



# Miejski Program Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego Miasta Hajnówka 2030+

Źródło: Franczesko Genelli, wikimedia commons, CC 3.0.



Fundusze  
Europejskie  
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita  
Polska

Unia Europejska  
Fundusz Spójności



**Ekspertyza dotycząca możliwości zwiększenia dostępności  
mieszkań**

wraz z dokumentem pn.

# **Miejski Program Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego Miasta Hajnówka 2030+**

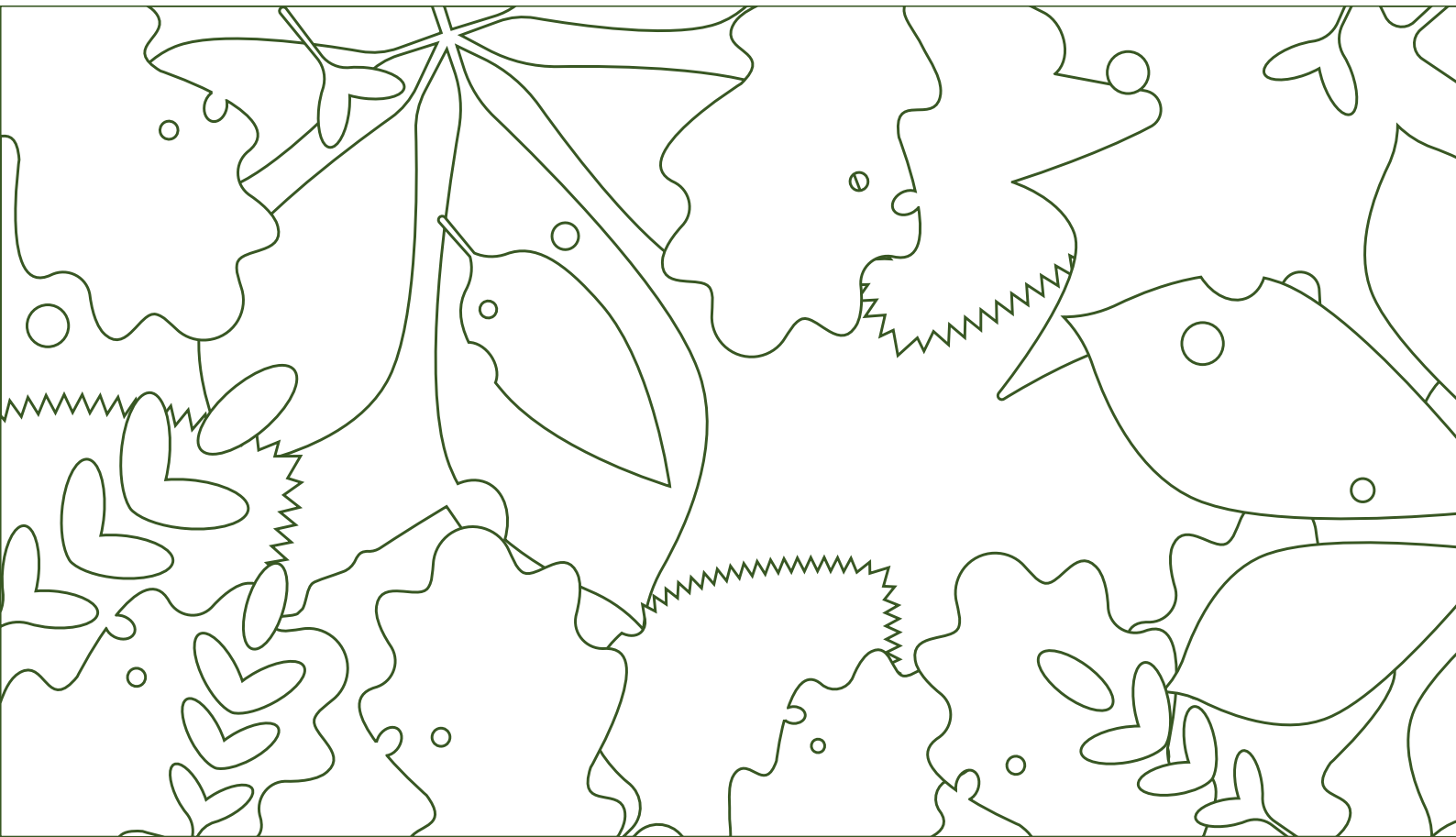
Hajnówka 2023



# Spis treści

1. WPROWADZENIE.....	5
2. CZĘŚĆ DIAGNOSTYCZNA DOKUMENTU .....	18
3. CZĘŚĆ KIERUNKOWA.....	47
4. SYSTEM WDRAŻANIA ORAZ FINANSOWANIA PROGRAMU .....	85
5. BIBLIOGRAFIA, WYKAZY TABEL, RYSUNKÓW, WYKRESÓW ORAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	89





# WPROWADZENIE

---



**HAJNÓWKA**  
DUCHOWA WITALNOŚĆ

# 1. WPROWADZENIE

## 1.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną opracowania Miejskiego Programu Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego Miasta Hajnówka 2030+, jest umowa pomiędzy Gminą Miejską Hajnówka z siedzibą w Hajnówce, ul. Aleksego Zina 1, 17-200 Hajnówka, a firmą Cpoint sp. z o.o., ul. Kobielska 100/13, 03-835 Warszawa (adres korespondencyjny: ul. Narbutta 40/21, 02-541 Warszawa), zawarta w dniu 09.12.2022 na podstawie wyboru oferty Wykonawcy w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Usługa zewnętrzna polegająca na wykonaniu ekspertyzy zawierającej analizę możliwości zwiększenia dostępności mieszkań w Hajnówce w ramach projektu »Hajnówka – opracowanie dokumentacji w ramach rozwoju miast POPT 2014-2020«, finansowanego ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności oraz budżetu państwa” zwanego dalej „Zamówieniem” ogłoszonego dnia 29 września 2022 r. w Biuletynie Zamówień Publicznych pod numerem 2022/BZP 00370385/01, prowadzonego w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 2 i nast. ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 2019 ze zm.).



*Hajnówka – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020.  
Projekt finansowany ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach  
Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz budżetu państwa.*



Rzeczpospolita  
Polska

Unia Europejska  
Fundusz Spójności



## 1.2. Wykaz i wyjaśnienia skrótów

Tabela 1. Wykaz skrótów.

SKRÓT	ZNACZENIE
BDL GUS	Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego
BGK	Bank Gospodarstwa Krajowego
CAWI	(ang. Computer-Assisted Web Interview – wspomagany komputerowo wywiad przy pomocy strony WWW) – technika zbierania informacji w ilościowych badaniach rynku i opinii publicznej, w której respondent jest proszony o wypełnienie ankiety w formie elektronicznej
EOG	Europejski Obszar Gospodarczy
GUS	Główny Urząd Statystyczny
IDI	(ang. Individual In-depth Interview), bezpośrednie rozmowy badacza z pojedynczym respondentem - w wywiadzie takim nie biorą zatem udziału osoby trzecie
JST	Jednostka Samorządu Terytorialnego
KPM	Krajowa Polityka Mieszkaniowa
KPM 2030	Krajowa Polityka Miejska 2030
LPR	Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Hajnówka, 2017
MOPS	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
MPZP	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
NGO	(ang. non-governmental organizations) Organizacje pozarządowe



NPM	Narodowy Program Mieszkaniowy
PPP	Partnerstwo publiczno-prywatne
Program	Miejski Program Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego Miasta Hajnówka 2030+
PRPM	Podmioty Realizujące Politykę Miejską
UE	Unia Europejska
UM	Urząd Miasta
SSSE	Suwalska Specjalna Strefa Ekonomiczna
ZGM	Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
ZZO	Zakład Zagospodarowania Odpadów



### 1.3. Cele i kluczowe założenia związane z opracowaniem dokumentu

**„Dom – to nie miejsce, gdzie mieszkasz, ale miejsce, gdzie cię rozumieją”.**

Christian Morgenstern

Poprawa dostępności mieszkań jest obecnie jednym z ważniejszych diskutowanych celów interwencji publicznej, zarówno podnoszonych na poziomie władz centralnych jak i samorządów lokalnych. Zmiany uwarunkowań rynkowych, także niekorzystne z punktu widzenia poprawy dostępności mieszkań sprawiają, że zwiększa się nacisk na stronę publiczną, jako uczestnika tego rynku. Celem dodatkowym, kierunkowym związanym z niniejszym opracowaniem jest ponadto konieczność wyhamowania niekorzystnych trendów – depopulacji i suburbanizacji, a czynnikiem, który ma w osiągnięciu tego celu pomóc jest szeroko rozumiany rozwój mieszkalnictwa i poprawa warunków mieszkaniowych. Wydaje się zatem kluczowe zapewnienie dostępu do mieszkań o możliwie niskich kosztach ich utrzymania i eksploatacji, z poszanowaniem i troską o środowisko naturalne – aspektu coraz mocniej, właśnie w kontekście budownictwa mieszkaniowego diskutowanego zarówno na poziomie krajowym, jak i w Unii Europejskiej.

W odpowiedzi na powyższe uwarunkowania, Miasta zaczynają opracowywać własne dokumenty w zakresie mieszkalnictwa, planują działania, które w założeniach miałyby stanowić pewnego rodzaju uzupełnienie aktywności z jednej strony sektora prywatnego, jak i polityki centralnej. W związku z tym niniejszy dokument uwzględni i wskaże możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych o podwyższonym standardzie energetycznym i lepszych parametrach ekologicznych mając na względzie sąsiedztwo jednego z naturalnych skarbów Polski – Puszczy Białowieskiej, a także liczne wyzwania z obszaru zmian społecznych, ekonomicznych itd. W opracowywanym programie starano się uwzględnić szereg dobrych praktyk, zarówno krajowych i międzynarodowych w zakresie polityki mieszkaniowej, analizowano także wybrane dokumenty strategiczne, planistyczne krajowe i międzynarodowe. To właśnie zadaniem samorządu gminnego jest właściwa ocena lokalnej sytuacji mieszkaniowej i wdrażanie dostosowanych do występujących trudności instrumentów wsparcia w tym zakresie”<sup>1</sup>.

Miasto Hajnówka jest świadome potrzeb swoich mieszkańców, wzmacniając starania w celu stałego polepszania lokalnego dobrobytu – w tym jakości życia, na co składają się liczne elementy, w tym jakość mieszkalnictwa. Przy opracowywaniu założeń leżących u podstaw opracowywanego dokumentu wzięto także pod uwagę informacje,

---

<sup>1</sup> Polityka mieszkaniowa - Ministerstwo Rozwoju i Technologii - Portal Gov.pl, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/polityka-mieszkaniowa> [dostęp 10.01.2023 r.].





cele zawarte w Strategii Rozwoju Miasta Hajnówka na lata 2016-2025, Programie Rozwoju Lokalnego i w wielu innych źródłach.

**Rysunek 1.** Założenia (kluczowe cele) dokumentu.



**Źródło:** Opracowanie własne Wykonawcy.

Każdy program, strategia ogólna lub celowana aby osiągnęła zakładane cele musi być wdrożona. W odniesieniu do przedmiotowego Programu wymagane jest m.in.:

- Ścisłe związanie Programu z polityką przestrzenną;
- Systemowa uniwersalizacja założeń projektowania;
- Inteligentna kooperacja z podmiotami zewnętrznymi wpływającymi na efektywność realizacji Programu;
- Monitorowanie trendów i źródeł finansowania z zakresu urbanizacji i ewentualna aktualizacja części założeń Programu w oparciu o nowe dobre praktyki czy programy finansowania zewnętrznego;

- Zawarcie w procesie planowania zabudowy wymogów jakościowych (uwzględniających efektywność i trendy urbanistyczne);
- I wiele innych parametrów, których analiza i wdrożenie przyczyni się do realizacji w praktyce założeń opisanych w Programie.



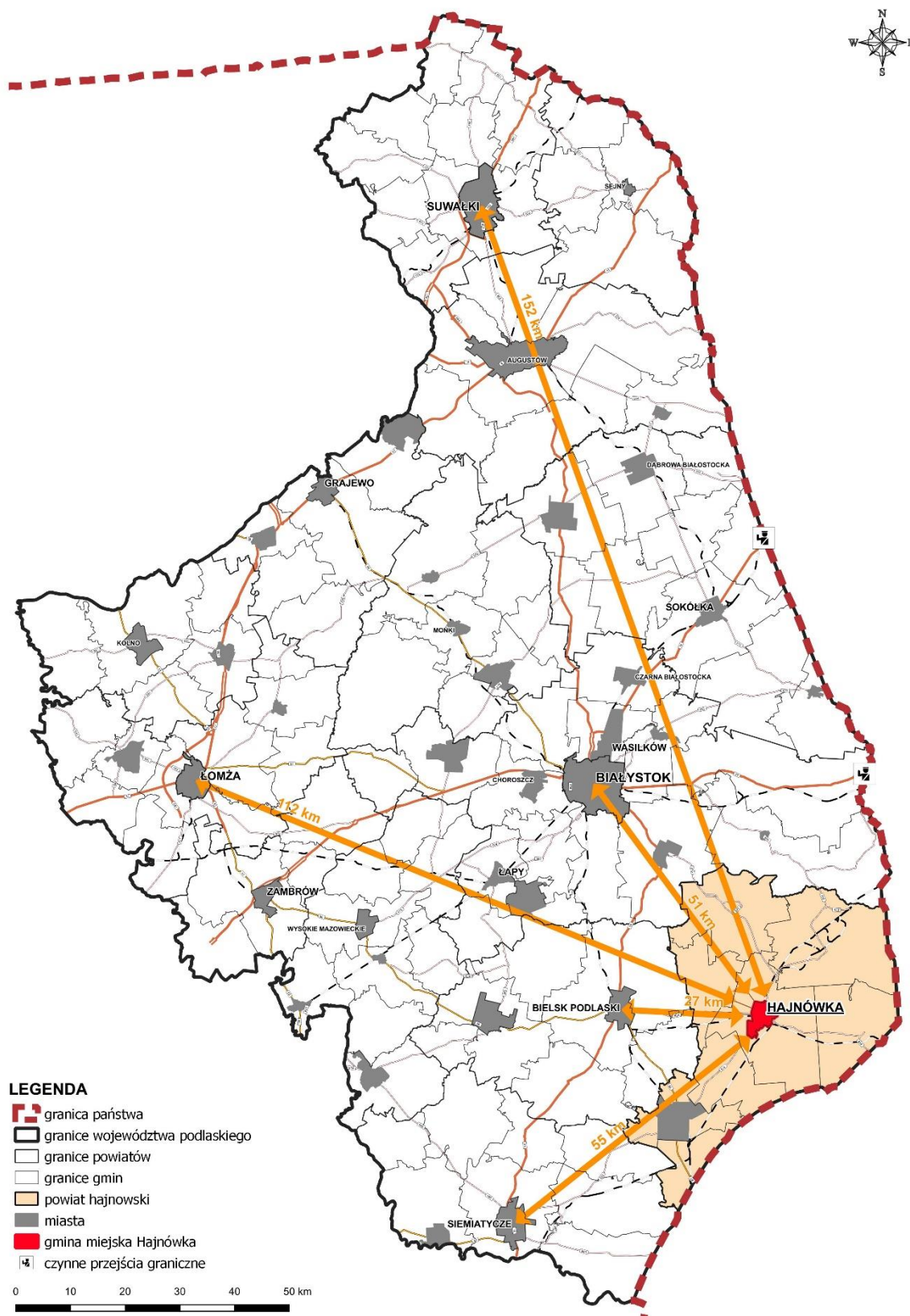
## 1.4. Kontekst lokalny Hajnówki

Miasto Hajnówka jest położone na Nizinie Podlaskiej w południowo-wschodniej części województwa podlaskiego – na zachodnim krańcu Puszczy Białowiejskiej, której większa część od połowy 2014 r. znajduje się na Liście Światowego Dziedzictwa UNESCO. Hajnówka jest gminą miejską liczącą 21,29 km<sup>2</sup> (2129 ha). Przez Miasto przepływa rzeka Leśna Prawa i jest to jedyny ciek wodny odnotowany na jego terenie. Miasto posiada Park Miejski, a także dwa skwery. Miejskie tereny zielone ogólnodostępne wynoszą łącznie 25,6 ha, co stanowi ok. 1,2% powierzchni Miasta.

W kontekście uwarunkowań gospodarczych, warto wskazać, że Hajnówka leży w obszarze oddziaływania Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (SSSE), co wpływa pozytywnie na lokalne potencjały inwestycyjne i ich wykorzystanie. Na terenie Miasta utworzono Podstrefę Hajnówka o łącznej powierzchni 3,1409 ha. Współpraca Hajnówki z SSSE wpływa na możliwości wsparcia inwestorów chcących lokować swoje inwestycje na terenie Miasta.

Wśród barier rozwojowych wskazuje się najczęściej ograniczoną dostępność do wysokiej jakości infrastruktury drogowej i połączeń drogowych z ważniejszymi miastami na mapie Polski. Najbliższymi drogami o znaczeniu ponadlokalnym są droga krajowa nr 19 i droga krajowa nr 66. Z drugiej strony, wśród elementów wpływających pozytywnie na potencjał tranzytowy jest bliskość czterech (w tym dwóch czynnych) przejść granicznych z Białorusią (pomijamy obecną sytuację geopolityczną). Relatywnie blisko zlokalizowane są również granica polsko-litewska i polsko-ukraińska. Wśród potencjałów lokalizacyjnych należy wspomnieć o odległości do największego miasta regionu – Bielska Podlaskiego ok. 27 km, czyli ok. 20 min samochodem i Białegostoku ok. 60 km i ok. 55 min jazdy samochodem. Stosunkowo niewielkie odległości i czas przejazdu wpływają na możliwość dostępu do szerokiego rynku pracy, rynku zbytu, a także usług niedostępnych lokalnie – w tym m.in. oferty szkolnictwa wyższego proponowanej przez miasto wojewódzkie. Lokalizację Hajnówki na terenie województwa podlaskiego oraz powiatu hajnowskiego, odległości do najbliższych miast regionu oraz czynne przejścia graniczne przedstawia Rysunek 2.

**Rysunek 2.** Lokalizacja Hajnówki na mapie województwa podlaskiego i powiatu hajnowskiego.



Źródło: Opracowanie własne Wykonawcy.



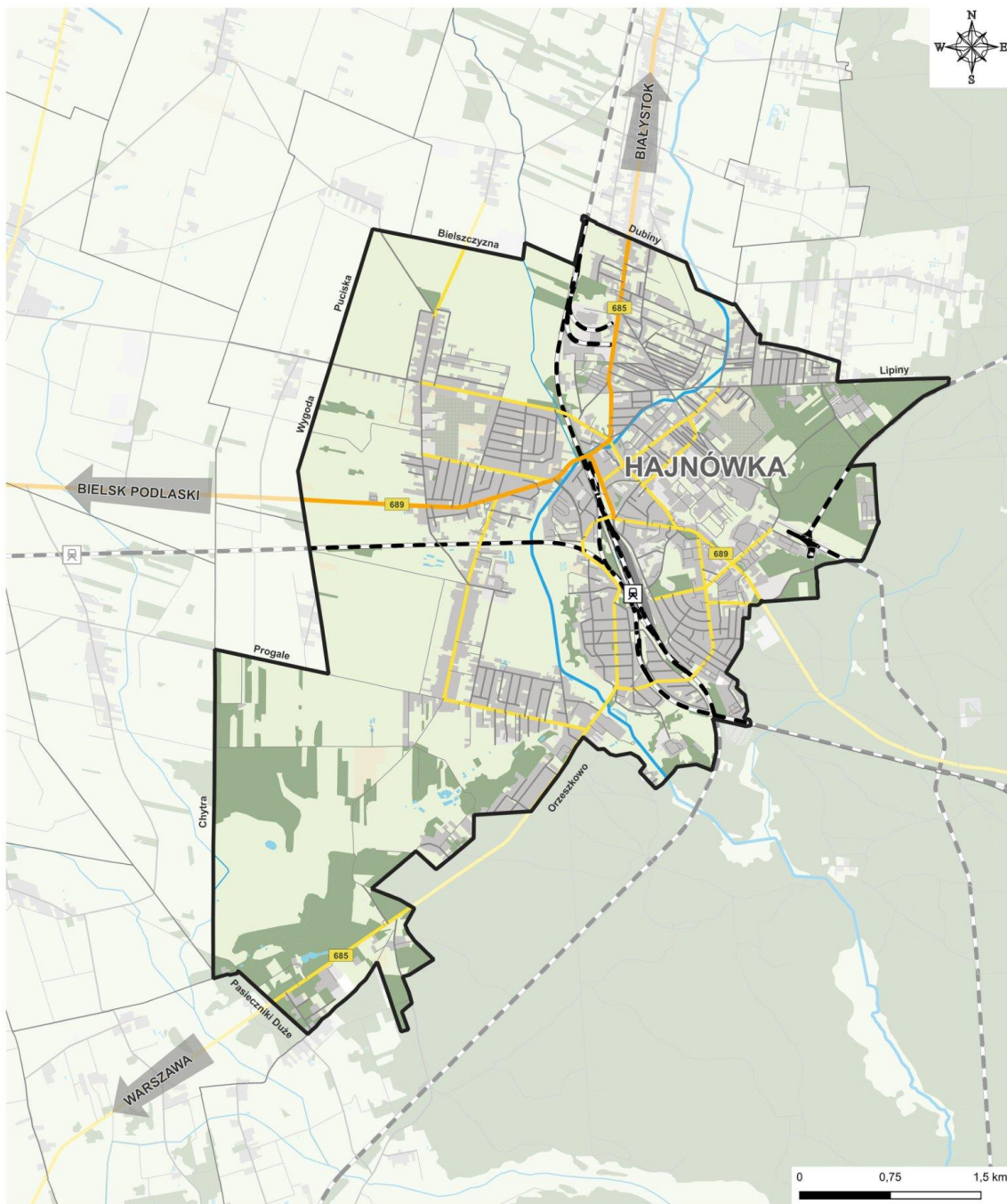
Liczba ludności Miasta na koniec 2022 r. wynosiła 19 484 osób, przy czym odnotowuje się stały ujemny przyrost naturalny, a także ujemne wskaźniki liczby mieszkańców. W 2022 r. przyrost naturalny wynosił – 127, przy 121 urodzeniach i 248 zgonach, w 2022 r. saldo migracji wynosiło +4, przy 121 zameldowaniach spoza Hajnówki i 117 wymeldowaniach pobytu stałego. Ponadto, struktura społeczeństwa Miasta wskazuje na jego starzenie się. Kwestia ta jest szczególnie istotna w kontekście megatrendu poszerzania się grupy w wieku poprodukcyjnym<sup>2</sup>, a co za tym idzie – wymogu dostosowania polityk miejskich do tego zjawiska. Miasto Hajnówka jest jednym z najważniejszych miast województwa podlaskiego. Istotną cechą Miasta jest jego atrakcyjność turystyczna oraz funkcja jednego z ważniejszych w Polsce ośrodków mniejszości białoruskiej. Turystyka rozwija się z uwagi na atrakcyjność środowiska naturalnego zarówno na terenie Miasta, jak i w jego okolicy. Atrakcyjność będąca wynikiem uwarunkowań naturalnych, środowiskowych wzmacniana jest działaniami samorządu i innych interesariuszy. Hajnówka posiada doskonałą infrastrukturę rowerową ciągnącą się w granicach miasta, ale również łączącą Hajnówkę z innymi miejscowościami powiatu. Przykładem istotnego elementu wpływającego na ofertę turystyczną jest Wschodni Szlak Rowerowy Green Velo, łączący 5 województw wschodniej części kraju<sup>3</sup>. Położenie Hajnówki na tle jej bezpośredniego otoczenia wraz z uwzględnieniem zróżnicowania pokrycia terenu oraz sieci drogowej przedstawia Rysunek 3.

---

<sup>2</sup> Departament Strategii Rozwoju Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, *Scenariusze Rozwojowe Polski w Perspektywie roku 2050*, Warszawa 2019 r., s. 10-11.

<sup>3</sup> Mapa szlaków Green Velo, <https://greenvelo.pl/mapa> [dostęp 10.01.2023 r.].

**Rysunek 3.** Mapa Hajnówki i jej bezpośredniego otoczenia wraz z kluczowymi połączeniami komunikacyjnymi.



**LEGENDA**

- granice gminy miejskiej Hajnówka
- Progale* nazwy wsi sąsiednich
- dworzec kolejowy
- kierunki komunikacyjne
- numery dróg

- tory kolejowe
- ciekі wodne
- sięć drogowa (z podziałem na klasy dróg)
  - drogi główne
  - drogi zbiorcze
  - drogi lokalne
  - drogi dojazdowe i pozostałe

- tereny zabudowane
- tereny pod drogami kołowymi i szynowymi
- wody powierzchniowe
- tereny leśne i zadrzewione
- tereny roślinności trawiastej i uprawy trwałe
- tereny ogródków działkowych
- pozostałe tereny upraw trwałych
- pozostałe tereny niezabudowane

**Źródło:** Opracowanie własne Wykonawcy.



Miasto kooperuje z NGO w zakresie wsparcia inicjatyw mniejszości narodowych i etnicznych zamieszkujących Hajnówkę. Miasto wspiera finansowo również różnorodne aktywności mieszkańców z zakresu sportu, rekreacji, kultury, ekologii oraz rewitalizacji. Łącznie w mieście funkcjonują około 33 organizacje pozarządowe zajmujące się różnorodną tematyką. Rozbudowana historia Miasta wpływa na jego wielokulturowy charakter. Na przestrzeni ostatnich 150 lat istotne dla tego obszaru były kultury polska, żydowska, rosyjska i niemiecka. W Mieście znaleźć można m.in. zabytkowe świątynie różnych religii z dominacją cerkwi prawosławnych i kościołów katolickich, czy elementy infrastruktury poniemieckiej i porosyjskiej.

Miasto posiada liczne jednostki realizujące politykę miejską. Są to m.in.<sup>4</sup>:

- Placówki edukacyjne – 1 żłobek; 4 przedszkola w tym jedno z oddziałami integracyjnymi; Zamiejscowy Wydział Leśny Politechniki Białostockiej<sup>5\*</sup>;
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS);
- Hajnowski Dom Kultury;
- Ośrodek Sportu i Rekreacji;
- Park Wodny w Hajnówce;
- Miejska Biblioteka Publiczna im. dr Tadeusza Rakowieckiego;
- Zakład Zagospodarowania Odpadów (ZZO);
- Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (ZGM).

## 1.5. Metodyka realizacji prac

Jak wskazano, opracowanie Miejskiego Programu Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego Miasta Hajnówka oparte zostało o: analizę danych miejskich (Urzędu Miasta), dane Głównego Urzędu Statystycznego, dobre praktyki polskie i zagraniczne, a także akty prawa lokalnego, krajowego i międzynarodowego. Wszystkie przeprowadzone prace realizowano w ramach metody partycypacyjno-eksperckiej, polegającej na włączeniu w proces tworzenia Programu interesariuszy lokalnych związanych z szerokim spektrum socjoekonomicznym. Wykorzystanie partycypacji mieszkańców przełożyło się na realność tez eksperckich z zakresu zapotrzebowania na dane typy nieruchomości. Interesariusze zostali włączeni do prac poprzez wykorzystanie ankiet internetowych (CAWI), szeroko stosowano metodę przeglądu i analizy opracowań, dokumentów wtórnych tzw. „desk research”.

Dokument został podzielony na dwie główne części – diagnostyczną oraz kierunkową. Przeanalizowano między innymi:

<sup>4</sup>Raport o stanie Miasta Hajnówka 2021 r., <https://hajnowka-2021.curulis.pl/informacje-podstawowe/jednostki-organizacyjne-miasta-hajn%C3%B3wka> [dostęp 10.01.2023 r.].

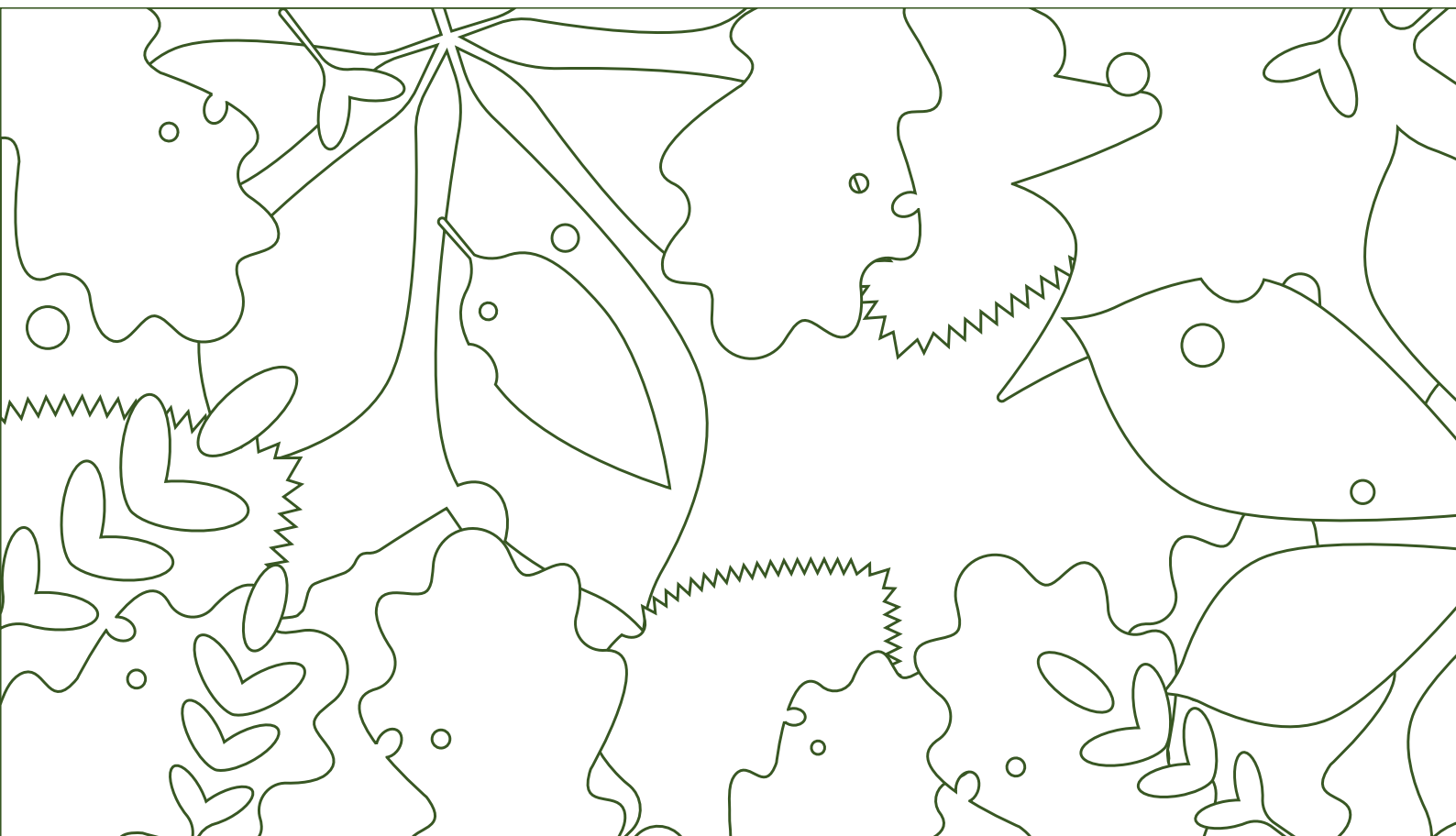
<sup>5</sup>Jednostka niebędąca jednostką organizacyjną miasta, będąca wymieniona jako istotna dla miasta jednostka edukacyjna.

- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Miejskiej Hajnówka, 2016 r.
- Strategia Rozwoju Miasta Hajnówka na lata 2016-2025, 2016 r.
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Hajnówka, 2017 r.
- Strategia Marki Hajnówka, 2017 r.
- Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2019-2023, 2018 r.
- Plan Rozwoju Instytucjonalnego Miasta Hajnówka, 2020 r.
- Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Hajnówka, 2020 r.
- Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego.
- Inne dokumenty sektorowe.

W celu pozyskania możliwie dokładnych informacji o statusie socjoekonomicznym ludności Miasta Hajnówka opracowano szereg pytań badawczych, które udostępniono w formie ankiet internetowych CAWI. Pozyskano kilkaset odpowiedzi, wyniki przeanalizowano, stanowiły one ważny, jakościowy wkład do diagnozy uwarunkowań miasta.

W toku realizacji prac projektowych, przyjęto umowny podział miasta na część zachodnią i wschodnią, gdzie granicą podziału wyznaczają tory kolejowe. Miało to znaczenie dla prowadzonych analiz, a przede wszystkim w procesie prezentacji wniosków z prowadzonych prac.





# CZĘŚĆ DIAGNOSTYCZNA DOKUMENTU —



**HAJNÓWKA**  
DUCHOWA WITALNOŚĆ

## 2. CZĘŚĆ DIAGNOSTYCZNA DOKUMENTU

Diagnoza polityki mieszkaniowej to ocena i analiza obecnych polityk, programów i działań Urzędu Miasta oraz innych instytucji miejskich odpowiedzialnych za rozwój rynku mieszkaniowego w Hajnówce. Celem niniejszej diagnozy jest zidentyfikowanie mocnych i słabych stron obecnej polityki miejskiej w zakresie mieszkalnictwa, a także wskazanie kierunków dalszego rozwoju i ulepszenia, tak aby odpowiadać na potrzeby społeczeństwa w zakresie dostępności do taniego i bezpiecznego mieszkania.

### 2.1. Polityka mieszkaniowa w prawie krajowym i lokalnym

Polityka mieszkaniowa w prawie lokalnym odnosi się do regulacji dotyczących mieszkań i budynków mieszkalnych na szczeblu samorządu lokalnego. W ramach opisu analitycznego zadań Miasta Hajnówka w zakresie polityki mieszkaniowej podjęto się przedstawienia syntetycznego opisu miejskich aktywności w ww. tematyce. Może ona obejmować szereg kwestii, takich jak: własność i wynajem mieszkań, budowa nowych budynków mieszkalnych, programy pomocy dla najemców lub właścicieli, regulacje dotyczące jakości mieszkań i bezpieczeństwa budynków. Celem polityki mieszkaniowej w prawie lokalnym jest zatem zapewnienie dostępności i jakości mieszkań dla mieszkańców, a także rozwiązywanie problemów związanych z mieszkalnictwem w danym rejonie.

Nieruchomości (zabudowane i niezabudowane) można podzielić pod kątem struktury własności czy sposobu aktualnego użytkowania, co przedstawia Rysunek 4. zestawiający zasób będący użytkowany przez miasto lub będący jego własnością z nieruchomościami spoza jego zasobu (w znaczeniu bezpośredniego zarządzania).



**Rysunek 4.** Struktura zarządcza zasobami nieruchomości na terenie Miasta.



**Źródło:** Opracowanie własne Wykonawcy na podstawie raportu NIK „Nieruchomości gminne poza kontrolą”, <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/nieruchomosci-gminne-pozza-kontrola.html> [dostęp 20.01.2023 r.].

## **2.2. Struktura zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym**

Struktura zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym to określenie, jak jest organizowana i kontrolowana gospodarka mieszkaniowa w danym mieście. Może to obejmować ustanowienie i funkcjonowanie jednostek administracyjnych odpowiedzialnych za zarządzanie mieszkaniami komunalnymi, a także określenie relacji

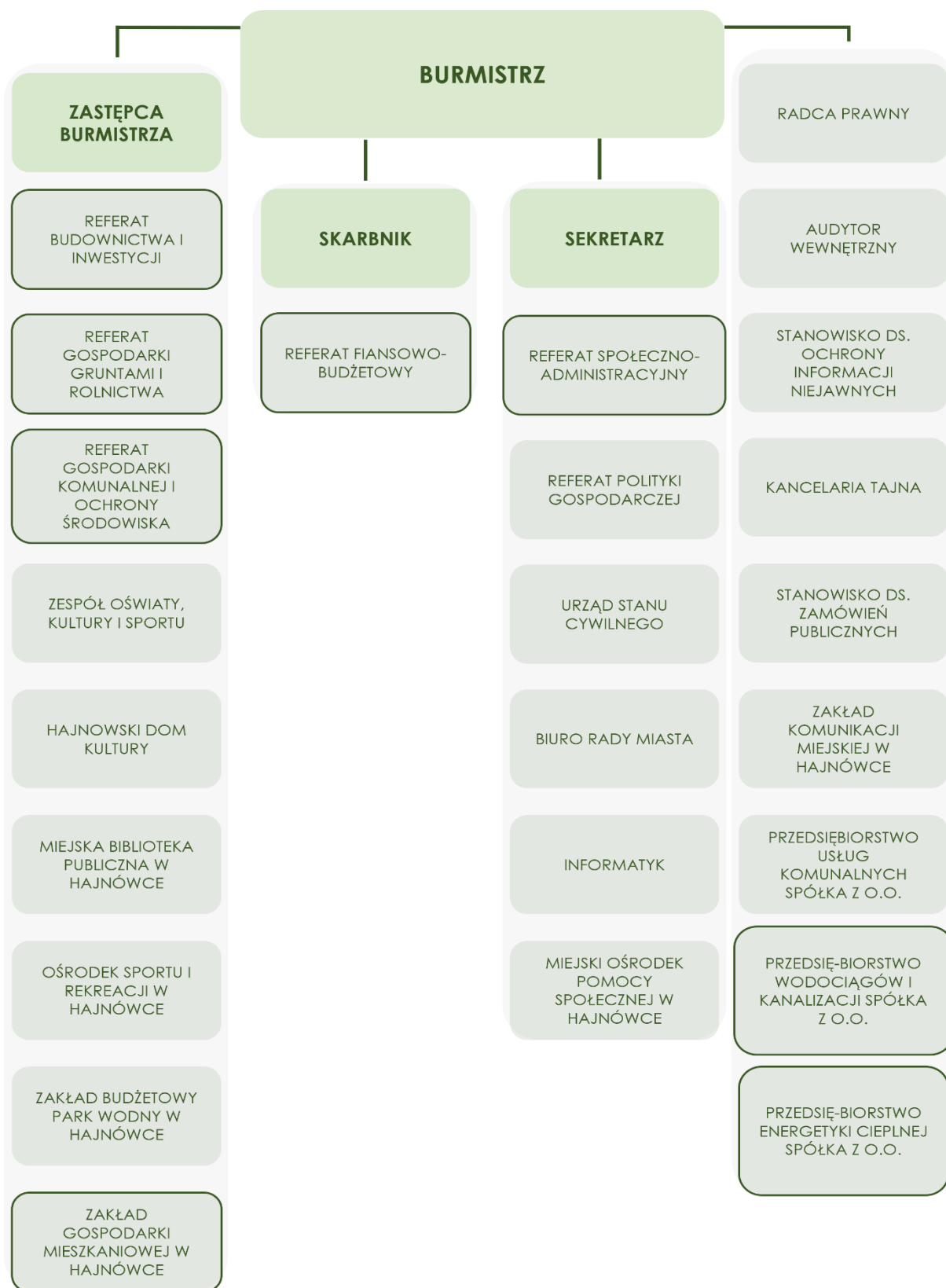
między różnymi jednostkami odpowiedzialnymi za zarządzanie mieszkaniami i innymi podmiotami zaangażowanymi w rynek nieruchomości. Struktura zarządzania powinna być efektywna, zapewniać sprawne funkcjonowanie i umożliwiać realizację celów polityki mieszkaniowej.

W ramach analizy struktury zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym zestawiono wszystkie podmioty zależne od Urzędu Miasta, będące w pełni lub częściowo zaangażowane we wdrażanie postanowień związanych z polityką mieszkaniową Miasta. Wskazanie podmiotów uwydatni potrzebę kooperacji między nimi w trakcie wdrażania i monitorowania postanowień Programu.

Z załączonego poniżej (na stronie 21) schematu wynika, iż jednostką odpowiedzialną bezpośrednio za gospodarkę zasobem mieszkaniowym jest ZGM, a nadzorem działań w tym przypadku jest Zastępca Burmistrza. Poza wyszczególnionym Zakładem, zadania w tym obszarze realizują również inne jednostki podlegające Zastępcy – Referat Budownictwa i Inwestycji, Referat Gospodarki Gruntami i Rolnictwa oraz Referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska. Ponadto w strukturze UM są jednostki podległe Sekretarzowi, a związane i zajmujące się polityką mieszkaniową: Referat Społeczno-Administracyjny, Referat Polityki Gospodarczej, MOPS. Wśród jednostek zewnętrznych mających istotny wpływ na omawiane zagadnienia podlegających bezpośrednio Burmistrzowi wyszczególnia się ponadto spółki miejskie takie jak: Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej sp. z o.o.

Podsumowując, z ogólnego przeglądu kompetencji poszczególnych jednostek organizacyjnych i spółek miejskich wynika, iż nawet około 1/3 wszystkich w jakimś stopniu wpływa poprzez swoją działalność na kształtowanie polityki mieszkaniowej w mieście, a co za tym idzie – rozwój lokalnego zasobu mieszkaniowego.

**Rysunek 5.** Schemat struktury organizacyjnej Urzędu Miasta Hajnówka.



**Źródło:** Opracowanie własne Wykonawcy na podstawie Załącznika do Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Hajnówka stanowiącego Załącznik do Zarządzenia nr 9/12 Burmistrza Miasta Hajnówka z dnia 14 stycznia 2015 roku.

## 2.3. Polityka mieszkaniowa w miejskich dokumentach strategicznych oraz planistycznych miasta Hajnówka

Polityka mieszkaniowa jest przez gminy często wyrażana wprost za pomocą dokumentów dedykowanych omawianemu zagadnieniu, jednakże najczęściej nie są to jedyne dokumenty traktujące o tej kwestii. Polityka mieszkaniowa wynika z szerokiego zakresu aktywności miasta – przestrzennych, społecznych czy inwestycyjnych.

Zestawienie wszystkich dokumentów strategicznych obowiązujących w Mieście umożliwia dopasowanie postanowień Programu do istniejących kierunków rozwoju w zakresie szeroko pojętego mieszkalnictwa. Program ma za zadanie wzmocnić założenia strategiczne dotychczas zaobserwowane przez Miasto w innych, licznych dokumentach o charakterze strategicznym dla szerokiego spektrum problemowego. Bazowym – wyjściowym dokumentem dla innych jest Strategia Rozwoju Miasta Hajnówka na lata 2016-2025.

W ramach operacjonalizacji zagadnień i wyzwań wyznaczonych w Strategii Rozwoju należy wskazać: **Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Miejskiej Hajnówka, Program Wspierania Rodziny w Gminie Miejskiej Hajnówka na lata 2022-2024, Strategię Marki Hajnówka**, a także dokumenty szczególnie istotne dla stworzenia Miejskiego Programu Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego Miasta Hajnówka – planistyczne: **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Hajnówka – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego (zmiana – 2016 r.), Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Hajnówka** oraz bezpośrednio związany z polityką mieszkaniową – **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2019-2023**.

Kwestia polityki mieszkaniowej, a także wychodzącej od niej zagadnień szczegółowych wpływających na jakość mieszkalnictwa (m.in. infrastruktura techniczna, dostępność komunikacyjna, bezpieczeństwo energetyczne, jakość terenów zielonych, plany rozwoju budownictwa mieszkaniowego), zawarte są w licznych dokumentach o charakterze strategicznym.

### I. Dokumenty strategiczne (kluczowe wnioski w nich zawarte)

#### **Strategia Rozwoju Miasta Hajnówka na lata 2016-2025**

W Strategii Rozwoju Miasta Hajnówka na lata 2016-2025 mieszkalnictwo wpisuje się w zakres opracowanych zagadnień związanych z zagospodarowaniem przestrzennym



oraz infrastrukturą techniczną. Ponadto, znamiona polityki mieszkaniowej znajdują się m.in. w niniejszych wskazywanych tam celach operacyjnych:

- Budowa partnerstw na rzecz zrównoważonego rozwoju miasta i regionu;
- Poprawa przestrzeni miasta do życia i rozwoju;
- Przeciwdziałanie wykluczeniom i degradacji społecznej;
- Wsparcie integracji mieszkańców oraz aktywności społecznej i kulturalnej.

W Strategii Rozwoju wśród słabych stron i zagrożeń dla sfery przestrzennej i infrastrukturalnej odnotowano: brak rynku nieruchomościowego, brak parkingów w centrum Miasta, niezagospodarowane tereny zielone czy nieuregulowane własności terenów. Wskazano także na szereg aspektów ze sfery społecznej, kapitału ludzkiego – takich, które nawet pośrednio wpływają (powinny wpływać) na politykę mieszkaniową miasta. Były to w szczególności: brak podmiotów ekonomii społecznej (m.in. spółdzielni socjalnych itp.), słaba infrastruktura opieki nad osobami starszymi, niewystarczająca ilość mieszkań oraz niski standard zasobów mieszkaniowych, niekorzystne procesy demograficzne jako czynnika także wpływającego na kierunki polityki w omawianym zakresie. W sferze gospodarczej podkreślono niską aktywność inwestycyjną lokalnych przedsiębiorstw a także niski poziom współpracy JST z przedsiębiorcami.

Są to ważne czynniki które będą brane (powinny być brane) pod uwagę w procesie budowania polityk w przyszłości.

### **Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Miejskiej Hajnówka 2016 r.**

Mieszkalnictwo w dokumencie Planu Gospodarki Niskoemisyjnej zostało zawarte w sposób bezpośredni w celach szczegółowych od 3) do 7) oraz 9), przy czym w pozostałych celach znajdują się pewne elementy szczegółowe wpływające pośrednio na politykę mieszkaniową Miasta.

W szczególności wskazuje się na konieczność:

- Zmniejszenia zużycia ciepłej energii końcowej w budynkach mieszkalnych i komunalnych;
- Zmniejszenie zużycia elektrycznej energii końcowej w budynkach mieszkalnych, komunalnych i usługowych niekomunalnych;

- Zwiększenie wykorzystania energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii w budynkach mieszkalnych i komunalnych;
- Zwiększenie wykorzystania energii cieplnej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii w budynkach mieszkalnych;
- Zwiększenie wykorzystania energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii na potrzeby infrastruktury komunalnej;
- Zwiększenie efektywności energetycznej systemów do produkcji i dystrybucji energii cieplnej stanowiących element infrastruktury komunalnej.

### **Program Wspierania Rodziny w Gminie Miejskiej Hajnówka na lata 2022 – 2024**

W Programie Wspierania Rodziny w Gminie Miejskiej Hajnówka na lata 2022 – 2024 określone zostały mechanizmy i jednostki związane ze wsparciem socjalnym (m.in. rodzin w szczególnie ciężkiej sytuacji), co przekłada się na wskazanie kto i w jaki sposób w Hajnówce realizuje zadania wsparcia mieszkańców, m.in. w zakresie organizacji pieczy zastępczej.

### **Strategia Marki Hajnówka 2017**

Szczególnie istotny przekaz dla polityki mieszkaniowej – i co za tym idzie – rozwoju budownictwa mieszkaniowego związany jest z przyciąganiem do Miasta ludzi na co dzień rezydujących w dużych ośrodkach miejskich, jednakże nastawionych na przeprowadzkę w rejony oferujące spokój i atrakcyjne uwarunkowania przyrodnicze. Aktualne trendy związane m.in. z pracą zdalną pozwalają na ruchy migracyjne z dużych do mniejszych ośrodków miejskich. Mając na uwadze atrakcyjność Hajnówki, Strategia Marki wpisuje się w chęć przyciągania ludzi młodych ekonomicznej klasy średniej oraz wyższej.

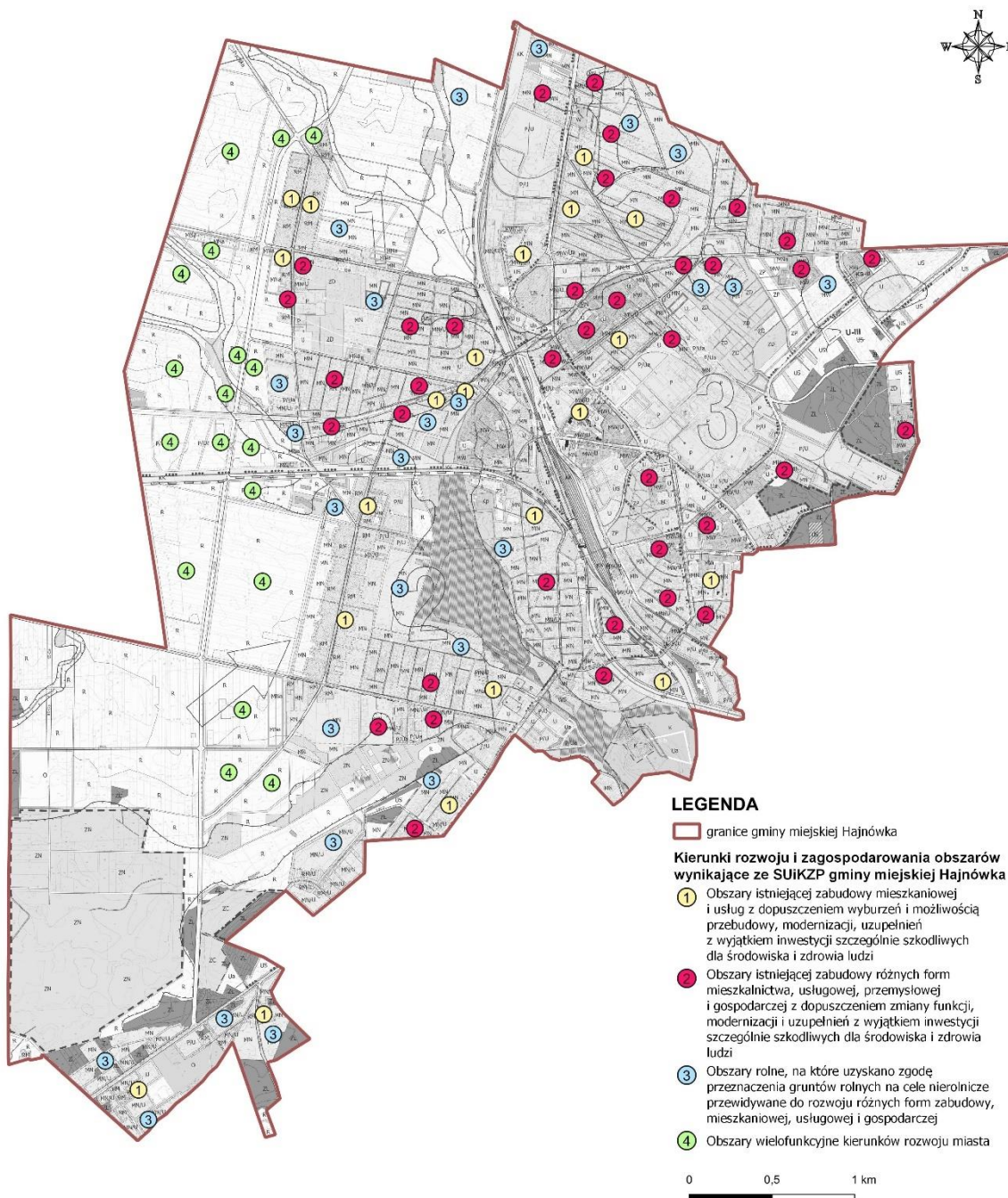
## **II. Pozostałe dokumenty planistyczne:**

### **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Hajnówka – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego (zmiana – 2016 r.)**

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego jest dokumentem związanym z polityką mieszkaniową oraz rozwojem budownictwa mieszkaniowego. Studium wpływa na lokalizację, otoczenie czy uzbrojenie nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych.



Rysunek 6. Mapa kierunków rozwoju i zagospodarowania Hajnówki.



Źródło: Opracowanie własne Wykonawcy.

W dokumencie określono szereg celów strategicznych, a także wydzielono cztery strefy funkcjonalno-przestrzenne Miasta:

- 1) **Obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług**, z dopuszczeniem niewielkich przekształceń i możliwości przebudowy, modernizacji i uzupełnień, z wyjątkiem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi;

- 2) **Obszary istniejącej zabudowy różnych form mieszkalnictwa, usługowej, przemysłowej i gospodarczej** z dopuszczeniem zmiany funkcji, modernizacji i uzupełnień z wyjątkiem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 3) **Obszary rolnicze**, na które uzyskano zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, przewidywane do rozwoju różnych form zabudowy: mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej; potencjalne kierunki rozwoju miasta;
- 4) **Obszary wielofunkcyjnych kierunków rozwoju** miasta.

W zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego istotny jest szereg celów wyznaczonych w dokumencie Studium. Wśród nich szczególnie ważne są cele ekologiczne oraz cele społeczne. Wśród ekologicznych wyróżnia się:

- Ochrona funkcjonowania i zachowania ciągłości przestrzennej systemu środowiska przyrodniczego.
- Wzbogacenie i racjonalne wykorzystanie walorów systemu przyrodniczego dla rekreacji i rolnictwa.
- Zapewnienie co najmniej normatywnych warunków sanitarnych zamieszkiwania ludności w zakresie: jakości powietrza atmosferycznego, poziomu hałasu i wibracji oraz elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego.

Z kolei wśród celów społecznych zagospodarowania znajdują się:

- Tworzenie warunków do wzrostu ilości miejsc pracy, szczególnie w urządzeniach obsługi rolnictwa, ludności i turystyki.
- Walka z patologią społeczną (pijaństwo, narkomania, nikotynizm).
- Rozwój mieszkalnictwa, poprzez podnoszenie standardu cywilizacyjnego zamieszkania i podnoszenie standardu technicznego wyposażenia mieszkań.

### **Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Hajnówka 2017 r.**

Dokument Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Hajnówka poza szerokim opisaniem obszarów wymagających rewitalizacji – w kategoriach: sfera społeczna, sfera gospodarcza, sfera środowiskowa, sfera przestrzenno-funkcjonalna oraz sfera techniczna, identyfikuje podział jednostek urbanistycznych na terenie miasta, wraz z rozłożeniem w ich obszarach ludności.

W Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasto podzielono na 28 jednostek urbanistycznych (z czego 28. określono „pozostałymi terenami”). Szczególnie istotne są jednostki

posiadające co najmniej 1 tys. mieszkańców<sup>6</sup>, są to rejony: Reja, Centrum-Millenium, Lipowa II, Mazury, Paszki I, Kołodzieja, Czworaki-Majdan, Wrzosowa, Paszki II. Wszystkie z wymienionych terenów zlokalizowane są mniej więcej wzdłuż torów kolejowych po ich lewej i prawej stronie.

Zgodnie z diagnozą przeprowadzoną na rzecz Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Hajnówka centrum miasta jest kluczowym obszarem dla rozwoju jakości życia w mieście.

### **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2019-2023, 2018 r.**

Dokument Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2019-2023 w pełni skupiony jest na obszarze budownictwa mieszkaniowego. Głównym celem Programu Gospodarowania jest szeroka ewidencja zasobów komunalnych (w tym ich stanu technicznego), a także stworzenie predykcji wynikających z analizy.

---

<sup>6</sup> Stan na 2016 r.

## 2.4. Analiza zasobu mieszkaniowego Hajnówki

Na terenie Hajnówki funkcjonuje się łącznie dziewięć podmiotów zarządzających zasobami mieszkalnymi<sup>7</sup>, w tym m.in.: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Hajnówce, Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Aleksego Zina 3A w Hajnówce, Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna czy Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Lipowa 184. Największym podmiotem z ww. jest Spółdzielnia Mieszkaniowa w Hajnówce, która zarządza 2928 lokalami mieszkalnymi, które zamieszkuje ok. 5,5 tys. osób, co przekłada się na ok. 28% wszystkich mieszkańców Hajnówki. Łącznie na terenie Miasta znajduje się 56 lokali socjalnych oraz 615 innych lokali mieszkalnych gminnych<sup>8</sup>.

**Tabela 2.** Syntetyczne zestawienie zasobów mieszkaniowych Miasta.

	Powierzchnia mieszkalna budynków	Liczba lokali w budynkach (łącznie)	Socjalne lokale mieszkalne		Pozostałe lokale mieszkalne gminne		Lokale mieszkalne wykupione	
			Powierzchnia lokali	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	Liczba lokali	Powierzchnia mieszkań wykupionych	Liczba lokali wykupionych
<b>RAZEM</b>	<b>65 899,91</b>	<b>1 512</b>	<b>1 606,46</b>	<b>56</b>	<b>26 804,27</b>	<b>615</b>	<b>37 489,18</b>	<b>841</b>

**Źródło:** Opracowane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce (stan na 13.01.2023 r.).

Względem prognoz z Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2019-2023 (obowiązującym do końca 2023 r.):

- Liczba lokali mieszkalnych gminnych ogółem: spadła z 843 do 671;
- Liczba lokali socjalnych (w tym tymczasowych): spadła z 64 do 56;
- Liczba lokali wykupionych: wzrosła z 674 do 841.

Przedstawiona wyżej zmiana wynika głównie ze sprzedaży części lokali w budynkach wielorodzinnych, a także ze sprzedaży części lokali w budynkach jednorodzinnych.

Wyodrębnienie i przeniesienie własności lokali w Mieście następuje w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców, z uwzględnieniem 60%, 50% i 40% bonifikaty w przypadku dokonania zapłaty jednorazowo oraz 50 % i 40 % bonifikaty w przypadku rozłożenia ceny na raty.

<sup>7</sup> Stan na 13.01.2023 r.

<sup>8</sup> Szersze zestawienie danych w załączniku nr 2.

**Tabela 3.** Zapotrzebowanie na lokale komunalne - rozpatrywane podania o podział.

	2019	2020	2021	2022
Liczba podań	76	78	56	59
Pozytywne rozpatrzenie wniosku	15	18	15	15
Negatywne rozpatrzenie wniosku	61	60	41	44

**Źródło:** Opracowanie na podstawie danych UM Hajnówka.

W latach 2019, 2020, 2021 i 2022 problem z zadłużeniem był stały – utrzymywał się na podobnym poziomie. W tabeli 3 określono poziom zadłużenia we wskazanym okresie. Prowadzone są działania mające na celu odzyskanie należności takie jak:

- Wykonywana jest próba kontaktu telefonicznego;
- Wysyłane są upomnienia i wezwania do zapłaty;
- W przypadku przekroczenia terminu spłaty o 3 miesiące, sprawa kierowana jest do sądu, a następnie do komornika (wysyłane są nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym, wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego);
- Proponuje się zamianę lokalu mieszkalnego na lokal o niższym standardzie i niższych opłatach;
- Zawierana jest ugoda, rozkładamy zaległość na raty, w uzasadnionych wypadkach odraczamy płatności.

**Tabela 4.** Łączna wartość długu z tytułu czynszów w lokalach gminnych w latach 2019-2022 r.

Rok	Zaległość do maksymalnie 3 miesięcy	Zaległość powyżej 3 miesięcy	Wysokość zaległości z zawartych uгод
2019	188 898,78 zł	160 683,11 zł	35 908,00 zł
2020	197 863,29 zł	176 090,89 zł	41 661,04 zł
2021	217 364,98 zł	183 912,22 zł	77 977,45 zł
2022	198 909,94 zł	171 375,52 zł	35 600,85 zł

**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie danych ZGM Hajnówka.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Hajnówki identyfikuje niniejsze potrzeby inwestycyjne poszerzające różnorodność i jakość zasobu Miasta:

- Powstanie noclegowni dla osób w kryzysie bezdomności w ramach pomocy doraźnej (niskoprogramowej);
- Budowa nowych budynków komunalnych na potrzeby najmu.

#### **Podsumowanie analizy zasobu mieszkaniowego Hajnówki:**

- Liczba lokali gminnych bardzo szybko się zmniejsza przy jednoczesnym braku nowych inwestycji mieszkaniowych;
- Wśród mieszkańców Hajnówki istnieje relatywnie duże zainteresowanie lokalami gminnymi;
- W zakresie ściągania należności z tytułu zaległości czynszowych aktualnie realizowany system jest nieefektywny, posiadając przy tym wyłącznie jeden schemat działania.

## **2.5. Analiza ilościowa i jakościowa zasobu mieszkaniowego**

W ramach analizy ilościowej przeprowadzono przegląd obecnych nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych (z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe) na terenie Miasta Hajnówka. Diagnoza uwzględniła podział na budownictwo jedno i wielorodzinne, a także liczbę wydzielonych działek w ogóle czy liczbę wydanych pozwoleń na budowę nieruchomości mieszkaniowej z uwzględnieniem jedno lub wielorodzinnego przeznaczenia. Analiza uwzględniła również umowy podziału Miasta na 2 obszary – zachodni oraz wschodni, które wydzielają tory kolejowe. Analiza ilościowa i jakościowa zestawia kluczowe informacje na temat liczebności i jakości zabudowy mieszkaniowej na terenie Miasta z uwzględnieniem nieruchomości niezabudowanej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną.

Zestawienie danych ilościowych i jakościowych posłuży do przedstawienia realnej możliwości kierunkowych ruchów mieszkańców w zakresie migracji wewnątrz miasta, a także możliwości potencjalnej rozbudowy.

#### **Analiza ilościowa mieszkań w różnych formach własności:**

Na terenie Miasta jest znajduje się łącznie 8249 budynków, z czego 4427 budynków mieszkalnych, tj. 53,66%. Spośród budynków mieszkalnych wyróżnia się inwestycje wielorodzinne i jednorodzinne. Łączna liczba budynków wielorodzinnych wynosi 166, tj. 3,8%. Budynków jednorodzinnych na terenie Hajnówki jest 4427. Łącznie 96,2% zabudowy

mieszkaniowej stanowią budynki jednorodzinne, odpowiadając tym samym za zdecydowaną większość miejskiej zabudowy mieszkaniowej. Lokalizacja budynków na mapie miasta przedstawiona jest na Rysunku 9.

**Tabela 5.** Budynki mieszkalne na terenie Hajnówki.

Łączna liczba budynków	8249
Liczba budynków mieszkalnych	4427
Liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych	4261
Liczba budynków mieszkalnych wielorodzinnych	166

**Źródło:** Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), geoportal.gov.pl, data pobrania 23.02.2023.

Jak zostało wskazane, struktura funkcjonalno-przestrzenna Miasta jest wyraźnie podzielona wertykalnie (na linii północ-południe) torami kolejowymi na dwie podobne części. We wschodniej części Hajnówki zlokalizowane są usługi administracyjne (m.in. główne urzędy), największe obiekty handlowe, przemysłowe, czy większość budynków mieszkalnych zabudowy wielorodzinnej (bloków) obszaru Miasta. Umowność podziału wynika również z realnie niedużych odległości pomiędzy poszczególnymi obszarami Miasta.

## I. Wschodnia część Hajnówki

Wschodnią część Hajnówki zamieszkuje około 2/3 ogółu mieszkańców Miasta. Liczba ludności tego obszaru wynika m.in. z głównej lokalizacji budynków wielorodzinnych (bloków) w obszarach jednostek urbanistycznych: Centrum Millenium, Lipowa I i Lipowa II, Chemiczna, Reja, Mostowa, Kolejki Leśne, Dowgirda oraz Majdan Czworaki. Uzupełniającą strukturę przestrzenną jest zabudowa jednorodzinna zlokalizowana w: Placówce, Podmiejskiej, Żabiej Górcie, Celnej, Podlasiu, Czworakach-Majdanie.

We wschodniej części miasta zlokalizowana jest zdecydowana większość obiektów handlowych – w tym sieciowych, większość usług. Ta część miasta posiada również relatywnie wysoką dostępność oferty rozrywkowej – rekreacyjnej, m.in.: Park Miejski, Amfiteatr Miejski, Park Wodny, Rodzinną Strefę Zabawy. Zdecydowanie bardziej rozbudowana jest również oferta medyczna, zlokalizowany jest tu m.in. jedyny szpital w Mieście - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Hajnówce.

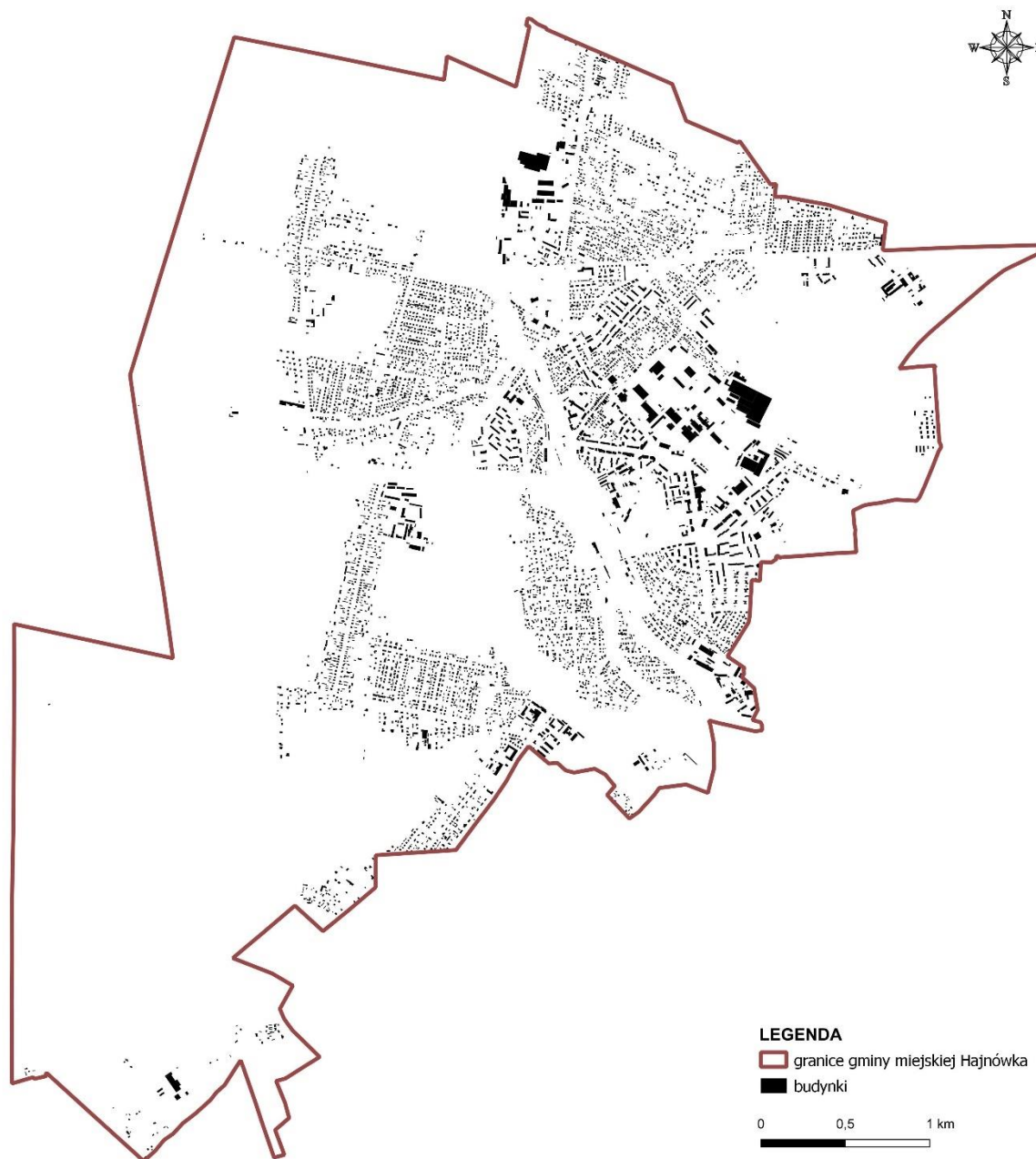
## II. Zachodnia część Hajnówki

Zachodnia część Miasta zdominowana jest przez budynki mieszkalne jednorodzinne oraz tereny rolnicze (grunty orne, łąki czy pastwiska) – które częściowo docelowo mogą zostać przekształcone (zgodnie z kierunkowymi zmianami) pod zabudowę różnego typu, w tym mieszkaniową. Ta część Hajnówki posiada strukturę zabudowy osadniczej charakterystyczną dla terenów wiejskich. Zabudowa jednorodzinna uznawana jest za mniej intensywną (w zestawieniu przestrzeni z jej możliwym procentowym zaludnieniem), a tego typu zabudowa – jak zostało powiedziane – jest zdecydowanie dominującą. Wyłącznie jednostka urbanistyczna Mazury posiada relatywnie liczną zabudowę wielorodzinną, jednostki: Wrzosowa, Paszki I i II, Międzytory, Poryjewo, Kołodzieja, Wydmuchowo, Górne, Dolne oraz Ludzianka posiadają wyłącznie lub w przeważającej części zabudowę jednorodzinną.





**Rysunek 7.** Zabudowa na tle przestrzeni niezabudowanej (tzw. Schwarzplan) Hajnówki.



**Źródło:** Opracowanie własne Wykonawcy.

Zgodnie z danymi GUS, między 2019 a 2021 rokiem wydano łącznie 53 pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych, z czego wszystkie dotyczyły budynków jednorodzinnych. W 2019 r. były to 22 pozwolenia, w 2020 r. 25, z kolei w 2021 r. 16. Wszystkie wskazane pozwolenia dotyczyły budynków wolnostojących. Ponadto, w analogicznym czasie oddawano średnio 1,15 mieszkania rocznie na 1000 osób. Statystycznie mieszkania miały ok. 5 izb. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej

występuje deficyt budynków wielorodzinnych. Istniejące budynki wielorodzinne znajdują się w obszarach, które wymagają rewitalizacji.

## 2.5.2. Analiza jakościowa mieszkań

Ocena jakościowa zasobu mieszkaniowego na danym obszarze może obejmować czynniki takie jak: wiek budynków, stan techniczny, dostępność usług i udogodnień, bezpieczeństwo, dostępność transportu i innych istotnych elementów, które wpływają na jakość życia mieszkańców. Celem tej oceny jest uzyskanie obiektywnego obrazu jakości zasobów mieszkaniowych w celu podejmowania decyzji dotyczących rozwoju i modernizacji tych zasobów. Komunalny zasób mieszkaniowy miasta Hajnówka stanowi 671 lokali mieszkalnych, w tym 56 lokale socjalne. Ich łączna powierzchnia mieszkalna wynosiła w 2022 r. 65 899,91 m<sup>2</sup>.

Najczęściej stosowanym wskaźnikiem umożliwiającym przybliżone określenie stanu zabudowy mieszkaniowej jest wiek budynków mieszkalnych<sup>9</sup>. Budynki zarządzane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce, zgodnie z wykazem z 2019 r. w ramach Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2019-2023, wybudowane zostały w latach 1916-1987 r., a ich średni rok budowy to 1947 r. Zgodnie z LPR „Histogram przedstawiający wiek budynków z lokalami komunalnymi odzwierciedla główne fazy intensywnego rozwoju miasta. Przypadały one kolejno na:

- lata 1916-1918 – okres rozwoju Hajnówki za czasów okupacji niemieckiej;
- lata 1933-1935 – okres rozwoju za czasów II RP;
- lata 1952-1968 – okres najbardziej intensywnego w historii Hajnówki rozwoju mieszkalnictwa po uzyskaniu praw miejskich w 1951 r.;
- lata 1973-1983 – okres rozwoju budownictwa epoki gierkowskiej<sup>10</sup>.

Na podstawie wykazu instalacji w budynkach z kolei można określić, jakie instalacje znajdują się w danym budynku<sup>11</sup>. Z zawartych tam danych oraz aktualizacji ZGM z 13 stycznia 2023 r. wynika, iż:

- 100% budynków posiada instalację wody zimnej;
- 59,76% budynków posiada instalację wody ciepłej;
- 95% posiada instalację kanalizacyjną;

<sup>9</sup> Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Hajnówka, Hajnówka 2017.

<sup>10</sup> Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Hajnówka, Hajnówka 2017, str. 132.

<sup>11</sup> UCHWAŁA NR III/21/18 RADY MIASTA HAJNÓWKA z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2019-2023, str. 6-7.

- 64,6,4% posiada centralne ogrzewanie<sup>12</sup>.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców, wysokość nakładów finansowych na remonty.

**Tabela 6.** Orientacyjne wydatki na utrzymanie i zarządzanie miejskim zasobem mieszkaniowym w latach 2018-2023 na podstawie prognozy z 2019 r.

Wydatki w latach	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty administrowania	1 099 380	1 126 865	1 155 036	1 172 362	1 189 947	1 207 796
Konserwacje	127 526	130 714	133 982	135 991	138 032	140 102
Remonty i modernizacje	813 533	833 872	854 718	867 539	880 552	893 760
Inwestycje budowlane (nowe budynki mieszkalne)	604 030		3 500 00	3 500 000		
Amortyzacja	185 294	195 419	195 419	232 919	229 201	225 750
<b>SUMA</b>	2 829 763	2 286 870	5 839 155	5 908 811	2 437 732	2 467 408

**Źródło:** Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka w latach 2019-2023, s.19.

### Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminnym:

- Koszty dostawy usług do lokali (opłaty niezależne od właściciela);
- Koszty bieżącej eksploatacji zasobu: - wydatki związane z bieżącym administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne) - utrzymanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości - pozostałe wydatki dotyczące zasobu (ubezpieczenie nieruchomości, dezynfekcja i inne);
- Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
- Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (w tym wydatki inwestycyjne): - wydatki związane z remontami lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, w tym: remonty bieżące, konserwacje, drobne naprawy, - wydatki inwestycyjne - remonty kapitalne i modernizacje takie jak rozbudowa, nadbudowa, doposażenie w instalacje.

<sup>12</sup> Opracowanie własne na podstawie danych ZGM Hajnówka.

## Wysokość bazowej stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta Hajnówka w drodze Zarządzenia.

Zgodnie z Zarządzeniem nr 18/2021 z dnia 4 lutego 2021 r.:

- Koszt odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podlaskiego w okresie od 01 października 2022 r. do 31 marca 2023 r. wynosi 5 900,00 zł;
- Stawka bazowa czynszu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Hajnówka wynosi 2,40 zł/m<sup>2</sup>;
- Stawka bazowa czynszu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach najmu socjalnego i tymczasowego wynosi 1,20 zł/m<sup>2</sup>.
- Stawka bazowa powiększana jest zależnie od strefy, których miasto wyznacza dwie – pierwsza w centralnej zachodniej części Miasta oraz druga – poza granicami strefy pierwszej.

**Tabela 7.** Czynniki podwyższające lub obniżające czynsz bazowy w Hajnówce.

Czynniki wpływające na wysokość stawki		Czynniki podwyższające w %	Czynniki obniżające w %
Położenie budynku			
1	w I strefie	+5%	
2	w II strefie		-5%
3	w zwartej zabudowie		-5%
4	w zabudowie wolnostojącej	+5%	
Położenie lokalu w budynku			
5	na I i II piętrze we wszystkich budynkach	+5%	
6	na poddaszu we wszystkich budynkach		-5%
7	lokal, w którym kuchnia lub wnęka kuchenna jest bez oświetlenia dziennego		-10%
Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje			
8	w centralne ogrzewanie	+30%	
9	w centralną ciepłą wodę	+30%	
10	w zimną wodę	+15%	
11	w kanalizację sanitarną	+15%	
12	w wylewkę w posesji (brak wody w lokalu)	+5%	



Ogólny stan techniczny budynku			
13	Przeznaczone do rozbiórki lub wykwaterowania na podstawie wydanej decyzji, jednak nie wcześniej niż po wykwaterowaniu pierwszego lokatora		-30%

**Źródło:** Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka w latach 2019-2023, 2019 r., s.15-16.

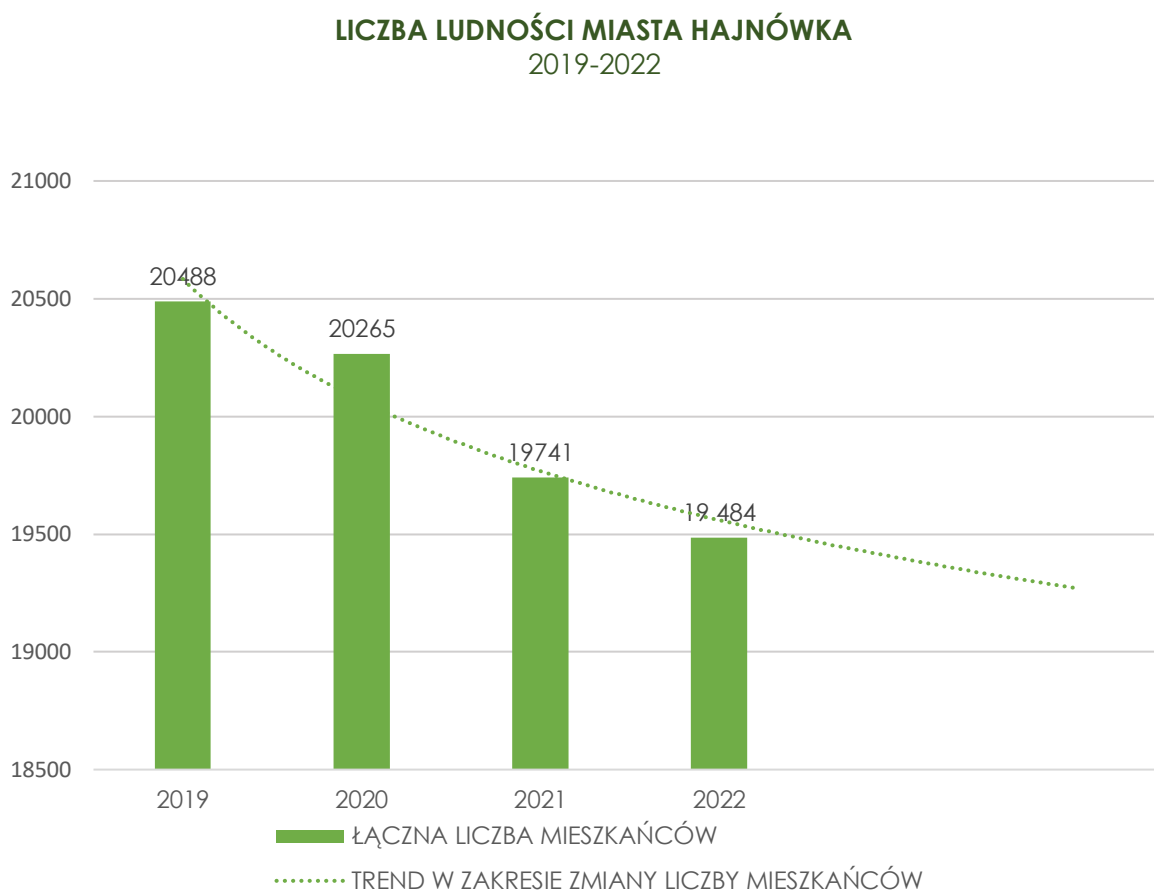
### Wnioski z oceny jakościowej zasobu mieszkaniowego:

- Na podstawie średniego wieku budynków oraz stopnia wyposażenia ich w instalacje, a także informacji z ankiet, ogólny stan jakościowy gminnego zasobu mieszkaniowego określić można jako średni.
- Wiek budynku rzutuje na częstotliwości wymaganych remontów<sup>3.3</sup>, co przekłada się na długofalową kosztochłonność. Nowe budynki nie wymagają dużej ingerencji finansowej Miasta w pierwszych latach od realizacji inwestycji.
- Mimo zakładanych nowych inwestycji mieszkaniowych, cel ten nie został zrealizowany, liczba nowych budynków oraz lokali w zasobie gminy nie została zwiększona, pomimo prognoz uwzględniających finansowanie takowych aktywności inwestycyjnych.
- Politykę czynszową dla zasobu miejskiego można określić jako racjonalną. Podział strefowy zorientowany na centralną część miasta oraz obrzeża wynika z atrakcyjności okolicy (m.in. dostęp do kluczowych usług), przy czym różnica wynosi wyłącznie 5%. Aktualnie realizowane standardy czynszowe można uzupełnić o strefę III zorientowaną na najbardziej atrakcyjne lokalizacje (docelowo w ramach nowych inwestycji).

## 2.6. Analiza demograficzna i ekonomiczna potencjału lokalnego

Hajnówka jest powierzchniowo i ludnościowo relatywnie małym miastem. Jego położenie przekłada się na wysoką atrakcyjność turystyczną czy rekreacyjną, jednakże wielkość miasta, odległość do większych ośrodków oraz mały zasób usług własnych (w tym edukacyjnych) mogą przekładać się na niską atrakcyjność dla młodych mieszkańców. Pomiedzy 2015 a 2021 r. Hajnówka dotknięta była stałym trendem spadku liczby mieszkańców – z 21,3 tys. w 2015 r. do 19,7 tys. w 2021 r. W 2022 r. liczba mieszkańców wynosiła 19,5 tys., co oznacza, że spadek tylko na przestrzeni lat 2015-2022 wyniósł 1,8 tys.

**Wykres 1.** Liczba ludności w Hajnówce w latach 2019-2022 wraz z linią trendu.



**Źródło:** Opracowanie własne danych BDL GUS oraz UM Hajnówka.

W związku z pandemią COVID-19 i jej konsekwencjami w 2020 r. i 2021 r. nastąpiło gwałtowne przyspieszenie kurczenia się liczby mieszkańców Miasta – między 2019 a 2022 r. spadek szacuje się na -4,9%. Od 2015 r. do końca 2022 r. spadek ten wyniósł ok. 8,5%. Trend wynikający z danych za lata 2020-2022 wskazuje na dalej postępujący spadek liczby mieszkańców Hajnówki.

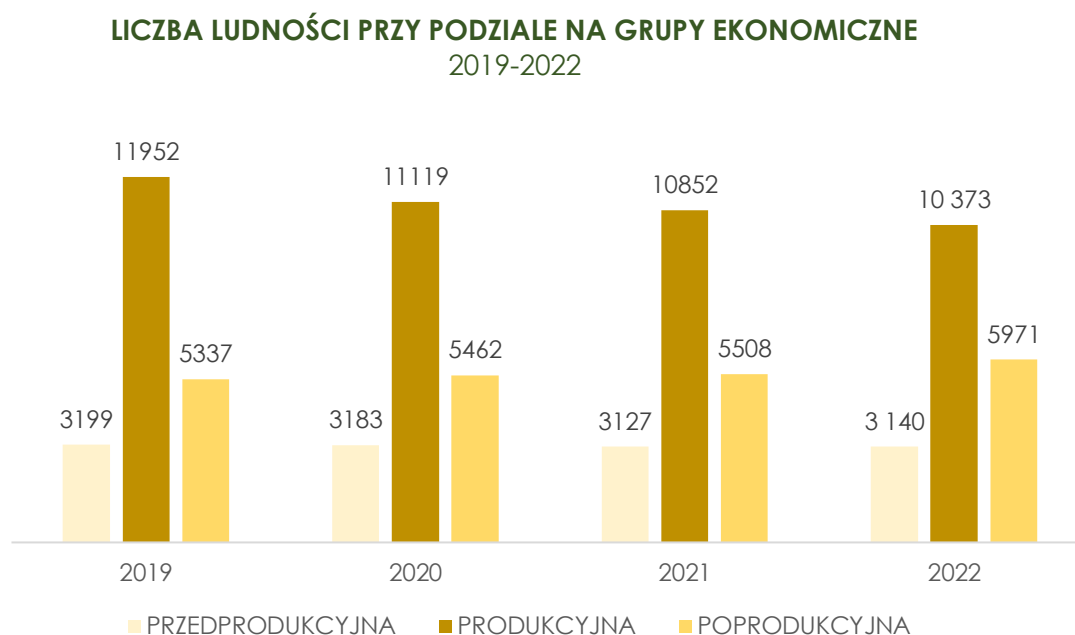
Potencjał demograficzny, a także oddziaływanie poszczególnych grup na kształt polityk publicznych można zbadać poprzez podział z uwzględnieniem wieku oraz aktywności na rynku pracy. Podział dokonuje się na trzy grupy ekonomiczne:

- przedprodukcyjną (0-17 lat),
- produkcyjną (18-64 lat dla mężczyzn i 18-59 dla kobiet)
- poprodukcyjną (65 lat i więcej dla mężczyzn i 60 i więcej lat dla kobiet).

Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym przekłada się na wymóg wsparcia młodych mieszkańców na rynku pracy, zapewnienie atrakcyjnego i konkurencyjnego środowiska

zamieszkania (w zgodzie z trendami), zapewnienie usług i rekreacji. Osoby w wieku produkcyjnym to najszersza grupa, której dedykowany jest szeroki zakres polityk lokalnych – m.in. prorodzinnych czy mieszkaniowych. Ostatnia grupa – poprodukcyjna agregująca ludność w wieku emerytalnym. Ta grupa wymaga zazwyczaj szerokiego wsparcia w zakresie usług medycznych czy wsparcia mieszkaniowego i socjalnego.

**Wykres 2.** Ludność w podziale na grupy ekonomiczne w latach 2019-2022.

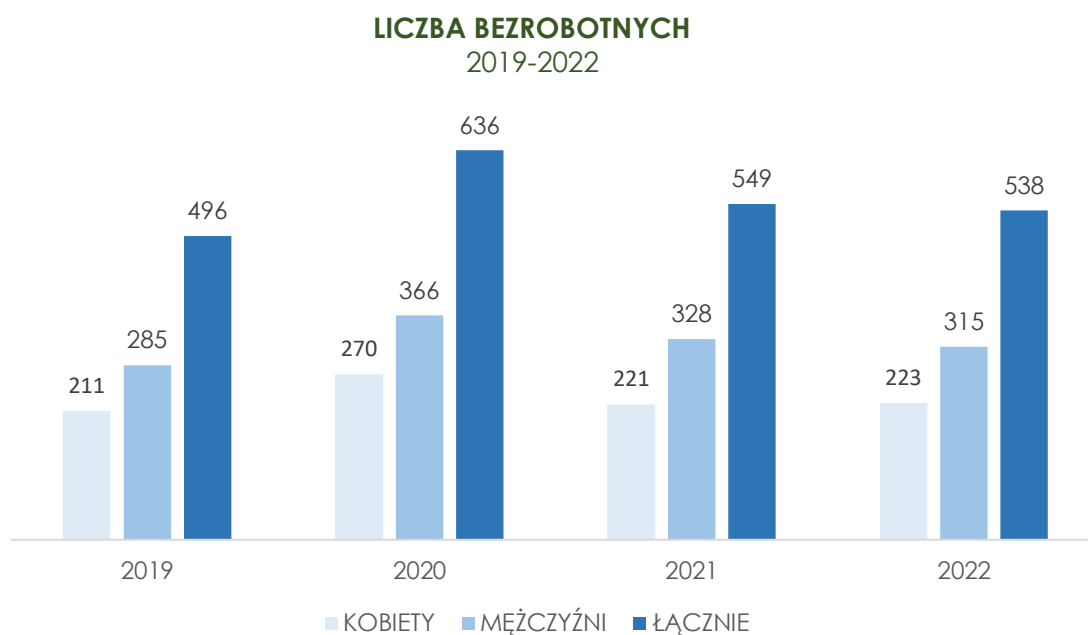


**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Ze struktury ludności Hajnówki wynika, iż **grupy przedprodukcyjna i produkcyjna kurczą się kosztem grupy poprodukcyjnej**. Poszerzenie się grupy seniorów skutkuje wymogiem przekierowania środków miejskich na inne narzędzia polityki lokalnej – w zakresie polityki mieszkaniowej będą to m.in. mieszkania chronione dedykowane niesamodzielnym mieszkańcom.

Kolejnym wskaźnikiem, który służy dookreślenia sytuacji socjoekonomicznej Miasta, jest wskaźnik bezrobocia. Bezrobocie wpływa na samopoczucie jednostek, a także standard życia – te elementy z kolei na dietność czy degradację społeczną. Wysokość bezrobocia obrazuje również jakość i głębokość lokalnego rynku pracy.

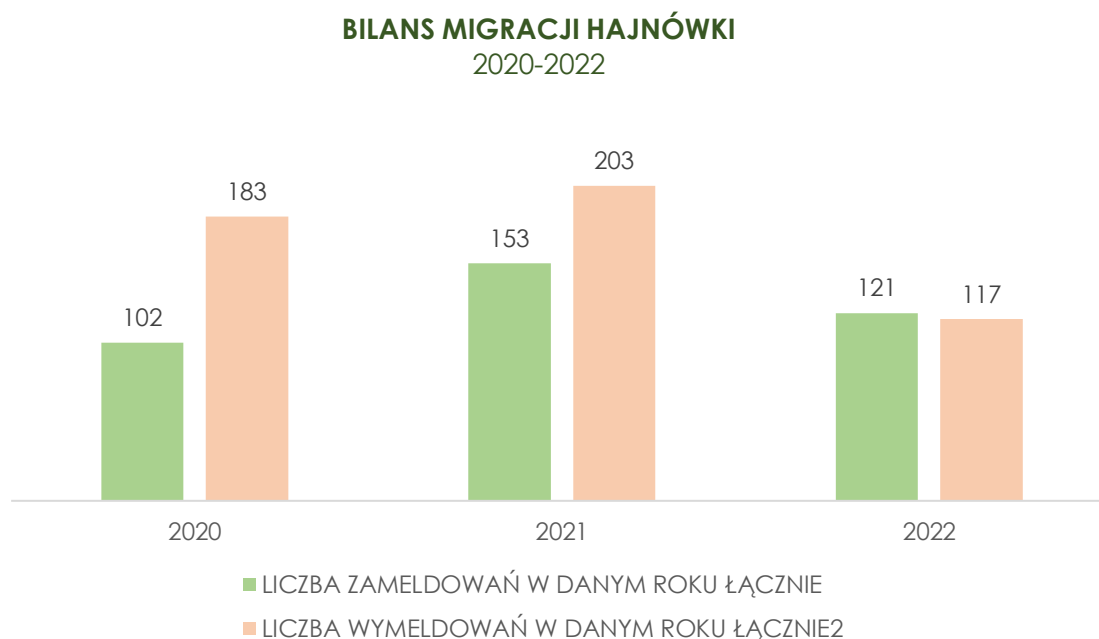
**Wykres 3.** Liczba bezrobotnych w Hajnówce w latach 2019-2022.



**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W 2020 r. bezrobocie wynosiło łącznie 5,7%, z kolei w 2021 r. 5,1%, a w 2022 r. 5,18%. Na przestrzeni analizowanych lat zauważalny jest niewielki spadek. Liczba zameldowań na pobyt stały osób spoza Hajnówki w zestawieniu z wymeldowaniem pobytu stałego obrazują względną atrakcyjność danego miejsca.

**Wykres 4.** Emigracja i imigracja z Hajnówki w latach 2019-2022.



**Źródło:** Opracowanie własne danych BDL GUS.



W zakresie migracji widoczne jest unormowanie się niekorzystnego trendu z niewielkim wskazaniem na odbicie dodatnie. Względem dwóch poprzednich lat, względem roku 2022, dodatni wskaźnik w tym zakresie jest zdecydowanie pozytywną informacją w horyzontalnej analizie lokalnych zmian demograficznych.

Podsumowując diagnozę socjoekonomiczną, zawierającą również kwestię migracji, Hajnówka wyludnia się, a wskaźniki demograficzne niemal w każdym wypadku przedstawiają Miasto jako dotknięte negatywnymi trendami w stopniu większym niż średnia dla województwa podlaskiego oraz Polski w ogóle<sup>13</sup>. Szczególnie istotny jest wąska grupa przedprodukcyjna, a także poszerzająca się grupa poprodukcyjna. Poza ujemnym przyrostem naturalnym warto zwrócić uwagę również na migracje, których saldo jest w niewielkim stopniu dodatnie.

## **2.7. Lokalne potrzeby mieszkaniowe – badanie społeczne**

Analiza lokalnych potrzeb mieszkaniowych bazowała na deklaracyjnym badaniu ankietowym przeprowadzonym wśród mieszkańców Miasta Hajnówka. Respondentów zapytano m.in. o ich stan majątkowy, perspektywy przeprowadzki, ich odczucia względem stanu technicznego i wizualnego obiektu mieszkalnego, a także atrakcyjność otoczenia.

W ramach badania ankietowego zadano 26 pytań ankietowych podzielonych na 4 części:

1. Dane ogólne respondenta zawierające status socjoekonomiczny;
2. Pytania zamknięte jedno lub wielokrotnego wyboru dotyczące miejsca zamieszkania respondenta;
3. Pytania z wyborem odpowiedzi na predefiniowanej skali -2, -1, 0, 1, 2, gdzie -2 to skrajnie negatywne odczucie, a 2 – skrajnie pozytywne;
4. Pytania otwarte z możliwością nieograniczonej odpowiedzi.

W celu pozyskania możliwie dokładnych informacji o statusie socjoekonomicznym ludności Miasta Hajnówka opracowano szereg pytań badawczych, które udostępniono w formie ankiet internetowych. W ramach opracowania wyników odpowiedzi posegmentowano ze szczególnym uwzględnieniem wieku i statusu majątkowego respondentów oraz lokalizacji na terenie miasta. Respondentów zapytano m.in. o ich stan majątkowy, perspektywy przeprowadzki, ich odczucia względem stanu technicznego i wizualnego lokum mieszkalnego, a także atrakcyjność otoczenia.

Zgodnie z wypowiedziami ankietowanych największymi zaletami Miasta są:

- Atrakcyjność lokalnych uwarunkowań naturalnych;

---

<sup>13</sup> GUS, 31.12.2021 r.

- Otwartość mieszkańców;
- Lokalna architektura;
- Bogata kultura;
- Bliskość do podstawowych punktów usługowych (w tym sklepów).

Z kolei wśród wad wymieniano:

- Wąskie perspektywy zawodowe – głównie w zakresie pozyskania satysfakcjonującej pracy posiadając wyższe wykształcenia, a także w przypadku chęci zmiany pracy;
- Niewielką różnorodność możliwości spędzania wolnego czasu – niewiele kawiarni, pubów czy restauracji;
- Głównie stare budownictwo mieszkaniowe, mające powyżej 30 lat;
- Niedostatecznie wiele nowych inwestycji mieszkaniowych – zwłaszcza o średnim i wyższym standardzie;
- Brak klarownego zorientowania się Miasta na wykorzystanie potencjałów turystycznych – m.in. w zakresie niemal nieobecnych obiektów noclegowych;
- Brak efektywnej weryfikacji pustostanów.

Wszystkie badane grupy (w podziale na wiek, lokalizację, wielkość posiadanej przestrzeni mieszkalnej oraz dochody) w znacznej większości deklarowały, iż na przestrzeni ostatnich 5 lat nie zabiegały o wsparcie publiczne (m.in. dotacyjne) na poprawę warunków mieszkaniowych – włączając w to termomodernizację. W subiektywnej ocenie otoczenie miejsca zamieszkania wszystkich grup jest zadowalające, podobnie, jak stan techniczny zamieszkiwanych budynków. Grupą, która niemal o wszystkich badanych aspektach wypowiadała się krytycznie, byli ludzie młodzi, którzy zadeklarowali jednoznacznie chęć wyjazdu z Miasta na przestrzeni najbliższych 5 lat.

## 2.8. Analiza SWOT

Analiza SWOT jest pewnego rodzaju podsumowaniem diagnozy – syntezą zebranych informacji w procesie badawczym, uwzględniającą ilościowe i jakościowe wnioski. Dzięki temu narzędziu analitycznemu możliwe było:

- Zobrazowanie stanu faktycznego potencjałów Hajnówki;
- Podkreślenie charakteru wpływu danego czynnika na otoczenie (pozytywny lub negatywny);
- Ukazanie wpływu UM Hajnówka na dany czynnik.



Na podstawie opracowanej macierzy SWOT, przeprowadzono następnie analizę proporcji zidentyfikowanych mocnych stron, słabych stron, szans i zagrożeń.



**Tabela 8.** Analiza SWOT.

<b>MOCNE STRONY</b>	<b>SŁABE STRONY</b>
<p>Dotychczas sprawne wdrażanie przez Miasto rozwiązań termomodernizacyjnych</p>	<p>Brak efektywnego poszukiwania rozwiązań w zakresie inwestycji publiczno-prywatnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego</p>
<p>Wysoka dostępność usług podstawowych</p>	<p>Niska dostępność usług kulturalnych</p>
<p>Atrakcyjne otoczenie lokali mieszkalnych</p>	<p>Relatywnie duża odległość do miasta wojewódzkiego</p>
<p>Liczne obszarowe dokumenty strategiczne oraz ich systematyczna aktualizacja</p>	<p>Niski poziom dostępności dróg ekspresowych i ruchu przyspieszonego, kolejowych oraz lotnisk</p>
<p>100% pokrycia Miejskimi Planami Zagospodarowania Przestrzennego</p>	<p>Niska jasność kooperacji referatów i innych jednostek wewnątrz Urzędu Miasta</p>
	<p>Niska efektywność i częstotliwość działań promocyjnych zorientowanych na inwestycje lub potencjalnych nowych mieszkańców</p>
<b>SZANSE</b>	<b>ZAGROŻENIA</b>
<p>Postępujący trend pracy zdalnej</p>	<p>Niewielka odległość do Białorusi i Ukrainy</p>
<p>Wzrost środków dotacyjnych w ramach nowej unijnej perspektywy finansowej</p>	<p>Niechęć inwestorów do zainteresowania kurczącym się ośrodkiem subregionalnym</p>



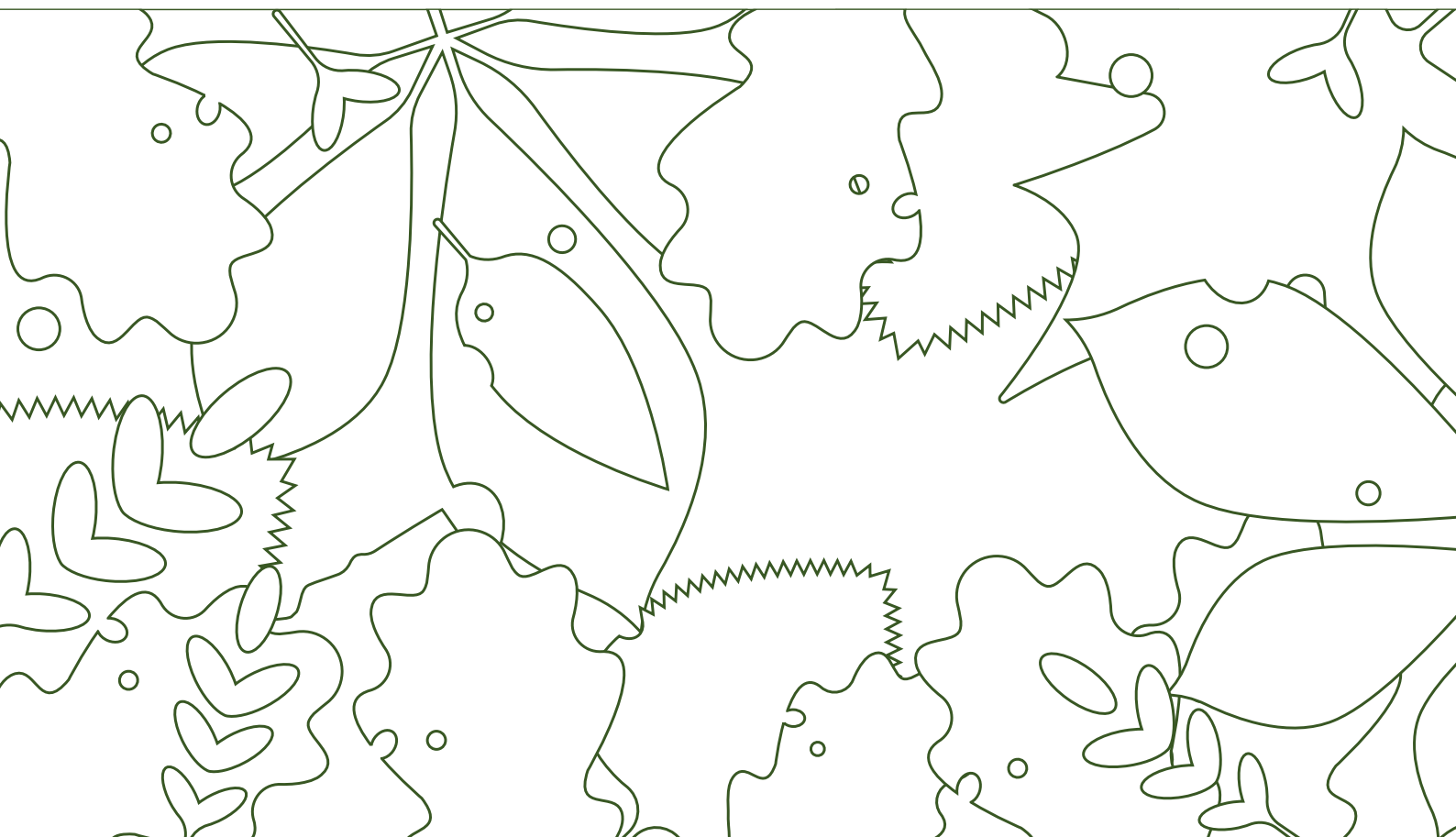
Wdrażanie rozwiązań „zielonych” w zakresie mieszkalnictwa – OZE, otoczenie lokali mieszkalnych – wynikające z trendów oraz konieczności ograniczania emisji CO2

Brak zainteresowania społeczności lokalnej pozostaniem w Hajnówce

Spadek stałych wpływów budżetowych Miasta wynikający z odpływu ludności, co może przekładać się na ograniczenie opcji inwestycyjnych w zakresie zasobów mieszkaniowych

**Źródło:** Opracowanie własne Wykonawcy.





# CZĘŚĆ KIERUNKOWA

---



**HAJNÓWKA**  
DUCHOWA WITALNOŚĆ

### 3. CZĘŚĆ KIERUNKOWA

Jednostki Samorządu Terytorialnego odgrywają ważną rolę w realizacji polityki mieszkaniowej, także poprzez wpływ na kierunkowy rozwój mieszkalnictwa, klimat inwestycyjny w mieście, jakość otoczenia istotnego dla mieszkańców czy inwestorów.

Dlatego ważne jest, aby Hajnówka prowadziła działania zarówno skuteczne w realizacji jak i zgodne z aktualnymi potrzebami mieszkańców. Wśród rozwiązań, które realizuje Miasto, znajdują się m.in. programy modernizacji i rewitalizacji istniejących budynków mieszkalnych.

Część kierunkowa niniejszego dokumentu wynika bezpośrednio z ekspertyzy (zawartej w części diagnostycznej) oraz dobrych praktyk. Główne założeniami dla Programu to:

- Wzmocnienie ogólnej struktury przestrzennej Miasta wraz z jego funkcjami;
- Dostosowanie zabudowy mieszkaniowej do nowoczesnych potrzeb wynikających ze zmian społecznych – uwzględniając projektowanie uniwersalne, tj. m.in. zwiększające dostępność również dla ludzi starszych i z niepełnosprawnościami;
- Uatrakcyjnienie otoczenia zabudowy mieszkaniowej i wykorzystanie potencjałów Miasta w tym zakresie;
- Rozwiązywanie problemów społecznych poprzez inteligentne planowanie aktywności w zakresie polityki mieszkaniowej i rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Miasto ma szereg zadań w zakresie polityki mieszkaniowej, w tym:

- Zarządzanie miejskim zasobem mieszkaniowym, w tym komunalnym i socjalnym.
- Wspieranie rozwoju rynku nieruchomości, np. poprzez tworzenie programów i zachęt dla deweloperów, którzy budują mieszkania.
- Dostarczanie mieszkań socjalnych dla osób potrzebujących.
- Wspieranie programów modernizacji i rewitalizacji istniejących budynków mieszkalnych.
- Wspieranie programów edukacyjnych i informacyjnych dla mieszkańców, w tym dotyczących zdrowego i bezpiecznego mieszkania.
- Współpraca z innymi podmiotami, takimi jak ogólnokrajowe podmioty publiczne, organizacje pozarządowe i sektor prywatny, w celu realizacji celów polityki mieszkaniowej.

- Monitorowanie i ocena skuteczności polityki mieszkaniowej i wprowadzanie korekt i ulepszeń w razie potrzeby.

Program Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego Miasta Hajnówki ma za zadanie stworzyć ramy pod dalsze działania Miasta w następujących zakresach:

- Planowania i realizacji strategicznej polityki mieszkaniowej;
- Inwestowanie w budownictwo mieszkaniowe;
- Realizacji wsparcia dla mieszkańców o niskich dochodach w uzyskaniu dostępu do mieszkań;
- Rozwijaniu współpracy z sektorem prywatnym i organizacjami pozarządowymi w realizacji celów polityki mieszkaniowej;
- Utworzenie warunków pod najem czasowy;
- Racjonalizacji i efektywności wykorzystywania istniejącego zasobu mieszkaniowego;
- Wsparcia dla seniorów i osób starszych w zakresie dostępności do mieszkań i opieki mieszkaniowej.

### 3.1. Trendy i dobre praktyki w zakresie polityki mieszkaniowej

Miejski Program Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego Miasta Hajnówka jest dokumentem korzystającym z najlepszych zidentyfikowanych i sprawdzonych w praktyce rozwiązań. Co ważne, rozwiązania te pochodzą zarówno z państw członkowskich Unii Europejskiej jak i z Polski, co przekłada się na ich pełną zgodność z nadrzędnym względem polskiego prawa europejskiego. Wskazane poniżej przykłady nie muszą w pełni przekładać się na realizację zagadnienia w Mieście Hajnówka ze względu na kwestię skali i realne potencjały, jednakże dotyczą kwestii kierunkowych zmian, głównie w podejściu do niektórych rozwiązań z zakresu polityki mieszkaniowej.

Wśród **dobrych praktyk** należy wymienić w szczególności:

#### **Dostosowanie instrumentów polityki mieszkaniowej różnorodnym grupom socjoekonomicznym<sup>14</sup>**

W dokumencie „Polityka mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2017-2027” z 2017 r. przyjęto podział planowanych instrumentów polityki mieszkaniowej Miasta Poznań. Zgodnie z nim dedykowano odrębne pakiety instrumentów dla 4 grup

<sup>14</sup> Polityka mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2017-2027, Poznań 2017, s. 42-67.



– najuboższych i o niskich dochodach, o średnich dochodach, o wyższych dochodach i skierowane do seniorów. Zapisy wskazanego dokumentu odnoszą się do możliwości finansowych miasta, dokumentów wyższego szczebla, wyników analiz etc. Segmentowanie wpływa pozytywnie na precyzję zapisów dokumentu.

### **Zaangażowanie różnorodnych podmiotów w politykę mieszkaniową miasta<sup>15</sup>**

W „Polityce mieszkaniowej Bytomia do 2050 roku” znaleźć można bardzo precyzyjne scharakteryzowanie sposobów angażowania i włączania podmiotów niezależnych od samorządu miejskiego w proces kształtowania polityki mieszkaniowej. Wśród rodzajów podmiotów niezależnych bądź częściowo zależnych wskazano: spółdzielnie mieszkaniowe (barter), Społeczne Agencje Najmu, sektor pozarządowy (mieszkania treningowe), sektor prywatny (w zakresie partnerstwa publiczno-prywatnego).

### **Opracowanie modeli Programu Mieszkalnictwa Społecznego<sup>16</sup>**

Zgodnie z modelami Gdańskiego Programu Mieszkalnictwa Społecznego realizowany jest podział na mieszkania wspomagane oraz ze wsparciem. W zakresie operacjonalizacji podziału wprowadzone zostały trzy kluczowe elementy różnicując dostosowane do nich działania wg. typów lokali: 1) kto jest operatorem; 2) w jaki sposób odbywa się udostępnianie lokalu; 2) jak często realizowane jest wsparcie. Wartość Gdańskiego Programu Mieszkalnictwa Społecznego spoczywa w kompleksowym przygotowaniu rozwiązania przy współpracy z licznymi instytucjami i organizacjami.

### **Metody rozwiązywania problemu zadłużenia czynszowego – bramki SMS**

W Warszawie oraz Gorzowie Wielkopolskim funkcjonuje program aktualnego informowania zalegających z czynszem lokatorów o terminie najbliższej wpłaty, stanie zadłużenia, a także konsekwencjach dalszego unikania opłat. Celem dla realizacji ww. programu jest stały kontakt z dłużnikiem, a także efektywne monitorowanie jednostkowego przypadku. Takie działania mogą wpłynąć na efektywność miasta w zakresie proponowania dłużnikowi rozwiązania aktualnego stanu rzeczy.

<sup>15</sup> Polityka mieszkaniowa Bytomia do 2050 roku, Bytom 2018, s. 117-131.

<sup>16</sup> Gdański Program Mieszkalnictwa Społecznego, Gdańsk 2017.

## **Możliwość odpracowania należności czynszowych<sup>17</sup>**

Program odpracowania długów we Wrocławiu pozwala dłużnikom odpracować zaległości czynszowe za pomocą różnorodnych robót i prac porządkowych. Lokator zadłużony w ramach Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o., lub u Zarządu Zasobu Komunalnego może aplikować za pomocą stosownego wniosku o rozłożenie ratalne długu – do czego zalicza się odpracowanie części lub całości zaległości.

## **Program abolicyjny<sup>18</sup>**

Od 2019 r. w Rudzie Śląskiej funkcjonuje program abolicyjny, który pozwala dłużnikom na umorzenie do 70% całości zadłużenia, pod warunkiem regularnego opłacania czynszu przez kolejny rok. Pod warunkiem spłaty w przeciągu roku od decyzji na przystąpienie do programu 30% należności.

## **Miejskie Biuro Najmu później Społeczna Agencja Najmu<sup>19</sup>**

Od 2017 r. w Poznaniu funkcjonowało Miejskie Biuro Najmu, którego zadaniem było wynajem mieszkań na wolnym rynku dla osób, które nie kwalifikują się, aczkolwiek starają się o lokal komunalny. Uczestnicy programu płacili maksymalnie 40% kwoty najmu oraz opłaty za media, miasto dopłaca pozostałe 60% czynszu. Poznańskie Miejskie Biuro Najmu było inspirowane dobrymi praktykami Europy Zachodniej pod postacią Społecznych Agencji Najmu. Od lipca 2021 r. Społeczne Agencje Najmu funkcjonują również w Polsce. Rozwiązanie jest odpowiedzią na niską podaż lokali komunalnych na terenie miasta.

## **Systemy informatyczne agregujące informacje o dłużnikach<sup>20</sup>**

W Wielkiej Brytanii opracowano system informatyczny agregujący informacje o dłużnikach zawierające takie dane jak: a) wysokość czynszów; b) historię korzystania z dodatków mieszkaniowych; c) status dochodowy; d) kwotę zaległości czynszowych; e) historię zaległości czynszowych; f) symulowane warianty spłaty; g) koszty wynikające z windykacji, egzekucji i eksmisji. Projekt był promowany przez skoncentrowany na walce z bezdomnością NGO Shelter. Pozyskane informacje w trakcie prowadzenia ewidencji mają przełożenie na precyzyjne pokonywanie barier w efektywnej realizacji polityki

---

<sup>17</sup> Zarządzenie nr 8463/13 Prezydenta Wrocławia z dnia 3 września 2013 r., zmienione Zarządzeniem nr 1139/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 14 czerwca 2019 r.

<sup>18</sup> <https://www.rudaslaska.pl/ruda-slaska/aktualnosci/2022/02/01/wraca-czynszowa-abolicja/> [dostęp 10.01.2023 r.].

<sup>19</sup> <https://msmpoznan.pl/> [dostęp 10.01.2023 r.].

<sup>20</sup> J. Campaigne, *Managing Rent Arrears – A Local Authority Perspective*, 2004, s. 6, [www.shelter.org.uk](http://www.shelter.org.uk) (na podstawie doświadczeń South Lanarkshire).



mieszkańcowej – w tym m.in. nieopłacane czynsze lokatorskie i wynikająca z tego faktu kosztowność działań windykacyjnych.

### **Kooperatywy mieszkaniowe<sup>21</sup>**

W Niemczech, Holandii i Austrii funkcjonują budynki będące zawiązania prywatnych kooperatyw mieszkaniowych, których głównym założeniem jest integracja społeczna, funkcjonalność, a także niskie lub zerowe czynsze (zależnie od projektu i sposobu finansowania inwestycji). Bardzo ciekawy jest niemiecki projekt zlokalizowany w Berlinie. W nieruchomości zlokalizowane są mieszkania lokatorskie, a także lokale usługowe. O ile mieszkania są bezpłatne bądź posiadają niskie czynsze, tak drugie z wymienionych już nie – dochód z nich przeznaczany jest na wyrównanie czynszów lokatorskich.

### **Zazielenianie otoczenia inwestycji deweloperskich przez dewelopera**

Duży obszar, który przynależny kiedyś do motelu Krak w Bronowicach Małych, miał zostać całkowicie przeznaczony pod inwestycje deweloperskie. Miasto zdecydowało się zachować około dwuhektarową działkę. Obecnie, na tym terenie powstać ma park, który ma być w dużej mierze finansowany przez dewelopera, firmę Henniger Investment. Inwestorowi zależy, aby przestrzeń, na której buduje osiedle MWM, zintegrowała się z nowo powstającym parkiem publicznym. Ponieważ osiedle jest wieloletnim projektem, budowanym zgodnie z całościową koncepcją urbanistyczną, na miejscu, gdzie w przyszłości ma powstać miejska aleja, już posadzono drzewa. Na niezagospodarowanych działkach, deweloper zdecydował się na tymczasowe rozwiązanie, jakim jest łąka kwietna. Ma to na celu poprawę estetyki przestrzeni oraz dostarczenie mieszkańcom usług ekosystemów.

### **Zaangażowanie podmiotów prywatnych w doradztwo oraz zakup energii elektrycznej i gazu (także OZE) lub realizacja inwestycji w tym obszarze**

Możliwym do zastosowania rozwiązaniem w zakresie dostarczania i rabatowania energii elektrycznej oraz gazu jest zawiązywanie współprac między JST a podmiotem prywatnym. Podmioty prywatne realizujące ww. zadania obsługują jednostki terytorialne o różnej wielkości – zwykle powiaty i gminy. Wśród przykładów zadań szczegółowych można wymienić m.in.<sup>22</sup>:

<sup>21</sup> A. Twardoch, *Oddolne budownictwo mieszkaniowe: potencjał i perspektywy*, Mieszkalnictwo w Polsce Dobre Praktyki 2017, s. 74-78.

<sup>22</sup> <https://voltra.pl/index.php#realization> [dostęp 13.01.2023 r.].

- Doradztwo i realizacja inwestycji, także jako rezultat porozumień publiczno-prywatnych, w zakresie optymalizacji oświetlenia ulicznego w kierunku energooszczędności ze wskazaniem najlepszych praktyk;
- Kompleksowa analiza w jst wykorzystania surowców energetycznych ze wskazaniem na optymalizację kosztów;
- Możliwość partycypacji JST w grupie zakupowej gazu lub energii elektrycznej;
- Wsparcie realizacji rozwiązań OZE.

### **Spółka miejska wspierająca inwestycje i zarządzająca nimi po ich ukończeniu**

Jedna ze spółek miejskich miasta Poznania realizowała szereg inwestycji w partnerstwie z podmiotami prywatnymi, korzystając z istniejących na przestrzeni wielu lat przepisów prawnych. W odniesieniu do części przypadków, podmiot ten prowadził następnie proces zarządzania inwestycjami, czasem też po ich realizacji wycofywał się ze współwłasności w zrealizowanych inwestycjach. Spółka na przestrzeni lat prowadziła też szereg zadań, w tym inwestycyjnych związanych z prowadzeniem działalności zwiększającej atrakcyjność inwestowania w mieście, w tym w zakresie przygotowania terenów pod inwestycje mieszkaniowe.

### **Inwestycje mieszkaniowe projektowane ściśle z uwzględnieniem potrzeb i uwarunkowań otoczenia**

W Warszawie w trakcie opiniowania inwestycji na Służewcu Przemysłowym jednego z deweloperów radni wskazali, iż pobliska placówka edukacyjna, względem lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jest za mała i inwestycja w obecnym kształcie nie może zostać zrealizowana. Deweloper przeprowadził zmiany w projekcie, co skutkowało zobowiązaniem wybudowania w okolicy szkoły, która spełni wymogi, a jej własność zostanie przekazana miastu.

Podobne działania na dużą skalę były realizowane przy okazji zadań związanych z rewitalizacją obszarową miasta Łodzi.

Przykłady wyzwań i możliwych do zastosowania rozwiązań zawarte są w tabeli poniżej:

**Tabela 9.** Zestawienie dobrych praktyk w odniesieniu do Miasta Hajnówka.

Kwestia problemowa	Rozwiązanie wynikające z dobrych praktyk
Brak efektywnej komunikacji między dłużnikiem a jednostkami miejskimi	System informatyczny agregujący informacje o dłużniku
	Automatyczna komunikacja z dłużnikiem za pomocą bramki SMS
	Program abolicyjny
	Program odpracowania należności czynszowej
Brak zbilansowanej polityki mieszkaniowej z uwzględnieniem różnych grup mieszkańców	Profilowanie aktywności wynikających z założeń polityki mieszkaniowej na konkretne grupy socjoekonomiczne Miasta
Niski poziom kooperacji miasta z podmiotami zewnętrznymi w zakresie kształtowania polityki mieszkaniowej	Włączenie podmiotów zewnętrznych (NGO oraz przedsiębiorstw prywatnych) w proces kształtowania i opiniowania zagadnień dotyczących miejskiej polityki mieszkaniowej – w tym lokalizacji inwestycji i potencjalnych form współpracy
Brak szczegółowych ram dla efektywnej realizacji mieszkalnictwa społecznego	Opracowanie modeli wdrożeniowych oraz utworzenie Programu Mieszkalnictwa Społecznego
Brak aktywności w zakresie Społecznej Agencji Najmu	Zawiązanie kooperacji z centrum ogólnopolskim Społecznej Agencji Najmu
Brak wdrożenia alternatywnych (mieszanych) rozwiązań z zakresu mieszkalnictwa	Poszukiwanie i próba wdrożenia rozwiązań alternatywnych (mieszanych) z zakresu polityki mieszkaniowej (integrującej różne rodzaje wykorzystania przestrzeni mieszkaniowej)
Problem efektywnego rozwiązania w zakresie przeniesienia czasowego mieszkańców budynków rewitalizowanych	Przeniesienie czasowe mieszkańców obszarów rewitalizowanych do wolnych lokali komunalnych, a następnie określenie ich warunków powrotu



Brak aktywności lokalnego biznesu w zakresie polepszania atrakcyjności przestrzeni publicznych	Współpraca publiczno-prywatna w zakresie uzupełnienia przestrzeni „zielonych” w pobliżu lokali mieszkaniowych
Brak zaangażowania podmiotów prywatnych w dostarczanie energii elektrycznej i gazu	Wsparcie zakupu energii elektrycznej oraz gazu przez energetyczne grupy zakupowe w celu obniżenia kosztów użytkownika końcowego
Niechęć podmiotów prywatnych do inwestycji i zarządzania inwestycją oraz ich niezrozumienie warunków lokalnych	Wsparcie inwestora w budowie, obsłudze i zarządzaniu nieruchomościami mieszkaniowymi za pomocą dedykowanej spółki miejskiej
Brak efektywnego włączania inwestorów prywatnych w realizację inwestycji uzupełniających	Zespolenie potencjalnych inwestycji z ich otoczeniem funkcjonalnym

**Źródło:** Opracowanie własne Wykonawcy.

Inne przykłady zagraniczne, które nie mają przełożenia na kształt niniejszego dokumentu, jednakże mogą zostać wplecione w rozwiązania miejskie w wyniku ewolucji założeń:

- Niemcy: "Deutsche Wohnen & Co Enteignen" - inicjatywa miejska mająca na celu zagospodarowanie mieszkań – pustostanów – w rękach prywatnych kierunkowo zapewniając tanie i dostępne mieszkania dla wszystkich.
- Holandia: "Woningborg" - organizacja non-profit, która doradza i wspiera lokalne władze w dziedzinie polityki mieszkaniowej i dostępności mieszkań.
- Stany Zjednoczone: "Housing First"- program utworzony w Nowym Jorku skierowany do osób bezdomnych, który zapewnia im bezpłatne mieszkanie i wsparcie w zakresie zdrowia i edukacji.

### **3.2. Wsparcie rozwoju budownictwa mieszkaniowego**

Rozwój budownictwa mieszkaniowego warunkowany jest ustaleniami MPZP, a także diagnozą stanu technicznego już istniejących budynków, analizą socjoekonomiczną lokalnych warunków, oceną środowiskową oraz oceną otoczenia zabudowań – w znaczeniu zarówno atrakcyjności wizualnej, jak i użytkowej (tj. dostępności do kluczowych dla mieszkańców punktów Miasta). Pełna – kompleksowa – analiza i diagnoza stanu technicznego budynków mieszkalnych jest dla Miasta skomplikowana ze względu na urozmaiconą strukturę własności, a co za tym idzie, trudne do realizacji jest

kompleksowe sprawdzenie wszystkich domów lub mieszkań. Bezpośredni wpływ Miasto ma wyłącznie na budynki i lokale w jego władaniu, bądź w ramach warunków umownych. Istotny rozwój w zakresie technicznym i wizualnym budynków mogą zapewnić działania miejskie:

- W zakresie proponowania i/lub promowania dopłat do poprawy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych prywatnych;
- W zakresie remontu i/lub poprawy stanu technicznego budynków i lokali własnych, których remonty i/lub poprawa stanu technicznego jest opłacalna;
- oparte o partnerstwa publiczno-prywatne warunkowane zapisami umownymi;
- oparte o partnerstwa z NGO.

W zakresie atrakcyjności wizualnej otoczenia zabudowy mieszkaniowej szczególnie istotne jest wykorzystanie trendów urbanistycznych oraz preferencji mieszkańców. Skutecznie wdrażane trendy mogą przyciągnąć nowych mieszkańców, którzy poszukują miejsca do życia rozwijającego się w sposób zrównoważony. Badania lokalnej opinii publicznej przekładają się z kolei na dobrze lokalizowane inwestycje miejskie, a co za tym idzie – przekonywanie mieszkańców do pozostania w granicach Miasta. Inteligentne lokalizowanie inwestycji wpływających na wizualny aspekt otoczenia oraz umożliwiające rekreację umożliwiają wyodrębnienie obszarów dedykowanym różnym grupom socjoekonomicznym – pozwalając na migrację wewnętrzną również w granicach Hajnowki.

Standard najbliższego otoczenia poprawić można poprzez szereg aktywności miejskich z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury. Dr hab. G. Dąbrowska-Milewska wskazuje na kilka przykładów rozwiązań<sup>23</sup>:

- Tworzenie przestrzeni rekreacyjnych wyłączonych od ruchu samochodowego;
- Lokalizowanie garaży oraz parkingów z zachowaniem wysokiego poziomu dostępności, jednakże ulokowanie ich w sposób dyskretny pośród zabudowy;
- Określenie granic przestrzeni publicznej oraz grupowej;
- Strefowanie przestrzeni wewnątrz międzyblokowych: formalne oddzielenie strefy półprywatnej mieszkań na parterze od strefy grupowej;
- Aranżacja zieleni połączonej ze zbiornikami wodnymi i zróżnicowanym ukształtowaniem terenu;
- Udział zieleni w terenach netto co najmniej 35%, a na terenach pozaśródmiejskich nie mniejszy niż 50%;

---

<sup>23</sup> G. Dąbrowska-Milewska, *Propozycja Klasyfikacji Standardu Zabudowy Mieszkaniowej Wielorodzinnej Powstałej w Polsce po roku 1990*, Instytut Rozwoju Miast 2007, s. 56-65.

- Program czynnej rekreacji i sportu w postaci basenu, kortów tenisowych, mini boisk, urządzonych w ramach posesji lub zespołu, dostępnych dla określonej grupy użytkowników.

Wskazane standardy nie są obligatoryjne dla inwestycji mieszkaniowych oraz planowania przestrzennego, jednakże wpływają bezpośrednio na szeroko rozumianą atrakcyjność otoczenia. W zakresie atrakcyjności nieruchomości niezabudowanych istotne jest ich uzbrojenie. Łącznie wszystkie z powyższych elementów realizowane horyzontalnie zapewnią wysoką atrakcyjność terenom zabudowanym oraz niezabudowanym (o przeznaczeniu mieszkaniowym). Dbłość o funkcjonalność, otoczenie oraz standardy techniczne zapewnią poprawę oceny życia na terenie Hajnówki obecnym, oraz potencjalnym mieszkańcom.

### **3.3. Obszary priorytetowych działań przy podziale na typy nieruchomości i możliwości dogęszczenia zabudowy terenów**

Niniejsze ustalenia kierunkowe określa się również jako Zeszyty nieruchomości dla terenów oznaczonych 1,2,3 w SUIKZP. Art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego definiuje nieruchomości w następujący sposób:

„Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”.

Na potrzeby niniejszego opracowania, wyodrębniono **2 główne rodzaje typów nieruchomości**, zawierające nieruchomości zarówno gruntowe, budynkowe jak i lokalowe oraz wykonano analizę wielokryterialną poddającą analizie następujące elementy:

- Lokalizację centrum administracyjno-usługowego Hajnówki;
- Występowanie barier rozwojowych mieszkalnictwa;
- Lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej na podstawie SUIKZP wraz z proponowaną w Studium kolejnością ich rozwoju;
- Lokalizację tereny szczególnej koncentracji lokali mieszkalnych zależących do zasobu komunalnego (na podstawie LPR)<sup>24</sup>;
- Występowanie działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową niepodzielonych (w układzie działek rolnych);

---

<sup>24</sup> LPR str. 135



- Występowanie atraktorów w postaci sąsiedztwa parku miejskiego, lasu lub bliskości formy ochrony przyrody.

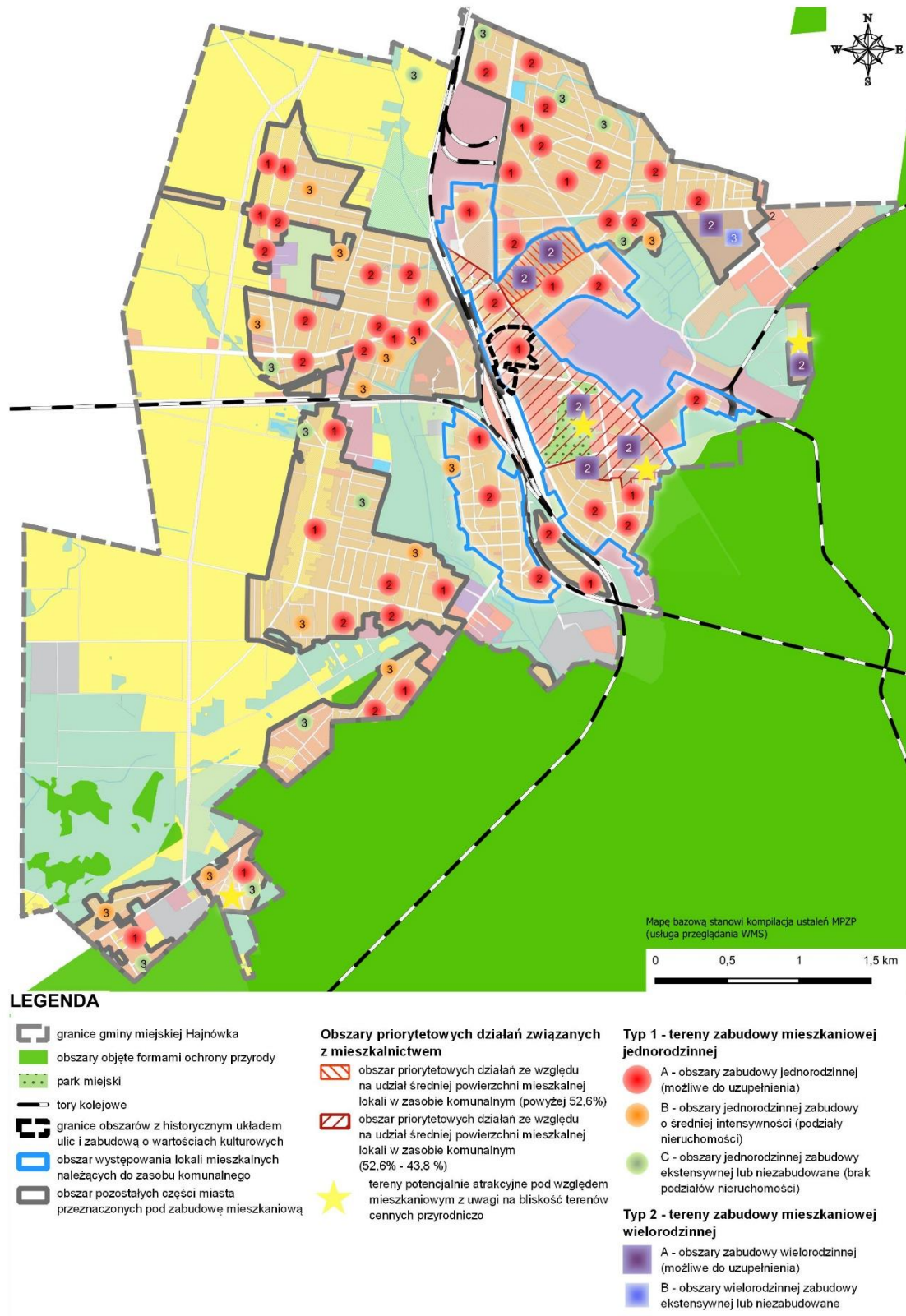
Jako **Typ I** określono tereny wskazane w SUIKZP (w części kierunkowej) jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

Jako **Typ II** określono tereny wskazane w SUIKZP (w części kierunkowej) jako **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej połączone z zabudową usługową**.

Obszary 1,2,3 stanowią podstawę analiz w kontekście rekomendacji w ramach „Zeszytów nieruchomości”.



Rysunek 8. Obszary priorytetowych działań w zakresie rozwoju mieszkalnictwa.



Źródło: Opracowanie własne Wykonawcy.



W ramach z każdego typu wyznaczono podtypy (A,B,C,D,E).

### **Dla typu I wyszczególniono:**

**A – obszary zabudowy jednorodzinnej możliwe do uzupełnienia – uwzględniające oznaczenia 1 i 2 ze SUIKZP<sup>25</sup>, gdzie:**

<sup>126</sup> – obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług z dopuszczeniem wyburzeń i możliwością przebudowy, modernizacji, uzupełnień z wyjątkiem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i ludzi;

<sup>227</sup> – obszary istniejącej zabudowy różnych form mieszkalnictwa, usługowej, przemysłowej i gospodarczej z dopuszczeniem zmiany funkcji, modernizacji i uzupełnień z wyjątkiem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

**B – obszary zabudowy jednorodzinnej o średniej intensywności – uwzględniające oznaczenia 3 ze SuiKZP oraz fakt podziału działek, gdzie:**

<sup>328</sup> – obszary rolne, na które uzyskano zgodę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przewidywane do rozwoju różnych form zabudowy, mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej;

**C – obszary zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej lub niezabudowane – uwzględniające oznaczenia 3 ze SuiKZP oraz fakt braku podziału działek, gdzie:**

3 – obszary rolne, na które uzyskano zgodę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przewidywane do rozwoju różnych form zabudowy, mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej.

### **Dla typu II wyszczególniono:**

**A – obszary zabudowy wielorodzinnej możliwe do uzupełnienia - uwzględniające oznaczenia 1 i 2 ze SUIKZP dla zabudowy wielorodzinnej, gdzie:**

1 – obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług z dopuszczeniem wyburzeń i możliwością przebudowy, modernizacji, uzupełnień z wyjątkiem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i ludzi;

---

<sup>25</sup> SUIKZP str. 12.

<sup>26</sup> Zgodnie z SUIKZP „Obszary oznaczone cyfrą 1 są terenami z najlepiej zachowanym układem ulicznym oraz zabudową z okresu międzywojennego. Niektóre obszary charakterystyczne dla tego okresu wymagają badań historyczno-urbanistycznych i ochrony konserwatorskiej”.

<sup>27</sup> Zgodnie ze SUIKZP „Obszary te obejmują tereny (wszystkie zabudowane poza obszarami oznaczonymi cyfrą 1): zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej, usług ponadlokalnych i lokalnych, przemysłu, składów i działalności gospodarczej, urządzeń infrastruktury technicznej, zrealizowane głównie w okresie powojennym na podstawie planów miejscowych i realizacyjnych”

<sup>28</sup> Zgodnie ze SUIKZP „Obszary te obejmują tereny o funkcjach: zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, usług lokalnych i ponadlokalnych, przemysłu, składów i działalności gospodarczej”.

2 – obszary istniejącej zabudowy różnych form mieszkalnictwa, usługowej, przemysłowej i gospodarczej z dopuszczeniem zmiany funkcji, modernizacji i uzupełnień z wyjątkiem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

**B – obszary zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej lub niezabudowane – uwzględniające oznaczenia 3 ze SUIKZP dla zabudowy wielorodzinnej, gdzie**

3 – obszary rolne, na które uzyskano zgodę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przewidywane do rozwoju różnych form zabudowy, mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej.

### **3.3.1. Rekomendacje kierunkowe na podstawie miejskich dokumentów planistycznych**

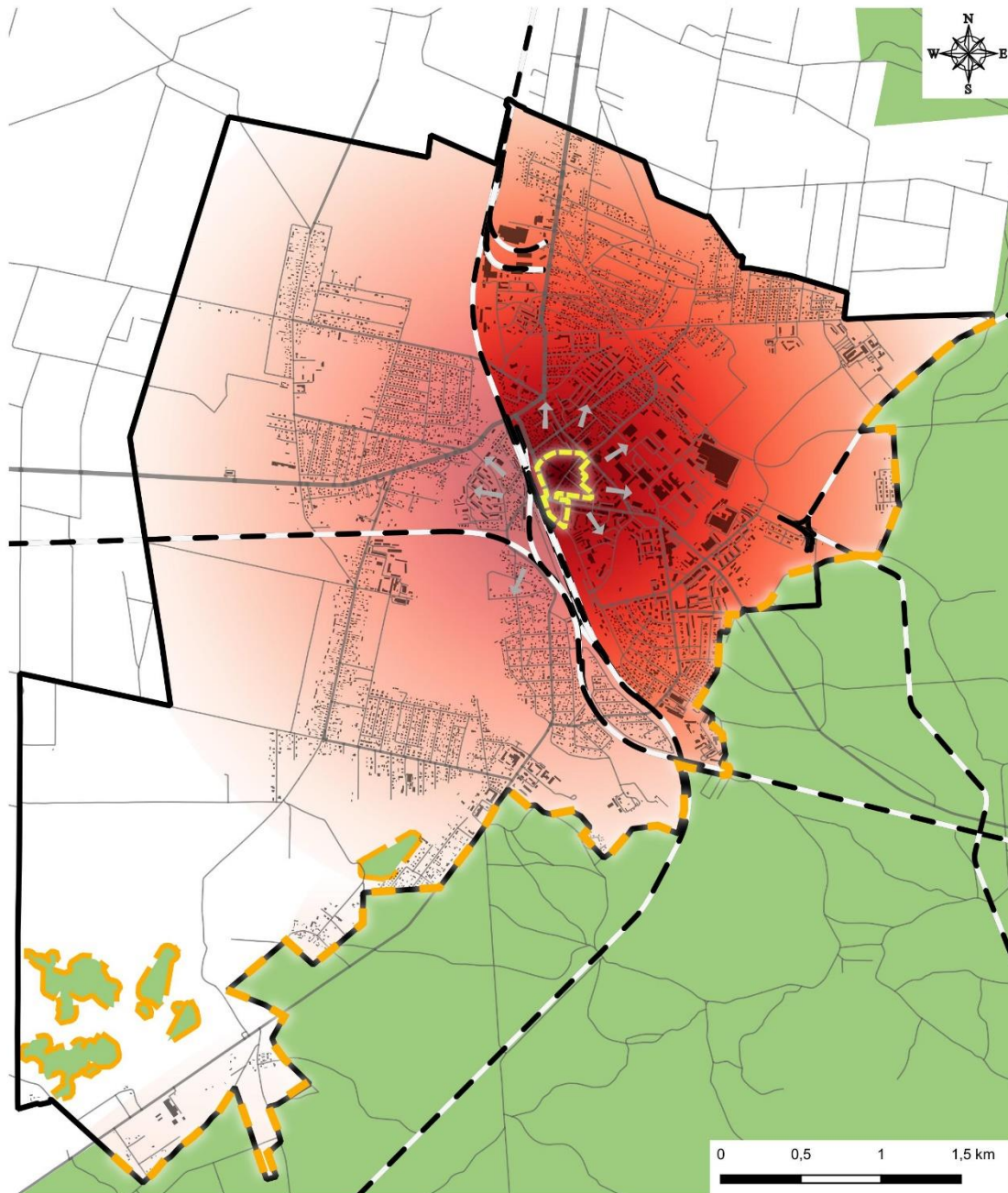
Analizując potrzeby mieszkaniowe Hajnówki, nie można przyjąć ograniczenia analiz do zasobu komunalnego, dlatego niniejsze opracowanie przedstawia priorytetowe obszary działań w zakresie rozwoju mieszkalnictwa w skali całego Miasta.

Zgodnie ze SUIKZP oraz z wykonaną analizą wielokryterialną „Miasto Hajnówka będzie rozwijało się koncentrycznie, wokół tworzącego się centrum administracyjno-usługowego (obszar zaznaczony na mapie kolorem pomarańczowym), którego obszar został wskazany do ochrony i zachowania przez konserwatora zabytków, z racji swej najstarszej tkanki miejskiej oraz szczególnego układu urbanistycznego.








- *Od strony wschodniej i południowej rozwój przestrzenny miasta ograniczać będą lasy oraz obszary chronione w granicach administracyjnych Miasta i poza nimi.*
- *Od strony zachodniej wyznacznikiem rozwoju przestrzennego i ogranicznikiem będzie granica miasta oraz ciąg infrastruktury technicznej. Po wyczerpaniu terenów przydatnych do zabudowy w kierunku wschodnim i północnym miasto będzie się rozwijało w kierunku zachodnim”<sup>29</sup>.*

<sup>29</sup> SUIKZP Część I – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, s.13.

**Rysunek 9.** Schematyczne kierunki rozwoju mieszkalnictwa.





**LEGENDA**

-  granice gminy miejskiej Hajnówka
-  budynki
-  tory kolejowe
-  sieć drogowa
-  tereny leśne i obszary objęte formami ochrony przyrody
-  granice obszarów z historycznym układem ulic i zabudową o wartościach kulturowych - centrum administracyjno-usługowe
-  ograniczenia rozwoju przestrzennego miasta z uwagi na występowanie terenów leśnych oraz obszarów chronionych

**Priorytety rozwoju mieszkalnictwa i uzbrajania terenów pod zabudowę mieszkaniową**

Obszary uruchamiania

-  w pierwszej kolejności
-  w ostatniej kolejności

**Źródło:** Opracowanie własne Wykonawcy.



Pod względem rozwoju mieszkalnictwa miasto powinno więc rozwijać się w następującej kolejności:

- 1) Jako pierwsze obszary oznaczone jako A w północno-wschodniej części miasta – po wschodniej stronie torów (zarówno w kontekście zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej);
- 2) Kolejno obszary oznaczone jako B i C w północno-wschodniej części miasta (po wschodniej stronie torów);
- 3) Jako ostatnie obszary oznaczone jako A, B, C po zachodniej stronie torów;
- 4) Dodatkowo tereny uruchamiane i uzbrajane powinny być w kolejności od 1 do 3, przy zachowaniu priorytetu rozwoju najpierw w północno-wschodniej części Miasta.

Zgodnie z kierunkiem i kolejnością uruchomiania terenów mieszkaniowych określonymi w SUIKZP powinno odbywać się zbrojenie terenów oraz działania w zakresie podziałów działek. Zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami praktykowana jest realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych w 5 modelach:

- 1) Deweloperski (inwestycje prywatne);
- 2) Wspólnotowy;
- 3) Spółdzielczy;
- 4) Zakładowy (dla pracowników danego miejsca pracy);
- 5) Komunalny (lokale gminne).

Jednocześnie proponuje się koncentrację działań na terenach, w których udział średniej powierzchni mieszkalnej w zasobie komunalnym jest największy<sup>30</sup>. Dodatkowo na mapie oznaczono tereny potencjalnie atrakcyjne pod względem mieszkaniowym z uwagi na bliskość terenów cennych przyrodniczo.

Inne ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki mieszkaniowej oraz ogólnego kierunkowego rozwoju budownictwa mieszkaniowego:

- Zwiększenie atrakcyjności otoczenia terenów mieszkalnych poprzez zwiększenie udziału zieleni miejskiej terenów prywatnych i publicznych (zieleni urządzonej), m.in. poprzez ograniczenie utwardzenia terenu i wycinki drzew, przeznaczenie terenów pod urządzenie miejskich parków i skwerów;

---

<sup>30</sup> LPR.

- Tworzenie nowych obiektów zieleni urządzonej, szczególnie na terenach mieszkaniowych, a także w centrum Miasta, uatrakcyjnienie istniejących placów i skwerów;
- Uspokajanie ruchu poprzez: priorytet komunikacji pieszej, rowerowej i zbiorowej, dążenie do powiększania powierzchni przeznaczonej do ruchu pieszego, dążenie do wdrożenia systemu rowerów;
- Efektywna rewitalizacja przestrzeni w złym stanie technicznym;
- Dbłość o szczególną ochronę ogólnodostępnych miejsc i planowanie powstawania nowych przestrzeni publicznych podczas realizacji inwestycji mieszkaniowych, usługowych i innych,
- Dążenie do różnorodności funkcjonalnej związanej głównie z usługami o charakterze gminnym i miejskim,
- Zawiązanie spółki miejskiej związanej z budownictwem mieszkaniowym.

Rysunek 11 wskazuje granice terenów zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczonych w dokumentach planistycznych, pod zabudowę mieszkaniową, w podziale na:

- Działki zabudowane;
- Działki niezabudowane przeznaczone w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową.

Na terenie Hajnówki występuje zróżnicowany stan nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, który będzie miał znaczący wpływ na wykonalność przyszłego procesu inwestycyjnego.

Stan nieruchomości, zgodnie z treścią art. 4 ust.17 ustawy o gospodarce nieruchomościami oznacza łącznie:

- stan zagospodarowania nieruchomości,
- stan prawny nieruchomości,
- stan techniczno-użytkowy,
- stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Na etapie przeinwestycyjnym należy więc dokonać analizy zbiorczej uwzględniającej w/w zagadnienia, a szczególnie przeglądu stanu prawnego poszczególnych nieruchomości dla całego obszaru w ramach Typu 1 i Typu 2, a kolejno należy określić, w jakim zakresie i przy użyciu jakich narzędzi niezbędne będą działania, których rezultatem będzie wyjaśnienie nieuregulowanych stanów prawnych nieruchomości.

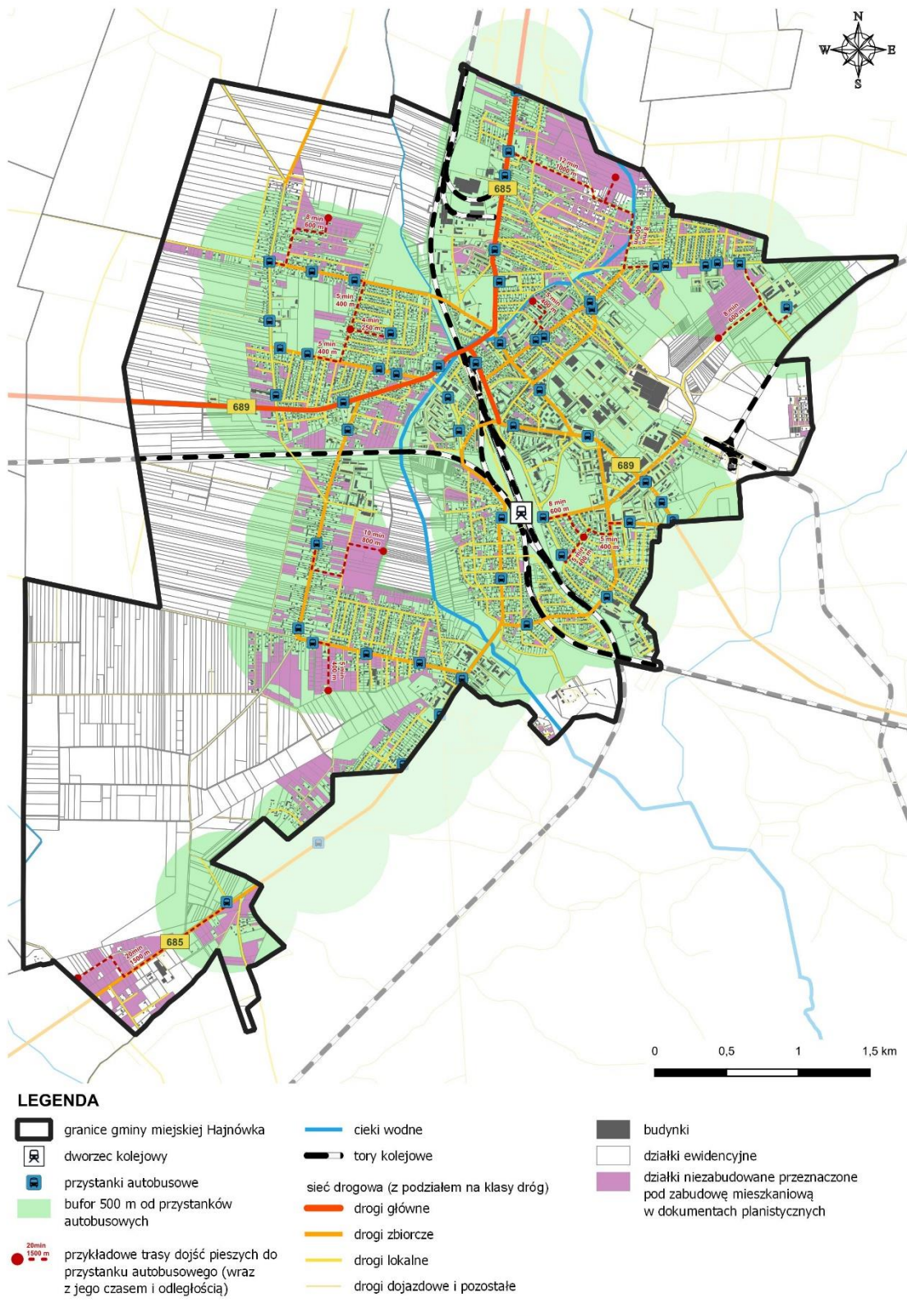
Wśród trudności związanych z realizacją projektu inwestycyjnego można zidentyfikować m.in. różne formy prawne czy przynależność gruntu do różnych właścicieli. Analiza prawna takiej sytuacji powinna być przeprowadzona w kilku etapach i uwzględnić różne czynniki, takie jak m.in.:

- Formy prawnych podmiotów dysponujących prawami do nieruchomości, tj. osób fizycznych, osób prawnych i jednostek bez osobowości prawnych;
- Podstawowe dane o każdej nieruchomości, tj. nr ewidencyjny działki, obręb ewidencyjny, sposób użytkowania, rodzaj nieruchomości, powierzchni, wartości nieruchomości, nr księgi wieczystej;
- Prawa rzeczowe, tj. formy własności i współwłasności nieruchomości, użytkowania wieczystego czy ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości;
- Prawa obligacyjne nieruchomości, tj. umowy najmu, dzierżawy, dożywocia, użyczenia czy użytkowania;
- Dane związane z określeniem stanu prawnego nieruchomości i wyodrębnieniem jednej z trzech grup odnoszących się do aktualnego, nieaktualnego lub nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości;
- Dane odnoszące się do dokumentów potwierdzających prawo do nieruchomości, dla których nie została założona księga wieczysta;
- Dane wskazujące na formy zadłużenia właścicieli nieruchomości, obciążenia nieruchomości hipoteką, na formy przeprowadzenia egzekucji lub licytacji danej nieruchomości.





Rysunek 10. Mapa dostępności komunikacyjnej.

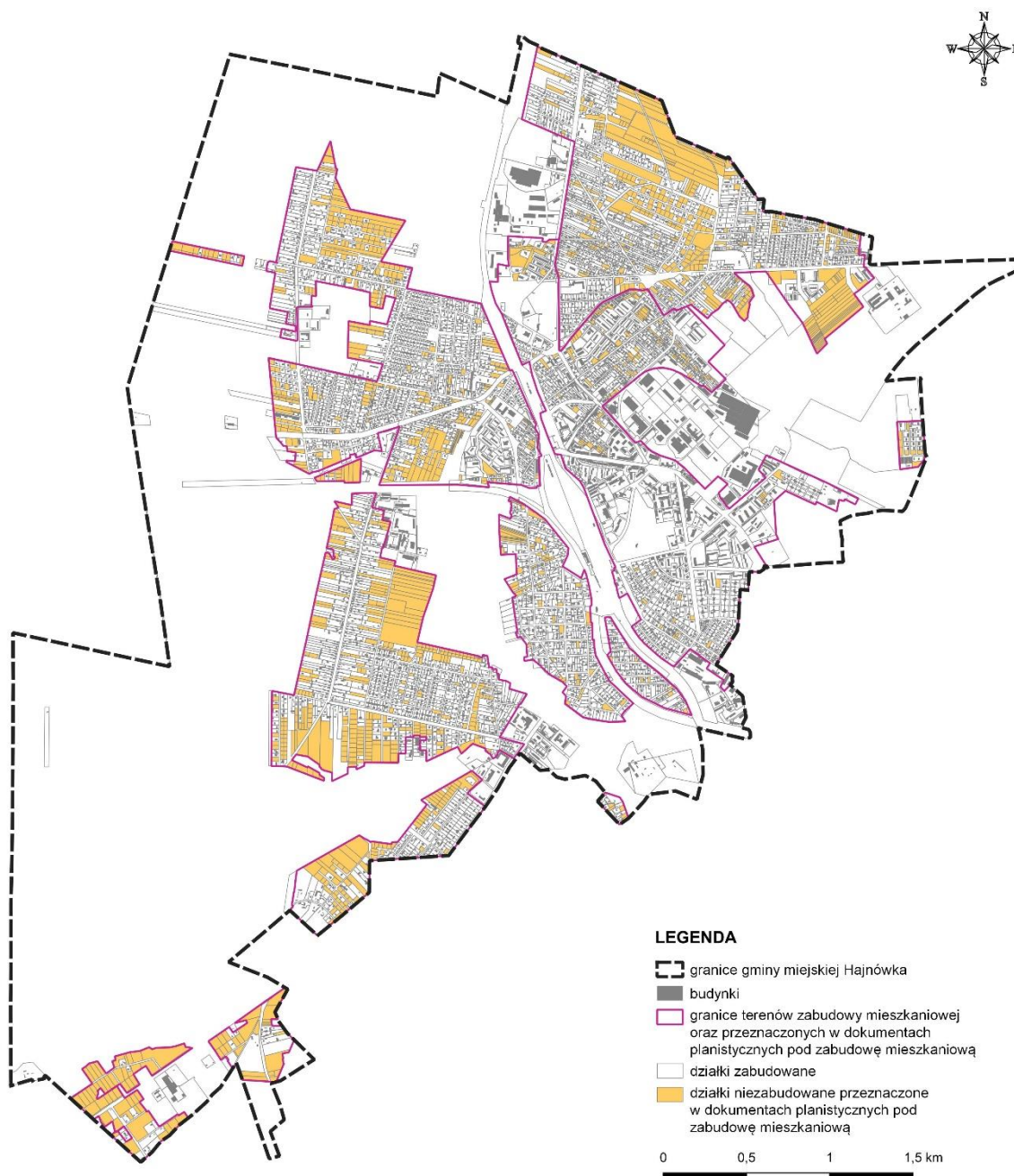


Źródło: Opracowanie własne Wykonawcy.



W ramach analizy dostępności komunikacyjnej określono główne czynniki przekładające się na efektywność i jakość wskazanego zagadnienia. Wśród czynników wyszczególnia się: drogi samochodowe, przystanki komunikacji miejskiej, a także tory i dworce kolejowe. Ponadto przywołane czynniki zostały zestawione z działkami niezabudowanymi na terenie Miasta, wskazując tym samym potencjalnie najatrakcyjniejsze w zakresie dostępności komunikacyjnej. Tereny zurbanizowane Hajnówki cechują się wysokim poziomem dostępności.

**Rysunek 11.** Działki ewidencyjne niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.



**Źródło:** Opracowanie własne Wykonawcy na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Hajnówka, 2017 r.

Ponadto, przyjmuje się w zagospodarowaniu terenów następujące wskaźniki zabudowy<sup>31</sup>:

- Minimalna wielkość działki budowlanej:
  - Mieszkaniowa jednorodzinna 800 m<sup>2</sup>
  - Mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza 2 x 600 m<sup>2</sup>
  - Zagrodowa 1500 m<sup>2</sup>
  - Rekreacyjna 1000 m<sup>2</sup>
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - Mieszkaniowa jednorodzinna 50%
  - Mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza 50%
  - Zagrodowa 60%
  - Rekreacyjna 70%
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - Mieszkaniowa jednorodzinna 25%
  - Mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza 25%
  - Zagrodowa 30%
  - Rekreacyjna 15%
- Maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 3 kondygnacje z trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym, przykrytą dachem dwuspadowym lub wielopołaciowym, o kątach nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku w przedziale 25° – 45°.

**Tabela 10.** Symulacja chłonności<sup>32</sup> zgodnie z przeznaczeniem terenu w SUIKZP.

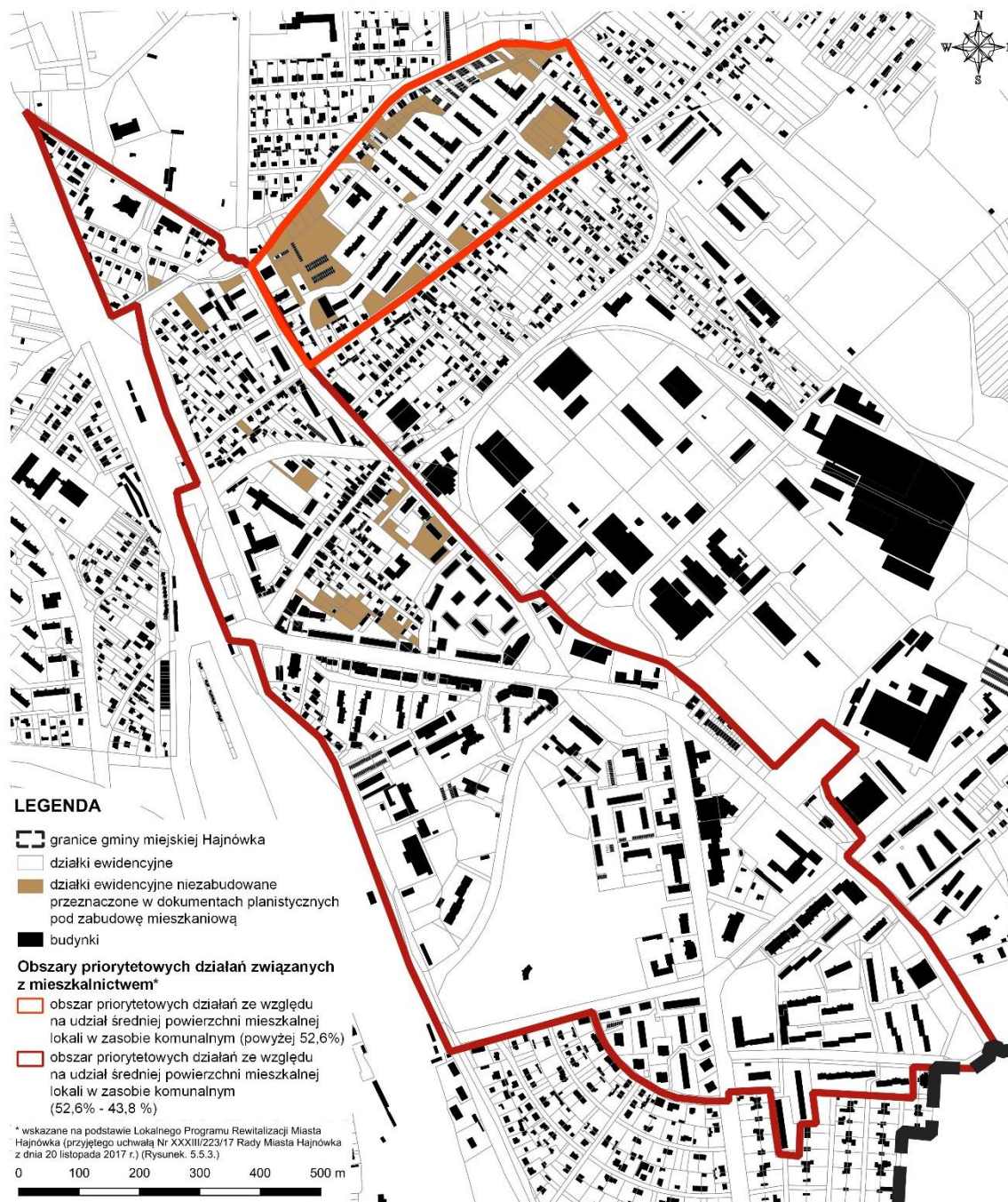
Przeznaczenie terenu w SUIKZP	Powierzchnia całkowita terenów niezabudowanych [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej	Maksymalna całkowita powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]
Mieszkaniowa jednorodzinna	1 656 197	25%	414 049
Mieszkaniowa wielorodzinna	145 397	40%	58 159
Zagrodowa	22 742	30%	6 823

**Źródło:** Opracowanie własne Wykonawcy [stan na 24.03.2023 r.].

<sup>31</sup> ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚĆ I - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, s. 21.

<sup>32</sup> Na potrzeby analizy symulacji chłonności zidentyfikowano działki ewidencyjne niezabudowane, cechujące się możliwością zabudowania w przyszłości, z uwzględnieniem ich parametrów geometrycznych. Ponadto dla każdej z działek sprecyzowano jej przeznaczenie w SUIKZP gminy. Do obliczeń symulacji chłonności przyjęto dla każdego rodzaju zabudowy wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodny ze SUIKZP gminy (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa) oraz analizą stanu zastanego i wiedzą ekspercką Wykonawcy (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna). Bazując na powierzchni terenów niezabudowanych oraz na przyjętych wskaźnikach obliczono maksymalną całkowitą powierzchnię do zabudowy na cele mieszkaniowe na obszarze miasta Hajnówka

**Rysunek 12.** Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową mieszczące się na terenie obszarów priorytetowych działań związanych z mieszkalnictwem.



**Źródło:** Opracowanie własne Wykonawcy.

Rysunek 12 wskazuje działki ewidencyjne niezabudowane położone na obszarach priorytetowych działań związanych z mieszkalnictwem, przeznaczone w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową. Schemat ten poglądowo wskazuje



lokalizację możliwego dogęszczenia zabudowy. Dodatkowo, w ramach Załącznika nr 5 wskazywane jest aktualne uzbrojenie Miasta.

### **3.3.2. Rekomendacje szczegółowe w zakresie poszczególnych obszarów**

Przedstawia się rekomendacje w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej dla obszarów 1-3 wskazanych na Rysunek 8. *Obszary priorytetowych działań w zakresie rozwoju mieszkalnictwa*, s. 58.

#### **Dla obszarów oznaczonych 1<sup>33</sup>:**

- Opracowanie studium historyczno-urbanistycznego wraz z określeniem stref ochrony konserwatorskiej w lokalizacjach zgodnych ze SUIKZP;
- Dogęszczenie zabudowy poprzez zabudowę plombową, wzbogacenie programu usług podstawowych z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła na działkach wydzielonych i w ramach budownictwa jednorodzinnego;
- Dogęszczanie zabudowy na działkach zabudowanych ekstensywnie poprzez podziały i zabezpieczenie dojazdów i dojazdów;
- Ochrona istniejącej zabudowy pod kątem walorów kulturowych i krajobrazowych;
- Bardziej intensywne wykorzystanie terenów zabudowy zagrodowej poprzez wprowadzanie na ich tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- Utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejącego układu ulicznego w zakresie poprawy parametrów technicznych oraz budowy nawierzchni ulic, chodników i ścieżek rowerowych;
- Realizacja brakujących elementów infrastruktury technicznej, zwłaszcza kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

#### **Dla obszarów oznaczonych 2<sup>34</sup>:**

- Utrzymanie z możliwością modernizacji i rozbudowy usług podstawowych ogólnomiejskich gminnych i powiatowych;
- Wzbogacenie programu usług, w tym publicznych, ogólnomiejskich i powiatowych, w obszarze centrum miasta;
- Rozważenie lokalizacji obszarów o eliminacji ruchu kołowego;
- Dopuszczenie wymienności funkcji usługowych oraz możliwości adaptacji parterów budynków mieszkalnych pod usługi i przeznaczenia obiektów przemysłowo-gospodarczych pod usługi;

<sup>33</sup> Na podstawie SUIKZP Część I – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, s. 14-15.

<sup>34</sup> Na podstawie SUIKZP Część I – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, s.15.

- Modernizacja zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, stosownie do potrzeb programowych, funkcjonalnych i technicznych;
- Dogęszczenie zabudowy z wykorzystaniem terenów niezabudowanych i wtórnej parcelacji ponadnormatywnych działek, głównie na bazie istniejącego układu ulicznego;
- Utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, zabezpieczenie możliwości modernizacji, rozbudowy i realizacji na nowych lokalizacjach;
- Doposażenie terenów zabudowanych w urządzenia infrastruktury technicznej i nawierzchnie ulic oraz budowa ścieżek rowerowych;
- Wykorzystanie terenów kolejowych – szlaków kolejowych na zawieszonych trasach kursowania pociągów i terenów kolejowych na użytkowanych zgodnie z przeznaczeniem – na budowę ścieżek rowerowych i zainwestowanie miejskie typu usługowego i mieszkaniowego oraz zieleni i rekreacji.

### **Dla obszarów oznaczonych 3<sup>35</sup>:**

- Przygotowanie do zabudowy terenów posiadających aktualne plany miejscowe w zakresie podziałów geodezyjnych pozyskania do komunalnych zasobów gruntów terenów publicznych, w tym ulic i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb inwestorów i możliwości finansowych miasta oraz wykonanie podstawowej infrastruktury technicznej, wykonanie odwodnień i nawierzchni ulic;
- Przygotowanie od strony geodezyjno-prawnej terenów zabudowy mieszkaniowej, (scalania, podziały geodezyjne, wykupy);
- Dopuszczenie na terenach zabudowy mieszkaniowej realizacji przemysłu i zakładów działalności gospodarczej nieuciążliwych dla środowiska;
- Nieprzeznaczanie na cele inwestycyjne terenów o złych warunkach ekofizjograficznych do zabudowy i położonych na ciągach ekologicznych, w dolinach rzek i cieków wodnych.

### **3.3.3. Informacje dotyczące zbrojenia działek i podatków lokalnych**

Uzbrojenie działki (nieruchomości gruntowej) polega na zapewnieniu dostępu do sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej i energii elektrycznej. Wskazane przyłącza powinno zostać zlokalizowane w miejscu zaznaczonym na projekcie zagospodarowania działki.

Rynkowa wycena zbrojenia działek w 2022 r.<sup>36</sup>:

- Opłata za przyłączenie do sieci gazowej wynosi:

<sup>35</sup> Na podstawie SUIKZP Część I – Kierunki zagospodarowania przestrzennego str.15-16

<sup>36</sup> <https://www.extradom.pl/porady/arttykul-uzbrojenie-dzialki-ile-kosztuje-uzbrojenie-dzialki-budowlanej> [dostęp 24.03.2023 r.].

- około 2300 zł za odcinek o długości do 15 m oraz 76-98 zł za każdy dodatkowy metr.
- Opłata za przyłącze do sieci wodno-kanalizacyjnej:
  - PWiK w Hajnówce nie określa stałej stawki<sup>37</sup> za wykonanie przyłącza do instalacji wodno-kanalizacyjnej, którego wycena wynika z obszerności realizacji robót związanych z przyłączeniem nieruchomości do sieci.
- opłata za przyłącze do sieci elektrycznej:
  - około 15-34 zł za 1 kW przydzielonej mocy, dla przyłącza kablowego – 55-71 zł/kW. Jeśli przyłącze ma ponad 200 m długości, dodatkowo trzeba zapłacić około 30-45 zł za każdy dodatkowy metr.

Wycena każdorazowo powinna odbywać się w odniesieniu do konkretnych inwestycji budowlanych mając na uwadze również ich lokalizację na terenie działki, co wpływa bezpośrednio na ogólną kosztowność. W celu określenia kosztów związanych z uzbrojeniem działki wymagana jest dokumentacja projektowa.

Działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny zostać dozbrajane lub zbrojone w zgodzie z kierunkami wskazywanymi w dokumentach planistycznych Miasta, co obrazuje Rysunek 9 Schematyczne kierunki rozwoju mieszkalnictwa. Wydzielenie oraz uzbrojenie działek gminnych przekłada się również na atrakcyjność terenów pod kątem inwestycyjnym.

Podatki lokalne istotne dla mieszkaniowych inwestorów prywatnych<sup>38</sup>:

- od budynków mieszkalnych – 0,87 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- od budowli – 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt. 3 i ust. 3-7, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych;
- od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 3,40 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

<sup>37</sup> <https://pwik-hajnówka.pl/procedura-podlaczenia-do-sieci-wodociagowej-i-kanalizacyjnej/> [dostęp 24.03.2023 r.].

<sup>38</sup> <http://bip.ug.hajnówka.wrotapodlasia.pl/pod i opłat/p nier.html> [dostęp 24.03.2023 r.].



### 3.4. Rekomendowane aktywności operacyjne i strategiczne

Zgodnie ze opracowaną w dokumencie Strategii Rozwoju Miasta Hajnówka na lata 2016-2025 misją oraz wizją, Hajnówka ma stać się Miastem oferującym wysoką jakość życia. Przez jakość życia rozumie się zarówno dostęp do podstawowych usług wynikających z ich lokalizacji (odległość od miejsca zamieszkania) oraz infrastruktury (komunikacja miejska, jakość dróg, chodników etc.), ale również w zakresie jakości i dostępności lokali mieszkaniowych, czy oferty rekreacyjnej.

Unijna strategia na rzecz bioróżnorodności 2030 (COM(2020) 380 final) wskazuje na opracowanie ambitnych planów zazieleniania obszarów miejskich<sup>39</sup>. Plany te powinny obejmować m.in. tworzenie lasów miejskich, ogrodów, parków, zielonych dachów i ścian oraz innych różnorodnych biologicznie i dostępnych przestrzeni miejskich, przy szczególnym uwzględnieniu niebiesko-zielonej infrastruktury.

Obecne trendy urbanistyczno-przestrzenne wskazują także na dostosowanie miast do szczególnych potrzeb seniorów (co wynika z ogólnego starzenia się społeczeństwa), czy wsparcie zdrowia (w tym psychicznego) oraz reurbanizacja – wzmocnienie oferty centrum miast. Poszczególne części Hajnówki posiadają swoją unikatową charakterystykę przestrzenną, co przekłada się zarówno na rodzaj terenów, atrakcyjność otoczenia, dostępność różnych usług, a także potencjał do rozbudowy bądź rewitalizacji budynków mieszkalnych, parków czy całych obszarów urbanistycznych. Hajnówka wpisuje się w ogólne negatywne trendy związane z miastami subregionalnymi – m.in. odpływ ludności (zwłaszcza w wieku produkcyjnym) do większych ośrodków, ale również ogólnymi – m.in. starzenie się społeczeństwa.

Dla osób w wieku poprodukcyjnym szczególnie istotne jest projektowanie uniwersalne zarówno przestrzeni miejskich jak i budynków. Wśród rekomendacji w zakresie projektowania przestrzeni publicznej pod kątem komfortu użytkowników o szczególnych potrzebach znajdują się m.in.<sup>40</sup>:

- Wyposażanie budynków w elementy ułatwiające orientację oraz przekaz informacji co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy np. zastosowanie planów tyflograficznych;
- Stosowanie odpowiednich dla osób z dysfunkcjami wzroku faktur, kolorystyk oraz detali ścian i posadzek;

<sup>39</sup> Dotyczy miast powyżej 20 000 mieszkańców, co byłoby istotne dla Hajnówki, która aktualnie jest na granicy tej liczby.

<sup>40</sup> Opracowanie własne na podstawie dokumentu Ministerstwa inwestycji i Rozwoju pn. „Standardy dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami uwzględniając koncepcję uniwersalnego projektowania – poradnik”, Warszawa 2017





- Dostosowanie wewnątrz budynków publicznych do potrzeb seniorów oraz osób z niepełnosprawnościami;
- Implementację dobrych praktyk w zakresie mieszkaniowej polityki senioralnej np. wprowadzenie koncepcji „mieszkań seniora”, zaprojektowanie zespołu segmentów mieszkalnych dla osób w podeszłym wieku;
- Zapewnienie ciągłości komunikacji pieszej;
- Doposażanie budynków publicznych w miejsca odpoczynku;
- Implementację idei projektowania uniwersalnego zapewnienie odpowiednio wyznaczonych i zlokalizowanych, dostępnych miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami;
- Projektowanie lub przeprojektowanie budynków wolnych od barier poziomych i pionowych;
- Doposażanie budynków publicznych w dźwigi osobowe, podnośniki pionowe lub ukośne;
- Zapewnienie wstępu do budynków publicznych osobom korzystającym z psa asystującego;
- Poprawę jakości chodników i ciągów pieszych wraz z dostosowaniem ich do potrzeb osób o szczególnych warunkach poruszania się (szerokość ciągów, materiał wykończeniowy itp.);
- Likwidację barier pieszych;
- Doposażanie przejść pieszych w sygnalizację dźwiękową;
- Tłumienie hałasu, unikanie problemów związanych z zanieczyszczeniem hałasem np. niwelowanie odgłosów urządzeń.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Hajnówkę można podzielić na kilka stref o odrębnej charakterystyce przestrzennej:

- Zachodnią z dominującymi terenami rolniczymi oraz z terenami dedykowanymi zabudowie mieszkaniowej – obecne są głównie domy jednorodzinne.
- Wschodnią z dominującymi terenami „zielonymi” dedykowanymi ogrodom działkowym, a także tereny usługowe, w nieznacznym zakresie również tereny dedykowane zabudowie mieszkaniowej.
- Centralną (w okolicy dworca PKP) z najbardziej zagęszczoną na terenie miasta zabudową mieszkaniową, w tym jedno i wielorodzinną. W centralnej części Miasta najwięcej jest również terenów dedykowanych usługom oraz przemysłowi.

Na podstawie wyżej opisanych aspektów określono 5 aktywności o charakterze celów strategicznych oraz 19 o charakterze celów operacyjnych będącymi odpowiedzią na wyzwania zidentyfikowane w diagnozie.

### **3.4.1. Rekomendowane aktywności miejskie o charakterze celów strategicznych**

Na podstawie dobrych praktyk, MPZP, dokumentów strategicznych Miasta, a także syntetycznego podziału terenu Miasta utworzono 5 kluczowych aktywności o charakterze celów strategicznych – takimi, do których Miasto może dążyć z wykorzystaniem różnych rozwiązań. Wskazane aktywności mają charakter ogólny, obrazując stan docelowy, którego osiągnięcie będzie prowadziło do znacznej poprawy stanu mieszkalnictwa w Hajnówce. Cele zostały wydzielone w ramach 5 obszarów wymagających szczególnej uwagi:

- 1)** Poprawie jakości wizualnej oraz technicznej nieruchomości mieszkaniowych na terenie Miasta;
- 2)** Odplywie młodych ludzi i kurczącej się dzietności;
- 3)** Dopasowanie polityk miejskich do różnorodności grup społecznych oraz ekonomicznych na terenie Miasta;
- 4)** Dostosowanie budownictwa mieszkaniowego do zmian klimatycznych;
- 5)** Zwiększenie liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których jest deficyt.

Realizacja pierwszego z obszarów wpłynie bezpośrednio na jakość życia mieszkańców, a co za tym idzie – radości z zamieszkiwania Hajnówki. Drugi z kolei czerpie z nowoczesnych dobrych praktyk oraz trendów, przy jednoczesnym konstruowaniu realistycznej odpowiedzi na problemy demograficzne Miasta. Trzeci obszar tematyczny koncentruje się na precyzji działania Urzędu Miasta w zakresie zróżnicowania socjoekonomicznego mieszkańców. Ostatni ze wskazanych sygnalizuje realizację inwestycji mieszkaniowych o dużej intensywności zabudowy, których stan techniczno-wizualny będzie odpowiedzią na współczesne zapotrzebowanie.

Zgodnie z wyznaczonymi celami Hajnówka stanie się miastem, którego budynki będą utrzymane w dobrym stanie wizualnym i technicznym, młodzi mieszkańcy zdecydują się na pozostanie w mieście i założenie rodziny, a ich dziadkowie otrzymają odpowiednio sprofilowaną pomoc miejską. Zasób mieszkaniowy zlokalizowany na terenie Miasta może się poszerzać dzięki wzmocnionej współpracy publiczno-prywatnej, a każda inwestycja może być lokalizowana w sposób inteligentny w zgodzie z dokumentami planistycznymi, dobrymi praktykami oraz realnym zapotrzebowaniem. Aktywne działanie Miasta ukierunkowane na ogólne spełnienie kluczowych wyzwań rozwiąże w dłuższej i/lub krótszej perspektywie (zależnie od przyjętego wskaźnika monitorowania) szereg problemów socjoekonomicznych na terenie miasta, a także wzmocni tkankę miejską, uatrakcyjniając ją.

**Tabela 11.** Aktywności miasta o charakterze celów strategicznych.

1

Poprawa stanu technicznego i wizualnego budynków



Źródło: Stocksnap, CC 1.0.

2

Zachęcenie młodych mieszkańców do pozostania w mieście oraz sprowadzenie nowych do miasta

3

Dopasowanie polityki mieszkaniowej do potrzeb mieszkańców o różnych dochodach



Źródło: Johannes Jansson, wikimedia commons, CC 2.5.





Źródło: Francesco Genelli, wikimedia commons, CC 3.0.

4

Niskoemisyjne budownictwo mieszkaniowe

5

Zwiększenie liczby inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych



Źródło: Pxhere, CC0

Źródło: Opracowanie własne Wykonawcy.

### 3.4.2. Rekomendowane aktywności miejskie o charakterze celów operacyjnych

W celu optymalizacji i uszczegółowienia zagadnień na poziomie strategicznym niniejszy dokument przedstawia również pakiet celów operacyjnych. Wyznaczono łącznie 19 aktywności operacyjnego działania strategicznego.

- I. Aktywności operacyjne powiązane z aktywnością strategiczną **Poprawa stanu technicznego i wizualnego budynków**

Znaczny odsetek mieszkańców Hajnówki mieszka w domach jednorodzinnych. Poza centrum Miasta – posiadającego gęstą zabudowę wielorodzinną, występują tylko punktowe zabudowania wielorodzinne. W zakresie rozwoju budownictwa



mieszkaniowego pożądane kierunki zmian dotyczą w dużej mierze poprawy standardu (wizualnego i technicznego) już istniejących nieruchomości mieszkaniowych oraz ich otoczenia. Zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Hajnówka centralna część miasta została określona obszarem wymagającym rewitalizacji.

Wśród aktywności operacyjnych związanych ze wskazaną aktywnością o charakterze strategicznym znajdują się:

- 1) Modernizacja techniczna (w tym termomodernizacja) budynków będących aktualnie w zasobie miejskim**

Modernizacja techniczna budynków skupiona będzie na poprawie efektywności energetycznej poprzez remonty w zakresie instalacji energetycznej, grzewczej oraz wodno-kanalizacyjnej, w budynkach, które wymagają takowej inwestycji. Na bazie okresowych przeglądów instalacji technicznej budynków mieszkalnych w zasobie miejskim weryfikowana będzie potrzeba działania we wskazanym zakresie.

- 2) Remont elewacji budynków mieszkalnych będących aktualnie w zasobie miejskim.**

Działania Miasta w zakresie remontu elewacji budynków skupione będą na poprawie atrakcyjności wizualnej budynków, przy jednoczesnym uwzględnieniu działań mających na celu podniesienie efektywności energetycznej (termomodernizacja). Na bazie okresowych przeglądów stanu budynków mieszkalnych w zasobie miejskim weryfikowana będzie potrzeba działania we wskazanym zakresie.

- 3) Edukacja właścicieli prywatnego zasobu w zakresie dofinansowań (o charakterze lokalnym bądź ogólnokrajowym)**

Działania edukacyjne i promocyjne w zakresie dofinansowań lokalnych, regionalnych i krajowych mają na celu wzmożenie działań w kierunku poprawy jakości technicznej oraz wizualnej budynków mieszkaniowych będących w zasobie prywatnym. Miasto ma świadomość kosztochłonności wskazanych przedsięwzięć, w związku z czym promowane będą aktywności zmniejszające potrzebne zasoby do ich realizacji.

- 4) Opracowanie wieloletniego planu remontowego i integracja tego programu z wieloletnimi prognozami finansowymi**

Wieloletni plan remontowy będzie pozwalał na stopniowe remonty budynków mieszkalnych będących w zasobie Miasta. Plan pozwoli na możliwie szczegółowe

oszacowanie kosztów – obciążenia dla budżetu, przy jednoczesnym uwzględnieniu dofinansowań krajowych m.in. do działań w zakresie termomodernizacji.

## **II. Aktywności operacyjne powiązane z aktywnością strategiczną *Zachęcenie młodych mieszkańców do pozostania w mieście oraz sprowadzenie nowych do miasta***

Z diagnozy stanu obecnego wynika, iż w Hajnówce występuje stały trend odpływu ludności, jednakże nie wynika on wyłącznie z liczby dostępnych nieruchomości mieszkaniowych, ale z położenia samego Miasta oraz braku wielu funkcjonalności charakterystycznych dla miast regionalnych. Głównym wnioskiem wynikającym z analizy socjoekonomicznej jest poszerzenie się grupy poprodukcyjnej (którego dolną granicą jest wiek emerytalny odpowiedni dla płci), co niesie za sobą wyzwanie z zakresu wsparcia tych osób, przy jednoczesnej próbie poprawy wyniku negatywnych trendów w obszarze grupy przedprodukcyjnej oraz produkcyjnej.

Wśród celów operacyjnych związanych ze wskazanym celem strategicznym znajdują się:

### **1) Promocja atrakcyjnych uwarunkowań lokalnych**

Promocja atrakcyjnych uwarunkowań lokalnych będzie polegała na wewnętrznym działaniu marketingowym punktującym zalety Hajnówki, ze szczególnym uwzględnieniem atrakcyjnego środowiska przyrodniczego, a także posiadania funkcjonalności miasta kilkuminutowego, tj. takiego, w którym mieszkańcy mają szeroki i łatwy dostęp do niezbędnych usług w promieniu kilku kilometrów od ich miejsca zamieszkania.

### **2) Promocja możliwości pracy zdalnej w przyjaznych warunkach**

Promocja możliwości pracy zdalnej będzie odbywać się zewnętrznie, w zgodzie ze Strategią Marki Hajnówka. Wśród założeń jest promocja wśród młodych mieszkańców większych miast możliwości pracy w atrakcyjnych warunkach i przy jednoczesnej dużej wygodzie związanej z funkcjonalnościami Hajnówki.

### **3) Zmniejszenie oddziaływania negatywnych trendów demograficznych**

W celu walki z negatywnymi trendami demograficznymi, jak starzenie się społeczeństwa czy jego odpływ, wymagana jest wielowarstwowa integracja założeń polityki mieszkaniowej z innymi dokumentami. W ramach celu wzmocniona zostanie również kooperacja jednostek miejskich, Referatów UM i innych podmiotów wpływających na efektywność polityki miejskiej. Jakość współpracy w ramach wskazanych przełoży się

na większą świadomość i możliwość dopasowania precyzyjnego rozwiązania w zakresie negatywnych trendów.

#### 4) Budowa nowoczesnych budynków mieszkalnych

Mając na uwadze zmieniające się potrzeby społeczne, a także wymagania wynikające z postępującej transformacji energetycznej na terenie Unii Europejskiej, wymagane jest stawianie budynków mieszkalnych wpisujących się w oba powyższe zagadnienia.

### III. Aktywności operacyjne powiązane z aktywnością strategiczną ***Dostosowanie polityki mieszkaniowej do potrzeb mieszkańców o różnych dochodach***

Ludność Hajnówki jest zróżnicowana, tworzy ją wiele warstw socjoekonomicznych. W celu dopasowania aktywności miejskich do uwarunkowań lokalnych, polityka miasta będzie uwzględniać zróżnicowanie, realizując dedykowane aktywności ukierunkowane na możliwie szeroki zakres odbiorców.

Wśród celów operacyjnych związanych ze wskazanym celem strategicznym znajdują się:

#### 1) Opracowanie dedykowanych instrumentów polityki mieszkaniowej

Opracowanie dedykowanych instrumentów różnym grupom społecznym i ekonomicznym ma na celu maksymalną optymalizację działań Urzędu Miasta. Realizacja efektywnej polityki mieszkaniowej wymaga połączenia wielu różnych obszarów aktywności władz lokalnych, a ich wyselekcjonowanie nie tylko zracjonalizuje koszty, ale dodatkowo lepiej posłuży mieszkańcom kwalifikującym się do danej grupy. Proponowane instrumenty znajdują się w Załączniku nr 4 do poniższego dokumentu.

#### 2) Edukacja w zakresie szerokich pakietów dofinansowań krajowych i europejskich

Edukacja w zakresie szerokiej tematyki pakietów dofinansowań krajowych i europejskich to nieodzowna kwestia w obliczu nowej perspektywy finansowej. Mieszkańcy oraz lokalni przedsiębiorcy powinni znać możliwości pozyskiwania funduszy zewnętrznych m.in. na termomodernizację budynków mieszkalnych, czy budowę instalacji energii odnawialnej. Hajnówka ma zamiar prowadzić możliwie szerokie akcje informujące o aktualnych możliwościach pozyskiwania dofinansowań.

#### 3) Inteligentne lokalizowanie inwestycji w ramach MPZP

Inteligentne lokalizowanie polegać będzie na kilkietapowej i wielokryteriowej weryfikacji planowanej inwestycji oraz analizie potrzeb i opinii społecznej. Działania takie będą miały na celu zwiększenie atrakcyjności otoczenia zabudowy mieszkaniowej, zapewnienie dobrej obsługi komunikacyjnej, a co za tym idzie – podniesienie jakości życia mieszkańców miasta.

#### 4) Rozszerzenie współpracy z NGO oraz podmiotami ogólnokrajowymi

Chęć rozszerzenia współpracy Miasta z NGO oraz podmiotami ogólnokrajowymi wynika z faktu, iż: a) NGO o profilu usługi socjalne/pomoc społeczna mogą efektywnie wspierać działania miejskie wspierające mieszkańców o niskich dochodach, bądź będących niesamodzielnyymi; b) współpraca z podmiotami ogólnokrajowymi wpływa bezpośrednio na możliwości finansowania, zarządzania, wsparcia inwestycji mieszkaniowych – np. Społeczne Agencje Najmu.

### IV. Aktywności operacyjne powiązane z aktywnością strategiczną **Niskoemisyjne budownictwo mieszkaniowe Hajnówki**

#### 1) Edukacja mieszkańców w zakresie oszczędzania energii

Zmiany klimatyczne są problemem podejmowanym na każdym szczeblu polityk europejskich czy krajowych. Hajnówka chce wpisywać się w najlepsze dobre praktyki. Miasto będzie aktywnie uczyć mieszkańców w zakresie oszczędzania energii, wskazując przy tym na korzyści ekonomiczne wynikające ze stosowania rozwiązań niskoemisyjnych. Mieszkańcy będą informowani o aktualnych możliwościach dofinansowania do m.in. wymiany pieców grzewczych lub zakupu fotowoltaiki.

#### 2) Wspieranie deweloperów w ramach stosowania rozwiązań niskoemisyjnych

Inwestycje mieszkaniowe na terenie Miasta będą docelowo realizowane przede wszystkim przez jednostki UM Hajnówka, kooperatywny publiczno-prywatne, a także podmioty prywatne samodzielne (niezwiązane z podmiotem publicznym). Jednostki niezwiązane z podmiotami publicznymi będą wspieranie miękko – informacyjnie, a także twardo – subsydiami/preferencyjnymi warunkami dla terenów gminnych, w zakresie realizacji rozwiązań OZE bezpośrednio związanych z realizowaną inwestycją.

#### 3) Wdrażanie rozwiązań niskoemisyjnych w komunalnym budownictwie mieszkaniowym



Miasto Hajnówka będzie w czasie wdrażać rozwiązania nisko i zeroemisyjne w budynkach mieszkalnych jego aktualnego i przyszłego zasobu. W odniesieniu do budynków już istniejących, to poddawane będą ocenom technicznym i finansowym w celu określenia opłacalności inwestycji. Budynki będące elementami przyszłego zasobu będą posiadały obligatoryjne elementy (np. konstrukcji) uznawane za nisko lub zeroemisyjne.

**V. Aktywności operacyjne powiązane z aktywnością strategiczną *Zwiększenie liczby inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych***

Hajnówka boryka się z licznymi problemami gospodarczymi wynikającymi z położenia geograficznego, a co za tym idzie – sytuacji politycznej. Przedsiębiorstwa relokują kapitał w innych częściach województwa, oddalonych od granicy. Pomimo niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych Miasto może aktywnie promować uwarunkowania wewnętrzne, które wynikają z licznych atraktorów.

Wśród celów operacyjnych związanych ze wskazanym celem strategicznym znajdują się:

**1) Inteligentne lokalizowanie inwestycji przestrzennych (miejskich i prywatnych)**

Inteligentne lokalizowanie inwestycji jest niezwykle ważnym komponentem prorozwojowym. Hajnówka możliwie szczegółowo będzie analizować lokalizację każdej istotnej publicznie inwestycji przestrzennej w celu maksymalizacji zadowolenia mieszkańców.

**2) Zwiększenie finansowych nakładów inwestycyjnych miasta**

Miasto zwiększy w czasie finansowanie nowych inwestycji mieszkaniowych, a także poprawę stanu już będących w zasobie – przy równoległej dokonywanej analizie ekonomicznej opłacalności danej aktywności.

**3) Wzmoczenie kooperacji publiczno-prywatnej w różnych formach**

Współpraca publiczno-prywatna jest istotnym elementem budowy wydajnego systemu budownictwa mieszkaniowego. Realizacja założeń poniższego dokumentu będzie wymagała wzmocnienie działań mających na celu zawiązanie efektywnych współprac między jednostkami miejskimi a podmiotami prywatnymi.

**4) Opracowanie schematów kooperacji jednostek miejskich z podmiotami prywatnymi**



Hajnówka opracuje schematy współpracy Miasta z podmiotami prywatnymi w ramach wieloaspektowego podejścia do rozwijania szerokości i jakości zasobu mieszkaniowego miasta oraz prywatnego. Wśród potencjalnych kooperatyw Miasto będzie szukać wpływających pozytywnie na interes publiczny w zakresie mieszkalnictwa – tj. otoczenia budynków mieszkalnych, samopoczucia mieszkańców oraz jakości budynków.

### 3.4.3. Drzewo rekomendowanych aktywności strategicznych i operacyjnych

Na poniższym schemacie zaprezentowane jest zestawienie aktywności strategicznych wraz z aktywnościami operacyjnymi.

Czytając listę należy pamiętać o **otwartym charakterze zestawienia**, tj. w reakcji na zmieniające się uwarunkowania możliwe jest aktualizowanie ich, dodając nowe lub odejmując już zrealizowane zagadnienia.

Wskazane w *drzewie* cele korespondują między sobą i nie są sprzeczne, zachowując przy tym swoistą autonomię wdrożeniową, umożliwiając ich odosobnione monitorowanie oraz ewaluację.

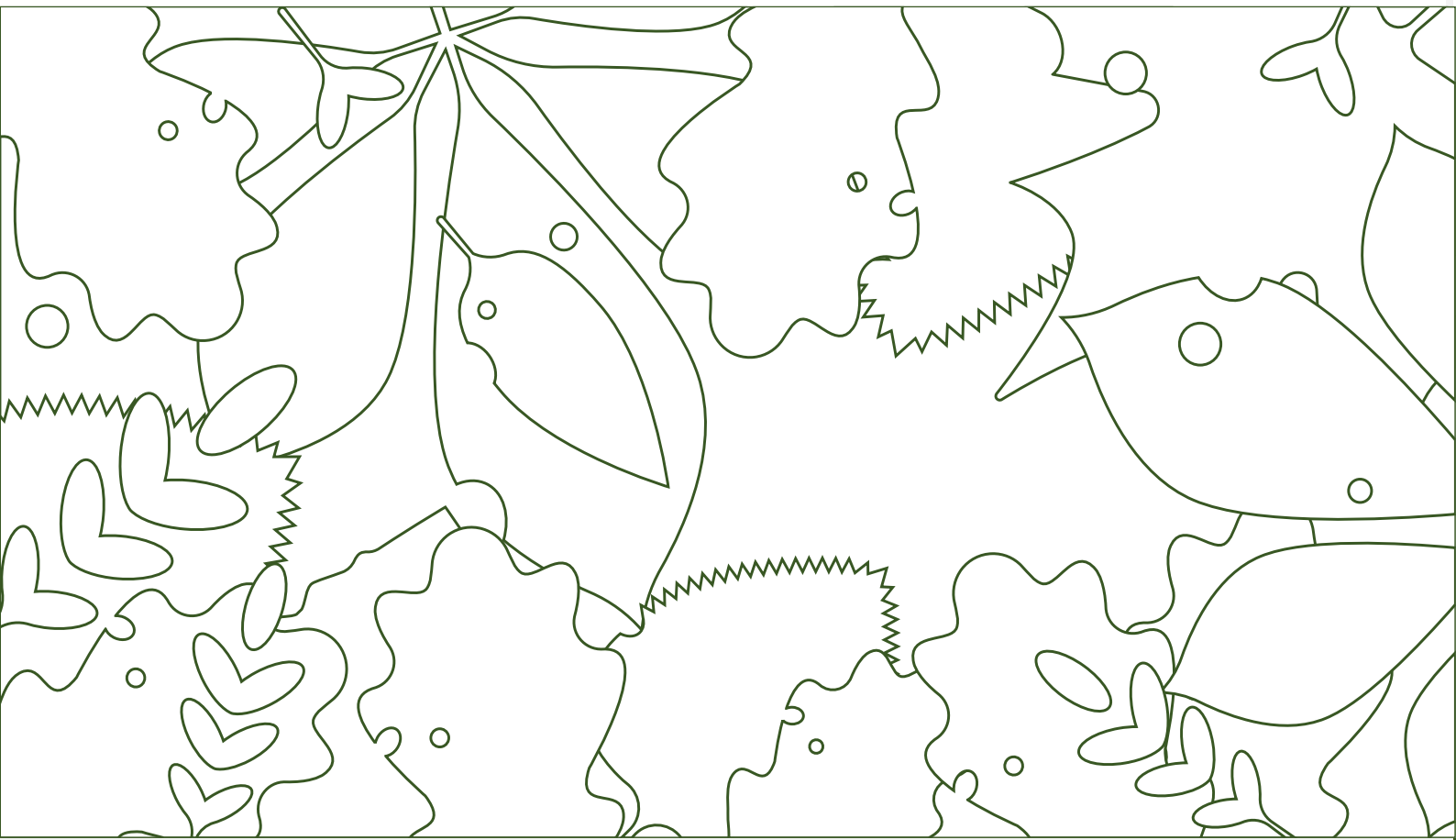


Tabela 12. Drzewo aktywności strategicznych i operacyjnych.



Źródło: Opracowanie własne Wykonawcy.





# SYSTEM WDRAŻANIA ORAZ FINANSOWANIA PROGRAMU



**HAJNÓWKA**  
DUCHOWA WITALNOŚĆ

## 4. SYSTEM WDRAŻANIA ORAZ FINANSOWANIA PROGRAMU

Dobłą praktyką z zakresu konstruowania efektywnego procesu decyzyjnego jest opracowywanie systemu wdrażania, monitoringu – sposobu zbierania informacji w zakresie wdrażanego Programu, a także ewaluacji pozwalającej na ocenę realizowanych rozwiązań. W obliczu różnorodnej sytuacji majątkowej jednostek samorządu terytorialnego (JST) wskazane jest również opracowanie potencjalnych źródeł finansowania założeń dokumentu. Wszystkie z opisanych w dalszej części niniejszego dokumentu systemów nie są katalogami zamkniętymi, możliwa jest ich modyfikacja, a w razie drastycznych zmian wynikających z przepisów lub powszechnie stosowanych praktyk – taka zmiana jest wskazana.

### 4.1. Wdrażanie

Miejski Program Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego Miasta Hajnówka wdrażany będzie przez Urząd Miasta Hajnówka współpracy z Podmiotami Realizującymi Politykę Miejską (PRPM). Burmistrz odpowiadać będzie za przyjęcie Programu, korekty i inne decyzje związane z modyfikacją zapisu dokumentu, a także decyduje on w zakresie przyjęcia ich uchwałą Rady Miasta. Realizacja Programu koordynowana będzie przez Burmistrza Miasta Hajnówka, a wykonywana głównie przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej. Zgodnie z dokumentem Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2019-2023 ZGM jest jednostką organizacyjną zarządzającą i administrującą lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Mając na uwadze efektywność wskazanych działań, jednostka ta będzie mogła z dużą skutecznością kontynuować wskazane działania koordynujące wraz z elementami uzupełniającymi.

Niezwykle istotna dla Programu będzie kooperacja publiczno-prywatna, której wzmocnienie będzie kluczowe, gdyż to deweloperzy prywatni zaspokajają zapotrzebowania mieszkaniowe, stanowiąc o sile nasycenia rynku. Efektywne wdrożenie będzie związane zatem z aktywnością lokalnych NGO i podmiotów prywatnych. Wdrożenie Programu będzie ściśle związane z zasadami nadrzędnymi dla rozwoju Miasta Hajnówka<sup>41</sup>, tj.: poszanowanie środowiska przyrodniczego, integracja, partnerstwo, koordynacja oraz subsydiarność.

---

<sup>41</sup> Plan Rozwoju Instytucjonalnego Miasta Hajnówka, s. 51



W celu maksymalizacji efektywności wdrożeniowej sugerowane jest zawiązanie/ pozyskanie:

- ✓ Zespołu ds. Wdrożenia i Monitorowania Programu Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego;
- ✓ Zespołu / Specjalisty ds. Współpracy międzywydziałowej w zakresie pozyskiwania i analizy danych.

**Tabela 13.** Przykładowy podział obowiązków wdrożeniowych.

Jednostka miejska	Zadania
Burmistrz	Ogólna koordynacja jednostek podległych; wyznaczanie czasu wdrożenia poszczególnych elementów Programu
Zastępca Burmistrza	Nadzór bezpośredni i określanie zadań szczegółowych jednostkom bezpośrednio zaangażowanych we wdrożenie Programu
ZGM	Bezpośrednie wdrożenie ze szczególnym uwzględnieniem zasobu komunalnego; zawiązanie Zespołu ds. Wdrożenia i Monitorowania Programu;
Pozostałe jednostki / wydziały miejskie w pewnym zakresie odpowiedzialne za kształt polityki miejskiej	Monitorowanie i kolekcjonowanie danych wymaganych do efektywnego wdrożenia, monitorowania i ewaluacji Programu

**Źródło:** Opracowanie własne.

## 4.2. Finansowanie

Koszty wynikające z realizacji założeń Programu mogą zostać współfinansowane przez różnorodne programy Unii Europejskiej, które ponadto są procentowo wyższe w województwach wschodnich Polski, niżeli w jej centralnych i zachodnich regionach. Wśród opcji dofinansowania znajdują się m.in.:

- Fundusze Europejskie dla Podlaskiego 2021-2027;
- Fundusze Europejskie dla Nowoczesnej Gospodarki (FENG);
- Fundusze Europejskie dla Polski Wschodniej;
- Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko (FENIKS);
- Europejska Inicjatywa Miejska (European Urban Initiative – EUI);
- Inne programy unijne, w tym strukturalne i inwestycyjne.

Poza środkami wynikającymi bezpośrednio z członkostwa Polski w Unii Europejskiej Miasto Hajnówka może aplikować również o środki wynikające ze współpracy w ramach EOG państw spoza UE – dofinansowań norweskich i szwajcarskich (tzw. Mechanizmów Finansowych).

Poza międzynarodowymi dopłatami wynikającymi ze statusu państwa w strukturach społeczności międzynarodowej możliwe jest wsparcie inwestycji wynikających z Programu krajowymi środkami finansowymi, w tym m.in.:

- Banku Gospodarstwa Krajowego (m.in. Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa, "Mieszkanie bez wkładu własnego", Bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat, etc.);
- Narodowego Programu Mieszkaniowego (m.in. Mieszkanie+, Lokal za Grunt, Mieszkanie na Start, Pierwsze Mieszkanie, etc.);
- Programu Krajowego Polska Wschodnia;
- Programu Krajowego Infrastruktura i Środowisko;
- Innych programów krajowych, w tym strukturalne i inwestycyjne.

Szczególną rolę w finansowaniu Programu Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego Miasta Hajnówka będzie miał Program Wsparcia Budownictwa Socjalnego i Komunalnego, którego operatorem jest BGK. W ramach wsparcia finansowane są przedsięwzięcia polegające na:

- budowie budynku;
- remoncie lub przebudowie mieszkalnego, albo jego części;
- zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części;
- zakupie lokalu (przy tworzeniu mieszkań chronionych oraz lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy).

Podstawowymi źródłami finansowania będą środki własne Miasta Hajnówka oraz kredyty komercyjne. Poniżej zaprezentowano zestawienie rodzajów środków finansowych:

1 Środki finansowe własne Miasta Hajnówka, w tym budżet własny oraz kredyty (w tym komercyjne).

2 Środki finansowe zewnętrzne pozapaństwowe, w tym Fundusze Europejskie czy Mechanizmy Finansowe.

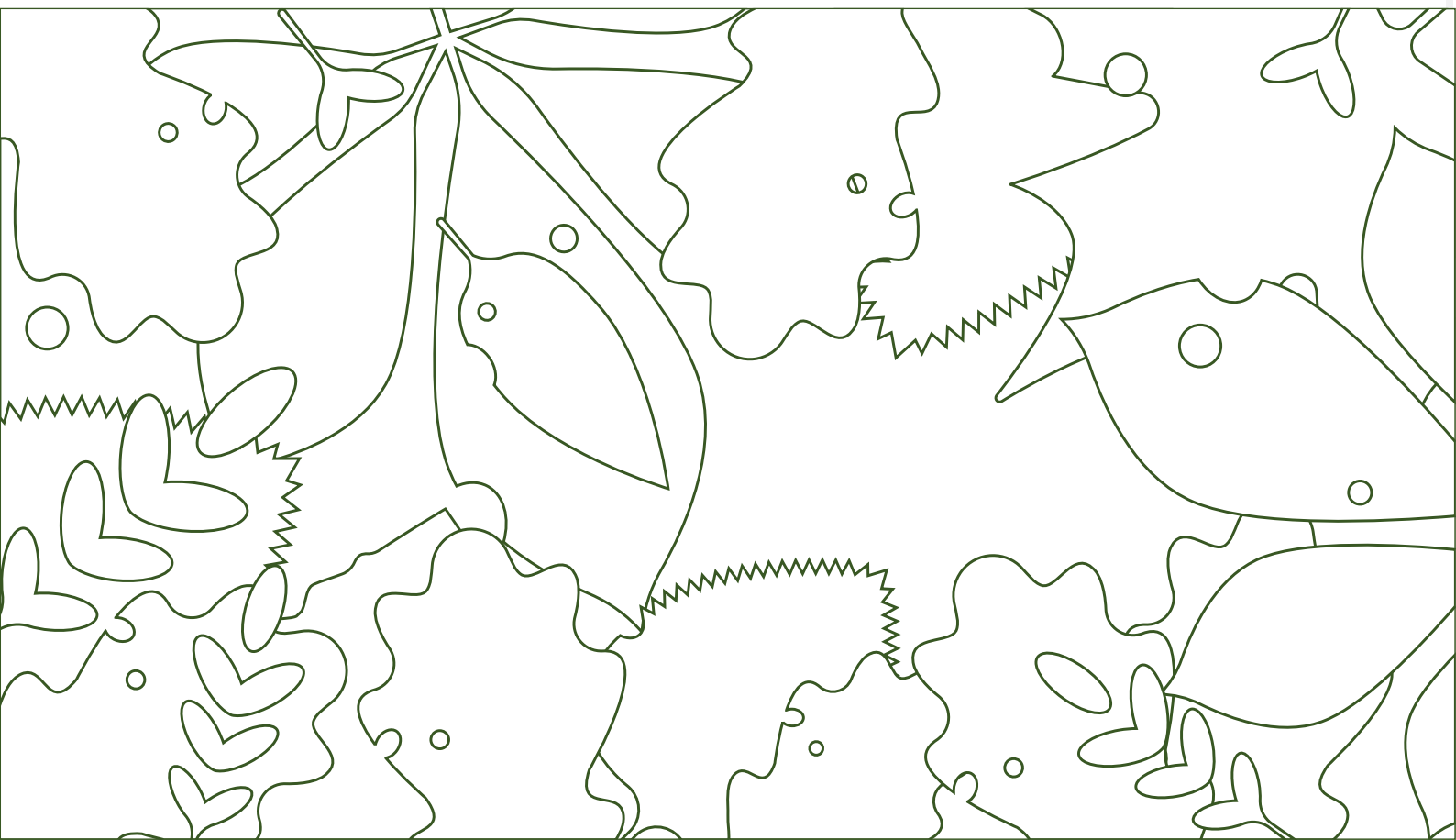
3 Środki finansowe zewnętrzne krajowe, w tym programy celowe związane z polityką mieszkaniową.

4 Środki finansowe zewnętrzne wynikające z PPP, w tym inwestycje i ulgi wynikające z zapisów umownych między podmiotami.

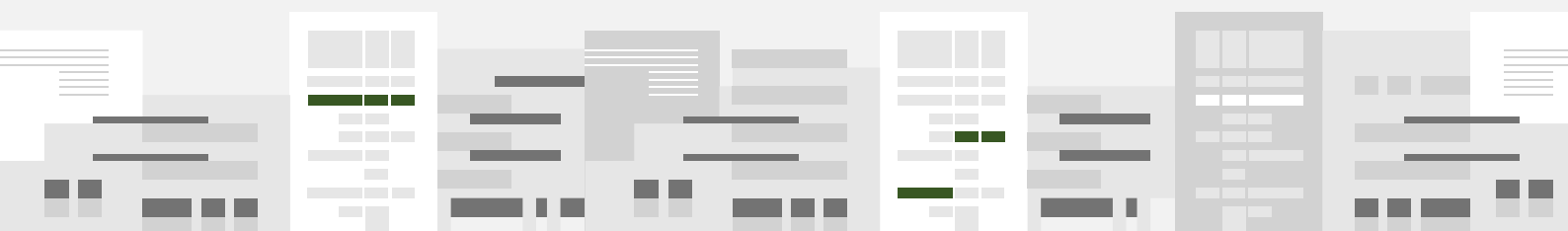
Wysokość finansowania zewnętrznego oraz warunki finansowania wewnętrznego wynikającego z zobowiązań finansowych dostosowywane są indywidualnie dla przedsięwzięcia.







# BIBLIOGRAFIA, WYKAZY TABEL, RYSUNKÓW, WYKRESÓW ORAZ ZAŁĄCZNIKÓW



**HAJNÓWKA**  
DUCHOWA WITALNOŚĆ

## 5. BIBLIOGRAFIA, WYKAZY TABEL, RYSUNKÓW, WYKRESÓW ORAZ ZAŁĄCZNIKÓW

### 5.1. Bibliografia

Campaigne J., *Managing Rent Arrears – A Local Authority Perspective*, 2004, [www.shelter.org.uk](http://www.shelter.org.uk) (na podstawie doświadczeń South Lanarkshire).

Dąbrowska-Milewska G., *Propozycja Klasyfikacji Standardu Zabudowy Mieszkaniowej Wielorodzinnej Powstałej w Polsce po roku 1990*, Instytut Rozwoju Miast 2007.

Departament Strategii Rozwoju Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, *Scenariusze Rozwojowe Polski w Perspektywie roku 2050*, Warszawa 2019 r.

Dz.U. 2018 poz. 1496.

*Gdański Program Mieszkalnictwa Społecznego*, Gdańsk 2017.

Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Hajnówka, Hajnówka 2017.

*Mapa szlaków Green Velo*, <https://greenvelo.pl/mapa> [dostęp 10.01.2023 r.].

Najwyższa Izba Kontroli, *Nieruchomości gminne poza kontrolą*, 2019, <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/nieruchomosci-gminne-pozza-kontrola.html> [dostęp 20.01.2023 r.].

Określone ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100, z późn. zm.).

Plan Rozwoju Instytucjonalnego Miasta Hajnówka.

*Polityka mieszkaniowa Bytomia do 2050 roku*, Bytom 2018.

*Polityka mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2017-2027*, Poznań 2017

Polityka mieszkaniowa - Ministerstwo Rozwoju i Technologii - Portal Gov.pl, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/polityka-mieszkaniowa> [dostęp 10.01.2023 r.].

*Raport o stanie Miasta Hajnówka 2021 r.*, <https://hajnowka-2021.curulis.pl/informacje-podstawowe/jednostki-organizacyjne-miasta-hajn%C3%B3wka> [dostęp 10.01.2023 r.].

Strategia Rozwoju Miasta Hajnówka na lata 2016-2025.

Twardoch A., *Oddolne budownictwo mieszkaniowe: potencjał i perspektywy*, Mieszkalnictwo w Polsce Dobre Praktyki 2017.

UCHWAŁA NR III/21/18 RADY MIASTA HAJNÓWKA z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2019-2023.

Zarządzenie nr 8463/13 Prezydenta Wrocławia z dnia 3 września 2013 r., zmienione Zarządzeniem nr 1139/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 14 czerwca 2019 r.

<https://www.rudaslaska.pl/ruda-slaska/aktualnosci/2022/02/01/wraca-czynszowa-abolicja/> [dostęp 10.01.2023 r.].

<https://www.rudaslaska.pl/ruda-slaska/aktualnosci/2022/02/01/wraca-czynszowa-abolicja/> [dostęp 10.01.2023 r.].

<https://msmpoznan.pl/> [dostęp 10.01.2023 r.].

<https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/1619,pojecie.html> [dostęp 20.01.2023].

<https://www.ppp.gov.pl/czym-nie-jest-ppp/> [dostęp 20.01.2023 r.].

## 5.2. Wykaz tabel

<b>Tabela 1.</b> Wykaz skrótów. ....	6
<b>Tabela 2.</b> Syntetyczne zestawienie zasobów mieszkaniowych Miasta.....	28
<b>Tabela 3.</b> Zapotrzebowanie na lokale komunalne - rozpatrywane podania o podział.....	29
<b>Tabela 4.</b> Łączna wartość długu z tytułu czynszów w lokalach gminnych w latach 2019-2022 r.....	29
<b>Tabela 5.</b> Budynki mieszkalne na terenie Hajnówki. ....	31
<b>Tabela 6.</b> Orientacyjne wydatki na utrzymanie i zarządzanie miejskim zasobem mieszkaniowym w latach 2018-2023 na podstawie prognozy z 2019 r.....	35
<b>Tabela 7.</b> Czynniki podwyższające lub obniżające czynsz bazowy w Hajnówce.....	36
<b>Tabela 8.</b> Analiza SWOT.....	44
<b>Tabela 9.</b> Zestawienie dobrych praktyk w odniesieniu do Miasta Hajnówka. ....	53
<b>Tabela 10.</b> Symulacja chłonności zgodnie z przeznaczeniem terenu w SUIKZP.....	67
<b>Tabela 11.</b> Aktywności miasta o charakterze celów strategicznych. ....	75
<b>Tabela 12.</b> Drzewo aktywności strategicznych i operacyjnych.....	83
<b>Tabela 13.</b> Przykładowy podział obowiązków wdrożeniowych.....	86

## 5.3. Wykaz rysunków

<b>Rysunek 1.</b> Założenia (kluczowe cele) dokumentu. ....	9
<b>Rysunek 2.</b> Lokalizacja Hajnówki na mapie województwa podlaskiego i powiatu hajnowskiego.....	12

<b>Rysunek 3.</b> Mapa Hajnówki i jej bezpośredniego otoczenia wraz z kluczowymi połączeniami komunikacyjnymi. ....	14
<b>Rysunek 4.</b> Struktura zarządcza zasobami nieruchomości na terenie Miasta. ....	19
<b>Rysunek 5.</b> Schemat struktury organizacyjnej Urzędu Miasta Hajnówka. ....	21
<b>Rysunek 6.</b> Mapa kierunków rozwoju i zagospodarowania Hajnówki. ....	25
<b>Rysunek 7.</b> Zabudowa na tle przestrzeni niezabudowanej (tzw. Schwarzplan) Hajnówki. ....	33
<b>Rysunek 8.</b> Obszary priorytetowych działań w zakresie rozwoju mieszkalnictwa. ....	58
<b>Rysunek 9.</b> Schematyczne kierunki rozwoju mieszkalnictwa. ....	61
<b>Rysunek 10.</b> Mapa dostępności komunikacyjnej. ....	65
<b>Rysunek 11.</b> Działki ewidencyjne niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. ....	66
<b>Rysunek 12.</b> Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową mieszczące się na terenie obszarów priorytetowych działań związanych z mieszkalnictwem. ....	68

## 5.4. Wykaz wykresów

<b>Wykres 1.</b> Liczba ludności w Hajnówce w latach 2019-2022 wraz z linią trendu. ....	38
<b>Wykres 2.</b> Ludność w podziale na grupy ekonomiczne w latach 2019-2022. ....	39
<b>Wykres 3.</b> Liczba bezrobotnych w Hajnówce w latach 2019-2022. ....	40
<b>Wykres 4.</b> Emigracja i imigracja z Hajnówki w latach 2019-2022. ....	40

## 5.5. Wykaz załączników

- **Załącznik nr 1** Badania ankietowe.
- **Załącznik nr 2** Wykaz budynków gminnych i Wspólnot Mieszkaniowych Hajnówki.
- **Załącznik nr 3** Cele działań miejskich w obszarze mieszkalnictwa warunkowane prawnie.
- **Załącznik nr 4** Przykładowe instrumenty współpracy z inwestorami, NGO oraz rozwiązania dedykowane grupom socjoekonomicznym.
- **Załącznik nr 5** Uzbrojenie terenów.