwierdzony uchwałą nr XVIII/197/2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 23 lutego 2000r.; opublikowany w Dz. Urz. woj. pomorskiego Nr 75 z dn. 04.08.2000r., poz.456,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim zatwierdzony uchwałą nr XXIV/245/2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 27 września 2000r., opublikowany w Dz. Urz. woj. pomorskiego Nr 120 z dn.28.12.2000r., poz. nr 776.,

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Południową, Rolną, Szornaką w Starogardzie Gdańskim, obejmującego: część działki nr 1/48; działki nr 2; 1/37; 1/38/; 1/30; 1/31; 1/39; 1/40; 1/45; 1/25; 1/26; 1/27; 1/28; 1/46; 1/43; 1/29; 1/44; 1/47 obr. nr 28 oraz działki nr 75 i 76 obr. nr 29 zatwierdzona uchwałą nr XLII/431/2002 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 28 sierpnia 2002r., opublikowana w Dz. Urz. woj. pomorskiego Nr 27, poz. 265, z dn. 21 lutego 2003r.,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Lubichowskiej, Skośnej Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej, Zachodniej dla obszaru ok. 114 ha; zatwierdzony uchwałą nr XLVI/443/2006 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego dn. 13.09.2006r., opublikowany w Dz. Urz. woj. pomorskiego Nr 33 z dn.08.02.2007r., poz. 486.,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Piłsudskiego – Chopina – Parkowej dla obszaru ok. 3 ha, zatwierdzony uchwałą nr XXXV/334/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn. 14.09.2005r., opublikowany w Dz. Urz. woj. pomorskiego Nr 3 z dn. 06.01.2006r., poz. 25.

X. Załączniki

1. Wynik badań ankietowych

Pytanie	%	gospodarstw domowych ³⁸
OKREŚLENIE STANU OBECNEGO		
1. Jaka jest Pani/Pana aktualna sytuacja mieszkaniowa?		
☐ mieszkam w samodzielnym mieszkaniu	91,8%	12648
☐ mieszkam u rodziców (właściciele lokalu)	7,2%	992
☐ mieszkam u dorosłych dzieci (właściciele lokalu)	1,0%	138
2. Proszę wskazać z kim Pani/Pan mieszka (można zaznaczyć kilka opcji)?		
☐ partnerka/partner	87,6%	12070
☐ dzieci	63,2%	8708
☐ rodzice	20,6%	2838
☐ mieszkam sama/ sam	10,2%	1405
3. Proszę podać liczbę osób w gospodarstwie domowym:		
☐ 1 osoba	10,1%	1392
☐ 2 osoby	19,8%	2728
☐ 3 osoby	21,0%	2893
☐ 4 osoby	29,1%	4009
☐ więcej	20,0%	2756
4. Proszę wskazać czy posiada Pani/ Pan więcej niż jedno mieszkanie lub/i dom?		
☐ Tak	2,80%	386
☐ Nie	97,20%	13392
5. Proszę wskazać obecną formę władania mieszkaniem:		
☐ posiadam własne mieszkanie	35,4%	4877
☐ posiadam własny dom	21,0%	2893
☐ posiadam spółdzielcze prawo do lokalu	27,0%	3720
☐ wynajmuję od gminy	8,0%	1102
☐ wynajmuję od osoby prywatnej	7,0%	964
☐ wynajmuję pokój	0,2%	28
☐ inna	1,4%	193
6. Proszę wskazać w jakie media jest wyposażone mieszkanie (można zaznaczyć kilka opcji):		
☐ bieżąca woda (ciepła, zimna)*	100,0%	13778
☐ kanalizacja	97,8%	13475
☐ gaz ziemny	87,2%	12014
☐ elektryczność	100,0%	13778

³⁸ Szacunkowa liczba gospodarstw domowych dla całego miasta. Margines błędu wynosi od 3 do 4 %.

☐ centralne ogrzewanie	87,4%	12042
☐ ogrzewanie piecowe	12,6%	1736
☐ infrastruktura telekomunikacyjna	64,8%	8928
7. Proszę wskazać jakie zaplecze sanitarne posiada Pani/Pana obecne mieszkanie (można zaznaczyć kilka opcji):		
☐ łazienkę	92,3%	12717
☐ ubikację	93,8%	12924
☐ ubikacja poza mieszkaniem, dostępna dla kilku lokali	2,8%	386
☐ łazienka poza mieszkaniem, dostępna dla kilku lokali	1,60%	220
8. Jaka jest wysokość Pani/Pana aktualnych miesięcznych stałych wydatków mieszkaniowych bez opłat za media (czynsz albo opłaty z tytułu eksploatacji i wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty albo czynsz i spłata kredytu)?		
☐ do 200 zł	9%	1240
☐ 201-300 zł	15%	2067
☐ 301-400 zł	31%	4271
☐ 401-500 z	26%	3582
☐ 501-600 zł	13%	1791
☐ 601-800 zł	3%	413
☐ powyżej 800 zł	3%	413
9. Jaka jest przeciętna wysokość Pani/Pana miesięcznych opłat za media (woda i ścieki, gaz, prąd)?		
☐ do 100 zł	8%	1102
☐ 101-200 zł	23%	3169
☐ 201-300 zł	30%	4133
☐ 301-400 zł	25%	3445
☐ powyżej 400 zł	14%	1929
10. Czy w ciągu ostatnich 3 lat podjął/a się Pan/Pani prac mających na celu poprawę stanu technicznego zajmowanego mieszkania ? (można zaznaczyć kilka opcji):		
☐ tak, termomodernizacji mieszkania/domu (wymiana okien, drzwi, grzejników, ocieplenie)	21,40%	2948
☐ tak, wymiany podłóg	14,40%	1984
☐ tak, naprawy ścian (wyrównanie ścian, przestawienie ścian wewnętrznych, malowanie, tapetowanie)	38,40%	5291
☐ tak, remontu łazienki i/lub kuchni	19,80%	2728
☐ tak, remontu generalnego	3,80%	524
☐ tak, innych prac (proszę krótko wymienić)	2%	276
☐ nie przeprowadziłam/em w ciągu ostatnich 3 lat żadnych prac mających na celu poprawę stanu technicznego zajmowanego mieszkania/domu	30,40%	4189

11. Proszę podać szacunkowy koszt przeprowadzonych w ciągu ostatnich 3 lat prac mających na celu poprawę stanu technicznego Pani/Pana mieszkania:		
☐ do 200 zł	2%	276
☐ 201–500 zł	10%	1378
☐ 501–1000 zł	18,80%	2590
☐ 1001–3000 zł	24,60%	3389
☐ 3001-6000 zł	11,60%	1598
☐ powyżej 6000 zł	8,80%	1212
12. Jak ocenia Pani/Pan stan techniczny swojego mieszkania?		
☐ bardzo dobry	12,50%	1722
☐ dobry	40,70%	5608
☐ raczej dobry	30,60%	4216
☐ raczej zły	12,10%	1667
☐ zły	4,10%	565
13. Czy w ciągu najbliższych 5 lat planuje Pani/ Pan poprawić swoją sytuację mieszkaniową?		
☐ tak	32,40%	4464
☐ nie	67,60%	9314
14. Jeśli w poprzednim pytaniu zaznaczono „TAK”, proszę wskazać powody dla których zamierza Pani/ Pan poprawić swoją sytuację mieszkaniową (można zaznaczyć kilka opcji):		
☐ zły stan techniczny mieszkania	10,40%	1433
☐ zbyt mały metraż mieszkania	17,60%	2425
☐ zbyt mała ilość pokoi	18,20%	2508
☐ brak zaplecza sanitarnego w mieszkaniu	4,40%	606
☐ zbyt wysoki czynsz	12%	1653
☐ niebezpieczna okolica	6,20%	854
☐ inne	2%	276
15. W jaki sposób zamierza Pani/ Pan poprawić swoją sytuację mieszkaniową w ciągu najbliższych 5 lat?		
☐ remont mieszkania/ domu	28%	3858
☐ rozbudowa mieszkania/ domu	1,40%	193
☐ wynajęcie mieszkania	1,60%	220
☐ zakup mieszkania/ domu	4,60%	634
☐ zamiana mieszkania na inne	14,40%	1984
☐ zakup działki i budowa domu	4,80%	661
☐ przystąpić do spółdzielni mieszkaniowej lub TBS	7,60%	1047
16. Jeśli planuje Pani/ Pan zakupić mieszkanie/dom bądź wybudować dom proszę wskazać czy zamierzają Państwo osiedlić się w Starogardzie Gdańskim?		
☐ tak	34,20%	4712
☐ nie	12,80%	1764

17. Jeśli w poprzednim pytaniu zaznaczono odpowiedź „NIE” proszę wskazać przyczyny dla których nie zamierza Pani/Pan osiedlić się w Starogardzie Gdańskim (można zaznaczyć więcej niż jedną odpowiedź):		
☐ brak ofert sprzedaży nowych mieszkań/domów	0,40%	55
☐ zbyt wysoka cena mieszkań/ domów	3,60%	496
☐ brak ofert mieszkań do wynajęcia	1,80%	248
☐ brak ofert sprzedaży działek budowlanych	1,40%	193
☐ zbyt wysoka cena działek budowlanych	4,40%	606
☐ brak możliwości rozwoju zawodowego/ brak pracy	6,60%	909
☐ inne	0,80%	110
18. Jeśli zamierza Pani/ Pan kupić mieszkanie/dom bądź wybudować dom proszę wskazać sposób finansowania inwestycji:		
☐ gotówka	8%	1102
☐ kredyt gotówkowy	10,60%	1460
☐ kredyt hipoteczny	10,60%	1460
☐ zamiana mieszkania/ domu w rozliczeniu	19%	2618
19. Jaka kwotę jest Pani/ Pan w stanie przeznaczyć na zakup mieszkania/dom bądź budowę domu:		
☐ do 50 000 zł	12,40%	1708
☐ 50 001–80 000 zł	2,40%	331
☐ 80 001–120 000 zł	2,20%	303
☐ 120 001–150 000 zł	3%	413
☐ 150 001–200 000 zł	1,60%	220
☐ 200 001–250 000 zł	1,60%	220
☐ 250 001–300 000 zł	1%	138
☐ 300 001–350 000 zł	0,40%	55
☐ powyżej 350 000 zł	0,80%	110
OCZEKIWANIA MIESZKANIOWE		
20. Który rodzaj samodzielnego mieszkania byłby dla Pani/Pana najlepszy?		
☐ mieszkanie w dużym bloku, kamienicy	21,60%	2976
☐ mieszkanie w niewielkim budynku (4-6 mieszkań)	29,40%	4051
☐ dom w zabudowie szeregowej	7%	964
☐ dom - bliźniak	2,80%	386
☐ dom wolnostojący	27,80%	3830
☐ inne	0,40%	55
21. Jaki metraż lokalu Pani/Pan preferuje?		
☐ do 35 m ²	1,40%	193
☐ 36-50 m ²	18%	2480
☐ 51-70 m ²	26,60%	3665
☐ 71-100 m ²	21,20%	2921
☐ powyżej 100 m ²	21,40%	2948

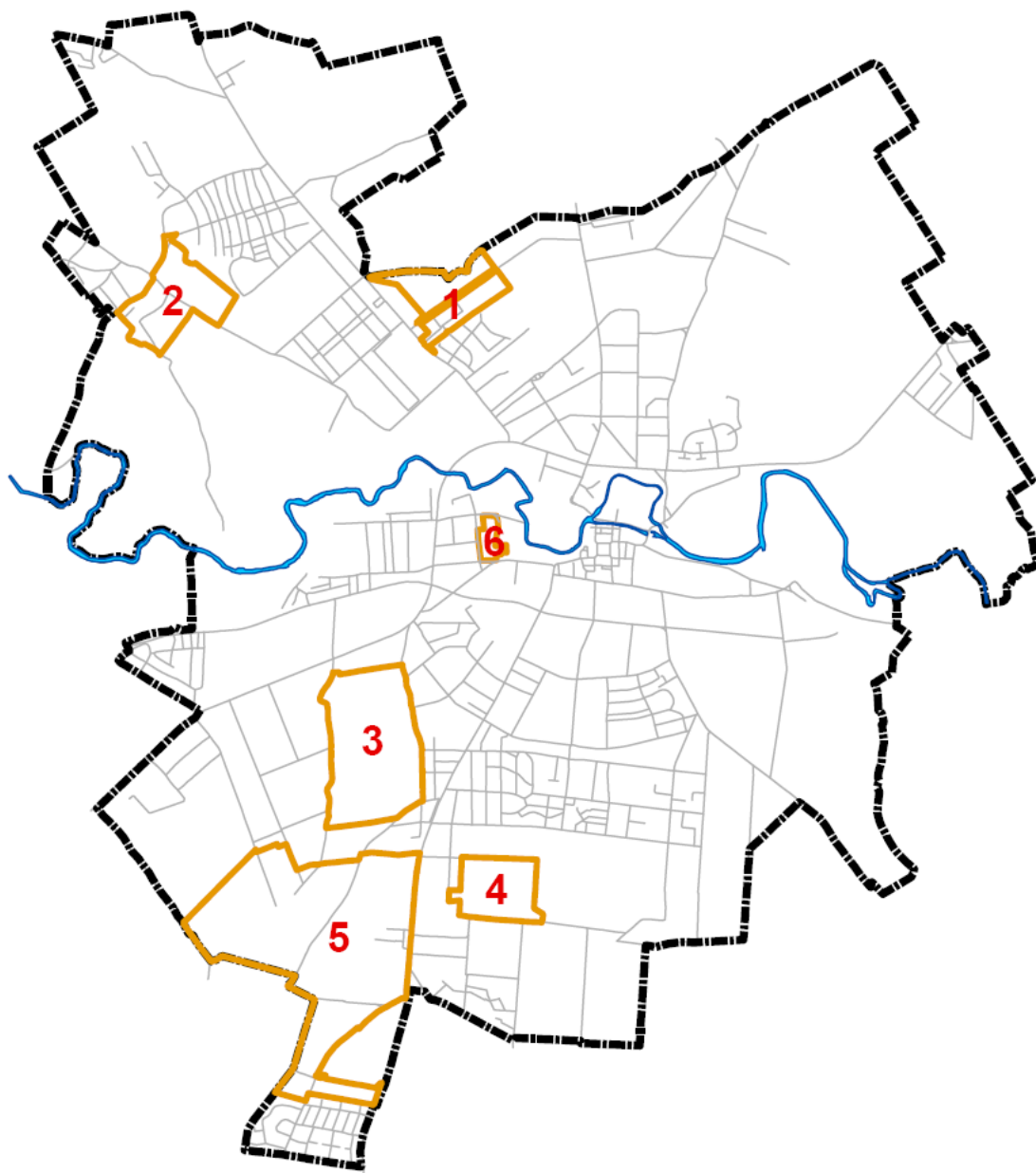
22. Preferowana ilość pokoi w mieszkaniu:		
☐ 1 pokój	1,40%	193
☐ 2 pokoje	14,20%	1956
☐ 3 pokoje	35,80%	4933
☐ więcej	37%	5098
23. W przypadku zakupu mieszkania zainteresowana jest Pani/Pan lokalem:		
☐ w standardzie podstawowym - stan surowy	22,60%	3114
☐ w stanie wykończonym „pod klucz”	66%	9093
24. Proszę zaznaczyć jakie pomieszczenia bądź udogodnienia są Pani/Panu potrzebne poza lokalem mieszkalnym? (można zaznaczyć kilka opcji):		
☐ garaż	44,60%	6145
☐ piwnica	45,40%	6255
☐ miejsce parkingowe	12,60%	1736
☐ pomieszczenie gospodarcze	36,40%	5015
☐ infrastruktura teleinformatyczna	16%	2204
☐ wyznaczone miejsce parkingowe	22,80%	3141
☐ inne	0,20%	28
25. Proszę określić preferowane otoczenie lokalu (można zaznaczyć kilka opcji):		
☐ punkty handlowo-usługowe na osiedlu	48,60%	6696
☐ plac zabaw na osiedlu	35,20%	4850
☐ centrum handlowe w pobliżu	43,80%	6035
☐ szkoły i przychodnie w pobliżu	52,20%	7192
☐ tereny rekreacyjne w pobliżu (korty, boiska, ścieżki rowerowe)	44,20%	6090
☐ tereny zielone w pobliżu (las, park)	44,40%	6117
☐ inne	0%	0
26. Preferowany tytuł do lokalu:		
☐ własność	69%	9507
☐ wynajem	1%	138
☐ spółdzielcze prawo do lokalu	17,20%	2370
27. Jaka jest wysokość wydatków mieszkaniowych, które może Pani/Pan ponosić miesięcznie (czynsz+ opłaty za media)?		
☐ do 300 zł	5,20%	716
☐ 301-400 zł	8,60%	1185
☐ 401-500 zł	16,60%	2287
☐ 501-600 zł	23%	3169
☐ 601-800 zł	28,60%	3941
☐ powyżej 800 zł	6,60%	909

METRYCZKA		
28. Proszę określić płeć:		
☐ kobieta	51,20%	7054
☐ mężczyzna	49%	6751
29. Proszę określić swoje wykształcenie:		
☐ wyższe	16%	2204
☐ pomaturalne	5,80%	799
☐ średnie	33,20%	4574
☐ zawodowe	36,20%	4988
☐ podstawowe	7,80%	1075
☐ niepełne podstawowe	1%	138
30. Proszę podać swój wiek:		
☐ do 30 lat	8%	1102
☐ 31–35 lat	11%	1516
☐ 36–40 lat	19%	2618
☐ 41–50 lat	29%	3996
☐ pow. 50 lat	33%	4547
31. Proszę określić źródło dochodów:		
☐ umowa o pracę	41,20%	5677
☐ praca dorywcza	12%	1653
☐ renta/emerytura	34,30%	4726
☐ zasiłki	8,90%	1226
☐ własna firma- samo zatrudnienie	11,20%	1543
☐ inne	1,60%	220
32. Jakie są łączne dochody miesięczne netto Pani/Pana gospodarstwa domowego:		
☐ do 1 000 zł	11%	1516
☐ 1 001–1 500 zł	15%	2067
☐ 1 501–2 000 zł	28%	3858
☐ 2 001–3 000zł	25%	3445
☐ 3 001-4000 zł	12%	1653
☐ powyżej 4000 zł	9%	1240

2. Mapka Starogardu Gdańskiego – tereny mieszkaniowe

Starogard Gdański Tereny mieszkaniowe

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wg stanu na dz. 20.04.2009 r.



Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:

1. Derdowskiego
2. Bp. Dominika, Świętojańska, Kalinowskiego
3. Boh. Getta, Kociewska
4. Południowa, Rolna, Szornaka
5. Lubichowska, Skośna, Rodzinna, Braterska, Malinowa, Zachodnia
6. Piłsudskiego, Chopina, Parkowa