

**UCHWAŁA NR LXXXII/769/2023  
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWIE**

z dnia 23 lutego 2023 r.

**w sprawie Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), Rada Miejska w Tarnowie uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Strategię Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r.” w brzmieniu jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Tarnowie

**Jakub Kwaśny**

Załącznik do uchwały Nr LXXXII/769/2023  
Rady Miejskiej w Tarnowie  
z dnia 23 lutego 2023 r.



# Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r.

**Utila sp. z o.o.**

WARSZAWA | 2023

## SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie.....	3
1.1. Cel opracowania Strategii .....	3
1.2. Metodyka opracowania Strategii.....	3
1.3. Wnioski z Diagnozy.....	5
1.4. Odniesienie do dokumentów strategicznych i programowych lokalnych, regionalnych i krajowych .....	5
2. Wizja mieszkalnictwa do 2030 .....	10
3. Cele strategiczne i operacyjne .....	10
4. Główne kierunki działań .....	12
5. Przykłady działań do wykonania w ramach realizacji Strategii .....	15
6. System wdrażania i monitorowania Strategii .....	19
6.1. Rekomendowany model organizacyjny zarządzania zasobem mieszkaniowym.....	19
6.2. System ewidencji zasobów mieszkaniowych.....	22
6.3. System monitorowania i ewaluacji realizacji Strategii.....	24
6.4. Ewaluacja Strategii.....	31
7. Spis tabel .....	32

## 1. WPROWADZENIE

### 1.1. CEL OPRACOWANIA STRATEGII

Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa wyznacza kierunki, w których sektor ten powinien się rozwijać. Opracowanie powyższego dokumentu ma przyczynić się do efektywnego i przejrzystego zarządzania zasobami mieszkaniowymi Miasta oraz prowadzenia polityki mieszkaniowej zmierzającej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obecnych i potencjalnych mieszkańców. Istotne jest dostosowanie kierunków rozwoju oraz działań do zróżnicowanych potrzeb wszystkich grup mieszkańców, od osób młodych, usamodzielniających się, przez osoby zagrożone wykluczeniem społecznym i mieszkańców lokali komunalnych, po seniorów. Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa ma na celu kreowanie takiego rozwoju, który będzie podnosił jakość zamieszkiwania obecnych i przyszłych mieszkańców Tarnowa, nie tylko w zasobie mieszkaniowym gminy, ale także w sektorze prywatnym – poprzez współpracę z deweloperami i odpowiedzialną politykę planistyczną. Zagadnienie mieszkalnictwa jest ważnym elementem polityki miejskiej, ze względu na mnogość aspektów, które obejmuje, m.in. gminne budownictwo mieszkaniowe, zaopatrzenie mieszkańców w dostęp do wody oraz kanalizacji czy utrzymywanie ładu przestrzennego.

W obliczu aktualnych zmian społecznych zachodzących w całym kraju, w tym zauważalnej tendencji starzenia się społeczeństwa czy migracji do największych ośrodków miejskich, ale także problemów gospodarczych, miasto staje przed wyzwaniem zapewnienia mieszkańcom odpowiedniej liczby dostępnych cenowo mieszkań. W tym celu niezbędne jest tworzenie projektów i programów wsparcia dedykowanych konkretnym grupom, z jednoczesnym postrzeganiem mieszkalnictwa jako dynamicznego procesu społecznego, który wykracza poza konieczność dostarczenia jednego mieszkania na całe życie. Istotne jest zrozumienie, że potrzeby mieszkaniowe zmieniają się wraz z wiekiem i sytuacją życiową, a samorząd może pośredniczyć w procesie odpowiadania na te potrzeby.

Przeprowadzona diagnoza sytuacji społeczno-ekonomicznej oraz analiza aktualnego stanu mieszkalnictwa w Mieście pozwoliła poznać problemy z sektora mieszkaniowego, z którymi musi zmierzyć się miasto oraz potencjały, które w dalszej pracy wykorzystano w stworzeniu wizji mieszkalnictwa Miasta Tarnowa.

### 1.2. METODYKA OPRACOWANIA STRATEGII

Przygotowanie Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r. podzielone zostało na kilka etapów, które składały się z poszczególnych zadań. Pierwszym etapem było przygotowanie diagnozy społeczno-ekonomicznej oraz aktualnego stanu mieszkalnictwa w mieście za pomocą wybranych metod i technik badawczych - analizy danych ilościowych oraz jakościowych. Podstawową metodą badawczą była analiza desk research (zapoznanie z odpowiednim materiałem oraz analiza dostępnych źródeł danych - weryfikacja oraz, jeśli zaistniała taka potrzeba, również przetworzenie). Badanie to pozwoliło uzyskać konkretne informacje, z których wnioski posłużyły zidentyfikowaniu problemów i potencjałów mieszkalnictwa w Tarnowie. Oprócz wyników badań ilościowych oraz jakościowych, wykorzystane zostały również wnioski z:

- dokumentów wyższego szczebla wskazujących na pewne kierunki i trendy w rozwoju planowania przestrzennego,
- aktów prawnych i opracowań na poziomie ministerialnym,
- dokumentów programowych na szczeblu lokalnym m.in. strategii, uchwał.

Badanie ilościowe zostało przeprowadzone wśród mieszkańców Tarnowa za pomocą badania CATI (komputerowo wspomagane wywiady telefoniczne) oraz ankiety internetowej (badanie CAWI). Wzięło w nim udział 407 osób. Celem badania było pozyskanie odpowiedzi, na istotne pytania pod względem sytuacji na rynku mieszkaniowym miasta oraz preferencji mieszkaniowych mieszkańców. Podczas badania dążono do uzyskania reprezentatywności próby (w odniesieniu do populacji mieszkańców Tarnowa), poprzez dobór kwotowy i skompletowanie odpowiedzi ze wszystkich grup społecznych.

Na dalszym etapie prac nad Diagnozą odbyły się warsztaty diagnostyczne. Do ich udziału zostali zaproszeni mieszkańcy, organizacje pozarządowe, przedstawiciele samorządu, spółdzielni mieszkaniowych, deweloperów, TTBS i MZB. Była to forma jakościowego badania potrzeb i preferencji społeczności lokalnych. Kolejną zastosowaną metodą badawczą był Indywidualny Wywiad Pogłębiony IDI, czyli przeprowadzenie bezpośredniej rozmowy badacza z pojedynczym respondentem. Przeprowadzono 5 wywiadów.

Etapem drugim było opracowanie projektu Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa. Opracowano plan operacyjny zawierający następujące elementy:

1. Wizję mieszkalnictwa do 2030 r., która przedstawia pożądany obraz obszaru w danym okresie.
2. Cele strategiczne i szczegółowe, które mają określić rezultaty oraz rzeczy właściwe dla rozwoju mieszkalnictwa w Tarnowie.
3. Kierunki działań będące wynikiem kolejnego etapu prac, które stanowią uszczegółowienie zakładanych celów.

W ramach prac nad dokumentem Strategii przeprowadzone zostały warsztaty projekcyjne, podczas których sformułowane zostały kluczowe kierunki działań, będące odpowiedzią na zdiagnozowane problemy. Uczestnicy pracowali nad identyfikacją celów rozwojowych na najbliższe lata.

Następnie określony został system wdrażania i monitorowania strategii oraz zaproponowano strukturę zarządzania zasobem mieszkaniowym. Opracowano również system monitoringu i ewaluacji, który ma wychwytywać zagrożenia w realizacji zakładanych celów oraz informować o konkretnych zmianach, które należy wprowadzić.

Etap trzeci polegał na przeprowadzeniu konsultacji Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r., czyli uzyskaniu akceptacji społecznej sformułowanych zapisów. Proces konsultacji społecznych miał na celu poinformowanie mieszkańców miasta, przedstawicieli instytucji, organizacji pozarządowych itp. o toczącym się procesie opracowania dokumentu Strategii oraz możliwość zgłoszenia uwag do projektu. W ramach konsultacji przeprowadzone zostały następujące działania:

- ogłoszenie o przystąpieniu do konsultacji na stronie internetowej miasta oraz w BIP (Biuletynie Informacji Publicznych),
- opublikowanie projektu do publicznego wglądu na stronie miasta oraz BIP,
- zebranie uwag za pomocą przygotowanego formularza,
- przygotowanie raportu z konsultacji społecznych.

Końcowym etapem jest przygotowanie ostatecznej wersji dokumentu, po dokonaniu uzupełnień i poprawek.

### 1.3. WNIOSKI Z DIAGNOZY

Na podstawie przygotowanej Diagnozy określono najważniejsze procesy oraz tendencje charakteryzujące Tarnów:

- W mieście stale maleje liczba mieszkańców – w latach 2016-2021 odnotowano spadek o 5,5%, a prognozy wskazują, że liczba ludności nadal będzie maleć.
- Wśród mieszkańców rośnie udział osób w wieku poprodukcyjnym, a wskaźnik obciążenia demograficznego wzrósł z 23,9 w roku 2016 do 29 w 2021 r., co wskazuje na starzejące się społeczeństwo.
- W analizowanym okresie średniorocznie w Tarnowie budowało się 260 mieszkań, co stanowiło około 1% wszystkich lokali mieszkalnych powstających w województwie małopolskim.
- W 2020 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Tarnowie wyniosła 64,4 m<sup>2</sup>, natomiast na 1 osobę przypadało średnio 26,6 m<sup>2</sup> mieszkania.
- Zdecydowana większość mieszkań w Tarnowie w 2020 r. należała do zasobów osób prywatnych (67,9%), podczas gdy zasoby gminne stanowiły jedynie 5,6%.
- Na terenie miasta funkcjonuje wielu prywatnych deweloperów stawiających budynki mieszkalne, przede wszystkim zabudowę wielorodzinną, jednorodziną oraz szeregową. Według stanu na październik 2022 realizowanych było 14 inwestycji mieszkaniowych.
- Średnia cena za metr kwadratowy była w 2020 r. o prawie połowę niższa niż w całym województwie, co czyni rynek mieszkaniowy Tarnowa atrakcyjnym i konkurencyjnym.
- W mieście występuje duże zapotrzebowanie na lokale wchodzące w zasób gminy Miasta Tarnowa.
- W Tarnowie słabo rozwinięty jest rynek mieszkań na wynajem – analiza serwisu Otodom wykazała, że w październiku 2022 r. w całym mieście były dostępne jedynie 23 mieszkania na wynajem.
- Najmniej zadowolone ze swojej sytuacji mieszkaniowej były osoby w wieku 25-34 lat, z czego duża część nadal zamieszkiwała swoje domy rodzinne. Może to sugerować, że ciężko jest im się usamodzielnąć. W badaniu ankietowym najwięcej respondentów wskazało, że to właśnie ta grupa powinna zostać objęta wsparciem mieszkaniowym.

### 1.4. ODNIESIENIE DO DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH I PROGRAMOWYCH LOKALNYCH, REGIONALNYCH I KRAJOWYCH

#### KRAJOWA POLITYKA MIEJSKA 2030 (KPM 2030)

Krajowa Polityka Miejska 2030 wyróżnia kluczowe wyzwania dotyczące miast i ich obszarów funkcjonalnych oraz proponuje priorytetowe kierunki rozwiązań wokół kwestii:

- problemów suburbanizacji i ładu przestrzennego,
- współpracy w miejskich obszarach funkcjonalnych oraz wzmocnienia zdolności rozwojowych (także poprzez transformację cyfrową),
- jakości środowiska przyrodniczego w miastach i działań adaptacyjnych wobec zmian klimatu,
- systemów mobilności miejskiej i bezpieczeństwa, zwłaszcza niechronionych uczestników ruchu,
- promocji działań na rzecz podnoszenia kapitału społecznego, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb mieszkaniowych.

Jednym z głównych wyzwań wyszczególnionych w KPM 2030 jest poprawa dostępności mieszkaniowej – stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest opisany jako jeden z kluczowych elementów warunkujących jakość życia w miastach oraz wpływających na ich rozwój. Większa dostępność mieszkań ma decydujący wpływ na poprawę sytuacji demograficznej w miastach i na ich obszarach funkcjonalnych, zarówno w kontekście przyrostu naturalnego, jak i w kontekście migracji wewnętrznych i zewnętrznych.

Jako proponowane rozwiązania w tym aspekcie wyszczególniono:

- zwiększenie tempa rozwoju mieszkalnictwa społecznego w miastach,
- intensyfikację procesów odnowy substancji mieszkaniowej,
- regulację i wsparcie mieszkalnictwa wspomaganego,
- współpracę gmin i sektora prywatnego na rzecz zwiększania dostępności mieszkań,
- zintegrowane programowanie rozwoju mieszkalnictwa w miastach.

Dodatkowo, jako proponowane rozwiązania odnoszące się do innych aspektów funkcjonowania miast wyróżniono: wzmocnienie priorytetu dla wysokiej jakości przestrzeni publicznych, wspomaganie efektywnego i funkcjonalnego włączania w struktury miasta istniejących obszarów, wprowadzanie standardu ochrony i kształtowania zieleni w procesach inwestycyjnych oraz zmniejszenie energochłonności budynków mieszkalnych. W niniejszej Strategii ujęto kierunki działań wpisujące się w wyżej wymienione proponowane rozwiązania, a przyjęte cele dotyczą aspektów zarówno mieszkaniowych, jak i środowiskowych, ekonomicznych oraz związanych z rozwojem przestrzeni publicznych i wspieraniem budowania więzi lokalnych.

---

#### NARODOWY PROGRAM MIESZKANIOWY (NPM)

Głównym celem NPM jest wprowadzenie rozwiązań zwiększających dostępność mieszkań, zwłaszcza dla rodzin o przeciętnych i niskich dochodach, uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Ponadto istotnym celem określonym w NPM jest poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej.

Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r. jest spójna z NPM szczególnie w zakresie następujących kierunków działań:

- zwiększenie podaży mieszkań o niskim czynszu oraz aktywizację podmiotów dostarczających tego typu mieszkania,
- zwiększenie możliwości gmin w zakresie dostarczania lokali socjalnych/mieszkań komunalnych,
- rozwój mieszkalnictwa wspomaganego (np. chronionego),
- wypracowanie i wdrożenie strategicznego podejścia polityki mieszkaniowej do potrzeb mieszkaniowych grup o specjalnych potrzebach mieszkaniowych, w szczególności osób starszych i niepełnosprawnych,
- racjonalizację zasad zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi w zasobie publicznym,
- wspieranie inwestycji termomodernizacyjnych i remontowych, w tym poprzez szersze inwestycje podejmowane w ramach projektów rewitalizacji obszarów zdegradowanych,
- zapewnianie infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

---

#### KRAJOWY PROGRAM PRZECIWDZIAŁANIA UBÓSTWU I WYKLUCZENIU SPOŁECZNEMU (KPPUIWS)

Celem głównym Krajowego Programu Przeciwdziałania Ubóstwu i Wykluczeniu Społecznemu (aktualizacja 2021–2027, polityka publiczna z perspektywą do roku 2030) jest redukcja ubóstwa i wykluczenia społecznego oraz poprawa dostępu do usług świadczonych w odpowiedzi na wyzwania demograficzne, natomiast jednym z priorytetów jest przeciwdziałanie bezdomności i wykluczeniu mieszkaniowemu. Polityka społeczna powinna przeciwdziałać i rozwiązywać problem bezdomności oraz wspierać rozwój mieszkalnictwa społecznego jako istoty bezpieczeństwa socjalnego umożliwiającego aktywność społeczną i zawodową osób zagrożonych wykluczeniem. W ramach Programu zakłada się:

- wsparcie osób zagrożonych kryzysem bezdomności,
- rozwiązywanie problemu bezdomności,
- diagnozowanie problemu bezdomności i wykluczenia mieszkaniowego,
- opracowanie i wdrożenie rozwiązań na rzecz przejścia ze wsparcia instytucjonalnego do wsparcia w formie mieszkaniowej, w tym:

- o zwiększanie zasobu mieszkań dostępnych cenowo o odpowiednim standardzie połączone z systemem adekwatnego wsparcia finansowego,
- o podjęcie działań zmierzających do wprowadzenia instrumentów regulacyjnych, które umożliwiłyby gminom racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym w celu efektywniejszego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących.

W Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r. znalazły się zapisy spójne z KPPUIWS, szczególnie w kontekście zwiększania zasobu mieszkań dostępnych cenowo oraz podjęcia działań zmierzających do wprowadzenia instrumentów regulacyjnych, które umożliwiłyby gminom racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

---

## STRATEGIA ROZWOJU MIASTA – TARNÓW 2030 (SRMT)

Według Strategii główną aspiracją Tarnowa jest odblokowanie i wzmacnianie lokalnych potencjałów oraz włączenie i zaangażowanie mieszkańców w procesy rozwojowe miasta. Wizja rozwoju miasta została określona według następujących sformułowań:

- Tarnów jest miastem wygodnym dla jego mieszkańców i użytkowników – miastem, które oferuje dobrej jakości, dostępną, ekologiczną komunikację zbiorową i kreuje przestrzeń miejską opartą o ideę geometrii równości, czyli priorytet ruchu pieszego, rowerowego i zbiorowego nad indywidualnym samochodowym.
- Tarnów to miasto, które w zasięgu kilkunastominutowego spaceru umożliwia skorzystanie z usług i infrastruktury społecznej i dotarcie do przestrzeni publicznej lub bazy sportowej pozwalającej na aktywne spędzanie czasu wolnego i sąsiedzka integrację.
- Tarnów to miasto łatwe w obsłudze i dostępne, nie tworzące zbędnych barier, likwidujące istniejące ograniczenia (m.in. fizyczne, proceduralne) i pobudzające aktywność swoich mieszkańców w sferze wspólnotowej, społecznej i zawodowej.
- Tarnów tworzy warunki dla rozwoju dobrej jakości miejsc pracy, wspiera inwestorów, oferując mieszkańcom wygodę dobrego, harmonijnego życia stanowiącego alternatywę wobec wielkomiejskiego pośpiechu.
- Tarnów - jako polski biegun ciepła - dąży do stania się miastem o dodatnim bilansie energetycznym, korzystając i promując nowoczesne rozwiązania bazujące na odnawialnych źródłach energii i efektywnym zarządzaniu energią w mieście.
- Tarnów umacnia swoją pozycję jako stolica subregionu i miasto ważne dla najbliższych sąsiadów, pełniąc funkcję ośrodka ponadlokalnego dla 600-700 tysięcy mieszkańców miasta i okolic w sferze edukacji, kultury, zatrudnienia oraz jako ważny ośrodek życia miejskiego. Miasto oferuje zróżnicowane usługi w tych obszarach, w tym przedsięwzięcia o znaczeniu regionalnym, unikalne i niszowe.
- Tarnów stawia na wysokiej jakości edukację na poziomie ponadpodstawowym i wyższym, edukację reagującą i wpisującą się w trendy obserwowane w otoczeniu. Staje się faktyczną kuźnią talentów i inkubatorem karier zawodowych.
- Tarnów to miasto, w którym mieszkańcy czują więź ze swoim miastem i jego dziedzictwem historycznym, a kolejne pokolenia wzrastają w poczuciu dumy z dorobku przeszłości, Tarnowa dziś i przyszłych aspiracji.

W niniejszej strategii również znalazły się odniesienia do kreowania przestrzeni miejskiej opartej na geometrii równości, istotności zapewnienia dostępu z obszarów mieszkaniowych do usług i infrastruktury społecznej oraz wysokiej jakości przestrzeni publicznych, ograniczenia barier fizycznych, roli pobudzenia wspólnotowej aktywności mieszkańców, rozwoju jakości miejsc pracy i poprawy efektywności energetycznej. Widoczna jest spójność obu dokumentów, szczególnie w kontekście kierunków działań obejmujących:

- rozwój przystępnej cenowo infrastruktury mieszkaniowej,
- wsparcie aktywności i kreatywności mieszkańców w kształtowaniu życia miejskiego,



- wspieranie rozwoju lokalnej przedsiębiorczości,
- kształtowanie przyjaznej przestrzeni publicznej,
- przeciwdziałanie skutkom zmian klimatycznych.

---

## STRATEGIA ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW SPOŁECZNYCH MIASTA – TARNÓW 2030 (SRPSMT)

Dokument Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych wyznacza podstawy merytoryczne, metodyczne i organizacyjne służące rozwiązywaniu problemów społecznych zdiagnozowanych w mieście Tarnowie oraz uwzględnia działania publiczne, społeczne i indywidualne, podejmowane dla poprawy warunków życia oraz zaspakajania potrzeb mieszkańców. Kwestia mieszkalnictwa również została zawarta w tym dokumencie i jest objęta w ramach celu strategicznego mówiącego o wzmacnianiu systemu zabezpieczenia społecznego, ze szczególnym uwzględnieniem pomocy społecznej, organizacji rodzinnej pieczy zastępczej i przeciwdziałania skutkom bezrobocia. Uwzględniono tam kierunek działania obejmujący diagnozowanie, monitorowanie i wdrażanie procedur zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w tym dla osób z grup szczególnego ryzyka, co stanowi jeden z głównych elementów Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r.

---

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA TARNOWA (SUIKZP)

Studium to dokument planistyczny określający politykę przestrzenną miasta Tarnowa, a jego zapisy wskazują główne elementy kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz miasta. Generalna wizja rozwoju miasta wyznaczona w strategii to „Tarnów – miasto komfortu i rozwoju, pomnażające bogactwa”, a w kształtowaniu polityki przestrzennej Tarnowa należy dążyć do wytworzenia czytelnej i efektywnej struktury przestrzennej miasta, która w oparciu o idee rozwoju zrównoważonego zapewnia możliwość nowoczesnej i zdywersyfikowanej gospodarki oraz tworzy zdrowe, przyjazne i bezpieczne środowisko do zamieszkania i rozwijania przedsiębiorczości.

Działania określone w niniejszej strategii są zgodne z działaniami polityki przestrzennej określonymi w SUIKZP, w tym z następującymi aspektami:

- ukształtowanie przyjaznego środowiska zamieszkania w poszczególnych zespołach mieszkaniowych o zróżnicowanej strukturze, nadanie im wielofunkcyjnego charakteru przy jednoczesnym podnoszeniu atrakcyjności przestrzeni publicznych, co skutkować ma podniesieniem jakości i komfortu życia mieszkańców,
- uzyskanie przestrzennej ciągłości struktury terenów zurbanizowanych i terenów otwartych przy uwzględnieniu zasady eliminacji rozpraszania zabudowy, wykorzystania terenów już zainwestowanych i uzbrojonych, w tym zdegradowanych i wymagających rehabilitacji, oraz maksymalnego zachowania terenów otwartych spełniających funkcję ekologiczną, przestrzenno-kompozycyjną i funkcjonalną,
- wyeksponowanie głównych elementów kształtujących strukturę przestrzenną miasta, poprzez odpowiednie ich zagospodarowanie, co pozwoli na jednoznaczną identyfikację elementów charakterystycznych dla Tarnowa zarówno przez mieszkańców jak i przyjezdnych,
- wytworzenie układu atrakcyjnych przestrzeni publicznych integrujących przestrzennie miasto i podnoszących jakość miasta.

---

## PROGRAM „ROZWÓJ LOKALNY”

Celem nadrzędnym programu „Rozwój Lokalny”, dofinansowanego z Norweskiego Mechanizmu Finansowego i Europejskiego Obszaru Gospodarczego, jest „likwidacja istotnych barier tłumiących lokalne impulsy rozwojowe”. W Programie zwrócono uwagę na problemy bezpośrednio odnoszące się do polityki mieszkaniowej, takie jak:

- brak zidentyfikowanych długoterminowych potrzeb miasta w zakresie polityki mieszkaniowej,
- relatywnie "drogi" lokalny rynek mieszkaniowy (jednorodzinny, wielorodzinny, najem),
- małoatrakcyjny rynek mieszkaniowy w centrum miasta (stara substancja),

- niska konkurencyjność oferty mieszkaniowej.

Wśród opracowanych rezultatów Programu znalazły się aspekty, które również zostały zawarte w niniejszej Strategii. Między innymi dotyczą one:

- opracowania atrakcyjnych zasad udostępniania gminnych zasobów mieszkaniowych (gruntowych i mieszkaniowych),
- opracowania długoterminowej pro-rozwojowej polityki mieszkaniowej miasta,
- opracowanie zasad najmu i współdziałania samorządu i właścicieli prywatnych, w celu długoterminowego udostępniania mieszkań w centrum miasta,
- poprawy stanu środowiska miejskiego,
- uruchomienie działań przeciwdziałającym skutkom zmian klimatycznych,
- prowadzenie edukacji ekologicznej i promocji działań proekologicznych,
- wytworzenie silnego "poczucia lokalności" przy wyborach konsumenckich mieszkańców miasta.

## 2. WIZJA MIESZKALNICTWA DO 2030

Na podstawie Diagnozy sytuacji społeczno-ekonomicznej oraz aktualnego stanu mieszkalnictwa w Mieście oraz zdiagnozowanych potencjałów określono wizję rozwoju mieszkalnictwa do 2030 roku. Wizja ta przedstawia obraz Miasta Tarnowa, do którego dążą interesariusze Strategii, a jej osiągnięcie będzie możliwe dzięki realizacji celów strategicznych oraz przy założeniu występowania odpowiednich warunków – zewnętrznych i wewnętrznych.

**Tarnów - atrakcyjne i konkurencyjne miejsce zamieszkania, dostępne dla wszystkich mieszkańców – niezależnie od wieku i statusu materialnego. Zapewniające atrakcyjne warunki do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe, a jednocześnie dbające o ład przestrzenny i tereny zieleni w mieście.**

## 3. CELE STRATEGICZNE I OPERACYJNE

Skuteczna realizacja określonej wizji Miasta Tarnowa jest możliwa do osiągnięcia za pomocą określenia celów strategicznych. Powinny one stanowić odpowiedź na problemy i bariery rozwojowe oraz wykorzystując określone potencjały, wynikające z przeprowadzonej Diagnozy społeczno-ekonomicznej oraz aktualnego stanu mieszkalnictwa w mieście. Dla każdego celu strategicznego podporządkowane zostały cele operacyjne oraz kierunki działań, zgodnie z poniższym schematem:



Na potrzeby Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r. określono 5 celów strategicznych, spójnych z celami *Krajowej Polityki Miejskiej 2030* i wizją długofalowego rozwoju miast i ich obszarów funkcjonalnych, tj.: miasto dostępne, miasto kompaktowe, miasto zielone, miasto produktywne, miasto inteligentne i sprawne. Określone cele strategiczne oraz operacyjne prezentują się następująco:

Cel strategiczny 1.  
Obszar: miasto dostępne  
Wysoka dostępność mieszkań  
dla różnych grup odbiorców

- Cel operacyjny 1. Zwiększanie dostępności miejskiej i mieszkaniowej dla osób o ograniczonej mobilności
- Cel operacyjny 2. Zapewnienie dostępności mieszkań dla różnych grup ekonomicznych
- Cel operacyjny 3. Zróżnicowanie form dostępu do zasobów mieszkaniowych

Cel strategiczny 2.  
Obszar: miasto kompaktowe  
Spójne i efektywne zarządzanie  
terenami przeznaczonymi pod  
zabudowę mieszkaniową

- Cel operacyjny 1. Zapewnienie podaży terenów pod zabudowę mieszkaniową
- Cel operacyjny 2. Stworzenie przyjaznego klimatu do inwestycji

Cel strategiczny 3.  
Obszar: miasto zielone  
Budownictwo mieszkaniowe  
neutralne dla środowiska  
naturalnego

- Cel operacyjny 1. Rozwój budownictwa ekologicznego
- Cel operacyjny 2. Podniesienie efektywności energetycznej
- Cel operacyjny 3. Tworzenie przyjaznych przestrzeni

Cel strategiczny 4.  
Obszar: miasto produktywne  
Atrakcyjne i funkcjonalne  
osiedla mieszkaniowe  
wspierające aktywność  
mieszkańców

- Cel operacyjny 1. Tworzenie aktywnych centrów lokalnych
- Cel operacyjny 2. Pobudzenie aktywności gospodarczej
- Cel operacyjny 3. Dążenie do zróżnicowania społecznego w ramach stref mieszkaniowych
- Cel operacyjny 4. Tworzenie miasta atrakcyjnego dla nowych i młodych mieszkańców

Cel strategiczny 5.  
Obszar: miasto sprawne i  
inteligentne  
Zadowalająca efektywność  
zarządzania zasobem  
mieszkaniowym

- Cel operacyjny 1. Utworzenie efektywnego systemu wspierającego podejmowanie działań
- Cel operacyjny 2. Zwiększenie dostępności informacyjnej dla mieszkańców

## 4. GŁÓWNE KIERUNKI DZIAŁAŃ

Do wszystkich celów operacyjnych przypisane zostały główne kierunki działań niezbędne do ich określenia. Poniższa Tabela 1 przedstawia cele strategiczne, wraz z uszczegółowiającymi je celami operacyjnymi i przyporządkowanym im kierunkami działań.

Tabela 1. Siatka celów strategicznych, operacyjnych i głównych kierunków działań

1. Cel strategiczny - Wysoka dostępność mieszkań dla różnych grup odbiorców	
Cele operacyjne	Kierunki działań
1.1. Zwiększanie dostępności miejskiej i mieszkaniowej dla osób o ograniczonej mobilności <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Przeprowadzenie audytów dostępności budynków mieszkalnych będących w zasobach miasta pod kątem możliwości dostosowania do potrzeb osób o ograniczonej mobilności</li> <li>Dążenie do niwelowania barier architektonicznych oraz sukcesywnej adaptacji istniejących budynków do potrzeb osób o ograniczonej mobilności</li> <li>Dążenie do zwiększenia dostępności miejskiej dla osób o ograniczonej mobilności w kontekście dostosowania do ich potrzeb przestrzeni publicznych oraz usług transportowych, edukacyjnych oraz kulturalnych</li> <li>Współpraca ze spółdzielniami mieszkaniowymi</li> </ul>
1.2. Zapewnienie mieszkań dostępnych dla różnych grup ekonomicznych	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utrzymanie poziomu budownictwa komercyjnego oraz dążenie do zwiększania poziomu budownictwa komunalnego i społecznego</li> <li>Zwiększenie oferty mieszkań pod najem socjalny</li> <li>Kontynuacja programu „Mieszkanie za remont”</li> </ul>
1.3. Zróżnicowanie form dostępu do zasobów mieszkaniowych	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wzmocnienie współpracy z podmiotami prywatnymi</li> <li>Dążenie do zwiększenia rotacyjności lokali mieszkalnych poprzez poprawę skuteczności weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium dochodowego</li> <li>Rozwinięcie oferty mieszkań wspomaganych oraz chronionych</li> <li>Dążenie do uwalniania pod wynajem pustych mieszkań, szczególnie w centrum miasta, na preferencyjnych warunkach dla osób, których dochody lub sytuacja życiowa utrudniają najem mieszkania w warunkach rynkowych</li> </ul>
2. Cel strategiczny - Spójne i efektywne zarządzanie terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową	
Cele operacyjne	Kierunki działań
2.1. Zapewnienie podaży terenów pod zabudowę mieszkaniową	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zapewnienie obsługi technicznej terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową</li> <li>Stała ewaluacja wytycznych dotyczących rozwoju obszarów mieszkalnych w kontekście oceny ich aktualności oraz ich aktualizacja w przypadku stwierdzenia rozbieżności z kierunkiem rozwoju obszaru określonym w dokumentach planistycznych</li> </ul>

<sup>1</sup> osoby o ograniczonej mobilności – w niniejszym dokumencie to określenie jest używane w kontekście osób, które z pewnych przyczyn mogą mieć trudności w swobodnym przemieszczaniu się; ograniczenie mobilności może mieć charakter stały bądź tymczasowy oraz może być spowodowane chorobą, kalectwem bądź wiekiem lub innymi cechami mającymi wpływ na swobodną możliwość poruszania się, na przykład ciężą lub koniecznością poruszania się z małym dzieckiem

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Racjonalne włączanie w granice miasta terenów szczególnie atrakcyjnych pod kątem mieszkaniowym</li> <li>• Dążenie do stworzenia oraz aktualizacji rejestru gruntów miejskich przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową</li> </ul>
2.2. Stworzenie przyjaznego klimatu do inwestycji	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozwinięcie modelu współpracy z inwestorami nieruchomości w formule „Lokal za Grunt”</li> <li>• Usprawnienie systemu obsługi przedsiębiorstw działających na rynku mieszkaniowym</li> <li>• Zwiększenie dostępności informacyjnej dla inwestorów</li> </ul>
<b>3. Cel strategiczny - Budownictwo mieszkaniowe neutralne dla środowiska naturalnego</b>	
<b>Cele operacyjne</b>	<b>Kierunki działań</b>
3.1. Rozwój budownictwa ekologicznego	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tworzenie, wdrażanie i ewaluacja standardów i norm środowiskowych</li> <li>• Wsparcie inwestorów oraz mieszkańców działających na rzecz tworzenia przestrzeni przyjaznych środowisku</li> </ul>
3.2. Podniesienie efektywności energetycznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wprowadzenie norm i standardów dla remontów zasobów mieszkaniowych w celu poprawy efektywności energetycznej</li> <li>• Realizacja programów dofinansowywania wymiany nieekologicznych źródeł ogrzewania (tzw. „kopciuchów), termomodernizacji budynków oraz prywatnych instalacji OZE (np. paneli fotowoltaicznych)</li> <li>• Rozwój sieci ciepłowniczej</li> </ul>
3.3. Tworzenie przyjaznych przestrzeni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uzupelnianie stref mieszkaniowych o miejsca odpoczynku i rekreacji dostępne dla wszystkich grup odbiorców</li> <li>• Wspieranie inicjatyw mieszkańców oraz organizacji pozarządowych angażujących się w utrzymanie przestrzeni wspólnych</li> <li>• Dążenie do zwiększenia świadomości na temat estetyki przestrzeni publicznych oraz zachęcanie mieszkańców do zaangażowania się w ich kształtowanie, np. poprzez wyodrębnienie w budżecie obywatelskim kategorii „Przestrzeń publiczna”</li> <li>• Wspieranie inwestycji w infrastrukturę rowerową oraz w rozwój komunikacji publicznej</li> </ul>
<b>4. Cel strategiczny - Atrakcyjne i funkcjonalne osiedla mieszkaniowe wspierające aktywność mieszkańców</b>	
<b>Cele operacyjne</b>	<b>Kierunki działań</b>
4.1. Tworzenie aktywnych centrów lokalnych	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Czyli lokalnie jest idealnie – wspieranie budowania więzi lokalnych</li> <li>• Tworzenie miejsc wspólnego spędzania czasu</li> <li>• Kreowanie miejsc aktywności międzypokoleniowej</li> </ul>
4.2. Pobudzanie aktywności gospodarczej	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zapewnienie różnorodności funkcji w strefach mieszkaniowych</li> <li>• Dążenie do aktywizacji lokali użytkowych</li> </ul>
4.3. Dążenie do zróżnicowania społecznego w ramach stref mieszkaniowych	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dywersyfikacja lokali mieszkaniowych pod kątem potrzeb grup odbiorców</li> <li>• Budowanie potencjału rozwojowego na bazie współpracy i wzajemnego wsparcia mieszkańców</li> <li>• Kreowanie wizerunku miasta jako ośrodka akademickiego atrakcyjnego dla studentów i kadry akademickiej</li> </ul>

4.4. Tworzenie miasta atrakcyjnego dla nowych i młodych mieszkańców	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreowanie i promocja marki miasta jako miasta wygodnego i dostępnego dla osób przyjezdnych</li> <li>• Stworzenie oferty mieszkaniowej i społecznej dla osób usamodzielniających się</li> <li>• Kontynuacja programu „Mieszkanie na start”</li> </ul>
<b>5. Cel strategiczny - Zadawalająca efektywność zarządzania zasobem mieszkaniowym</b>	
<b>Cele operacyjne</b>	<b>Kierunki działań</b>
5.1. Utworzenie efektywnego systemu wspierającego podejmowanie działań	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie barometru nastrojów i potrzeb mieszkańców Tarnowa i aglomeracji tarnowskiej</li> <li>• Utworzenie i aktualizacja bazy danych zasobu mieszkaniowego i inwestycji mieszkaniowych w mieście i rejonie</li> </ul>
5.2. Zwiększenie dostępności informacyjnej dla mieszkańców	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dążenie do stworzenia jednolitego systemu informacji o rynku mieszkaniowym oraz zwiększenie przejrzystości kanałów informacyjnych</li> <li>• Dywersyfikacja kanałów informacyjnych dla różnych grup odbiorców polityki mieszkaniowej</li> <li>• Prowadzenie aktualizowanej na bieżąco ewidencji lokali w mieszkaniowym zasobie gminy</li> </ul>

Źródło: Opracowanie własne.

## 5. PRZYKŁADY DZIAŁAŃ DO WYKONANIA W RAMACH REALIZACJI STRATEGII

Poniżej przedstawiono przykłady i propozycje działań oraz przedsięwzięć, które wpisują się w zapisy Strategii. Działania i przedsięwzięcia zostały pogrupowane w programy, które w niniejszym dokumencie stanowią tematycznie zebrane propozycje komplementarnych działań i przedsięwzięć, które mogą pomóc w realizacji założeń zawartych w Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r.

### PROGRAM „MIASTO DOSTĘPNE”

Tabela 2. Karta programu „Miasto dostępne”

Nazwa programu	
„Miasto dostępne”	
Opis założeń programu	
<p>Program ma na celu przeprowadzenie audytu budynków mieszkalnych będących w zasobach miasta oraz budynków użyteczności publicznej pod kątem ich dostępności dla osób o ograniczonej mobilności oraz zdiagnozowanie istniejących barier architektonicznych.</p> <p>Program zakłada ocenienie stanu budynków będących w zasobach miejskich oraz budynków użyteczności publicznej pod kątem określenia możliwości dostosowania ich do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, rozumianych jako osoby, które z pewnych przyczyn mogą mieć trudności w swobodnym przemieszczaniu się (ograniczenie mobilności może mieć charakter stały bądź tymczasowy oraz może być spowodowane chorobą, kalectwem bądź wiekiem lub innymi cechami mającymi wpływ na swobodną możliwość poruszania się, na przykład ciążą lub koniecznością poruszania się z małym dzieckiem). Audyt powinien uwzględniać informacje o zidentyfikowanych barierach, możliwościach dostosowania budynków lub części budynków do osób o ograniczonej mobilności oraz o przewidzianych kosztach związanych z dostosowaniem budynków. Kolejnymi etapami programu powinno być sukcesywna adaptacja budynków, w których stwierdzono możliwość zwiększenia dostępności.</p> <p>Program jest spójny z celami Programu Rozwoju Lokalnego (Rezultat 2.5).</p>	
Główne działania/kroki w ramach programu	Wskaźniki realizacji
Sporządzenie audytu miejskiego pod kątem dostępności dla osób o ograniczonej mobilności, na podstawie którego wyznaczone zostaną budynki do remontów w celu adaptacji do potrzeb tych osób.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba budynków mieszkalnych będących w zasobach miasta, w których stwierdzono występowanie barier architektonicznych</li> <li>Liczba placówek edukacyjnych, urzędów lub środowiskowych domów pomocy, w których stwierdzono występowanie barier architektonicznych</li> </ul>
Powiązanie z celami Strategii	Główne grupy odbiorców
1.1. Zwiększanie dostępności miejskiej i mieszkaniowej dla osób o ograniczonej mobilności	Osoby o ograniczonej mobilności – osoby z niepełnosprawnościami, seniorzy, rodzice małych dzieci (poruszający się wózkami).

Źródło: Opracowanie własne.

### PROGRAM „NOWE MIESZKANIA W CENTRUM”

Tabela 3. Karta programu „Nowe mieszkania w centrum”

Nazwa programu
„Nowe mieszkania w centrum”
Opis założeń programu
<p>Program ma na celu wprowadzenie na rynek najmu komercyjnego mieszkań prywatnych właścicieli, które aktualnie nie są zamieszkałe i stoją puste. W ramach programu zakłada się prowadzenie różnorodnych działań, np. zachęcanie właścicieli mieszkań w kamienicach do przeprowadzania remontów, w kosztach których partycypuje miasto lub pośrednictwo miasta w zawieraniu umów najmu okazjonalnego poprzez wskazywanie mieszkań z zasobu gminy jako lokalu do wyprowadzki. Jednocześnie, w odpowiedzi na wsparcie oraz rolę miasta w tym procesie, właściciele mieszkań byliby zobowiązani do ich wynajmu na preferencyjnych warunkach finansowych, korzystniejszych niż na rynku prywatnym. Mieszkania te byłby przeznaczone przede wszystkim dla osób, które znajdują się w tzw. „luce czynszowej”, czyli takich, których dochód jest zbyt niski, aby zakupić mieszkanie i nie mają</p>



zdolności kredytowej lub by wynająć mieszkanie po cenach rynkowych, a z drugiej strony nie kwalifikują się już na przydział mieszkania komunalnego.

Działania związane z pośrednictwem między właścicielami mieszkań na wynajem i osobami, którym dochody lub sytuacja życiowa utrudniają najem mieszkania w warunkach rynkowych, mogą być realizowane w formule społecznych agencji najmu (SAN). Działalność SAN może prowadzić spółka gminna, stowarzyszenie, fundacja lub spółdzielnia socjalna, a warunkiem prowadzenia działalności SAN na terenie gminy jest zawarcie z gminą umowy o współpracy. Społeczna agencja najmu dzierżawi mieszkania od ich właścicieli i dzięki gwarancjom terminowego uiszczania czynszu, stabilnego użytkowania i utrzymania mieszkań w dobrym stanie technicznym może pozyskać lokale poniżej stawek rynkowych.

Kolejne etapy programu mogą być realizowane na terenie całego miasta lub wybranych osiedli i obejmować zarówno mieszkania w budynkach wielorodzinnych, jak i domy jednorodzinne.

Program jest spójny z celami Programu Rozwoju Lokalnego (Rezultat 2.6).

Główne działania/kroki w ramach programu	Wskaźniki realizacji
Wprowadzenie na rynek najmu komercyjnego, ale na preferencyjnych warunkach, mieszkań prywatnych właścicieli, które aktualnie nie są zamieszkałe.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba prywatnych lokali mieszkalnych przeznaczonych pod wynajem w ramach współpracy z Urzędem Miasta</li> </ul>
Powiązanie z celami Strategii	Główne grupy odbiorców
1.2. Zróżnicowanie form dostępu do zasobów mieszkaniowych	Osoby znajdujące się w tzw. „luce czynszowej”, których dochód jest zbyt niski, aby zakupić mieszkanie i nie mają zdolności kredytowej lub by wynająć mieszkanie po cenach rynkowych, a z drugiej strony nie kwalifikują się już na przydział mieszkania komunalnego. Prywatni właściciele, którzy nie decydują się na wynajem mieszkań ze względu na ich słaby stan techniczny lub brak możliwości zawarcia umowy najmu okazjonalnego.

Źródło: Opracowanie własne.

## PROGRAM „MIESZKANIA CHRONIONE I WSPOMAGANE”

Tabela 4. Karta programu „Mieszkania chronione i wspomagane”

Nazwa programu	
„Mieszkania chronione i wspomagane”	
Opis założeń programu	
<p>Program opiera się na rozwinięciu formy pomocy społecznej przygotowującej, pod opieką specjalistów, osoby tam przebywające do prowadzenia samodzielnego życia lub wspomagające te osoby w codziennym funkcjonowaniu.</p> <p>Celem pobytu w mieszkaniu chronionym i wspomagany może być zarówno usamodzielnienie osoby w nim mieszkającej, jak i zapewnienie osobie korzystającej z mieszkania wsparcia w celu zapobiegnięcia umieszczeniu w placówce całodobowej opieki oraz umożliwienia dalszego przebywania w środowisku lokalnym. Ponadto ważnym celem jest kontynuowanie procesu rehabilitacji społecznej, ekonomicznej oraz uniknięcie wykluczenia społecznego, nabywanie i podtrzymywanie umiejętności przestrzegania norm społecznych, samoobsługi, codziennych sprawności.</p>	
Główne działania/kroki w ramach programu	Wskaźniki realizacji
Rozwinięcie oferty mieszkań działających w formie mieszkań wspomaganych oraz chronionych oraz wsparcie tej formy pomocy i usługi społecznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba osób objętych wsparciem w postaci mieszkań chronionych</li> <li>Liczba osób objętych wsparciem w postaci mieszkań wspomaganych</li> </ul>
Powiązanie z celami Strategii	Główne grupy odbiorców
1.3. Zróżnicowanie form dostępu do zasobów mieszkaniowych	Osoby z niepełnosprawnościami, w szczególności osoby z niepełnosprawnościami fizycznymi lub osoby z zaburzeniami psychicznymi, osoby w podeszłym wieku lub przewlekle chore

Źródło: Opracowanie własne.

## PROGRAM „PODNIOSZENIE EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ”

Tabela 5. Karta programu „Podnoszenie efektywności energetycznej”

Nazwa programu	
„Podnoszenie efektywności energetycznej”	
Opis założeń programu	
<p>Głównym celem programu jest podnoszenie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych w Tarnowie. W ramach prowadzonych działań planuje się stworzenie standardów i norm prośrodowiskowych, które nowopowstałe inwestycje mieszkalne powinny spełniać oraz w miarę możliwości adaptacja budynków istniejących, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. Program zakłada również dofinansowania dla prywatnych właścicieli, m.in. do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wymiany nieekologicznego źródła ogrzewania (tzw. „kopciuchów”),</li> <li>termomodernizacji budynków,</li> <li>instalacji odnawialnych źródeł energii (np. paneli fotowoltaicznych).</li> </ul> <p>Za pomocą programu i dostępnych narzędzi przewiduje się również wspieranie proekologicznych inicjatyw mieszkańców oraz prowadzenie działań edukacyjnych zwiększających świadomość lokalnej społeczności.</p>	
Główne działania/kroki w ramach programu	Wskaźniki realizacji
Zwiększanie neutralności klimatycznej budownictwa mieszkaniowego.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba projektów budowlanych spełniających kryteria budownictwa ekologicznego – zgodnie z ustalonymi normami prośrodowiskowymi</li> <li>Liczba udzielonych dotacji na dofinansowanie kosztów inwestycji mającej na celu gromadzenie wód opadowych i roztopowych na nieruchomościach gruntowych o przeznaczeniu na zabudowę mieszkaniową</li> <li>Liczba zlikwidowanych nieekologicznych źródeł ciepła w gospodarstwach domowych</li> <li>Liczba udzielonych dotacji na zakup i montaż mikroinstalacji odnawialnych źródeł ciepła w budynkach o przeznaczeniu mieszkalnym</li> <li>Liczba zrealizowanych termomodernizacji budynków mieszkalnych</li> <li>Wielkość emisji zanieczyszczeń powietrza z budynków mieszkaniowych</li> </ul>
Powiązanie z celami Strategii	Główne grupy odbiorców
3.1. Rozwój budownictwa ekologicznego 3.2. Podniesienie efektywności energetycznej	Deweloperzy, mieszkańcy oraz zarządcy budynków/osiedli mieszkaniowych, organizacje pozarządowe, stowarzyszenia, fundacje

Źródło: Opracowanie własne.

## PROGRAM „CZYLI LOKALNIE JEST IDEALNIE”

Tabela 6. Karta programu „Czyli lokalnie jest idealnie”

Nazwa programu	
„Czyli lokalnie jest idealnie”	
Opis założeń programu	
<p>Program ma na celu kreowanie atmosfery do budowania więzi lokalnych oraz wspieranie działań dążących do tworzenia w mieście nowych miejsc odpoczynku i rekreacji, szczególnie na osiedlach mieszkaniowych, tak aby każdy mieszkaniec miał takie miejsce w swoim bliskim sąsiedztwie. Planuje się także umożliwienie tworzenia przestrzeni hybrydowych, łączących przestrzenie publiczne oraz prywatne, np. poprzez kreowanie preferencyjnych warunków korzystania z ciągów pieszych dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach (na ogródki gastronomiczne) lub zezwalanie mieszkańcom parterów na tworzenie ogródków fasadowych. W ramach programu przewiduje się również wspieranie (finansowe i merytoryczne) inicjatyw integrujących mieszkańców, np. ogrody społecznościowe czy wspólne dbanie o istniejące przestrzenie wspólne.</p>	
Główne działania/kroki w ramach programu	Wskaźniki realizacji
<p>Tworzenie nowych przestrzeni wspólnych, dostępnych dla wszystkich grup odbiorców</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liczba projektów zrealizowanych na terenach osiedli mających na celu podniesienie jakości zieleni osiedlowej</li> <li>• Liczba zrealizowanych projektów mających na celu zagospodarowanie stref mieszkaniowych – wyposażenia ich w miejsca odpoczynku i rekreacji</li> <li>• Liczba projektów zgłoszonych w ramach kategorii budżetu obywatelskiego „Przestrzeń publiczna”</li> <li>• Liczba zrealizowanych projektów w ramach kategorii budżetu obywatelskiego „Przestrzeń publiczna”</li> <li>• Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenów mieszkaniowych ogółem</li> <li>• Liczba projektów wsparcia inicjatyw społecznych mających na celu integrację i wzajemne wsparcie mieszkańców</li> </ul>
Powiązanie z celami Strategii	Główne grupy odbiorców
3.3. Tworzenie przyjaznych przestrzeni	Mieszkańcy Tarnowa, społecznicy i lokalni aktywiści

Źródło: Opracowanie własne.

## PROGRAM „ŻYWE ULICE”

Tabela 7. Karta programu „Żywe ulice”

Nazwa programu	
„Żywe ulice”	
Opis założeń programu	
<p>Program ma na celu pobudzenie życia na tarnowskich ulicach, z jednej strony poprzez kreowanie miejsc do spędzania wspólnego czasu dla mieszkańców, a z drugiej za pomocą aktywizacji lokali użytkowych i zapewnianiu różnorodności funkcji w strefach mieszkaniowych. Dodatkowym narzędziem może być ograniczanie ruchu samochodowego na niektórych ulicach (np. tworzenie „woonerfów”) i oddawanie tej przestrzeni pieszym i rowerzystom oraz zachęcając do wyjścia przed lokalne usługi. Działania te mogą pobudzić lokalną gospodarkę oraz zwiększyć zainteresowanie małymi, lokalnymi usługami, a jednocześnie zachęcić mieszkańców do korzystania z zeroemisyjnych form poruszania się po mieście – pieszo lub rowerem. Ponadto, takie działania mają prowadzić do polepszenia sytuacji ekonomicznej właścicieli lokali usługowych, poprzez zwiększenie ruchu (pieszego oraz rowerowego) na ulicach, co przekłada się na większą liczbę potencjalnych klientów.</p>	
Główne działania/kroki w ramach programu	Wskaźniki realizacji
<p>Aktywizacja mieszkańców oraz podmiotów gospodarczych w celu pobudzania życia na ulicach</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liczba pustostanów o funkcji usługowej</li> <li>• Liczba zrealizowanych projektów i programów mających na celu aktywizację lokali użytkowych</li> </ul>
Powiązanie z celami Strategii	Główne grupy odbiorców
<p>4.1. Tworzenie aktywnych centrów lokalnych 4.2. Pobudzanie aktywności gospodarczej</p>	<p>Mieszkańcy, właściciele małych i średnich firm usługowych</p>

Źródło: Opracowanie własne.

## 6. SYSTEM WDRAŻANIA I MONITOROWANIA STRATEGII

### 6.1. REKOMENDOWANY MODEL ORGANIZACYJNY ZARZĄDZANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM

Organizacja zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi zagadnienie złożone z uwagi wielość możliwych rozwiązań strukturalnych, szeroki zestaw i duże zróżnicowanie realizowanych funkcji oraz mnogość i różnorodność podmiotów (komórek) podejmujących decyzje i wykonujących poszczególne zadania z zakresu mieszkalnictwa. Szczegółowe rozwiązania strukturalne warunkują przede wszystkim: wielkość zasobu, jego struktura własnościowa i funkcjonalna oraz przyjęta struktura organizacyjna urzędu miasta - mnogość i różnorodność podmiotów podejmujących decyzje i wykonujących funkcje zarządcze dotyczące nieruchomości (w tym podział zadań, uprawnień i odpowiedzialności pomiędzy ustalone stanowiska, komórki i jednostki organizacyjne gminy).

Model organizacyjny zarządzania zasobem mieszkaniowym stanowi więc uproszczone odwzorowanie konkretnej rzeczywistości organizacyjnej.

W modelowym zarządzaniu zasobem wyróżnić można trzy hierarchiczne szczeble funkcji:

1. Strategiczny – obejmuje funkcje decyzyjne, wspomagane funkcjami doradczymi i pomocniczo-usługowymi,
2. Taktyczny – podstawowe zadania na tym szczeblu sprowadzają się – z jednej strony do realizacji polityki i planów strategicznych, a z drugiej – do koordynowania i nadzorowania działań o charakterze operacyjnym,
3. Operacyjny – czyli konkretne działania operacyjne, wśród których można wyróżnić funkcje:
  - a. prawne,
  - b. prawno-egzekucyjne,
  - c. techniczne,
  - d. modernizacyjno-rozwojowe,
  - e. ekonomiczno-finansowe,
  - f. księgowo-podatkowe,
  - g. administracyjne,
  - h. organizacyjne
  - i. planistyczne.

Główne człony organizacyjne polityki mieszkaniowej w mieście, zgodnie z proponowanym modelem, stanowią:

- prezydent/burmistrz/wójt,
- rada gminy,
- poszczególne wydziały i referaty urzędu gminy/miasta realizujące działania z zakresu polityki mieszkaniowej (m.in. wydział ds. gospodarki nieruchomościami, polityki lokalowej, wydział ds. inwestycji miejskich, dział organizacyjno-prawny, dział eksploatacji, dział finansowo-księgowy, dział techniczny),
- zarządca zasobu mieszkaniowego gminy w postaci kierownictwa.

Dodatkowo, w realizację zarządzania zasobem mieszkaniowym mogą być włączane następujące jednostki:

- Wspólnota mieszkaniowa/zarządy wspólnot,
- Zarządca nieruchomości wspólnej,
- Administrator nieruchomości,
- Instytucje i firmy zewnętrzne.

Każdy z tych podmiotów pełni na danym szczeblu funkcjonalnym określoną rolę, nierzadko wzajemnie się uzupełniające i wspomagające. W zależności od działania niektóre jednostki są mniej lub bardziej zaangażowane w jego realizację, zmienia się również stopień rozproszenia czynności związanych z daną funkcją.

Poniżej przedstawiono przykładowy model zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy z uwzględnieniem możliwych do realizowania przez wskazane podmioty funkcji i odpowiedzialności.

---

### SZCZEBEL STRATEGICZNY

Na szczeblu strategicznym podejmowane są funkcje decyzyjne, takie jak: określenie programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, określenie strategii zarządzania zasobem, określenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu czy określenie zasad sprzedaży i pozyskiwania mieszkań. Działania te leżą w kompetencji prezydenta/burmistrza/wójta, ze wsparciem ze strony odpowiedniej komórki urzędu gminy, a rada gminy podejmuje decyzje. Na tym etapie poszczególne wydziały i referaty odpowiadają za przekazywanie informacji.

Funkcje analityczno-projektowe (doradcze, sztabowe), czyli: analiza, ocena i prognozowanie potrzeb mieszkaniowych gminy oraz możliwości ich zaspokajania, analiza i ocena stanu oraz sposobu wykorzystania zasobu budynków i lokali komunalnych czy opracowywanie projektów uchwał, zarządzeń i decyzji organów gminy w obszarze gospodarki zasobami lokali komunalnych, leżą w gestii właściwych referatów, pod nadzorem odpowiedniego wydziału i z udziałem zarządcy zasobu mieszkaniowego gminy.

Do funkcji informacyjno-sprawozdawczych (pomocniczo-usługowych) należy prowadzenie ewidencji zasobów lokalowych gminy i sporządzanie informacji o stanie mienia komunalnego, prowadzenie dokumentacji dotyczącej najmu lokali komunalnych oraz sporządzanie zestawień zbiorczych i statystyk w tym zakresie czy sporządzanie sprawozdań z realizacji programów i planów w obszarze gospodarki zasobami lokalowymi gminy. Za te działania odpowiadają referaty do spraw takich jak: mieszkaniowe, lokali użytkowych czy wspólnot mieszkaniowych, pod nadzorem kierownictwa wydziału ds. polityki lokalowej. Pozostałe wydziały pełnią funkcję przekazywania informacji, a przy prowadzeniu ewidencji zasobów lokalowych gminy dodatkowo udział wydziału ds. gospodarki nieruchomościami.

---

### SZCZEBEL TAKTYCZNY

Na tym etapie decyzyjność należy przede wszystkim do prezydenta/burmistrza/wójta, a realizacja działań wymaga współpracy wielu podmiotów.

W zakres funkcji szczebla taktycznego wchodzi funkcje implementacyjno-koordynacyjne w zakresie: polityki czynszowej, polityki remontowej, polityki zamian lokali, polityki prywatyzacyjnej oraz polityki inwestycyjnej i finansowania w zasobach gminy. W zakresie tym decyzje podejmuje prezydent/burmistrz/wójt, a pod nadzorem wydziału polityki lokalowej zadanie realizują właściwe referaty przy udziale zarządcy zasobu. W przypadku polityki inwestycyjnej oraz finansowej zaangażowane są również wydział ds. finansów i wydział ds. inwestycji. Pozostałe jednostki przekazują informacje.

Na funkcje organizatorskie w zakresie organizowania procesów, leżące w decyzyjnej gestii prezydenta/burmistrza/wójta, składają się:

- zarządzanie najmem lokali komunalnych i obsługa lokatorów – realizowane przez referat ds. mieszkalnictwa, przy udziale pozostałych referatów i działów oraz zarządcy zasobu, pod nadzorem wydziału ds. polityki lokalowej,
- udzielanie pomocy społecznej w zakresie mieszkalnictwa - realizowane przez referat ds. mieszkalnictwa, przy udziale działów: organizacyjno-prawnego, eksploatacji i finansowo-księgowego oraz zarządcy zasobu, pod nadzorem wydziału ds. polityki lokalowej,
- zarządzanie nieruchomościami zasobu – podstawową pracę w tym zakresie wykonuje zarządca zasobu mieszkaniowego gminy, pod nadzorem wydziału ds. polityki lokalowej i przy udziale działów: organizacyjno-prawnego, eksploatacji i finansowo-księgowego,

- administrowanie lokalami komunalnymi – realizacja leży przede wszystkim w kompetencjach zarządcy zasobu, pod nadzorem wydziału ds. polityki lokalowej i z udziałem odpowiednich działów,
- remontowe i inwestycyjne w zasobach lokalowych gminy – zadanie realizują: referat ds. wspólnot mieszkaniowych, wydział ds. finansowych, wydział ds. inwestycji, zarządca zasobu oraz wspólnota mieszkaniowa z zarządem. Pozostałe podmioty biorą udział w realizacji funkcji lub przekazują informacje.

W przypadku zarządzania nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy decyzyjna jest wspólnota mieszkaniowa, a zadanie realizuje zarządca nieruchomości pod nadzorem zarządu wspólnoty. Podobnie jest w świadczeniu usług zewnętrznych i dostaw do zasobów gminy oraz działaniach remontowych i inwestycyjnych w zasobach lokalowych gminy, jednak decyzyjność ma również prezydent/burmistrz/wójt, do realizacji włączony jest zarządca zasobu, a dodatkowy nadzór sprawuje wydział ds. polityki lokalowej.

Decyzyjność w działaniach nadzorowania i kontroli realizacji zadań z zakresu: zarządzania nieruchomościami komunalnymi, zarządzania nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy, administrowania lokalami komunalnymi, świadczenia usług zewnętrznych i dostaw do zasobów gminy oraz remontów i inwestycji w zasobach lokalowych gminy ma prezydent/burmistrz/wójt oraz w wybranych przypadkach wspólnota mieszkaniowa. Realizacją zajmują się przede wszystkim wydział ds. polityki lokalowej i finansowy oraz zarządca zasobu mieszkaniowego gminy, zarząd wspólnoty mieszkaniowej, zarządca nieruchomości wspólnej lub instytucje i firmy zewnętrzne. Odbywa się to przy udziale i wymianie informacji odpowiednich referatów, działów oraz inspektora nadzoru technicznego.

Funkcje reprezentacyjne podlegają decyzjom prezydenta/burmistrza/wójta i pełni ją, w zależności od przypadku:

- podczas reprezentowania gminy we wspólnotach mieszkaniowych – referat wspólnot mieszkaniowych, pod nadzorem wydziału ds. polityki lokalowej, z udziałem działu organizacyjno-prawnego i zarządcy zasobu,
- wypełniając w imieniu gminy funkcję inwestora zastępczego – wydział ds. inwestycji i kierownictwo zasobu mieszkaniowego gminy.

---

## SZCZEBEL OPERACYJNY

Funkcje szczebla operacyjnego dzielą się w zależności na obszar tematyczny, jakiego dotyczą. Od nich zależy też w dużej mierze rozłożenie odpowiedzialności i zaangażowania poszczególnych podmiotów, a realizacja działań wymaga szerokiej współpracy.

Działania prawne, takie jak zawieranie i rozwiązywanie umów najmu, zawieranie umów o zarządzanie czynności zmierzające do uregulowania stanów prawnych, zawieranie umów z administratorami, wykonawcami robót, konserwatorami, dozorcami i ochroną obiektów czy sporządzanie regulaminu porządku domowego realizują przede wszystkim dział organizacyjno-prawny i dział eksploatacji oraz zarządca nieruchomości wspólnej, a w niektórych przypadkach także dział techniczny. Kontrolę nad tym sprawuje referat wspólnot mieszkaniowych, a nadzór zarządca zasobu. Pozostałe podmioty mogą brać udział w realizacji bądź przekazywać informacje. Podobnie jest w funkcjach prawno-egzekucyjnych (windykowanie zaległości czynszowych i opłat od użytkownika nieruchomości, kierowanie wniosków do sądów i prowadzenie spraw sądowych o zapłatę należności eksmisje), jednak tam decyzyjność nad działaniami posiada prezydent/burmistrz/wójt i instytucje zewnętrzne.

Funkcje techniczne, czyli prowadzenie i przechowywanie dokumentacji terenowo-prawnej oraz technicznej, nadzory techniczne, zlecenie, nadzorowanie i wykonywanie przeglądów technicznych oraz naprawy bieżące, naprawy główne, konserwacje realizuje przede wszystkim dział techniczny i inspektor nadzoru technicznego, a decyzje podejmują i sprawują nadzór: zarządca zasobu i zarządca

nieruchomości wspólnej. Nadzór oraz kontrolę pełnią także: referat mieszkaniowy, referat wspólnot mieszkaniowych czy zarząd wspólnoty.

Funkcje modernizacyjno-rozwojowe obejmują:

- prowadzenie spraw technicznych w zakresie modernizacji, rozbudowy lub nadbudowy budynków i budowli – decyzyjność należy w tym przypadku do zarządcy zasobu mieszkaniowego oraz zarządcy nieruchomości wspólnej, a zadanie realizuje dział techniczny i instytucje bądź firmy zewnętrzne pod nadzorem wydziału polityki lokalowej oraz przy wymianie informacji przez odpowiednie wydziały i referaty,
- procesy deweloperskie (inwestycyjne) – w których decyzje podejmuje prezydent/wójt/ burmistrz oraz wspólnota mieszkaniowa, a pod kontrolą wydziału finansowego i nadzorem zarządu wspólnoty realizuje wydział ds. inwestycji i zarządca nieruchomości oraz instytucje i firmy zewnętrzne.

Funkcje ekonomiczno-finansowe to przede wszystkim: kalkulacja stawki czynszowej, przychodów, kosztów nieruchomości, podejmowanie decyzji w sprawach dotyczących eksploatacji i jej finansowania, rozliczanie inwestycji, obliczanie efektywności ekonomicznej i finansowej planowanych działań, fakturowanie. Działania te realizują przede wszystkim dział eksploatacji oraz dział finansowo-księgowy oraz administrator nieruchomości i referent finansowo-księgowy pod kontrolą wydziału ds. finansowych oraz referatu ds. wspólnot mieszkaniowych i nadzorem zarządcy zasobu mieszkaniowego gminy oraz zarządu wspólnoty.

Funkcje księgowo-podatkowe realizują przede wszystkim dział finansowo-księgowy zasobu oraz referent finansowo-księgowy wspólnoty pod kontrolą referatu ds. wspólnot mieszkaniowych i wydziału ds. finansowych urzędu miasta. Nadzór sprawuje zarządca zasobu mieszkaniowego gminy oraz zarząd wspólnoty. Działania te obejmują: prowadzenie sprawozdawczości finansowej, prowadzenie księgowości w zakresie określonym w przepisach, rozliczenia z urzędem skarbowym, urzędem gminy i ZUS, rozliczanie czynszów i opłat opracowywanie sprawozdań okresowych dla gminy lub wspólnot mieszkaniowych.

Funkcje administracyjne, czyli przekazywanie lokali najemcom, zawieranie umów z dostawcami mediów, ubezpieczenia nieruchomości, rozliczanie kosztów eksploatacyjnych czy protokołowanie zebrań wspólnot mieszkaniowych realizuje zarządca zasobu, dział eksploatacji oraz zarządca nieruchomości wspólnej. Nadzór nad tym sprawuje wydział ds. polityki lokalowej i zarząd wspólnoty, a kontrolę pełni referat wspólnot mieszkaniowych. Poszczególne działy oraz referaty pełnią funkcję przekazywania informacji.

Funkcje planistyczne (opracowywanie planów gospodarczych dla wspólnot mieszkaniowych, opracowywanie planów rzeczowo-finansowych lub planów zarządzania nieruchomościami, opracowywanie planów remontów, opracowywanie koncepcji i założeń inwestycyjnych planowanie budżetów) wykonują, w zależności od konkretnego działania: wydział ds. inwestycji, dział eksploatacji, dział techniczny, zarządca nieruchomości wspólnej. Nadzór nad tym pełni zarządca zasobu, a pozostałe podmioty uczestniczą w realizacji bądź przekazują informacje.

## 6.2. SYSTEM EWIDENCJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Prowadzenie ewidencji zasobów mieszkaniowych ma na celu ułatwienie zarządzania nim, ale także kompletowanie i katalogowanie pełnej informacji o posiadanych przez miasto zasobach mieszkaniowych, usprawnienie procesów wymiany informacji oraz zwiększenie możliwości statystycznych czy analitycznych.

W zakres gromadzonych informacji powinny wchodzić przede wszystkim:

- Dane o budynkach (podstawowe informacje, takie jak lokalizacja, numer ewidencyjny działek, liczba lokali i ich struktura w budynku, części wspólne, stan techniczny),
- Dane o lokalach,

- Dane o garażach, boksach czy składach,
- Dane o użytkownikach lokali mieszkalnych bądź użytkowych,
- Dane o wynajmie.

Dodatkowo, system ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy powinien uwzględniać i zawierać wnioski oraz decyzje administracyjne, takie jak wyroki eksmisyjne czy informacje dotyczące zadłużeń konkretnych lokatorów. W przypadku budynków stanowiących własność gminy i osób fizycznych (wspólnoty mieszkaniowe w których gmina posiada udziały) ewidencja może zawierać informacje dotyczące właścicieli nieruchomości, form i typów własności, informacja o zarządcy nieruchomości. Narzędzie to mogłoby służyć jako wsparcie w zwiększeniu rotacyjności lokali i prowadzeniu systematycznej weryfikacji mieszkańców pod kątem spełniania przez nich kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu. Ewidencja zasobu mieszkaniowego oraz standardu i stanu technicznego lokali może być natomiast podstawą do przeznaczania większej liczby lokali do najmu socjalnego (szczególnie tych o niskim standardzie).

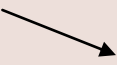
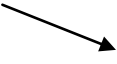
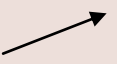

Ewidencja zasobów mieszkaniowych może być prowadzona z wykorzystaniem istniejących oprogramowań czy aplikacji. Komputerowa baza danych ułatwia korzystanie z wielu miejsc dostępu oraz pozwala tworzyć połączenia między nieruchomościami, budynkami a lokalami. Dodatkowo można w niej gromadzić dokumentację elektroniczną poprzez załączanie do ewidencji plików.



### 6.3. SYSTEM MONITOROWANIA I EWALUACJI REALIZACJI STRATEGII

Monitorowanie procesu wdrażania Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tarnowa do 2030 r. stanowi element niezbędny do osiągnięcia zamierzonych celów. Monitoring polega na systematycznym zbieraniu i poddawaniu analizie ilościowych oraz jakościowych danych dotyczących dokumentu. W celu ułatwienia porównania poziomu realizacji celów w poszczególnych latach zakłada się monitorowanie wskaźników wyznaczonych dla konkretnych celów operacyjnych (Tabela 8).

Tabela 8. Wskaźniki monitoringu dla poszczególnych celów operacyjnych Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r.

Cele strategiczne	Cele szczegółowe	Wskaźnik monitoringu	Kierunek zmiany do roku	Źródło danych
<b>Obszar: miasto dostępne</b> 1. Wysoka dostępność mieszkań dla różnych grup odbiorców	1.1. Zwiększanie dostępności miejskiej i mieszkaniowej dla osób o ograniczonej mobilności	Liczba budynków mieszkalnych będących w zasobach miasta, w których stwierdzono występowanie barier architektonicznych		Urząd Miasta
		Liczba placówek edukacyjnych, urzędów lub środowiskowych domów pomocy, w których stwierdzono występowanie barier architektonicznych		Urząd Miasta
		Liczba projektów budowlanych zgodnych ze standardami budownictwa przystosowanego dla osób o ograniczonej mobilności		Urząd Miasta
	1.2. Zapewnienie dostępności mieszkań dla różnych grup ekonomicznych	Wskaźnik dostępności mieszkań - relacji mediany ceny mieszkania (P) do przeciętnego wynagrodzenia dla dwóch pracujących w gospodarstwie domowym osób (I): <ul style="list-style-type: none"> <li>• gdy <math>P/I \leq 3,0</math> – mówi się o dostępności mieszkaniowej,</li> <li>• gdy <math>3,1 \leq P/I \leq 4,0</math> – mówi się o umiarkowanej niedostępności mieszkaniowej,</li> <li>• gdy <math>4,1 \leq P/I \leq 5,0</math> – mówi się o niedostępności mieszkaniowej,</li> <li>• gdy <math>P/I &gt; 5,1</math> – mówi się o wysokiej nieodstępności mieszkaniowej.</li> </ul>		Bank Danych Lokalnych Dane Urzędu Miasta

Cele strategiczne	Cele szczegółowe	Wskaźnik monitoringu	Kierunek zmiany do roku	Źródło danych
		Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny w mieście	↗	Urząd Miasta
		Liczba lokali komunalnych w mieście	↗	Urząd Miasta
		Liczba lokali dostępnych w ramach budownictwa społecznego w mieście	↗	Urząd Miasta
		Zapotrzebowanie na lokale na czas nieoznaczony	↘	Urząd Miasta
		Liczba transakcji najmu mieszkań w ramach programu „Mieszkanie za remont”	↗	Urząd Miasta
	1.3. Zróżnicowanie form dostępu do zasobów mieszkaniowych	Liczba pustostanów o funkcji mieszkaniowej	↘	Urząd Miasta
		Liczba prywatnych lokali mieszkalnych przeznaczonych pod wynajem w ramach współpracy z Urzędem Miasta	↗	Urząd Miasta
		Liczba osób objętych wsparciem w postaci mieszkań chronionych	↗	Urząd Miasta

Cele strategiczne	Cele szczegółowe	Wskaźnik monitoringu	Kierunek zmiany do roku	Źródło danych
		Liczba osób objętych wsparciem w postaci mieszkań wspomaganych	↗	Urząd Miasta
<b>Obszar: miasto kompaktowe</b> 2. Spójne i efektywne zarządzanie terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową	2.1. Zapewnienie podaży terenów pod zabudowę mieszkaniową	Procent ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej	↗	Bank Danych Lokalnych
		Procent ludności korzystającej z sieci gazowej	↗	Bank Danych Lokalnych
		Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową mająca zapewnioną obsługę techniczną i komunikacyjną	↗	Urząd Miasta
	2.2. Stworzenie przyjaznego klimatu do inwestycji	Liczba zrealizowanych programów i projektów z informacyjnych na temat rynku mieszkaniowego dla inwestorów i deweloperów (w tym utworzenie portalu informacyjnego)	↗	Urząd Miasta
		Liczba lokali będących w zasobach miejskich w wyniku realizacji programu „Lokal za grunt”	↗	Urząd Miasta
<b>Obszar: miasto zielone</b> 3. Budownictwo mieszkaniowe	3.1. Rozwój budownictwa ekologicznego	Liczba projektów budowlanych spełniających kryteria budownictwa ekologicznego – zgodnie z ustalonymi normami prośrodowiskowymi	↗	Urząd Miasta

Cele strategiczne	Cele szczegółowe	Wskaźnik monitoringu	Kierunek zmiany do roku	Źródło danych
neutralne dla środowiska naturalnego		Liczba udzielonych dotacji na dofinansowanie kosztów inwestycji mającej na celu gromadzenie wód opadowych i roztopowych na nieruchomościach gruntowych o przeznaczeniu na zabudowę mieszkaniową	↗	Urząd Miasta
		Liczba projektów zrealizowanych na terenach osiedli mających na celu podniesienie jakości zieleni osiedlowej	↗	Urząd Miasta
	3.2. Podniesienie efektywności energetycznej	Liczba zlikwidowanych nieekologicznych źródeł ciepła w gospodarstwach domowych	↗	Urząd Miasta
		Liczba udzielonych dotacji na zakup i montaż mikroinstalacji odnawialnych źródeł ciepła w budynkach o przeznaczeniu mieszkalnym	↗	Urząd Miasta
		Liczba zrealizowanych termomodernizacji budynków mieszkalnych	↗	Urząd Miasta
		Wielkość emisji zanieczyszczeń powietrza z budynków mieszkaniowych	↘	Urząd Miasta
	3.3. Tworzenie przyjaznych przestrzeni	Liczba zrealizowanych projektów mających na celu zagospodarowanie stref mieszkaniowych – wyposażenia ich w miejsca odpoczynku i rekreacji	↗	Urząd Miasta
		Liczba projektów zgłoszonych w ramach kategorii budżetu obywatelskiego „Przestrzeń publiczna”	↗	Urząd Miasta

Cele strategiczne	Cele szczegółowe	Wskaźnik monitoringu	Kierunek zmiany do roku	Źródło danych
		Liczba zrealizowanych projektów w ramach kategorii budżetu obywatelskiego „Przestrzeń publiczna”	↗	Urząd Miasta
		Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenów mieszkaniowych ogółem	↗	Urząd Miasta
		Długość ścieżek rowerowych na terenie miasta	↗	Bank Danych Lokalnych
		Liczba kursów komunikacji publicznej	↗	Urząd Miasta
<b>Obszar: miasto produktywne</b> 4. <b>Atrakcyjne i funkcjonalne osiedla mieszkaniowe wspierające aktywność mieszkańców</b>	4.1. Tworzenie aktywnych centrów lokalnych	Poziom dostępności mieszkańców do obiektów kultury - mierzony jako liczba budynków mieszkalnych będących w zasięgu 1km od obiektów kultury	↗	Baza danych obiektów topograficznych (BDOT10k)
		Liczba lokali/pomieszczeń użytkowych przeznaczonych na pomieszczenia wspólne (do wykorzystania przez mieszkańców) będących w zasobach miastach	↗	Urząd Miasta
	4.2. Pobudzenie aktywności gospodarczej	Liczba pustostanów o funkcji usługowej	↘	Urząd Miasta

Cele strategiczne	Cele szczegółowe	Wskaźnik monitoringu	Kierunek zmiany do roku	Źródło danych
		Wydatki na remonty i modernizację lokali użytkowych będących w zasobach miasta	↗	Urząd Miasta
		Liczba zrealizowanych projektów i programów mających na celu aktywizację lokali użytkowych	↗	Urząd Miasta
	4.3. Dążenie do zróżnicowania społecznego w ramach stref mieszkaniowych	Liczba projektów wsparcia inicjatyw społecznych mających na celu integrację i wzajemne wsparcie mieszkańców	↗	Urząd Miasta
	4.4. Tworzenie miasta atrakcyjnego dla nowych i młodych mieszkańców	Liczba transakcji najmu mieszkań w ramach programu „Mieszkanie na start”	↗	Urząd Miasta
		Nakład opracowanych materiałów promujących Miasto Tarnów jako miasta atrakcyjnego dla nowych i młodych mieszkańców	↗	Urząd Miasta
		Liczba zrealizowanych programów i projektów z zakresu promocji oferty mieszkalnej, kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej miasta Tarnów	↗	Urząd Miasta
		Liczba mieszkańców Tarnowa w wieku 25-29	↗	Bank Danych Lokalnych
		Liczba mieszkańców Tarnowa w wieku 30-34	↗	Bank Danych Lokalnych

Cele strategiczne	Cele szczegółowe	Wskaźnik monitoringu	Kierunek zmiany do roku	Źródło danych
<b>Obszar: miasto inteligentne i sprawne</b> <b>5. Zapewniona efektywność zarządzania zasobem mieszkaniowym</b>	<b>5.1. Utworzenie efektywnego systemu wspierającego podejmowanie działań</b>	Liczba zrealizowanych projektów mających na celu utworzenie i aktualizację bazy danych zasobu mieszkaniowego i inwestycji mieszkaniowych w mieście i rejonie	↗	Urząd Miasta
		Liczba zrealizowanych projektów mających na celu zbadanie nastrojów i potrzeb mieszkańców Tarnowa i aglomeracji tarnowskiej	↗	Urząd Miasta
		Poziom aktywności Rad Osiedli – liczba zrealizowanych przedsięwzięć dotyczących osiedli z zakresu infrastruktury technicznej, potrzeb kulturalnych, oświatowych, zdrowotnych, ekologicznych, ładu estetycznego	↗	Urząd Miasta
		Liczba rozpatrzonych przez Radę Osiedli projektów rozstrzygnięć dotyczących zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców osiedli	↗	Urząd Miasta
		Liczba przygotowanych przez Radę Osiedli projektów rozstrzygnięć dotyczących zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców osiedli	↗	Urząd Miasta
	<b>5.2. Zwiększenie dostępności informacyjnej dla mieszkańców</b>	Wydatki poniesione na działania informacyjne na temat rynku mieszkaniowego	↗	Urząd Miasta
		Liczba zrealizowanych programów i projektów z zakresu promocji oferty mieszkaniowej	↗	Urząd Miasta

## 6.4. EWALUACJA STRATEGII

Monitoring realizacji Strategii umożliwi przeprowadzenie ewaluacji poprawności wdrażania założeń dokumentu oraz określenie jego zasadności i osiągniętych efektów. Podstawowym narzędziem monitorowania procesu wdrażania Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tarnowa do 2030 roku będą coroczne sprawozdania – tzw. ewaluacja bieżąca. Ewaluacja bieżąca polega na dokonywaniu okresowej oceny stopnia zaawansowania realizacji podejmowanych przedsięwzięć wynikających z zapisów Strategii oraz ich aktualizację w przypadku występowania zmieniających się uwarunkowań wewnętrznych oraz zewnętrznych. Coroczne sprawozdania przygotowywane będą we współpracy z poszczególnymi jednostkami, które są odpowiedzialne za realizację konkretnych kierunków działań przyporządkowanych odpowiednim celom operacyjnym. Sprawozdania będą obejmowały mijający rok kalendarzowy będą przygotowywane do końca czerwca danego roku, a następnie publikowane na stronie internetowej Miasta.

W ostatnim roku obowiązywania Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tarnowa do 2030 roku zostanie dokonane sprawozdanie końcowe zawierające raport z wdrażania zapisów dokumentu. Ewaluacja powinna zawierać wykaz zrealizowanych działań oraz analizę efektywności wydatkowania środków finansowych. Zarówno ewaluacja bieżąca, jak i ewaluacja ex-post powinna zawierać analizę osiągniętych rezultatów w ramach podjętych działań.



## 7. SPIS TABEL

Tabela 1. Siatka celów strategicznych, operacyjnych i głównych kierunków działań .....	12
Tabela 2. Karta programu „Miasto dostępne” .....	15
Tabela 3. Karta programu „Nowe mieszkania w centrum” .....	15
Tabela 4. Karta programu „Mieszkania chronione i wspomagane” .....	16
Tabela 5. Karta programu „Podnoszenie efektywności energetycznej” .....	17
Tabela 6. Karta programu „Czyli lokalnie jest idealnie” .....	18
Tabela 7. Karta programu „Żywe ulice” .....	18
Tabela 8. Wskaźniki monitoringu dla poszczególnych celów operacyjnych Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r. ....	24

# Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r.

ZAŁĄCZNIK 1. DIAGNOZA

**Utila sp. z o.o.**

WARSZAWA | 2023

## SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie.....	3
2. Uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa .....	4
2.1. Uwarunkowania prawne .....	4
2.2. Ogólna charakterystyka miasta .....	6
2.3. Uwarunkowania demograficzne i społeczne.....	8
2.4. Uwarunkowania przestrzenne .....	20
2.5. Uwarunkowania budżetowe – finanse publiczne .....	26
3. Charakterystyka sytuacji mieszkaniowej .....	28
3.1. Stan zasobu mieszkaniowego.....	28
3.2. Analiza rynku i oferty mieszkaniowej.....	40
3.3. Analiza potrzeb społecznych i preferencji mieszkaniowych .....	45
4. Zdiagnozowane problemy mieszkaniowe i potencjały rozwojowe .....	62
5. Spis tabel, wykresów .....	64

## 1. WPROWADZENIE

Jedną z podstawowych potrzeb człowieka jest posiadanie miejsca, do którego może wracać i nazywać je domem. Dlatego też zagadnienie mieszkalnictwa powinno być jednym z najważniejszych tematów, którymi zajmuje się samorząd. Komfortowe warunki zamieszkiwania przekładają się na ogólną jakość życia mieszkańców, a odpowiednio prowadzona polityka mieszkaniowa może stworzyć dogodne warunki dla spełniania marzeń mieszkańców o posiadaniu własnego mieszkania.

Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 roku została opracowana w ramach projektu *“Tarnów - opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”* finansowanego ze środków Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna (POPT) z Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej.

Sporządzona diagnoza sytuacji społeczno-ekonomicznej i aktualnego stanu mieszkalnictwa w mieście, obejmuje m.in. strukturę własnościową zasobów mieszkaniowych, deficyty ilościowe i jakościowe, uwarunkowania wpływające na dostępność mieszkań czy zapotrzebowanie z uwzględnieniem grup docelowych oczekujących wsparcia w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wraz ze zdefiniowaniem form oczekiwanego wsparcia.

Zamierzeniem opracowanego dokumentu jest identyfikacja potencjałów rozwojowych, określenie kierunków działań, a także celów strategicznych i szczegółowych Miasta Tarnowa wynikających ze zdiagnozowanych problemów oraz potencjałów.

Analiza i ocena sytuacji mieszkaniowej w mieście Tarnów została sporządzona w zgodzie z obowiązującymi aktami prawnymi wymienionymi w podrozdziale 2.1 Uwarunkowania prawne.

## 2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIESZKALNICTWA

### 2.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym jednym z zadań własnych gminy jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. W zakresie gospodarki mieszkaniowej zadania własne gminy obejmują sprawy:

- a) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami,
- b) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- c) gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Oprócz tego gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa określa zasady finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych, a także zasady działania społecznych agencji najmu, społecznej inicjatywy mieszkaniowej oraz zasady wspierania gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

Warto nadmienić w tym miejscu także ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Reguluje ona zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi na wynajem utworzonymi z wykorzystaniem finansowego wsparcia, które nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przedstawione są również zasady udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji:

- a) lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- b) mieszkań chronionych,
- c) noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń,
- d) infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej.

Dodatkowo ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa redefiniuje wybrane punkty w poszczególnych ustawach, przykładowo ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dokumentem, który uzupełniająco reguluje kwestie związane z gospodarką mieszkaniową jest ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Wskazuje ona zasady stosowania dopłat pokrywających część czynszu za najem mieszkania.

Dokumenty odnoszące się do polityki mieszkaniowej zostały wyartykułowane poza tymi powyżej na poziomie krajowym. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości ujednoliciła zasady:

- a) utworzenia i funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości, będącego państwową osobą prawną, zwanego dalej „KZN”,
- b) gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Nieruchomości, zwanego dalej „Zasobem”,
- c) kwalifikowania i przekazywania nieruchomości do Zasobu, które stanowią przedmiot:
  - a. własności Skarbu Państwa, w tym powierzonych Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa oraz Agencji Mienia Wojskowego i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste,

- b. użytkowania wieczystego Skarbu Państwa – którymi gospodarują właściwe organy,
- c. własności spółek Skarbu Państwa<sup>1</sup>.

**Narodowy Program Mieszkaniowy** jako swoje główne cele przyjmuje: zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych; zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową, a także poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej.

W dodatku Krajowy Plan Odbudowy i Zwiększania Odporności (projekt) w swoich celach zakłada odbudowę potencjału rozwojowego gospodarki utraconego w wyniku pandemii oraz wsparcie budowy trwałej konkurencyjności gospodarki i wzrost poziomu życia społeczeństwa w dłuższym horyzoncie czasowym.

Na poziomie regionalnym Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa wpisuje się w Strategię Rozwoju Województwa „Małopolska 2030” oraz w Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego. Pierwszy dokument opisuje wyzwania, z którymi należy się zmierzyć w celu rozwoju województwa np. próba lepszego wykorzystania potencjału mieszkań chronionych, zachowanie dziedzictwa kulturowego dla przyszłych pokoleń, szczególnie przeprowadzenie prac adaptacyjnych i modernizacyjnych obiektów zagrożonych (np. drewnianego budownictwa mieszkalnego – interwencja „in situ”). Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa zaś należy, obok Strategii Rozwoju i związanych z nią strategii sektorowych oraz programów operacyjnych, do kluczowych narzędzi zarządzania rozwojem. Jego funkcją jest programowanie terytorialnego wymiaru polityki rozwoju regionu samorządu województwa, czyli ustalanie jakie cele, jakie programy i w jaki sposób będą realizowane na jego poszczególnych terytoriach.

Niniejsze opracowanie uwzględnia Strategię Rozwoju Gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2030 (projekt), a cele i kierunki tegoż dokumentu wpisują się w cele Strategii Rozwoju Miasta. Kolejny akt prawny regulujący kwestie związane z gospodarką mieszkaniową to uchwała nr XVIII/194/2019 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 24 października 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa, która reguluje zasady wynajmowania lokali.

Oprócz powyższych dokumentów, zasady mieszkalnictwa ujmuje uchwała Nr XI/95/2019 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 25 kwietnia 2019 roku, która opisuje zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, w tym kryteria pierwszeństwa i zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków oraz maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i obowiązującej kaucji.

Ważnym dokumentem jest również Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa. Określa się tam w szczególności:

- a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- c) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesne,
- d) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- e) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

W zakresie Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa uwzględniono Gminny Program Rewitalizacji dla Miasta Tarnowa na lata 2017 – 2022, który zakłada modernizację poszczególnych budynków i wyznacza ogólny

---

<sup>1</sup> Opracowano na podstawie: Dz. U. z 2021 r. poz. 1961, z 2022 r. poz. 807, 1561.

cel w renowacji zabudowy miasta. Pod uwagę wzięto także Strategię Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta – Tarnów 2030 (projekt), która identyfikuje potrzeby mieszkańców i tworzy podstawy służące rozwiązywaniu zdiagnozowanych problemów społecznych.

Głównym celem Programu Działań na Rzecz Osób Niepełnosprawnych w Mieście Tarnowie na lata 2021-2025 jest stworzenie warunków do niezależnego życia, indywidualnego rozwoju i zaspokajania potrzeb osób z niepełnosprawnościami we wszystkich sferach i na każdym etapie życia, gwarantujących pełne uczestnictwo tych osób w życiu społecznym i zawodowym. Program wskazuje cele szczegółowe, które są zawarte w niniejszej strategii.

W ramach dokumentu wdrożeniowego wykorzystano *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2025* stanowiący załącznik do uchwały Nr XLIX/441/2021 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2025.

## 2.2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA

Tarnów jest miastem na prawach powiatu zlokalizowanym na południu Polski, we wschodniej części województwa małopolskiego, w pobliżu granicy z województwem podkarpackim. Jest to drugie pod względem wielkości miasto w woj. małopolskim i posiada status ośrodka regionalnego<sup>2</sup>. Miasto sąsiaduje z gminami: Lisia Góra, Radłów, Skrzyszów, Wierzchosławice, Żabno oraz z gminą wiejską Tarnów. Łączna powierzchnia Tarnowa wynosi 7 238 ha<sup>3</sup>, co stanowi około 0,48% powierzchni całego województwa małopolskiego. Warto również zaznaczyć, że ze względu na dostępność do instytucji i usług Tarnów wskazywany jest jako ośrodek rangi 2 (podobnie jak Nowy Sącz, ośrodek rangi 1 stanowi Kraków) oraz cechuje się wysokim poziomem rozwoju<sup>4</sup>.

Biorąc pod uwagę rangę miasta – wskazaną dostępność do usług i instytucji różnego typu, jego strefa oddziaływania obejmuje powiat tarnowski, ale także inne małopolskie powiaty, jak dąbrowski, brzeski, bocheński i gorlicki oraz powiaty z województwa podkarpackiego – mielecki i dębicki. Tarnów wspólnie z 11 gminami (Lisia Góra, Pleśna, Radłów, Ryglice, Skrzyszów, Tarnów, Tuchów, Wierzchosławice, Wietrzychowice, Wojnicz, Żabno) tworzy Aglomerację Tarnowską<sup>5</sup>. W dalszej części diagnozy opisane zostały powiązania funkcjonalne z obszarem Aglomeracji Tarnowskiej, które mogą mieć wpływ na przyjmowaną strategię w zakresie mieszkalnictwa w kontekście potencjalnych mieszkańców oraz osób wyjeżdżających z Tarnowa.

W strukturze Tarnowa wydzielonych zostało 16 osiedli (**Mapa 1**). Do największych powierzchniowo obszarów należą zlokalizowane w północnej i zachodniej części miasta osiedla Klikowa, Krzyż oraz Mościce, natomiast najmniejszymi jednostkami są centralnie położone osiedla Grabówka, Jasna, Legionów, Westerplatte oraz Zielone (**Tabela 1**).

Tabela 1. Powierzchnia osiedli w Tarnowie

Jednostka	Powierzchnia [ha]
Osiedle nr 1 „Starówka”	132,61
Osiedle nr 2 „Strusina”	207,58
Osiedle nr 3 „Piaskówka”	395,68
Osiedle nr 4 „Grabówka”	79,46
Osiedle nr 5 „Rzędzin”	695,54
Osiedle nr 6 „Gumniska-Zabłocie”	863,09
Osiedle nr 7 „Krakowska”	285,87
Osiedle nr 8 „Mościce”	1 191,22
Osiedle nr 9 „Chyszów”	444,62
Osiedle nr 10 „Klikowa”	1 072,49

<sup>2</sup> Zgodnie z „Koncepcją Zagospodarowania Przestrzennego Kraju do roku 2030”

<sup>3</sup> Źródło: Główny Urząd Geodezji i Kartografii, 2021.

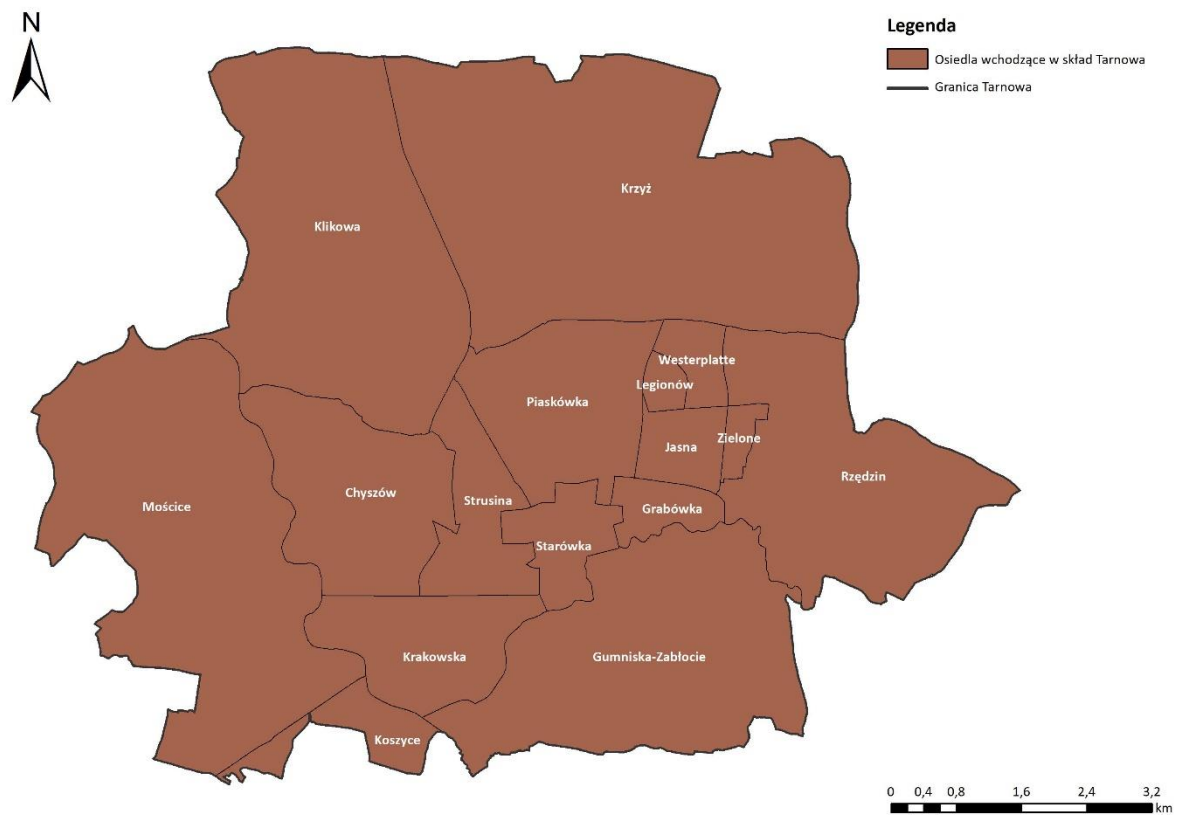
<sup>4</sup> Źródło: Binda A., Łobodzińska A., Motak E., Nowak A., Jarząbek B., Poniewierska A., Miasta województwa małopolskiego – zmiany, wyzwania i perspektywy rozwoju, Małopolskie Obserwatorium Rozwoju Regionalnego, Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego, Kraków 2018)

<sup>5</sup> Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej Tarnowa z uwzględnieniem jego obszaru funkcjonalnego

Jednostka	Powierzchnia [ha]
Osiedle nr 11 „Krzyż”	1 517,23
Osiedle nr 12 „Jasna”	97,28
Osiedle nr 13 „Westerplatte”	67,36
Osiedle nr 14 „Legionów”	32,09
Osiedle nr 15 „Koszyce”	115,91
Osiedle nr 16 „Zielone”	32,45

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k.

Mapa 1. Podział administracyjny Tarnowa



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k.

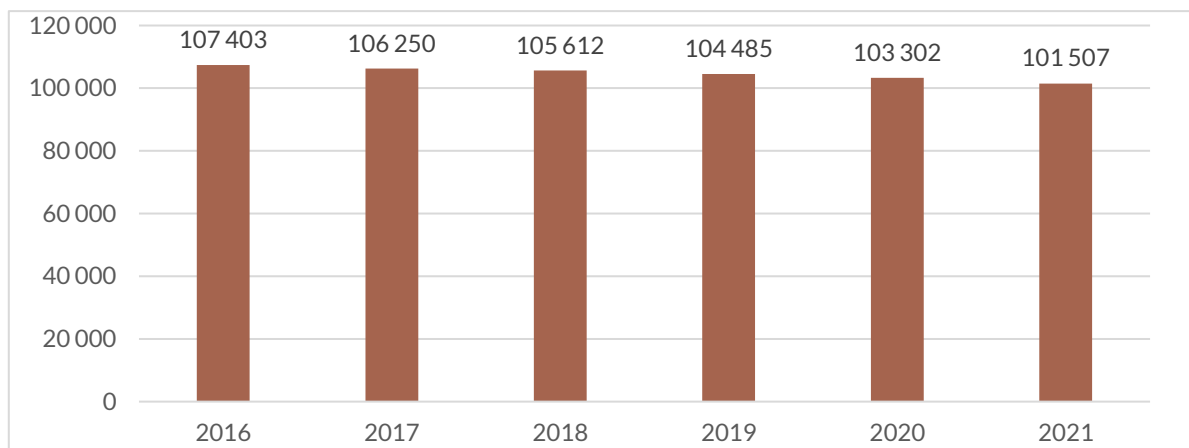


## 2.3. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE I SPOŁECZNE

### 2.3.1. DEMOGRAFIA

Liczba ludności w latach 2016-2021 w Tarnowie zmniejszała się z roku na rok. W 2016 r. miasto zamieszkiwało 107 403 mieszkańców, a pięć lat później liczba ta zmalała do 101 507 osób, co oznacza spadek o 5 896 osób (-5,5%). Miasto Tarnów w 2016 roku zamieszkiwane było przez 3,26% mieszkańców województwa małopolskiego, w 2021 roku odsetek ten zmniejszył się do 3,11%. (Wykres 1).

Wykres 1. Liczba ludności w Tarnowie w latach 2016-2021 (zameldowania na pobyt stały)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Tarnowa.

Najludniejszymi osiedlami w Tarnowie w 2021 roku były osiedla: nr 2 „Strusina” (13 481 mieszkańców), nr 12 „Jasna” (10 944 mieszkańców) i nr 4 „Grabówka” (10 749 mieszkańców). Największy przyrost liczby ludności odnotowano w analizowanym okresie na Osiedlu nr 7 „Krakowska” (5,7%) i nr 9 „Chyszów” (4,6%). Największym spadkiem liczby mieszkańców charakteryzowały się: Osiedle nr 1 „Starówka” (-9,2%) i Osiedle nr 4 „Grabówka” (-9,0%) (Tabela 2).

Tabela 2. Liczba mieszkańców poszczególnych osiedli miasta Tarnów w latach 2016-2021

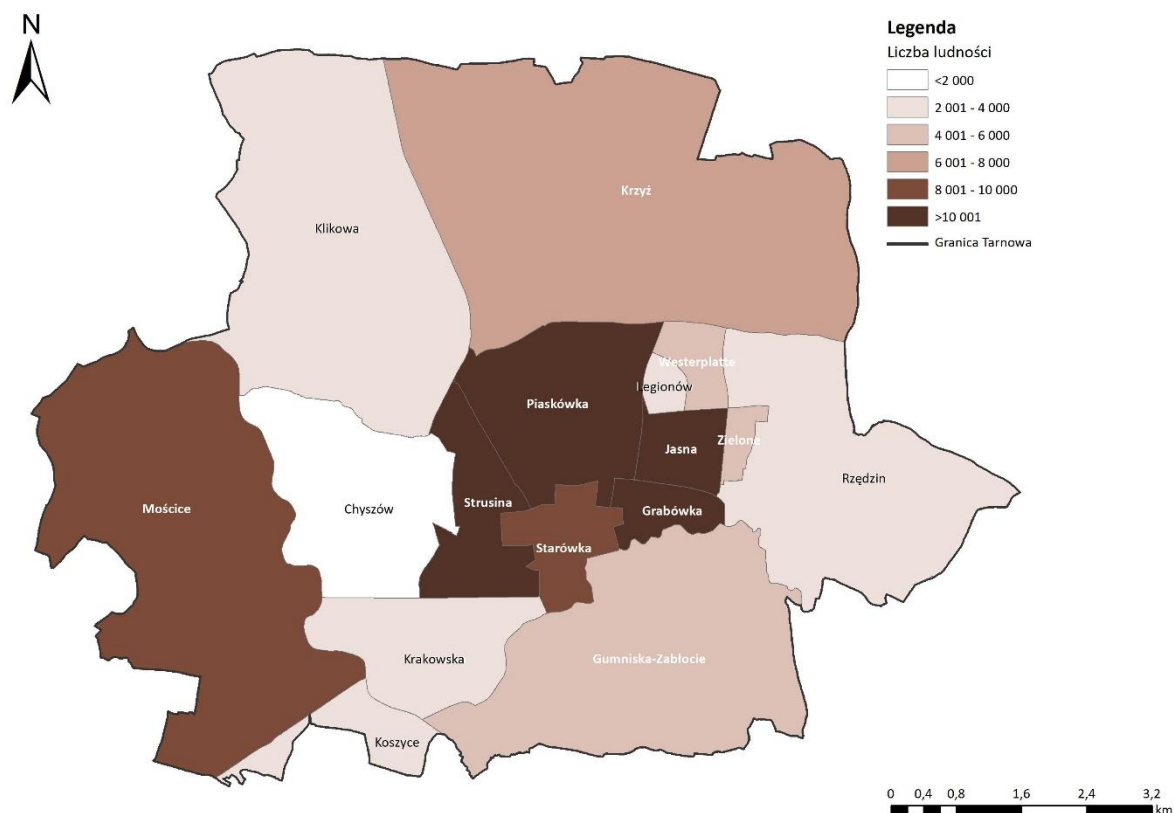
Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Zmiana liczby ludności	Zmiana liczby ludności (%)
Osiedle nr 1 „Starówka”	9 030	8 804	8 751	8 557	8 400	8 195	-835	-9,2%
Osiedle nr 2 „Strusina”	14 801	14 544	14 278	14 072	13 839	13 481	-1320	-8,9%
Osiedle nr 3 „Piaskówka”	11 350	11 213	10 946	10 794	10 652	10 456	-894	-7,9%
Osiedle nr 4 „Grabówka”	11 813	11 610	11 523	11 312	11 042	10 749	-1064	-9,0%
Osiedle nr 5 „Rzędzin”	2 634	2 683	2 719	2 716	2 707	2 679	45	1,7%
Osiedle nr 6 „Gumniska-Zabłocie”	6 425	6 422	6 090	6 052	6 023	5 951	-474	-7,4%
Osiedle nr 7 „Krakowska”	2 840	2 824	3 093	3 046	3 078	3 001	161	5,7%
Osiedle nr 8 „Mościce”	10 228	10 189	10 172	10 157	10 097	9 984	-244	-2,4%
Osiedle nr 9 „Chyszów”	1 871	1 871	2 043	2 013	1 982	1 957	86	4,6%
Osiedle nr 10 „Klikowa”	2 607	2 588	2 590	2 583	2 597	2 567	-40	-1,5%
Osiedle nr 11 „Krzyż”	5 866	5 898	5 946	5 970	5 994	6 049	183	3,1%
Osiedle nr 12 „Jasna”	11 910	11 685	11 547	11 403	11 196	10 944	-966	-8,1%
Osiedle nr 13 „Westerplatte”	5 908	5 913	5 941	5 919	5 914	5 902	-6	-0,1%
Osiedle nr 14 „Legionów”	2 277	2 245	2 244	2 212	2 184	2 156	-121	-5,3%

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Zmiana liczby ludności	Zmiana liczby ludności (%)
Osiedle nr 15 „Koszyce”	2 343	2 322	2 327	2 312	2 294	2 250	-93	-4,0%
Osiedle nr 16 „Zielone”	5 500	5 439	5 402	5 367	5 303	5 186	-314	-5,7%
<b>Tarnów</b>	<b>107 403</b>	<b>106 250</b>	<b>105 612</b>	<b>104 485</b>	<b>103 302</b>	<b>101 507</b>	<b>-5896</b>	<b>-5,5%</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Tarnowa.

Ludność w Tarnowie koncentruje się głównie w centralnych osiedla miasta – Strusinie, Piaskówce, Jasnej, Grabówce i na Starówce (Mapa 2). Wraz z oddalaniem się od centrum miasta liczba ludności w jednostkach administracyjnych Tarnowa spada – wyjątkiem jest osiedle „Mościce”, którego liczba ludności w 2019 roku wyniosła 9 984 mieszkańców. Związane jest to ze znajdującą się na terenie osiedla Grupą Azoty S.A., dawną Państwową Fabryką Związków Azotowych, której otwarciu przyczyniło się do powstania osiedli mieszkaniowych dla pracowników i zawiązywania się spółdzielni mieszkaniowych.

Mapa 2. Liczba ludności osiedli w Tarnowie



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu o Stanie Miasta, Urząd Miasta Tarnów, 2021.

Gęstość zaludnienia Tarnowa w ciągu analizowanych lat z roku na rok zmniejszała się – w 2016 roku wyniosła 1 521 osób/km<sup>2</sup>, a w 2021 roku zmniejszyła się do wartości 1 463 osoby/km<sup>2</sup> (Tabela 3). Podobny trend zauważalny jest w pozostałych gminach Aglomeracji Tarnowskiej poza gminą Lisia Góra, Skrzyszów i gminą wiejską Tarnów, gdzie gęstość zaludnienia w analizowanym okresie wzrosła.

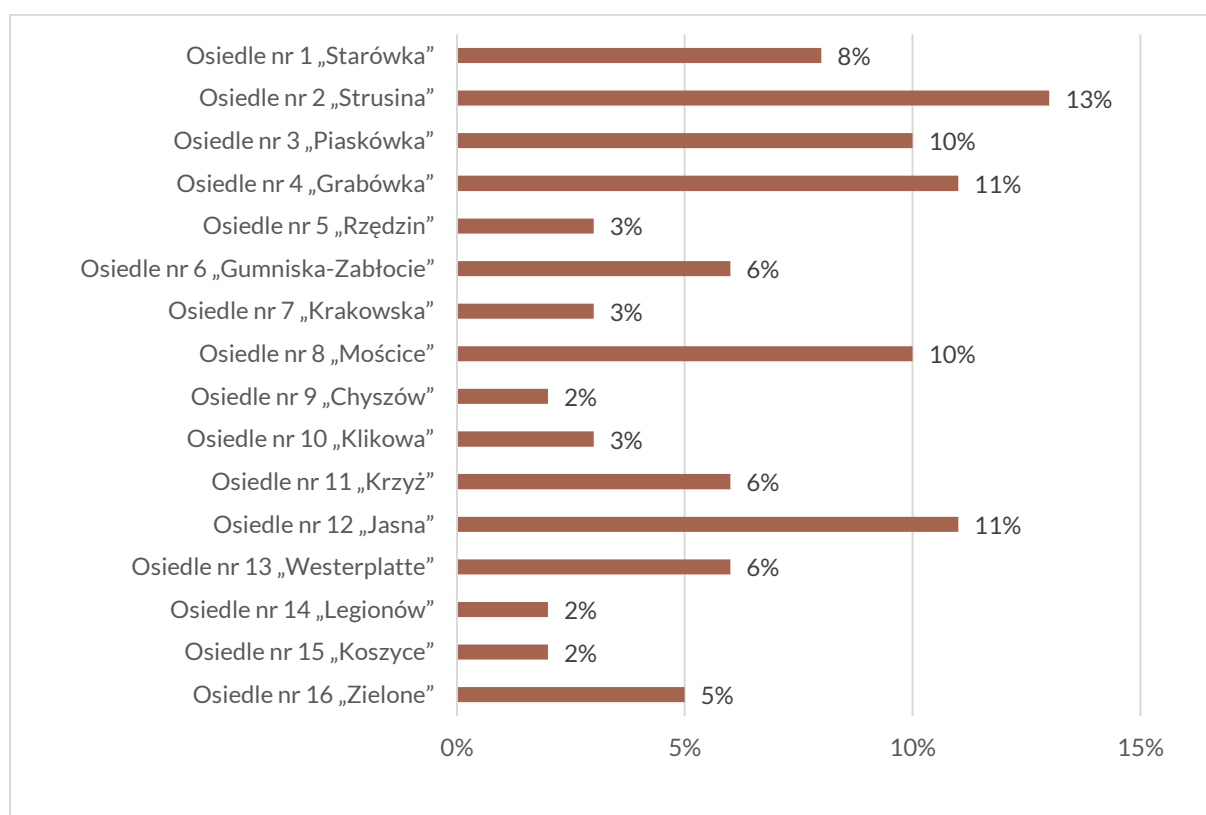
Tabela 3. Gęstość zaludnienia (ludność/1 km<sup>2</sup>) miasta Tarnów, Aglomeracji Tarnowskiej województwa małopolskiego i Polski i jej zmiany w latach 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Lisia Góra	145	146	147	148	149	149
Pleśna	144	144	144	144	143	142
Radłów	113	113	113	112	110	109
Ryglice	100	100	100	99	97	96
Skrzyszów	164	165	166	166	163	164
gm. wiejska Tarnów	311	313	315	317	315	318
Tuchów	181	181	181	179	174	172
Wierzchosławice	143	144	144	144	142	141
Wietrzychowice	83	83	82	81	79	78
Wojnicz	169	170	170	169	166	165
Żabno	187	187	186	186	183	183
m. Tarnów	1 521	1 515	1 507	1 499	1 485	1 463
Woj. małopolskie	223	223	224	225	225	224
Polska	123	123	123	123	122	122

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Największy odsetek mieszkańców Tarnowa w 2021 r. zamieszkiwał osiedle nr 2 „Strusina” (13%), osiedle nr 12 „Jasna” (11%) i osiedle nr 4 „Grabówka” (11%). Najmniejszy odsetek mieszkańców Tarnowa mieszkał na osiedlu nr 9 „Chyszów” (1,85%) i osiedlu nr 14 „Legionów” (2,04%) (Wykres 2).

Wykres 2. Udział liczby mieszkańców poszczególnych osiedli w ogólnej liczbie ludności Tarnowa w 2021 roku

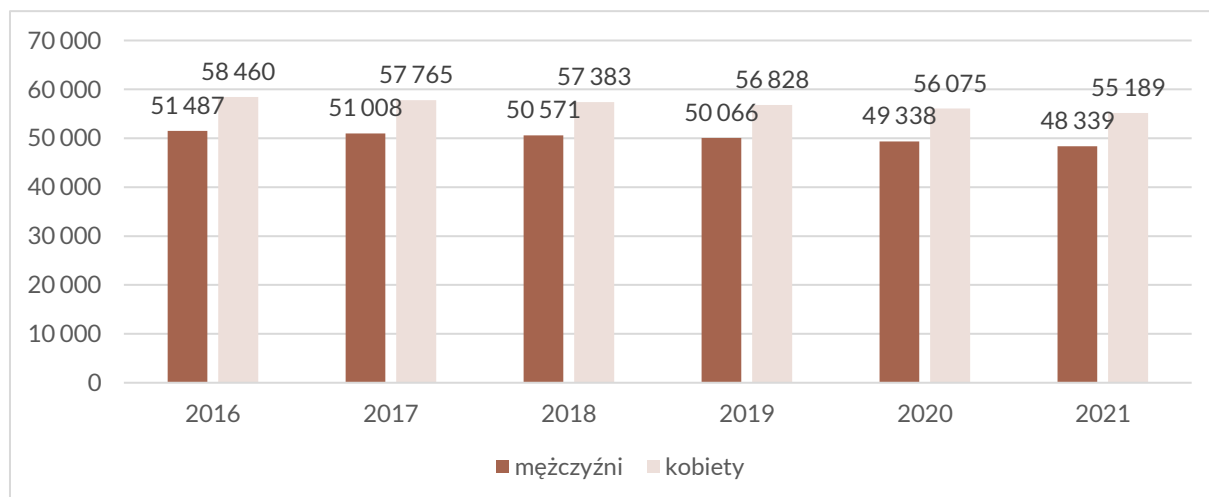


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Tarnowa.

Liczba mężczyzn w Tarnowie z roku na rok zmniejszała się – w 2016 roku w Tarnowie mieszkało 51 487 mężczyzn, a już w 2021 roku 48 339. W analizowanym okresie w mieście było więcej kobiet niż mężczyzn, a największa różnica wystąpiła w 2016 r., kiedy to liczba kobiet była większa od liczby mężczyzn o 6 973

osoby. W latach 2017-2020 różnica ta systematycznie się zmniejszała, aż do 2021 r. kiedy to w Tarnowie liczba kobiet była większa od liczby mężczyzn o 6 850 osób. Współczynnik feminizacji w analizowanych latach w Tarnowie wynosił 122, co oznaczało, że na 100 mężczyzn przypadały 122 kobiety. Była to wartość wyższa zarówno dla województwa małopolskiego (106) jak i kraju (107) (Wykres 3).

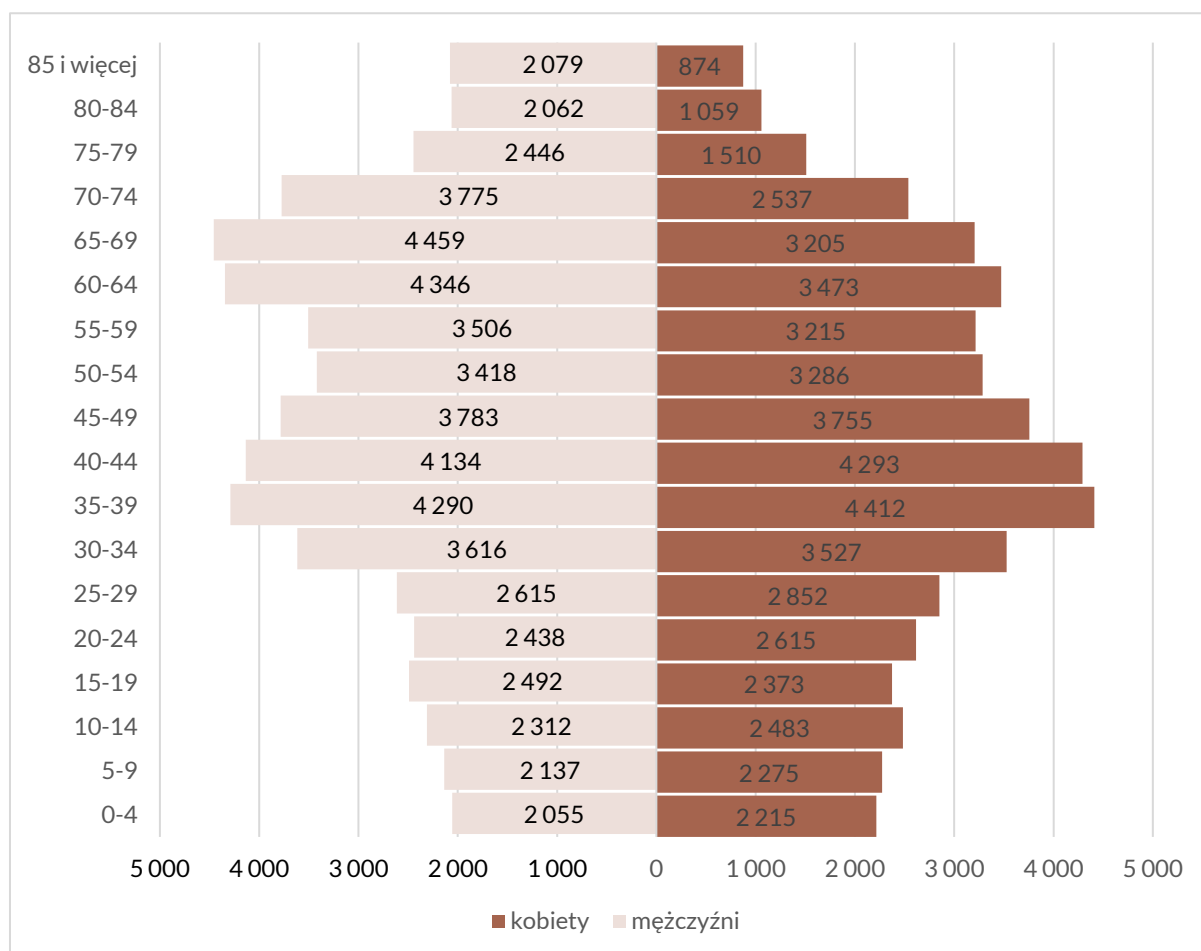
Wykres 3. Liczba kobiet i mężczyzn w Tarnowie w latach 2016-2021



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Tarnowa.

Biorąc pod uwagę kategorie wiekowe, mężczyźni przeważali w trzech najmłodszych (0-4, 5-9, 10-14) oraz w kategoriach wiekowych 20-24, 25-29, 35-39 i 40-44. W pozostałych kategoriach wiekowych liczba kobiet przewyższała liczbę mężczyzn. Największe różnice wystąpiły w kategorii wiekowej 65-69 lat – liczba kobiet w tej grupie wieku była wyższa od liczby mężczyzn o 1 254 osoby. Najliczniejszą grupę wiekową stanowiły osoby w wieku 35-39 lat, ich łączna liczba wyniosła 8 702 osoby, z czego 51% stanowili mężczyźni, a 49% kobiety. Najmniej liczną grupą wiekową w Tarnowie stanowiły osoby w najstarszym przedziale wieku 85 i więcej lat – łącznie ich liczba wynosiła 2 953 osoby, z czego 30% stanowili mężczyźni, a 70% kobiety (Wykres 4).

Wykres 4. Piramida wieku i płci mieszkańców Tarnowa



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Wskaźnik obciążenia demograficznego, czyli stosunek liczby dzieci (0-14 lat) i osób w starszym wieku (65 i więcej lat) do liczby osób w wieku 15-64 lata, w Tarnobrzegu wzrastał na przestrzeni analizowanych lat z wartości 23,9 do wartości 29,0 w 2021 roku. Wartości te były wyższe niż wskaźnik obciążenia demograficznego dla województwa małopolskiego, ale niższy niż dla kraju (Tabela 4).

Tabela 4. Wskaźnik obciążenia demograficznego w Tarnobrzegu, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnobrzeg	23,9	25,0	26,1	27,2	28,2	29,0
Woj. małopolskie	23,0	23,8	24,6	25,5	26,2	26,8
Polska	28,2	29,5	31,1	32,7	34,0	35,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W ciągu analizowanych lat w Tarnobrzegu miał miejsce ubytek naturalny ludności, w 2016 roku spadek wyniósł -0,182 osób na 1000 mieszkańców i z roku na rok osiągał wyższe wartości, a w 2021 roku zwiększył się do -0,902 osób na 1000 mieszkańców. Nadal jednak wskaźnik dla Tarnobrzegu był wyższy niż w województwie czy kraju (Tabela 5).

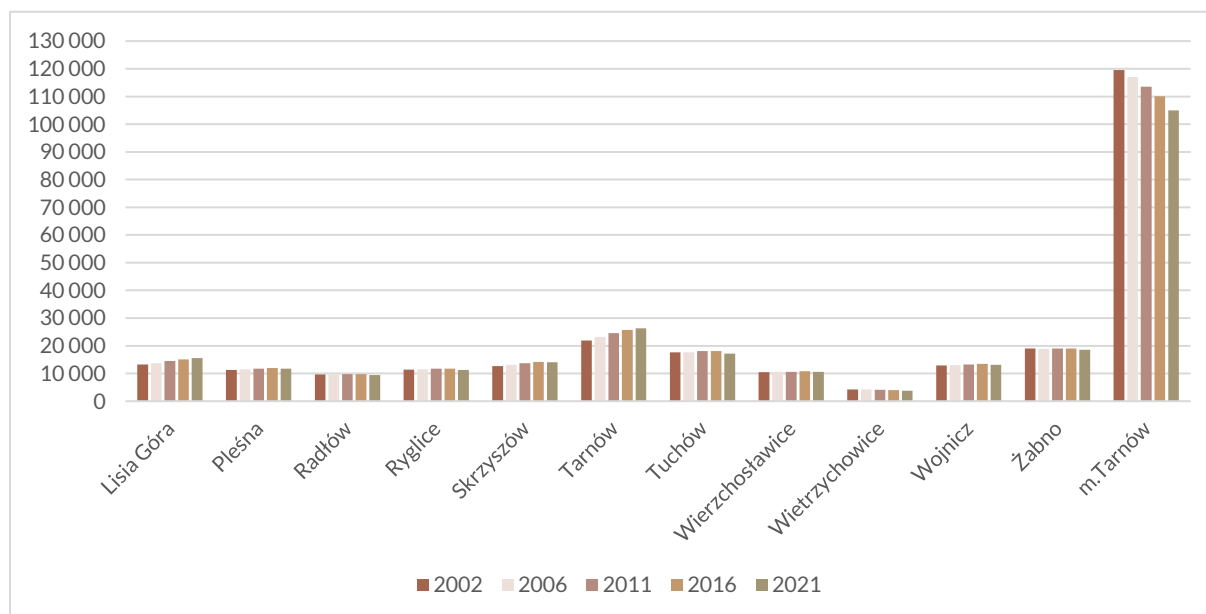
Tabela 5. Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców w Tarnobrzegu, województwie małopolskim i w Polsce latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnobrzeg	-0,182	-0,176	-0,292	-0,386	-0,635	-0,902
Woj. małopolskie	1,660	1,860	1,587	1,162	-1,011	-2,183
Polska	-0,572	-1,240	-1,825	-2,259	-4,902	-7,751

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS i Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Tarnobrzegu.

Analizując zmianę liczby ludności na przestrzeni ostatnich 20 lat w Tarnowie i gminach należących do Aglomeracji Tarnowskiej można zauważyć, że w przypadku gmin wiejskich (poza gminą Wietrzychowice) liczba ludności wzrastała. W gminach miejsko-wiejskich (poza gminą Żabno) i w Tarnowie zauważalny jest spadek liczby ludności. Na przestrzeni analizowanego okresu największy spadek liczby ludności dotyczył miasta Tarnowa (-12%), największy wzrost natomiast gminy wiejskiej Tarnów.

Wykres 5. Zmiana liczby ludności w mieście Tarnowie na tle Aglomeracji Tarnowskiej



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Powyższe dane potwierdzają również informacje dotyczące salda migracji. Saldo migracji na 1000 mieszkańców w mieście Tarnowie w latach 2016-2021 osiągało ujemne wartości – więcej osób opuszczało Tarnów niż do niego migrowało. W 2021 wartość salda migracji na 1000 mieszkańców wyniosła -8,0 osób, była to wartość niższa niż wartość dla województwa małopolskiego, która w tym samym roku równała się 1,2 osób. Wartości salda migracji na 1000 mieszkańców w ciągu analizowanych lat w Tarnowie odbiegały od średnich wartości dla województwa, które przez cały analizowany okres były dodatnie (Tabela 6).

Tabela 6. Saldo migracji na 1000 mieszkańców w Tarnowie i województwie małopolskim w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnów	-6,2	-6,2	-6,4	-5,6	-6,0	-8,0
Woj. małopolskie	1,0	1,1	1,4	1,7	1,0	1,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS i Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Tarnowa.

Analizując odsetek zameldowań i wymeldowań w podziale na miasto i wieś należy zauważyć, że w przypadku gmin wiejskich (poza gminą Wietrzychowice) ponad połowa zameldowań to zameldowania z miast. W przypadku miasta Tarnowa zameldowania z miast stanowiły średnio 33% wszystkich zameldowań w analizowanym okresie, natomiast zameldowania ze wsi 66%. W przypadku wymeldowań to w przypadku Tarnowa średnio 63% stanowiły wymeldowania na wieś. Analizując największy przyrost zameldowań z miast w okresie 2016-2021 to największe wartości zostały odnotowane w gminie Radłów, Ryglice, Skrzyszów i w gminie miejskiej Tarnów.

Tabela 7. Migracje z miast i do miast oraz ze wsi i do wsi (odsetek zameldowań i wymeldowani ogółem) w Tarnowie i Aglomeracji Tarnowskiej<sup>6</sup>

Nazwa	zameldowania z miast						zameldowania ze wsi						wymeldowania do miast						wymeldowania na wieś					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Lisia Góra	101	92	105	118	91	124	50	74	68	80	72	72	42	82	63	77	57	76	63	38	37	61	43	76
Pleśna	45	41	59	56	65	56	38	45	50	32	37	60	54	55	69	73	65	63	50	72	50	49	43	75
Radłów	20	41	36	35	20	44	34	46	46	36	56	47	36	47	67	69	56	49	39	34	46	62	31	37
Ryglice	25	36	46	34	30	52	44	34	45	48	32	52	43	53	62	73	35	40	60	55	73	51	53	49
Skrzyszów	64	58	83	92	53	86	55	34	64	62	53	54	52	47	63	61	56	47	52	47	81	48	45	66
Tarnów	226	262	236	308	256	289	96	107	95	97	89	140	119	134	142	160	166	160	55	55	82	80	77	88
Tuchów	66	50	78	79	48	51	70	63	95	47	78	91	91	77	83	109	104	76	73	85	102	96	72	103
Wierzchosławice	65	56	45	61	42	55	22	31	30	26	30	33	47	46	65	49	41	52	28	32	33	36	37	30
Wietrzychowice	19	10	18	9	12	20	25	18	25	23	22	29	11	5	9	21	9	11	18	11	13	23	11	20
Wojnicz	50	60	42	52	29	34	67	55	70	48	32	64	51	38	72	64	53	53	69	52	56	61	63	62
Żabno	77	80	112	74	83	74	78	51	80	74	75	92	83	79	127	104	60	86	48	67	103	76	68	100
m.Tarnów	274	269	292	264	209	218	467	521	556	565	486	439	350	361	466	560	330	416	600	647	669	777	620	790

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

<sup>6</sup> Tabela nie uwzględnia migracji za granicę

Według prognozy liczby ludności przeprowadzonej w 2014 r. przez Główny Urząd Statystyczny ogólna liczba ludności będzie corocznie maleć. Zgodnie z prognozą w 2020 r. Tarnów miał liczyć 106 162 mieszkańców, jednak według danych Urzędu Miasta w rzeczywistości liczba ta była ponad 3 tys. mniejsza (103 302), co może sugerować, że tendencje wyludniania są większe niż zakładano przy prognozie. Przewiduje się, że w 2030 roku liczba ludności będzie wynosić około 96 tys. (Tabela 8).

Tabela 8. Prognozy liczby ludności miasta Tarnów do 2030 roku

	Prognoza na rok 2020	Prognoza na rok 2025	Prognoza na rok 2030
<b>Tarnów</b>	106 162	101 394	96 212

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Badana podczas Narodowego Spisu Powszechnego w 2011 roku struktura gospodarstw domowych mieszkańców w Tarnowie wykazała, że Tarnów zamieszkiwały, podobnie jak województwo małopolskie i Polskę – przede wszystkim gospodarstwa jednorodzinne (27 154 gospodarstw). Znaczna liczba gospodarstw domowych w Tarnowie to gospodarstwa nierodzinne ogółem (12 814) – z czego w Tarnowie były to głównie gospodarstwa nierodzinne 1 osobowe (11 063). Sporo mniej było natomiast gospodarstw nierodzinnych wieloosobowych (1 751) (Tabela 9).

Tabela 9. Struktura gospodarstw domowych mieszkańców w Tarnowie i województwie małopolskim w 2011 roku

Jednostka	Jednorodzinne	Dwurodzinne	Trzy i więcej rodzinne	Nierodzinne ogółem	Nierodzinne 1 osobowe	Nierodzinne wieloosobowe
<b>Tarnów</b>	27 154	2 276	190	12 814	11 063	1 751
<b>Woj. małopolskie</b>	687 430	98 959	10 036	283 724	247 575	36 150
<b>Polska</b>	8 889 935	921 295	76 153	3 680 616	3 254 736	425 880

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Na podstawie opracowania „Analiza przepływu mieszkańców Subregionu Tarnowskiego w ramach badań potencjału kapitału ludzkiego w Subregionie Tarnowskim”, z wykorzystaniem koordynatów GPS użytkowników stwierdzono, że w ciągu dnia do miasta Tarnowa przemieszcza się prawie 15 tys. osób, z czego najwięcej z powiatu tarnowskiego. Wśród mieszkańców Tarnowa i użytkowników urządzeń mobilnych 8358 osób odwiedzało w 2019 r. wybrane uczelnie wyższe w Krakowie, ale mieszkało w Tarnowie. Akademię Nauk Stosowanych w Tarnowie (wcześniej: Państwową Wyższą Szkołę Zawodową) odwiedzało w roku 2019 prawie 4 tysiące studentów: 1 203 osoby z Tarnowa, 1 301 mieszkańców powiatu tarnowskiego, 528 osób z powiatu dąbrowskiego, 425 z bocheńskiego oraz 283 z brzeskiego. Czyni to z Tarnowa ważny ośrodek akademicki w skali regionu oraz województwa, co może przyciągać nowych mieszkańców, zarówno w postaci studentów jak i kadry akademickiej.

W 2019 roku zaobserwowano 5 138 mieszkańców powiatu tarnowskiego i 3 198 mieszkańców miasta Tarnowa pracujących w Krakowie oraz 942 osoby mieszkające w Tarnowie i 685 mieszkańców powiatu tarnowskiego pracujących w Rzeszowie. Według profilu behawioralnego mieszkańców Subregionu Tarnowskiego, w Tarnowie 13,1% mieszkańców stanowią studenci, 4,3% single, a nieco ponad 26% rodzice dzieci w wieku 1-10 lat. Wykorzystując lokalizację urządzeń mobilnych określono miejsca zamieszkania (punkty, w których badane osoby spędzały czas w godzinach od 22:00 do 6:00) oraz miejsca pracy (punkty, w których badane osoby spędzały czas w godzinach od 8:00 do 16:00). Na tej podstawie stworzono mapy ciepła przedstawiające miejsca zamieszkania osób pracujących w Tarnowie oraz w Krakowie – z punktu widzenia mieszkalnictwa istotne jest, że osoby mieszkające na południe od centralnej części Tarnowa nie pracują tam, ale dojeżdżają codziennie do Krakowa.

**Wnioski do podrozdziału: Demografia:**

- W latach 2016-2021 liczba ludności miasta Tarnów zmniejszyła się o 5,5%.
- Najwyższy średni roczny przyrost liczby ludności odnotowano na osiedlu nr 7 „Krakowska” (5,7%) oraz osiedlu nr 9 „Chyszów” (4,6%), natomiast najniższy na osiedlu nr 5 „Rzędzin” (1,7%).
- Najwyższy średni spadek liczby ludności odnotowano na osiedlu nr 1 „Starówka” (-9,2%) i osiedlu nr 4 „Grabówka” (-9,0%).



- Ludność w Tarnowie koncentrowała się głównie na osiedlach położonych w centrum miasta - Strusina, Piaskówka, Jasna, Grabówka i na Starówce. Wraz z oddalaniem się od centrum liczba mieszkańców osiedli spadała.
- Piramida wieku i płci miasta Tarnów wskazywała na postępujące starzenie się społeczeństwa, a co za tym idzie wzrost udziału osób w wieku poprodukcyjnym. Dodatkowo, wskaźnik obciążenia demograficznego dla miasta Tarnów w latach 2016-2021 wzrósł z wartości 23,9 do 29,0.
- Przyrost naturalny, saldo migracji zewnętrznych i wewnętrznych w analizowanych latach przyjmowały negatywne wartości, co przyczyniło się do zmniejszenia się liczby ludności miasta. Jednocześnie widoczny był wzrost liczby ludności w gminach wiejskich Aglomeracji Tarnowskiej. W Tarnowie przeważały wymeldowania na wieś.
- Gęstość zaludnienia spadała w Tarnowie i w pozostałych gminach Aglomeracji Tarnowskiej poza gminami: Lisia Góra, Skrzyszów i gminą wiejską Tarnów, gdzie gęstość zaludnienia w analizowanym okresie wzrosła.
- Prognoza liczby ludności do 2030 roku jednoznacznie potwierdza obecne trendy i przewiduje dalsze zmniejszanie się liczby ludności Tarnowa.
- Struktura gospodarstw domowych badana podczas NSP 2011 wykazała, że Tarnów zamieszkują głównie gospodarstwa jednorodzinne - co odpowiada trendowi obecnemu na terenie województwa małopolskiego i w Polsce.
- W ciągu dnia do miasta Tarnowa przemieszczało się prawie 15 tys. osób z okolicznych powiatów.
- Mieszkańcy południowo-centralnej części miasta nie pracują w Tarnowie - dojeżdżają codziennie do Krakowa.

### 2.3.2. POMOC SPOŁECZNA

Analiza zmian wskaźników dotyczących problemów i usług społecznych pozwala oszacować zmiany poziomu jakości życia na przestrzeni badanych lat. W latach 2016-2021 liczba osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w Tarnowie zmniejszyła się z 6 029 do 4 258 osób korzystających (spadek o -29,37%) (Tabela 10).

Tabela 10. Liczba osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Tarnów</b>	6 029	5 556	5 266	4 663	4 258
<b>Woj. małopolskie</b>	185 278	164 183	151 731	140 715	126 768
<b>Polska</b>	2 478 698	2 180 599	1 970 385	1 775 761	1 589 337

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Liczba beneficjentów środowiskowej pomocy społecznej w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców każdego roku malała, choć w Tarnowie spadek ten był najwolniejszy. W 2016 r. odsetek beneficjentów (546) był mniejszy niż w województwie (549) i kraju (645), natomiast w 2020 roku sytuacja się odwróciła i to w Tarnowie ze środowiskowej pomocy społecznej korzystało więcej osób niż w pozostałych jednostkach porównawczych. W 2020 r. na 10 tys. mieszkańców w mieście było 375 beneficjentów (spadek o 31,3%), w Małopolsce 335 (-38,4%), a w Polsce 371 (-42,5%) (Tabela 11).

Tabela 11. Liczba beneficjentów środowiskowej pomocy społecznej na 10 tys. mieszkańców

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Tarnów</b>	546	506	482	429	394	375
<b>Woj. małopolskie</b>	549	485	447	413	371	338
<b>Polska</b>	645	568	513	463	414	371

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Liczba osób, które korzystały ze środowiskowej pomocy społecznej i znajdowały się poniżej kryterium dochodowego w okresie 2016-2020 w Tarnowie zmniejszyła się z 3 441 osób do 2 244 osób (spadek o 34,7%). W porównaniu do województwa i kraju ogólna liczba osób korzystająca ze środowiskowej

pomocy społecznej poniżej kryterium dochodowego w Tarnowie była niższa, jednak we wszystkich jednostkach referencyjnych w badanym okresie czasu zarejestrowano spadek tej liczby osób (Tabela 12).

Tabela 12. Liczba osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej poniżej kryterium dochodowego w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020
Tarnów	3 441	2 977	2 752	2 338	2 244
Woj. małopolskie	117 383	95 052	83 928	73 208	66 695
Polska	1 667 612	1 366 143	1 193 606	1 015 411	912 093

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Liczba osób korzystających z pomocy społecznej powyżej kryterium dochodowego w Tarnowie w okresie 2016-2020 również uległa obniżeniu - z 2 588 osób do 2 015 osób (spadek o -22,1%) (Tabela 13).

Tabela 13. Liczba osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej powyżej kryterium dochodowego w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020
Tarnów	2 588	2 580	2 514	2 325	2 015
Woj. małopolskie	117 383	95 052	83 928	73 208	66 695
Polska	1 667 612	1 366 143	1 193 606	1 015 411	912 093

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Liczba osób bezdomnych w noclegowniach, domach i schroniskach w Tarnowie wzrosła ze 158 osób w 2019 roku do 253 osób w 2021 roku. Odmienna sytuacja miała miejsce w województwie małopolskim, w którym to wartość tego wskaźnika zmniejszyła się z wartości 2 198 w 2019 roku do wartości 2 098 w 2020 roku, a z kolei w 2021 zwiększyła się do 2 243 osób. W skali kraju liczba osób bezdomnych w 2019 roku wyniosła 37 576 osób, a w kolejnym badanym roku – 2020 – zmniejszyła się o ponad 7 tys. osób. W 2021 roku wzrosła do niespełna 31 tys. osób (Tabela 14).

Tabela 14. Liczba bezdomnych w noclegowniach, domach i schroniskach w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnów	b.d.	b.d.	b.d.	158	233	253
Woj. małopolskie	b.d.	b.d.	b.d.	2 198	2 098	2 243
Polska	b.d.	b.d.	b.d.	37 576	30 549	30 954

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Dodatek mieszkaniowy jest świadczeniem pieniężnym wypłacanym przez gminę, mającym na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Kwota wypłacanego dodatku mieszkaniowego zależy od osiąganego dochodu i ponoszonych wydatków. Na przestrzeni lat maksymalna wysokość dodatku zwiększała się - między rokiem 2016 a 2021 różnica wyniosła 318,87 zł. Systematycznie zmniejszała się natomiast liczba gospodarstw domowych, którym dofinansowywano wydatki mieszkaniowe. Liczba ta od 2016 r. spadła o 519 gospodarstw (Tabela 15).

Tabela 15. Realizacja i finansowanie dodatków mieszkaniowych w Tarnowie w latach 2016-2021

Wskaźnik	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba złożonych wniosków	4 440	4 285	3 865	3 588	3 358	3 393
Wydane decyzje administracyjne	4 809	4 580	4 252	3 869	3 574	3 752
Liczba gospodarstw	2 190	2 084	1 890	1 712	1 679	1 671

Wskaźnik	2016	2017	2018	2019	2020	2021
domowych, którym dofinansowano wydatki mieszkaniowe						
Min. wysokość dodatku (zł) (miesięcznie)	17,85	18,36	18,36	21,16	22	22
Maks. wysokość dodatku (zł) (miesięcznie)	793,13	878,97	878,97	944,80	1 029	1 112
Wydatkowana łączna kwota (zł)	6 170 566	5 965 464	5 358 319	4 860 035	4 968 071	5 693 669

Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportów o Stanie Miasta, Urząd Miasta Tarnów, 2016-2021.

Potrzeby mieszkaniowe w Tarnowie szacowane są na podstawie liczby gospodarstw domowych osiągających niskie i bardzo niskie dochody oczekujących pomocy miasta w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, a także na podstawie liczby zarejestrowanych do realizacji wyroków eksmisyjnych i wezwań komornika do zabezpieczenia przez miasto pomieszczeń tymczasowych. Do zrealizowania obowiązków miasta konieczne jest natychmiastowe zapewnienie 227 lokali do najmu socjalnego, 243 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i 12 tymczasowych pomieszczeń (Tabela 16).

Tabela 16. Zapotrzebowanie na wynajem lokali z zasobów gminy z uwzględnieniem charakteru lokali

Charakter lokali	Zobowiązanie gminy
Najem socjalny na rzecz gospodarstw domowych o bardzo niskich dochodach	152
Najem socjalny z tytułu realizacji wyroków orzekających eksmisyjnych (z przyznanym w wyroku prawem do najmu socjalnego)	75
Zapotrzebowanie na najem socjalny	227
Lokale zamienne	1
Lokale na czas nieoznaczony na rzecz gospodarstw o niskich dochodach oraz uprawnionych w trybie szczególnym zgodnie z uchwałą o wynajmie	205
Lokale na czas nieoznaczony wynajmowane w zamian za oddanie do dyspozycji gminy zajmowanego lokalu z przeznaczeniem go do najmu socjalnego	37
Zapotrzebowanie na lokale na czas nieoznaczony	243
Zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia	12

Źródło: Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2025, Tarnów 2021.

W roku 2019 Tarnów uruchomił wynajmowanie lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy. Po zakończeniu remontu zawiera się umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony. Taka forma jest popularna wśród mieszkańców, których nie stać na zakup lokalu, ale dysponują wystarczającą kwotą na wykonanie remontu. W latach 2019-2020 na rzecz osób uprawnionych do wynajmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy na zasadach ogólnych lub w trybie szczególnym wynajęto w tej formule 46 lokali (Tabela 17).

Tabela 17. Realizacja wynajmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy w latach 2019-2020

Wskaźnik	2019	2020
Lokale wykazane do remontu	43	39
Liczba złożonych wniosków	193	161
Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony po wykonanym remoncie	38	39

Wskaźnik	2019	2020
w tym na rzecz osób uprawnionych do wynajmu lokali na zasadach ogólnych lub z trybu szczególnego	23	23

Źródło: Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2025, Tarnów 2021.

Wnioski do podrozdziału: Pomoc społeczna:

- W ciągu analizowanego okresu zmniejszyła się liczba osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w Tarnowie o 29,37%.
- Liczba osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w Tarnowie była niższa od liczby osób korzystających z tego rodzaju pomocy w województwie małopolskim i kraju.
- Liczba osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej poniżej kryterium dochodowego w Tarnowie zmniejszyła się o 34,7%, podobnie liczba osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej powyżej kryterium dochodowego w Tarnowie zmniejszyła się o 22,1% w ciągu analizowanego okresu czasu.
- W Tarnowie w latach 2019-2021 odnotowano wzrost liczby osób bezdomnych w noclegowniach, domach i schroniskach o ponad połowę (60,1%).
- W ciągu analizowanego okresu zmniejszyła się liczba gospodarstw domowych korzystających z dofinansowania wydatków mieszkaniowych.
- Występuje brak wystarczającej liczby lokali na potrzeby najmu socjalnego niezbędnych do płynnej realizacji zadań wynikający z faktu, że Gmina powinna zabezpieczyć takie lokale na rzecz osób, które są członkami gospodarstw domowych o bardzo niskich dochodach i niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, jak również osobom uprawnionym z mocy sądowych wyroków eksmisyjnych.

### 2.3.3. RYNEK PRACY

W analizowanym okresie liczba pracujących w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców ogółem oraz w wieku produkcyjnym wzrosła, kolejno o 2,74% i 8,29%. Tempo wzrostu tego wskaźnika było jednak niższe niż w województwie małopolskim. W 2020 roku nastąpił spadek liczby osób pracujących na 1000 ludności ogółem w porównaniu do 2019 roku (2019 – 370, 2020 – 368), jednakże liczba osób pracujących na 1000 ludności w wieku produkcyjnym wzrosła w tym okresie z wartości 600,5 w 2016 roku do wartości 650,3 w 2021 roku (Tabela 18).

Tabela 18. Pracujący na 1 000 ludności ogółem i w wieku produkcyjnym w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	Pracujący na 1000 ludności	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnów	ogółem	365	365	365	370	368	375
	w wieku produkcyjnym	600,5	607,4	615,6	630,0	633,6	650,3
Woj. małopolskie	ogółem	231	238	244	250	249	255
	w wieku produkcyjnym	372,6	386,7	400,3	412,9	414,2	426,5
Polska	ogółem	240	247	251	255	252	257
	w wieku produkcyjnym	388,1	402,9	414,4	425,1	424,3	435,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Stopa bezrobocia rejestrowanego w Tarnowie przyjmowała tendencję spadkową w okresie 2016-2019, wtedy też wskaźnik zmniejszył się o 41% z wartości 7,1 w 2016 roku do 4,2 w 2019 roku. W 2020 r. nastąpił wzrost stopy bezrobocia rejestrowanego w Tarnowie o 28,5% do wartości 5,4. Mogło to być związane z trudną sytuacją gospodarczą na świecie związaną z pandemią COVID-19. W 2021 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wróciła do wartości z 2019 roku (4,2).

W porównaniu do województwa małopolskiego w Tarnowie była wyższa stopa bezrobocia rejestrowanego w latach 2016-2020, natomiast w 2021 roku wskaźnik dla województwa osiągnął wartość

wyższą (4,5) niż dla Tarnowa (4,2). W całym badanym okresie stopa bezrobocia w Tarnowie była niższa niż stopa bezrobocia w Polsce (Tabela 19).

Tabela 19. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnów	7,1	6,0	5,3	4,2	5,4	4,2
Woj. małopolskie	6,6	5,3	4,7	4,1	5,3	4,5
Polska	8,2	6,6	5,8	5,2	6,3	5,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w Tarnowie w latach 2016-2021 zmniejszył się z wartości 6,0% w 2016 roku do wartości 3,7% w 2019 roku (spadek o 38,3%), następnie wzrósł o 27,02% z wartości 3,7% w 2019 roku do udziału bezrobotnych wynoszącego 4,7% w 2020 roku, aby w kolejnym roku powrócić znowu do wartości 3,7% (spadek o 21,28%). We wszystkich analizowanych latach udział osób bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w Tarnowie był wyższy od wartości dla województwa małopolskiego. W porównaniu do całego kraju udział ten w latach 2016-2018 był wyższy w Tarnowie niż w Polsce, jednak w latach 2019 i 2021 był niższy o odpowiednio 0,1 p.p. i 0,3 p.p. (Tabela 20).

Tabela 20. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 (%)

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnów	6,0	5,1	4,5	3,7	4,7	3,7
Woj. małopolskie	4,6	3,8	3,4	3,0	4,0	3,4
Polska	5,6	4,6	4,2	3,8	4,6	4,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Wnioski do podrozdziału: Rynek pracy:

- W ciągu analizowanego okresu w Tarnowie liczba pracujących w przeliczeniu na 1000 mieszkańców ogółem wzrosła o 2,74%, chociaż w 2020 roku nastąpił spadek względem roku 2019 (2019 – 370, 2020 – 368).
- Stopa bezrobocia rejestrowanego w Tarnowie w okresie 2016-2019 przyjmowała tendencję spadkową – zmniejszyła się z wartości 7,1 w 2016 roku do 4,2 w 2021 roku.
- Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w Tarnowie w latach 2016-2021 zmniejszył się z wartości 6,0% do 3,7%.

## 2.4. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE

### 2.4.1. STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENÓW

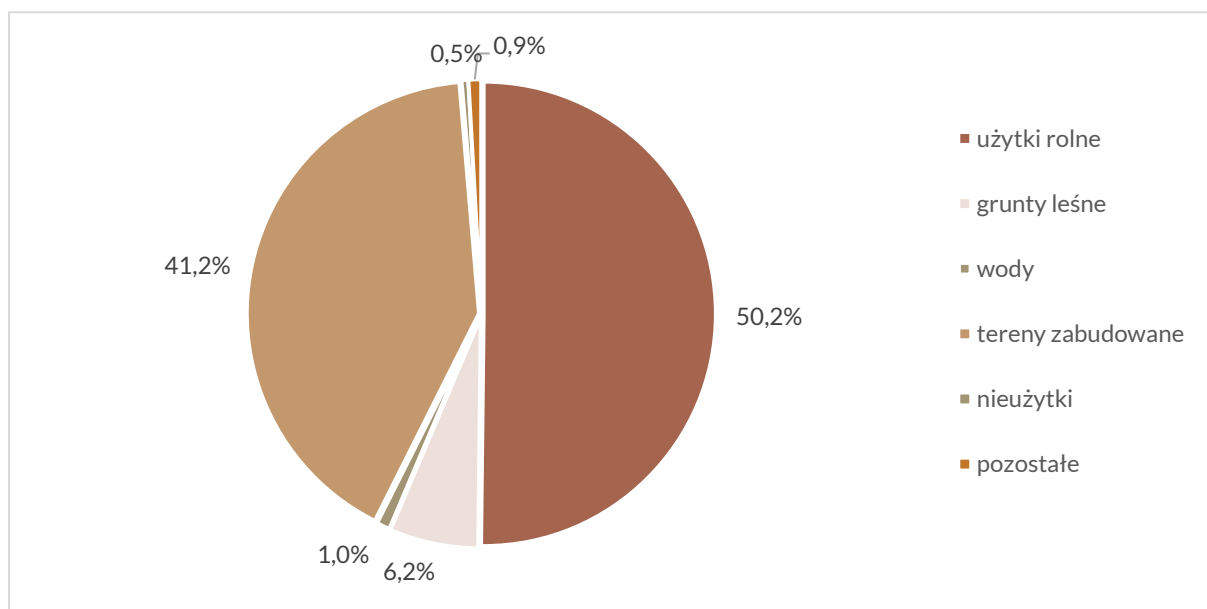
Tarnów ma powierzchnię 72,38 km<sup>2</sup>, a w strukturze użytkowej miasta przeważają użytki rolne, które w 2014 roku stanowiły 50,2% oraz tereny zabudowane i zurbanizowane (41,2% w 2014 r.). Bardzo mały udział w powierzchni mają tereny leśne i zadrzewione – w 2014 r. stanowiły one około 6% (Wykres 6).

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną Tarnowa tworzą:

- historyczne centrum miasta z przyległymi terenami, głównie w formie zurbanizowanej tkanki miejskiej zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- wschodnia część miasta ze zwartym zespołem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
- zespoły uporządkowanej zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim jednorodzinnej w różnych częściach miasta, obejmujące osiedla:
  - Mościce w zachodniej części miasta,

- Krzyża i Piaskówki w północnej części,
- Rzędzina (osiedle Nauczycielskie) we wschodniej części,
- Koszyce w części południowo – zachodniej,
- Gumniska – Zabłocie w części południowej miasta,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozbawione kompozycji przestrzennych i podlegające procesom przekształceń,
- obszary przemysłowe i przemysłowo–składowe zlokalizowane w zachodniej i północno – zachodniej części miasta,
- tereny usługowe i handlowo–hurtowe w zachodniej części miasta,
- tereny zieleni miejskiej, często niezagospodarowanej<sup>7</sup>.

Wykres 6. Procentowy udział poszczególnych form użytkowania terenu w ogólnej powierzchni miasta Tarnów w roku 2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W 2021 r. w Tarnowie obowiązywało 57 Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, obejmujących swoim zasięgiem powierzchnię 3 378 ha, co stanowiło 46,7% powierzchni miasta ogółem (Tabela 21). Oznacza to, że w latach 2016-2021 udział terenów objętych mpzp wzrósł o około 16%, jednak pomimo stosunkowo dużego wzrostu, w 2021 r. nadal była to wartość mniejsza niż wskaźnik dla województwa małopolskiego - o niemal 23 p.p. Udział obszarów objętych planami miejscowymi był jednak wyższy niż w kraju, o 15,7 p.p., chociaż nadal powodował sytuację, w której relatywnie dużo działań było podejmowanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co mogło negatywnie wpływać na utrzymanie w mieście ładu przestrzennego. W obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa przyjętej 25 września 2014 r. wyniki bilansu terenu wykazały, że ilość powierzchni użytkowej zabudowy mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej zabezpieczonej w planach miejscowych i obszarach zainwestowanych przewyższa zapotrzebowanie jakie może zaistnieć w perspektywie najbliższych 30 lat. Oznacza to, że w przypadku sporządzania nowego SUIKZP lub zmiany istniejącego nie można wyznaczać nowych terenów do lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obszarów zabudowy wynikających z obowiązujących planów miejscowych oraz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Dodatkowo, w aktualnym studium wskazano obszary, dla których

<sup>7</sup> Opracowano na podstawie Raportu o stanie miasta 2021, przygotowanego przez Urząd Miasta Tarnowa.

obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z czego większość tych obszarów to tereny istniejącej lub nowej zabudowy mieszkaniowej<sup>8</sup>.

Tabela 21. Udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni ogółem w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 [%]

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Tarnów</b>	40,3	40,3	40,3	44,8	45,5	46,7
<b>Woj. małopolskie</b>	66,4	66,9	67,7	68	68,5	69,1
<b>Polska</b>	30,1	30,5	30,8	31,2	31,4	31

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Liczba wydawanych pozwoleń na budowę obiektów mieszkalnych utrzymywała się w latach 2016-2020 na podobnym poziomie i wynosiła między 96 a 119, chociaż od roku 2018 zaczęła systematycznie rosnąć. W zdecydowanej większości były to pozwolenia na budynki jednorodzinne – w niektórych latach stanowiły one nawet 98% ogółu. Niektóre wydane pozwolenia na budowę obejmowały kilka budynków. Rekordowy był rok 2021, kiedy wydano łącznie 165 PnB na 299 obiektów. W analizowanym okresie wydano 691 pozwoleń na budowę obiektów mieszkalnych dla 914 budynków jednorodzinnych i 44 wielorodzinnych (Tabela 22).

Tabela 22. Liczba wydanych pozwoleń na budowę według liczby pozwoleń i budynków, w podziale na budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne w Tarnowie w latach 2016-2021

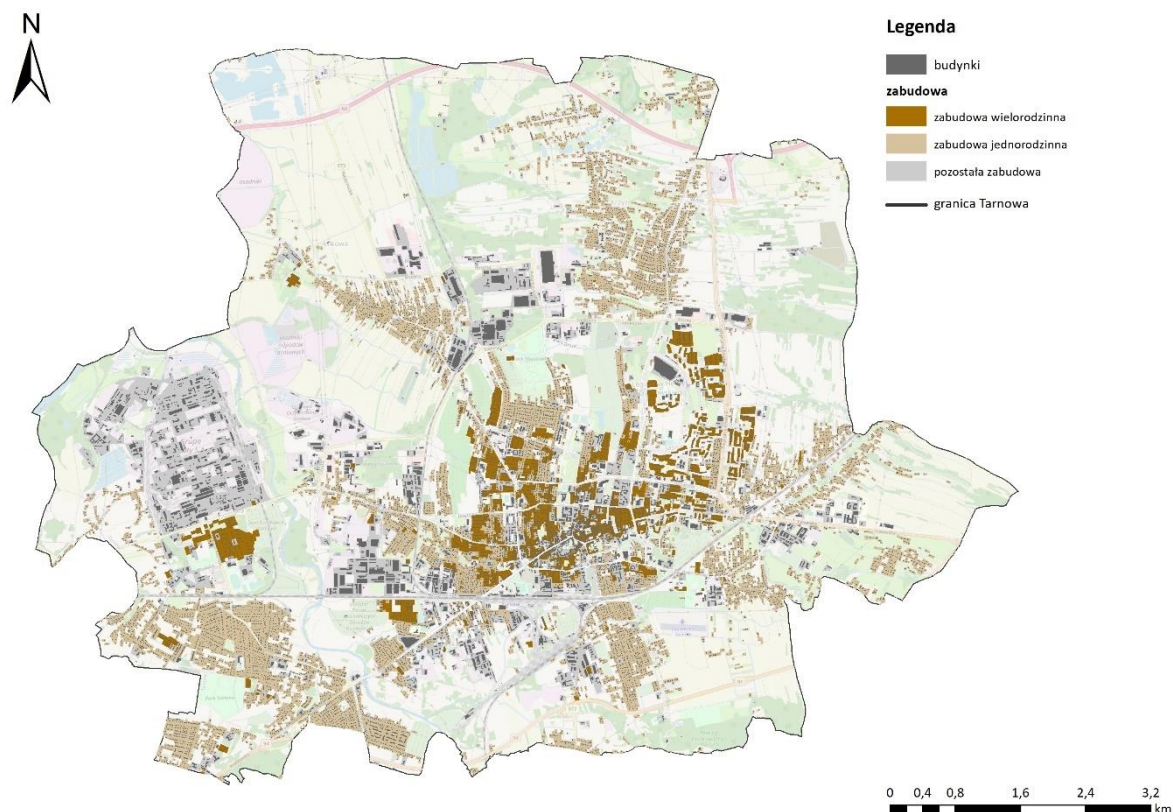
Wskaźnik	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Liczba pozwoleń na budowę</b>	96	110	99	102	119	165
Budynki mieszkalne jednorodzinne	94	104	93	95	115	160
Budynki mieszkalne wielorodzinne	2	6	6	7	4	5
<b>Liczba obiektów</b>	129	161	130	172	188	299
Budynki mieszkalne jednorodzinne	126	153	122	165	184	164
Budynki mieszkalne wielorodzinne	3	8	8	7	4	14

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Tarnowa.

W centrum miasta przeważa zabudowa wielorodzinna, choć poprzeplatana domami jednorodzinnymi. Zauważono tendencję, że im dalej od Starówki, tym więcej pojawia się terenów zabudowy jednorodzinnej, a największe takie obszary występują na południowym zachodzie oraz północy Tarnowa. Największe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowane są na północ od ul. Słonecznej – są to Osiedle Jasna oraz znajdujące się po zachodniej stronie ul. Jana Pawła II Osiedle Westerplatte (Mapa 3).

<sup>8</sup> Opracowano na podstawie Raportu o stanie miasta 2021, przygotowanego przez Urząd Miasta Tarnowa.

Mapa 3. Zabudowa mieszkaniowa na terenie miasta Tarnowa



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k na podkładzie ESRI OpenStreetMap.

## 2.4.2. INFRASTRUKTURA KOMUNALNA I ENERGIA

### SIEĆ KANALIZACYJNA

Długość sieci kanalizacyjnej na terenie Tarnowa w ciągu analizowanych lat wzrastała, w latach 2016-2021 wzrosła ona o 16,1 km (4,49%). Największy przyrost długości sieci kanalizacyjnej w Tarnowie nastąpił w okresie 2016-2017, kiedy to długość czynnej sieci kanalizacyjnej zwiększyła się z 358,2 km do 364,8 km. Przyrosty sieci kanalizacyjnej w Tarnowie podążają za trendami w województwie i w kraju. W województwie małopolskim na przestrzeni 6 lat długość czynnej sieci kanalizacyjnej wzrosła z wartości 15 536,9 km do 17 783,2 km (wzrost o 14,5%) (Tabela 23).

Tabela 23. Długość czynnej sieci kanalizacyjnej [km] w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnów	358,2	364,8	367,4	370,0	372,7	374,3
Woj. małopolskie	15 536,9	15 870,3	16 268,2	16 746,8	17 361,2	17 783,2
Polska	154 013,7	156 780,5	160 671,4	165 098,8	169 629,7	173 484,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

### SIEĆ WODOCIĄGOWA

W latach 2016-2021 zwiększyła się długość czynnej sieci wodociągowej w Tarnowie z 316,5 km w 2016 roku do długości 332,7 km w 2021 r. (wzrost o 5,12%) (Tabela 24).

Tabela 24. Długość czynnej sieci wodociągowej [km] w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnów	316,5	317,3	323,8	328,0	331,6	332,7
Woj. małopolskie	20 233,7	20 429,1	20 861,4	21 292,3	21 660,6	21 939,1



Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Polska</b>	300 989,7	303 903,1	307 690,4	310 897,6	313 409,6	316 685,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Odsetek ludności korzystającej z sieci wodociągowej w Tarnowie we wszystkich analizowanych latach wynosił 100% i był wyższy o ok. 18 p.p. od odsetka osób korzystających z sieci wodociągowej w województwie małopolskim i wyższy o ok. 8 p.p. od odsetka ludności korzystającej z sieci wodociągowej w Polsce (Tabela 25).

Tabela 25. Ludność korzystająca z sieci wodociągowej [%] w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Tarnów</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Woj. małopolskie</b>	81,0	81,1	81,3	81,6	81,9	82,1
<b>Polska</b>	91,9	92,0	92,0	92,2	92,2	92,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

## SIEĆ GAZOWA

Długość czynnej sieci gazowej w Tarnowie w latach 2016 zwiększyła się z 426 312 km do 442 558 km (wzrost o 3,81%). Największym przyrostem sieci gazowej charakteryzował się okres 2020-2021, kiedy to zwiększyła się jej długość z 437 257 km do 442 558 km (wzrost o 1,21%) (Tabela 26).

Tabela 26. Długość czynnej sieci gazowej [km] w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Tarnów</b>	426 312	429 100	430 497	433 763	437 257	442 558
<b>Woj. małopolskie</b>	23 761 901	23 920 013	24 157 776	24 474 609	24 849 423	25 661 946
<b>Polska</b>	149 036 642	152 217 224	154 379 987	157 868 454	162 089 088	165 732 701

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Odsetek ludności korzystający z sieci gazowej w latach 2016-2020 zwiększył się z 94,2% do 96,1% (wzrost o 1,9 p.p.). Wzrost odsetka osób korzystających z sieci gazowej miał miejsce w latach 2016-2017 i 2018-2019. W okresie 2017-2018 odsetek osób korzystających z sieci gazowej w Tarnowie zmniejszył się o 0,3 p.p., w latach 2019-2020 udział ludności korzystającej z sieci gazowej zmniejszył się z 97,1% do 96,1% (Tabela 27).

Tabela 27. Ludność korzystająca z sieci gazowej [%] w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Tarnów</b>	94,2	94,4	94,1	97,1	96,1
<b>Woj. małopolskie</b>	62,3	62,1	63,2	63,6	64,8
<b>Polska</b>	52,1	52,1	52,3	52,9	54,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Zużycie gazu z sieci na 1 mieszkańca w Tarnowie przyjmowało różne wartości na przestrzeni 6 badanych lat. W 2016 roku wyniosło 1 757,6 kWh, a w 2021 roku zwiększyło się do 1 812,0 kWh (wzrost o 3,09%). Zużycie gazu z sieci na 1 mieszkańca w Tarnowie w latach 2016-2020 było wyższe od zużycia gazu z sieci na 1 mieszkańca w województwie małopolskim, w 2021 roku jednak zużycie gazu w Tarnowie było mniejsze od wartości dla województwa o 278,6 kWh (Tabela 28).

Tabela 28. Zużycie gazu z sieci [kWh] na 1 mieszkańca w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Tarnów</b>	1 757,6	1 812,6	1 751,3	1 787,9	1 768,5	1 812,0

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Woj. małopolskie	1 395,0	1 490,3	1 510,2	1 594,6	1 687,8	2 090,6
Polska	1 172,0	1 224,0	1 221,0	1 246,7	1 311,3	1 557,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

### 2.4.3. INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

#### KOMUNIKACJA WEWNĘTRZNA

Ogólna liczba samochodów w mieście stale rośnie – w 2016 r. było ich 467,3 na 1000 ludności, a w 2021 r. już 563 aut. Oznacza to wzrost o 20,4%, podobny odnotowano w analizowanym okresie w kraju, natomiast w całym województwie liczba ta wzrosła o 19,5%. W 2021 r. liczba samochodów na 1000 mieszkańców w Tarnowie była jednak niższa o 75,9 pojazdów niż w Małopolsce (638,9) i o 116,3 niższa niż w Polsce (679,3), co może sugerować, że potrzeba posiadania własnego samochodu w mieście nie jest tak duża jak na innych, często wiejskich obszarach województwa i kraju (Tabela 29). Centrum miasta objęte jest strefą płatnego parkowania, obowiązującą w dni robocze w godzinach 9:00-17:00.

Tabela 29. Samochody osobowe na 1000 ludności w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnów	467,3	483,7	505,2	522,2	543,7	563,0
Woj. małopolskie	534,6	554,3	576,2	598,3	617,9	638,9
Polska	564,0	585,5	610,0	634,7	656,3	679,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Uzupełnieniem transportu prywatnego jest funkcjonująca komunikacja miejska, która składa się z 19 linii autobusowych, a przewóz pasażerów obsługuje Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne. Dodatkowo, działa Gminna Komunikacja Publiczna (10 linii), która zapewnia połączenia między Tarnowem, a okolicznymi miejscowościami gmin Tarnów, Lisia Góra oraz Pleśna<sup>9</sup>. W Tarnowie corocznie przybywa nowych ścieżek rowerowych – w latach 2016-2021 wybudowano 12,3 km i w 2021 r. łącznie było 77,1 km dróg dla rowerów<sup>10</sup>. W mieście funkcjonuje Tarnowski Rower Miejski, a do dyspozycji mieszkańców jest 16 stacji i 170 rowerów, w tym rowery dziecięce i pojazdy wyposażone w foteliki.

#### KOMUNIKACJA ZEWNĘTRZNA

Miasto Tarnów jest ważnym ośrodkiem komunikacyjnym, zarówno w zakresie transportu drogowego, jak i kolejowego. Położone jest na linii lub w pobliżu ważnych tras, również w skali krajowej. Przez miasto przechodzą następujące drogi:

- autostrada A4 (biegnąca od przejścia granicznego z Niemcami do granicy z Ukrainą),
- droga krajowa DK nr 73 (łącząca miasto w kierunku północ-południe, od Kielc do Jasła),
- droga krajowa DK nr 94 (Zgorzelec (przejście graniczne z Niemcami) – Wrocław – Opole – Kraków – Tarnów – Rzeszów – Korczowa (przejście graniczne z Ukrainą)),
- droga wojewódzka DW nr 973 (Busko-Zdrój – Nowy Korczyn – Żabno – Tarnów – Wierzchosławice),
- droga wojewódzka DW nr 977 (Tarnów – Tuchów – Gromnik – Zborowice – Moszczenica – Gorlice – Konieczna (przejście graniczne ze Słowacją)).

Przez miasto przebiegają także 2 czynne linie kolejowe:

- nr 91 (kierunek wschód-zachód): Kraków Główny – Medyka stanowiąca część pan-europejskiego szlaku E30,

<sup>9</sup> Opracowano na podstawie <https://tarnowska-komunikacja.pl/>.

<sup>10</sup> Dane pochodzą z BDL GUS.

- nr 96 (kierunek na południe): Tarnów – Muszyna – Leluchów.

Połączenia kolejowe ze stacji Tarnów obsługują zarówno przewoźnicy krajowi (PKP Intercity), jak i regionalni, tacy jak Koleje Małopolskie czy POLREGIO. Dojazd pociągiem do Krakowa zajmuje około godziny (w najszybszym wariantcie 51 minut). Ponadto, najbliższe lotniska, obsługujące połączenia krajowe i międzynarodowe, znajdują się odległości ok. 100 km od miasta - w Krakowie Balicach oraz w Jasionce koło Rzeszowa.

Położenie miasta warunkuje wygodne i sprawne poruszanie się w wielu kierunkach, zarówno na trasach do okolicznych gmin, jak i w inne części kraju. Bliskość autostrady zapewnia szybki dojazd do Krakowa (około godziny<sup>11</sup>), a ogólna dostępność komunikacyjna miasta jest bardzo dobra.

**Wnioski do rozdziału: Uwarunkowania przestrzenne:**

- W strukturze użytkowej miasta przeważają użytki rolne oraz tereny zabudowane i zurbanizowane, natomiast w mieście jest bardzo mało lasów i terenów zadrzewionych.
- Planami miejscowymi pokryte było niecałe 50% powierzchni miasta, przez co część inwestycji prowadzonych było na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Od 2018 r. rosła roczna liczba wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych, a rekordowy był rok 2021 - wydano 165 decyzji na 299 obiektów (czyli ponad dwukrotnie więcej niż w roku 2016). Pozwolenia w zdecydowanej większości wydawane były na budynki jednorodzinne.
- Odsetek korzystających z sieci gazowej w latach 2016-2020 zwiększył się z 94,2% do 96,1%.
- Zużycie gazu z sieci na 1 mieszkańca w Tarnowie zwiększyło się o 3,09% w okresie 2016-2021.
- Mieszkańcy mogą korzystać z różnorodnych środków transportu do poruszania się po mieście - nie muszą oni korzystać jedynie z samochodu, ponieważ do wyboru mają także komunikację miejską, a ci, którzy decydują się na poruszanie się rowerem mogą korzystać z sieci ścieżek rowerowych.
- Miasto jest bardzo dobrze położone pod względem komunikacyjnym - biegnie przez nie autostrada oraz 2 linie kolejowe, a dojazd do Krakowa zajmuje około godziny.

## 2.5. UWARUNKOWANIA BUDŻETOWE – FINANSE PUBLICZNE

### 2.5.1. DOCHODY BUDŻETU GMINY

W 2018 roku udział dochodów podatkowych od nieruchomości w dochodach budżetu gminy ogółem wynosił 12%, a w 2021 r. było to już 10%. Wpływy z podatków od nieruchomości utrzymując się na podobnym poziomie powodują, że ich udział w stale rosnących dochodach gminy ogółem maleje. Może to sugerować, że zwiększone wpływy pochodzą z innych sektorów.

Dochody budżetu gminy miasta Tarnowa na przestrzeni lat 2016-2021 rosły, a największa różnica widoczna była między rokiem 2020, a 2021 w dochodach w dziale 700 – gospodarka mieszkaniowa - wyniosła 9 683 951,80 zł. Największą część dochodów gminy stanowią dochody bieżące - w 2021 r. było to 94% ogółu (Tabela 30).

Tabela 30. Dochody budżetu gminy miasta Tarnowa w latach 2016-2021 [zł]

Wskaźnik	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Dochody budżetu gminy ogółem</b>	617 144 319,94	672 767 102,22	680 624 207,93	809 361 623,16	811 183 160,47	871 588 230,83
<b>Dochody bieżące</b>	596 824 397	654 594 544	654 185 494,88	734 586 429,73	761 879 312,24	822 318 096,20

<sup>11</sup> Stan według Google Maps na dzień 26.10.2022, około godziny 10, w zależności od natężenia ruchu samochodowego czas może się wydłużyć.

Wskaźnik	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dochody majątkowe	20 319 923	18 172 559	26 438 713,05	65 043 502,87	61 655 101,82	49 270 134,63
Dochody podatkowe (podatek od nieruchomości)	b.d.	b.d.	81 646 882,12	86 817 251,94	87 408 131,00	91 227 675,09
Dochody w dziale 700 – gospodarka mieszkaniowa	12 412 128,67	13 426 867,27	9 760 512,47	11 840 646,80	17 646 413,00	27 330 364,80

Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportów o Stanie Miasta, Urząd Miasta Tarnów.

## 2.5.2. WYDATKI BUDŻETU GMINY

Wydatki budżetu gminy, podobnie jak dochody, z roku na rok rosły. Szczególnym rokiem, gdzie wydatków było najwięcej, był rok 2019 – nieco ponad 850 milionów. Wydatki w dziale 700 – gospodarka mieszkaniowa, nie miały ani tendencji malejącej, ani rosnącej. Wydatki w tym zakresie zależały od roku. W 2016 r. stanowiły one 0,42% wydatków gminy, a 2021 r. – 0,56%. Największą część wydatków gminy stanowiły wydatki bieżące, które przez lata 2016–2021 utrzymywały się na poziomie około 91% (Tabela 31).

Tabela 31. Wydatki budżetu gminy miasta Tarnowa w latach 2016-2021 [zł]

Wskaźnik	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wydatki budżetu gminy ogółem	620 308 781,09	674 545 947,22	789 170 491,47	853 315 361,74	802 805 813,00	833 785 820,86
Wydatki bieżące	564 644 416,68	607 472 363,26	649 325 056,45	698 165 447,78	736 118 454,39	756 301 315,81
Wydatki majątkowe	55 664 364,41	67 073 583,96	139 845 435,02	155 149 913,96	66 687 358,61	77 484 505,05
Wydatki w dziale 700 – gospodarka mieszkaniowa	2 609 344,53	3 469 293,79	4 157 512,11	3 130 462,13	1 904 935,36	4 673 089,84

Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportów o Stanie Miasta, Urząd Miasta Tarnów.

Wnioski do podrozdziału: Finanse publiczne:

- W latach 2016-2021 dochody budżetu gminy stopniowo zwiększały się.
- Wydatki budżetu gminy na przestrzeni lat rosły proporcjonalnie do dochodów.
- Wydatki w dziale 700 – gospodarka mieszkaniowa największe były w roku 2021 i 2018, dochody natomiast największą swoją wartość osiągnęły w 2021 i 2020 roku.
- W 2021 r. udział dochodów podatkowych od nieruchomości w dochodach budżetu gminy ogółem wyniósł 10%.

### 3. CHARAKTERYSTYKA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ

#### 3.1. STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO

##### 3.1.1. OGÓLNY STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO

W analizowanym okresie niemal każdego roku liczba budynków mieszkalnych rosła, choć wyjątkiem był rok 2020, w którym, względem roku 2019, zasób zmniejszył się o 144 budynki. Ogólne tempo wzrostu liczebności budynków mieszkalnych dla Tarnowa było wolniejsze niż dla województwa czy kraju - w latach 2016-2021 wyniosło ono: w Tarnowie 4,0%, w Małopolsce 8,9%, a w Polsce 7,5% (Tabela 32).

Tabela 32. Budynki mieszkalne w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Wzrost procentowy
Tarnów	11 163	11 263	11 368	11 484	11 340	11 615	4,0%
Woj. małopolskie	644 061	651 647	659 066	679 128	685 034	701 514	8,9%
Polska	6 308 344	6 375 734	6 443 611	6 629 920	6 636 883	6 781 570	7,5%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Ogólna liczba mieszkań corocznie rosła, w Tarnowie w latach 2016-2020 odnotowano 4,8% wzrost, natomiast w województwie i w Polsce – po 5,7%. Jednocześnie, wskaźnik mieszkań na 1000 ludności był w mieście wyższy niż dla województwa czy kraju, wynosząc kolejno: 413; 363,3 i 392,4 (Tabela 33).

Tabela 33. Mieszkania na 1000 ludności w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2020

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020
Tarnów	394,1	397,5	401,8	406,1	413,0
Woj. małopolskie	343,8	348,5	352,8	357,9	363,3
Polska	371,3	375,7	380,5	385,9	392,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Tarnowie w 2020 r. wynosiła 64,4 m<sup>2</sup> i było to niewiele więcej niż 5 lat wcześniej (63,6 m<sup>2</sup>). Przez cały analizowany okres średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w mieście była mniejsza niż w województwie (o 14,6 m<sup>2</sup>) i w kraju (o 10,2 m<sup>2</sup>). Wskaźnik obejmuje zarówno budynki wielo- jak i jednorodzinne, z czego mogą wynikać powyższe różnice – w mieście najczęściej przeważa zabudowa wielorodzinna.

Tabela 34. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2020 [m<sup>2</sup>]

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020
Tarnów	63,6	63,8	64	64,2	64,4
Woj. małopolskie	78,2	78,4	78,7	78,8	79
Polska	73,8	74	74,2	74,4	74,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W analizowanym okresie odnotowano wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę, w Tarnowie o 6%, w województwie o 6,7%, a w Polsce o 6,6% (Tabela 35). Wskaźnik dla Tarnowa był niższy niż dla jednostek porównawczych, jednak mogło to wynikać z rodzaju dominującej zabudowy – w mieście przeważa zabudowa wielorodzinna, natomiast wskaźnik dla województwa i kraju obejmuje również obszary wiejskie, na których znajdują się przede wszystkim domy jednorodzinne, o nierzadko większej powierzchni niż mieszkania w blokach. W 2020 r. średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wyniosła 26,6 m<sup>2</sup>, w województwie było to 28,7 m<sup>2</sup>, a w kraju – 29,2 m<sup>2</sup>.

Tabela 35. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2020 [m<sup>2</sup>]

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020
Tarnów	25,1	25,4	25,7	26,1	26,6
Woj. małopolskie	26,9	27,3	27,7	28,2	28,7
Polska	27,4	27,8	28,2	28,7	29,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie minimalnie zmalała w latach 2016-2020 – we wszystkich jednostkach spadek wynosił około 5%. W Tarnowie w 2016 roku wskaźnik oscylował w okolicach 2,54, a w roku 2020 wyniósł 2,42. Wartości te były niższe niż w województwie czy kraju (Tabela 36).

Tabela 36. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2020

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020
Tarnów	2,54	2,52	2,49	2,46	2,42
Woj. małopolskie	2,91	2,87	2,83	2,79	2,75
Polska	2,69	2,66	2,63	2,59	2,55

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

### 3.1.2. STAN WŁASNOŚCIOWY MIESZKAŃ

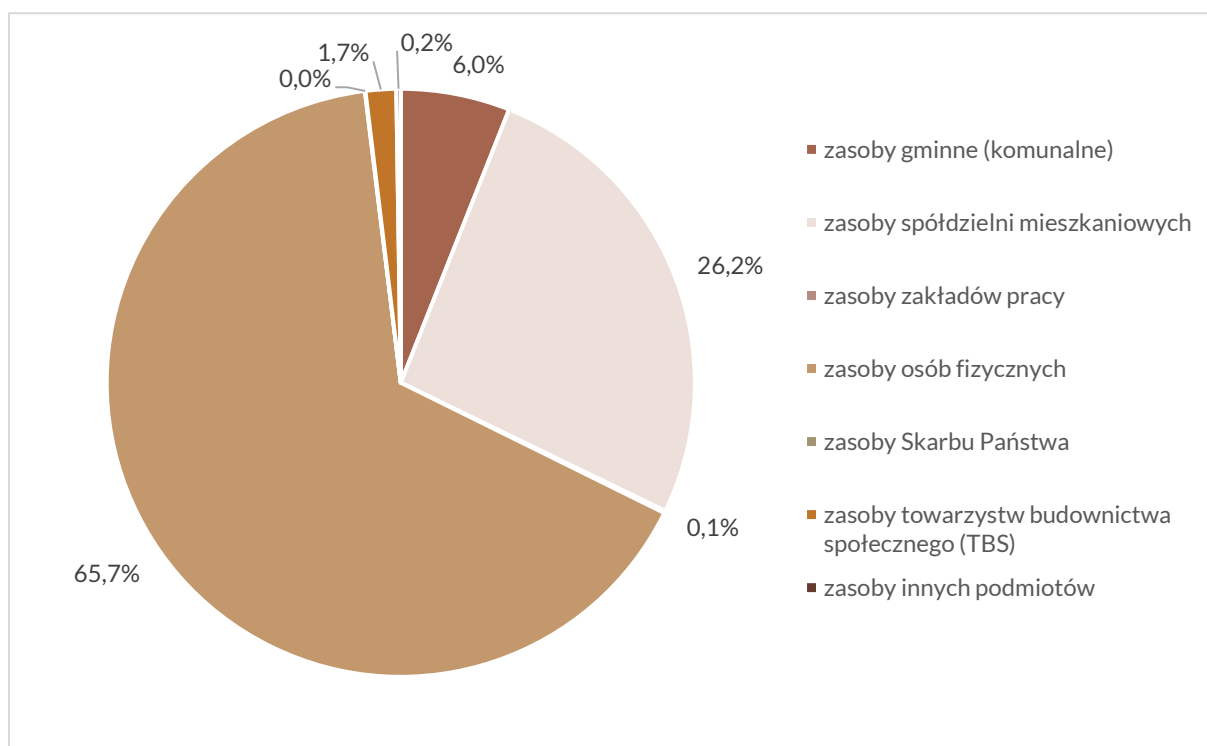
W 2020 r. najwięcej mieszkań (30 153) było we własności osób fizycznych, co stanowiło niemal 68% całego zasobu. Kolejne 26,2% mieszkań należało do spółdzielni mieszkaniowych. W stosunku do roku 2016 w 2020 zmniejszyła się liczba mieszkań gminnych, zasobów spółdzielni mieszkaniowych, zasobów zakładów pracy, zasobów Skarbu Państwa i innych podmiotów (Wykres 7 i Wykres 8). Wzrost nastąpił natomiast wśród mieszkań należących do osób fizycznych oraz towarzystw budownictwa społecznego (Tabela 37).

Tabela 37. Mieszkania w podziale na zasoby w Tarnowie w 2016 r. i 2020 r.

Rodzaj zasobu	2016	2020
zasoby gminne (komunalne)	2 607	2 500
zasoby spółdzielni mieszkaniowych	11 361	10 915
zasoby zakładów pracy	53	43
zasoby osób fizycznych	28 532	30 153
zasoby Skarbu Państwa	13	9
zasoby towarzystw budownictwa społecznego (TBS)	728	776
zasoby innych podmiotów	105	0
<b>suma</b>	<b>43 399</b>	<b>44 396</b>

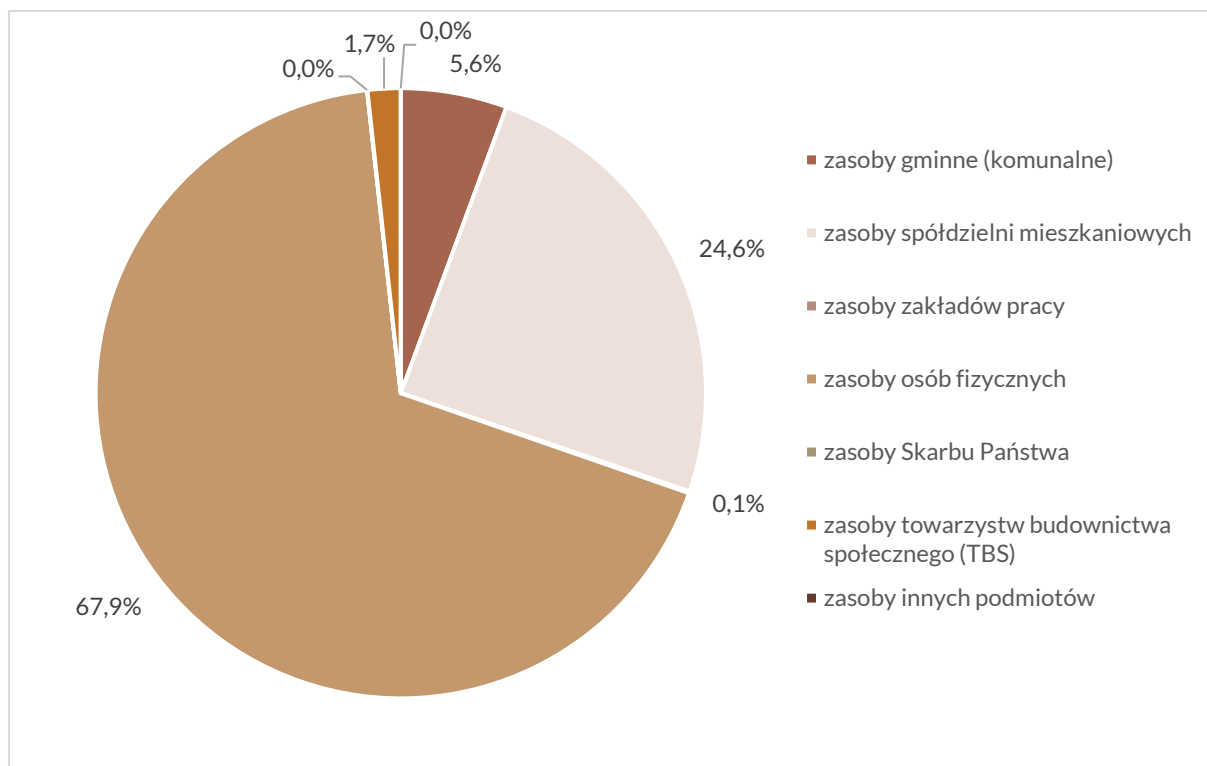
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Wykres 7. Udział mieszkań w zasobach w ogóle w Tarnowie w 2016 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Wykres 8. Udział mieszkań w zasobach w ogóle w Tarnowie w 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W 2020 r. w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi znalazło się 8 221 mieszkań, z czego 6 814 należało do osób fizycznych. Porównując rok 2020 do 2016 zaobserwowano zmniejszenie średniej powierzchni użytkowej mieszkań w zasobie spółdzielni mieszkaniowej (o prawie 5 m<sup>2</sup>) – w 2020 przeciętne mieszkanie miało 43,17 m<sup>2</sup>. Mieszkania w zasobie TBS w 2020 r. miały średnio 48,74 m<sup>2</sup> i było to minimalnie mniej niż w roku 2016 (Tabela 38).

Tabela 38. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań z zasobu spółdzielni mieszkaniowej i zasobu TBS w Tarnowie w 2016 i 2020 r. [m<sup>2</sup>]

Wskaźnik	2016	2020
Zasoby spółdzielni mieszkaniowych	47,93	43,17
Zasoby товариств будownictwa społecznego (TBS)	48,90	48,74

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

### 3.1.3. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

W latach 2017-2021 w Tarnowie w każdym roku oddawano do użytku około 126 budynków mieszkalnych, z czego zdecydowaną większość stanowiły budynki jednorodzinne (każdorocznie ponad 94%), co obrazuje Tabela 39. Tendencje budowy nowych obiektów mieszkalnych w przeliczeniu na 1000 ludności były wzrostowe – w 2021 r. w Tarnowie wskaźnik wynosił 2,9, a więc niewiele mniej niż w województwie (3,1) i więcej niż w kraju (1,2). W roku 2021 obiekty oddane do użytku w Tarnowie stanowiły 1,2% nowych budynków w województwie małopolskim (Tabela 39).

Tabela 39. Nowe budynki oddane do użytku w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnów	97	118	117	126	139	132
Woj. małopolskie	7 735	8 529	8 183	8 419	8 497	10 662
Polska	74 227	78 762	79 291	85 708	92 699	109 388

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Tabela 40. Nowe budynki mieszkalne na 1000 ludności w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnów	1,9	2	2,1	2,2	2,4	2,9
Woj. małopolskie	2,3	2,5	2,4	2,5	2,5	3,1
Polska	0,9	1,1	1,1	1,2	1,3	1,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Liczba nowych mieszkań oddawanych do użytkowania utrzymywała się na podobnym poziomie w całym analizowanym okresie. Najwięcej lokali wybudowano w 2020 r. (355), a najmniej w 2017 r. (202), co przedstawia Tabela 41. W przeliczeniu na 1000 ludności liczba mieszkań w Tarnowie była znacznie niższa niż w województwie czy kraju, a wskaźnik ten wyniósł w 2021 r. kolejno: 2,6; 6,4 i 6,1 (Tabela 42).

Tabela 41. Mieszkania oddane do użytkowania w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnów	265	202	241	236	355	274
Woj. małopolskie	17 379	19 963	18 220	21 751	19 843	21 923
Polska	163 325	178 342	185 063	207 425	220 831	234 680

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Tabela 42. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021

Jednostka	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tarnów	2,4	1,8	2,2	2,2	3,3	2,6
Woj. małopolskie	5,1	5,9	5,4	6,4	5,8	6,4
Polska	4,3	4,6	4,8	5,4	5,8	6,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.



Analiza danych ze stron 7 deweloperów działających w Tarnowie oraz informacji uzyskanych od nich po bezpośrednim kontakcie pozwoliła stwierdzić, że według stanu na październik 2022 realizowanych było 14 inwestycji mieszkaniowych, w których znalazło się łącznie 448 mieszkań i domów. Wśród nich było 8 projektów zabudowy wielorodzinnej, natomiast pozostałe inwestycje stanowiły budynki jednorodzinne i budynki w zabudowie szeregowej bądź bliźniaczej (Tabela 43). Popularnym rozwiązaniem, które stosuje wielu inwestorów w celu maksymalizacji zysków oraz oszczędności gruntu, jest zabudowa szeregowa, w której parter i piętro stanowią dwa odrębne lokale o powierzchni około 60 m<sup>2</sup> lub budynki wyglądający jak jednorodzinne, jednak podzielone na cztery lokale. Z informacji na stronach deweloperów wynika, że spora część mieszkań została już sprzedana, pomimo, że inwestycje nie zostały oddane do użytku.

Tabela 43. Obecnie realizowane inwestycje mieszkaniowe na terenie Tarnowa

Deweloper	Rodzaj realizacji	Lokalizacja	Liczba budynków	Liczba mieszkań/domów
<b>AWIM Deweloper</b>	zabudowa wielorodzinna	ul. Gumniska 3	1	24
<b>Lago. PHU. Mikołajczak B.</b>	zabudowa wielorodzinna	ul. Rydza Śmigłego 5	1	58
	zabudowa wielorodzinna	ul. Bora Komorowskiego 8A	2	82
<b>Nad Stawkiem Invest Sp. z o.o.</b>	zabudowa wielorodzinna	ul. Niedojadły	2	28
	zabudowa wielorodzinna	ul. Niedojadły	2	28
<b>Deweloper sp.j.</b>	zabudowa wielorodzinna	ul. Jesionowa	2	8
	zabudowa wielorodzinna	ul. Lawendowa	5	10
	zabudowa szeregowa	ul. Słoneczna/Dobra	3 budynki po 3 segmenty	18
	zabudowa wielorodzinna	ul. św. Katarzyny	6	96
<b>WILMAR INVESTMENTS</b>	zabudowa bliźniacza	ul. Ćwiklińskiej	1	2
	zabudowa bliźniacza	ul. Żurawinowa	4	16
<b>Starbud. Firma techniczno - budowlana</b>	zabudowa wielorodzinna	Piaskówka - ul. Lippóczy'ego	1	33
	zabudowa szeregowa	Piaskówka - ul. Lippóczy'ego	1 budynek po 5 segmentów	10
<b>Bud-Max s.c.</b>	zabudowa wielorodzinna	ul. Ułańska	1	31
<b>Dodger-Nieruchomości Sp. z o.o.</b>	zabudowa bliźniacza	b.d.	1	4

Źródło: opracowanie własne na podstawie stron internetowych deweloperów oraz informacji uzyskanych bezpośrednio od nich.

Na pytanie o planowane w najbliższych latach inwestycje odpowiedziała tylko część deweloperów. Jeden z nich nie chciał zdradzać swoich planów, a jeden przyznał, że w obliczu sytuacji na rynku i wysokich cen produktów nie zamierza na razie stawiać nowych budynków. Trzech deweloperów planuje w najbliższych latach kolejne inwestycje: jeden blok z 20 mieszkaniami, drugi zabudowę jednorodziną z 11 lokalami, natomiast trzeci zabudowę wielorodziną z 328 mieszkaniami (Tabela 44).

Tabela 44. Planowane inwestycje mieszkaniowe na terenie Tarnowa

Deweloper	Rodzaj realizacji	Lokalizacja	Liczba mieszkań/domów
<b>Starbud. Firma techniczno - budowlana</b>	zabudowa wielorodzinna	Piaskówka	11
<b>Nad Stawkiem Invest Sp. z o.o.</b>	zabudowa wielorodzinna	ul. Niedojadły	20

Deweloper	Rodzaj realizacji	Lokalizacja	Liczba mieszkań/domów
Lago. PHU. Mikołajczak B.	zabudowa wielorodzinna	ul. Bora-Komorowskiego	328

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od deweloperów.

### 3.1.4. BUDOWNICTWO KOMUNALNE I SPOŁECZNE

#### STRUKTURA ZARZĄDZANIA

Organem zarządzającym jest Prezydent Miasta Tarnowa. Poniżej wskazane zostały podmioty realizujące politykę mieszkaniową:

- Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. – spółka miejska, zajmująca się zarządzaniem nieruchomościami, w tym budynkami stanowiącymi mienie komunalne Gminy Miasta Tarnowa, poprzez utrzymywanie budynków, mieszkań oraz lokali użytkowych w należytym stanie technicznym i estetycznym, zlecaniem wykonywania remontów, napraw i konserwacji zasobów lokalowych oraz zawieraniem umów najmu na lokale mieszkalne i użytkowe na zasadach określonych przez Radę Miejską w Tarnowie i Prezydenta Miasta Tarnowa, a nadto egzekwowaniem wykonywania tych umów.
- Tarnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – które swoją działalnością ma wspierać Gminę Miasta Tarnowa w realizacji jej zadania własnego pod nazwą „zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego”. Swoją działalnością wspiera szczególnie mieszkańców Tarnowa i jego okolic o przeciętnych dochodach, poprzez budowę i wynajem lokali mieszkalnych o umiarkowanych kosztach utrzymania.
- Wydział Geodezji i Nieruchomości w Urzędzie Miasta Tarnowa – kreuje politykę mieszkaniową: opiniuje i współtworzy politykę czynszową w mieszkaniowym zasobie, opracowuje projekty aktów prawnych regulujących politykę mieszkaniową oraz zapewniają ich zgodność z projektami i programami realizowanymi przez inne podmioty.
- Centrum Usług Społecznych – CUS powstało na bazie Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, ale poszerzony został zakres działalności m.in. w zakresie dopłat do czynszów czy dodatków osłonowych. Kompetencje ośrodków pomocy społecznej wiążą się również z polityką wsparcia w zakresie mieszkań wspomaganych, treningowych czy chronionych.

#### MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY MIASTA TARNOWA

Zasób mieszkaniowy gminy w 2020 roku stanowiły:

- budynki stanowiące w 100% własność gminy (147), w których znajdowało się 1 051 lokali mieszkalnych, z czego:
  - 172 mieszkania przeznaczone były pod najem socjalny,
  - 17 wykorzystywanych było jako pomieszczenia tymczasowe,
- budynki stanowiące własność gminy i osób fizycznych (wspólnoty mieszkaniowe w których gmina posiadała udziały) (126), w których mieściło się 1 449 lokali mieszkalnych, w tym:
  - 27 mieszkań pod najem socjalny.

Łącznie w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodziło 2 500 lokali mieszkalnych – 17 z nich wykorzystywanych było jako pomieszczenia tymczasowe, a 199 mieszkań o niskim standardzie było przedmiotem najmu socjalnego. Średnia powierzchnia lokali socjalnych wynosiła 28,9 m<sup>2</sup>, a lokali komunalnych – 43,5 m<sup>2</sup> (Tabela 45). Gmina w oparciu o zapisy uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa, prowadzi ewidencję lokali, które mogą być przeznaczone do najmu socjalnego obejmującą 422 lokale.

Tabela 45. Dane dotyczące gminnego zasobu mieszkaniowego miasta Tarnów w 2020 roku

Wskaźnik	Wartość
Ogólna liczba lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy	2500
Liczba lokali na wynajem socjalny	199

Wskaźnik	Wartość
Średnia powierzchnia użytkowa lokali socjalnych [m <sup>2</sup> ]	28,9
Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	2284
Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych [m <sup>2</sup> ]	43,5
Liczba pomieszczeń tymczasowych	17
Średnia powierzchnia użytkowa pomieszczeń tymczasowych [m <sup>2</sup> ]	13,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2025.

W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2025 zaplanowano działania dążące do utrzymania substancji mieszkaniowej, pozyskując do zasobu nowe lokale, ale także poprzez sprzedaż lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony ich dotychczasowym najemcom. Sprzedaż mieszkań ustalono na poziomie 50 lokali w 2021 roku i po 20 lokali rocznie w latach 2022-2025. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Tarnowie w 2022 r. realizował inwestycję budowy budynku mieszkalnego z 62 mieszkaniami (planowana data zakończenia budowy w 2023 roku). Do 2030 roku planowana jest budowa jeszcze 3 budynków wielorodzinnych, każdy z około 60-80 lokalami mieszkalnymi. W związku z inwestycjami, zasób mieszkaniowy miasta Tarnowa będzie stopniowo powiększany. Jednocześnie, zaplanowano przeznaczanie większej liczby lokali, szczególnie tych o niskim standardzie, do najmu socjalnego (zgodnie z prowadzoną ewidencją).

Zaplanowano także sprzedaż 7 nieruchomości, z czego najmniejsza ma powierzchnię 549 m<sup>2</sup>, a największa – 288 948 m<sup>2</sup> (Tabela 46).

Tabela 46. Działki w zasobie gminy miasta Tarnowa zaplanowane do sprzedaży

Lp.	Działka	Obręb	Ulica	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1.	8/17	208	Dunajcowa	967
2.	8/18	208	Dunajcowa	866
3.	40/1, 40/2	3	Żytnia	9 991
4.	384	281	Zaciszna	2 638
5.	312/6	206	Burtnicza	549
6.	cz. 2/11	106	Piłsudskiego	62 615
7.	2/19	301	Lotnicza	288 948

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Tarnowa.

Zdecydowana większość budynków (153), w których znajdują się mieszkania komunalne była w dobrym stanie technicznym i nie wymagały one remontu do następnego przeglądu technicznego. Na moment oceny stanu technicznego sporo było jednak obiektów (118), które w okresie 2-5 lat miałyby wymagać remontu. Dodatkowo, 2 budynki wymagały pilnego remontu: jeden w ciągu maksymalnie 1 roku, a drugi w ciągu 1-2 lat (Tabela 47).

Tabela 47. Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego gminy Miasta Tarnów w 2020 r.

	Ocena stanu technicznego				
	1-b. zły	2-zły	3-dostateczny	4-zadawalający	5-dobry
Liczba budynków ogółem	1	1	44	74	153

Źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2025.

Liczba składanych wniosków o wynajem lokali na czas nieoznaczony spadała w latach 2018-2021, natomiast liczba wniosków o najem socjalny utrzymywała się na podobnym poziomie. W analizowanym okresie malała liczba wydawanych skierowań do zawarcia umowy wynajmu lokalu. W 2021 roku wpłynęło łącznie 141 wniosków, z czego 96 o wynajem lokalu na czas nieoznaczony, a 45 o najem socjalny lokalu. Do końca 2021 r. zrealizowano łącznie 8 wniosków o wynajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z tytułu niskich dochodów i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i 4 wnioski w trybie szczególnym oraz 3 wnioski o najem socjalny lokalu z tytułu bardzo niskich dochodów i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Pod koniec 2021 r. na wynajem lokalu na czas nieoznaczony oczekiwało łącznie 216

wnioskodawców (171 wnioskodawców ujętych na listach osób uprawnionych do wynajmu takiego lokalu oraz 45 wnioskodawców uprawnionych do wynajmu lokalu w trybie szczególnym, które nie są wykazywane na przedmiotowych listach). Na najem socjalny lokalu oczekiwało 158 wnioskodawców.

Tabela 48 Realizacja uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Tarnowa

Wskaźnik		2018	2019	2020	2021
Liczba złożonych wniosków	O wynajem na czas nieoznaczony	122	106	106	96
	O najem socjalny	40	42	39	45
Liczba osób umieszczonych na listach osób uprawnionych	Do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony	65	98	31	45
	Do najmu socjalnego	42	48	20	16
Liczba wniosków pozytywnie rozpatrzonych w trybie szczególnym /uprawnienie do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony/		26	15	3	7
Liczba wydanych skierowań do zawarcia umowy wynajmu lokalu		25	23	20	15
Skreślenia z list z uwagi na nie spełnianie kryteriów uchwały przy ponownej weryfikacji przed skierowaniem do wynajmu lokalu		7	13	30	8

Źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2025 oraz Raportu o stanie miasta 2021.

Na przestrzeni lat 2021-2025 zaplanowano podwyżki stawek czynszu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, zarówno dla mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony, jak i lokali o najmie socjalnym i pomieszczeń tymczasowych – o 25%. Jednocześnie średnia stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony każdorocznie kształtowała się na poziomie około 80% stawki maksymalnej (Tabela 49). W następstwie podnoszenia stawek czynszu, wzrosnąć powinny również należne wpływy z wynajmu lokali, chociaż prognozowane wpływy były mniejsze niż należne o około 4% w przypadku mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz 12-20%, w zależności od roku, dla lokali najmu socjalnego. Oznacza to, że w 2025 r. przewiduje się należne wpływy z lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony na poziomie 9 004 600 zł, z czego prognozowane wpływy wyniosą 8 644 400 zł, a więc około 360 000 zł mniej. Analogicznie, w przypadku wpływów z lokali najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych prognozuje się 290 100 zł wpływów, przy 329 700 zł należnych (prawie 40 000 zł mniej). Dane przedstawia Tabela 50.

Tabela 49. Prognozowane stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy w latach 2021-2025 [zł]

Wskaźnik	2021	2022	2023	2024	2025
Maksymalna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup> dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	8,35	8,90	9,40	9,90	10,40
Średnia stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup> dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	6,60	7,03	7,43	7,82	8,32
Stawka czynszu dla lokali o najmie socjalnym i pomieszczeń tymczasowych	2,29	2,44	2,58	2,72	2,86

Źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2025.

Tabela 50. Należne i prognozowane wysokości wpływów z czynszu za lokale w zasobie mieszkaniowym gminy w latach 2021-2025 [zł]

Wskaźnik	2021	2022	2023	2024	2025
Należne wpływy z lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony	7 668 133	7 860 200	8 250 700	8 623 900	9 004 600

Wskaźnik	2021	2022	2023	2024	2025
Prognozowane wpływy z lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony	7 310 006	7 545 792	7 920 600	8 278 900	8 644 400
Należne wpływy z lokali o najmie socjalnym i pomieszczeń tymczasowych	168 400	205 700	244 500	285 100	329 700
Prognozowane wpływy z lokali o najmie socjalnym i pomieszczeń tymczasowych	134 700	168 700	205 400	245 200	290 100
Należne wpływy z lokali użytkowych	3 631 900	3 761 800	3 855 900	3 952 300	4 051 100
Prognozowane wpływy z lokali użytkowych	3 486 600	3 649 000	3 759 500	3 873 200	3 970 100

Źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2025.

Wydatki pokrywające koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy powinny być pokrywane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne, jednak uwzględnienie ściągłości czynszu na poziomie 75% powoduje powstanie niedoboru środków finansowych, który jest uzupełniany z wpływów z czynszu za lokale użytkowe. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy według prognoz mają każdorocznie rosnać, szczególnie ze względu na zwiększające się koszty eksploatacji zasobu. W 2025 roku można spodziewać się nawet 1,3 mln większych wydatków niż w roku 2021. Na podobnym poziomie mają utrzymać się natomiast koszty utrzymania zarządcy mieszkaniowego zasobu gminy (Tabela 51).

Tabela 51. Prognozowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2025 [zł]

Rodzaj kosztów	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy	7 770 500	7 860 000	8 245 554	8 606 706	9 020 350
Koszty utrzymania zarządcy mieszkaniowego zasobu gminy	2 180 600	2 173 000	2 213 152	2 207 542	2 201 731
suma	9 951 100	10 033 000	10 458 706	10 814 248	11 222 081

Źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2025.

W celu optymalnego wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego wyznaczono takie działania jak zwiększenie liczby pustostanów do zagospodarowania poprzez systematyczną weryfikację wolnych lokali znajdujących się w zasobie, czy też działania ukierunkowane na odzyskiwanie lokali w przypadku zajmowania ich przez osoby nieuprawnione. Ponadto, od 2024 r. planuje się zwiększanie rotacyjności lokali mieszkalnych poprzez okresową weryfikację spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu.

Do 2022 roku miasto przeprowadziło 6 edycji programu „Mieszkanie za remont”, w ramach którego mieszkańcy mogą wynająć mieszkanie w zamian za przeprowadzenie tam remontu. Osoby zainteresowane muszą spełnić m.in. określone wymogi dochodowe i mieszkać w Tarnowie. Program jest skierowany zarówno do osób posiadających już uprawnienie do wynajmu lokalu z zasobów miasta i oczekujących na ofertę wynajmu, jak również do osób, które nie zwracały się jeszcze o pomoc mieszkaniową do miasta. Przyszły najemca wykonuje remont na własny koszt bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów. Oznacza to, że w żadnym wypadku nie otrzyma on zwrotu kosztów ani za robociznę, ani też za zakupione wyroby i materiały budowlane potrzebne do przeprowadzenia remontu. Przyszły najemca otrzymuje natomiast ulgę w postaci zwolnienia z obowiązku płatności czynszu za lokal na czas trwania remontu oraz zwolnienia z wpłaty kaucji mieszkaniowej<sup>12</sup>. Program cieszył się dużym zainteresowaniem, o czym świadczyła liczba złożonych wniosków w stosunku do liczby oferowanych mieszkań (zazwyczaj było 4 razy więcej wniosków). W styczniu 2022 r. w ofercie programu „Mieszkanie za remont” znalazło się 10 mieszkań wymagających remontu o oszacowanej kwocie od 20

<sup>12</sup> <https://tarnow.pl/Dla-mieszkanow/Polityka-spoeczna-i-zdrowie/Mieszkalnictwo/Najem-lokalu-przeznaczonego-do-remontu>

do prawie 60 tys. zł<sup>13</sup>. Taka forma wynajmu lokali jest dogodna dla gminy, ponieważ nie wymaga większych środków finansowych związanych z utrzymywaniem lokalu w dobrym stanie technicznym.

W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2025 zaplanowano podjęcie działań w ramach rządowego pakietu mieszkaniowego, jakiego częścią jest program „Lokal za Grunt”, co mogłoby stworzyć przestrzeń do współpracy z inwestorami. Mogliby oni nabywać od Gminy grunty na preferencyjnych warunkach w zamian za mieszkania lub inne lokale służące wspólnocie samorządowej, które mogłyby wejść w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

## TARNOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

Tarnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zostało utworzone w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o przeciętnych dochodach, poprzez budowę i wynajem lokali mieszkalnych o umiarkowanych kosztach utrzymania. W swojej polityce czynszowej Spółka przyjęła za podstawę dwa wskaźniki wyznaczające tę politykę:

- czynsz w skali roku nie powinien przekraczać 4,00% wartości odtworzeniowej wynajmowanych lokali,
- wysokość czynszu wraz z opłatami nie powinna przekraczać 25% dochodów brutto najemców w chwili zasiedlenia<sup>14</sup>.

Stawki czynszu w Tarnowskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego różnią się w zależności od budynku oraz możliwości korzystania z hali garażowej (Tabela 52). W 2017 r. za metr kwadratowy mieszkania na osiedlu Zielonym, przy ul. Marii Dąbrowskiej oraz przy ul. Abp. J. Ablewicza płacono 9,25 zł, a od 2022 r. już 11,20 zł – oznacza to wzrost czynszu o 21%. W mieszkaniach przy ul. Sportowej 7 czynsz wynosił, w zależności od możliwości parkowania w hali garażowej, 11,70 zł/m<sup>2</sup> lub 11,05 zł/m<sup>2</sup>, a w 2022 13,00 zł/m<sup>2</sup> i 12,20 zł/m<sup>2</sup> (wzrost o ok. 10%). Najwyższy czynsz był w 2022 r. w mieszkaniach przy ul. Sportowej 7a – 13,40 zł/m<sup>2</sup> z możliwością parkowania oraz 12,70 zł/m<sup>2</sup> bez takiej możliwości.

Tabela 52 Stawki czynszu w budynkach TTBS w latach 2017-2022 [zł/m<sup>2</sup>]

		od 1.05.2017	od 1.05.2018	od 1.05.2019	od 1.05.2020	od 1.05.2021	od 1.05.2022
<b>mieszkania na os. Zielonym, przy ul. Marii Dąbrowskiej oraz ul. Abp.J. Ablewicza</b>		9,25	9,45	9,65	9,95	10,30	11,20
<b>Sportowa 7</b>	z możliwością parkowania w hali garażowej		11,70	11,90	12,10		13,00
	bez możliwości parkowania w hali garażowej		11,05	11,25	11,40		12,20
<b>Sportowa 7a</b>	z możliwością parkowania w hali garażowej				12,50		13,40
	bez możliwości parkowania w hali garażowej				11,85		12,70

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://www.tarnowskietbs.pl/pl/o-nas/11-polityka-czynszowa>.

<sup>13</sup> <https://tarnow.naszemiasto.pl/w-tarnowie-10-mieszkan-do-wziecia-za-remont-jakich-robot/ar/c15-8619235>

<sup>14</sup> Opracowanie własne na podstawie <https://www.tarnowskietbs.pl/pl/>.

Spółka działając od 1999 r. zrealizowała i oddała do użytkowania następujące inwestycje:

1. 30 czerwca 2001 r. pierwszy budynek mieszkalny 1/TBS przy Osiedle Zielone 29 w Tarnowie obejmujący 64 lokale mieszkalne,
2. 30 czerwca 2003 r. dwa budynki 2 i 3/TBS przy ul. M Dąbrowskiej 22 i 22A obejmujące 120 lokali mieszkalnych,
3. 31 grudnia 2004 r. kolejny budynek mieszkalny 4/TBS o przy ul. Abp. J. Ablewicza 11 obejmujący 102 lokale mieszkalne i 58 podziemnych miejsc parkingowych,
4. 30 września 2006 r. dwa budynki 5/TBS i 6 etap1/TBS przy ul. Abp. J. Ablewicza 11A i 13A obejmujące 75 lokali mieszkalnych, 26 miejsc postojowych podziemnych i 2 lokale użytkowe,
5. 16 grudnia 2008 r. kolejny budynek mieszkalny II/TBS przy ul. Abp. J. Ablewicza 13B obejmujący 41 lokali mieszkalnych, 16 miejsc postojowych podziemnych i 2 lokale użytkowe,
6. 31 lipca 2009 r. budynek mieszkalny 9/TBS przy ul. Abp. J. Ablewicza 13 obejmujący 104 lokale mieszkalne i 52 miejsca postojowe podziemne,
7. 3 sierpnia 2011 r. budynek mieszkalny 8/TBS przy ul. Abp. J. Ablewicza 15B obejmujący 28 lokali mieszkalnych i 10 miejsc postojowych podziemnych,
8. 24 października 2011 r. budynek mieszkalny 7/TBS przy ul. Abp. J. Ablewicza 15A obejmujący 96 lokali mieszkalnych i 32 miejsca postojowe podziemne,
9. 28 lutego 2012 r. budynek mieszkalny 10/TBS przy ul. Abp. J. Ablewicza 15 obejmujący 48 lokali mieszkalnych i 22 miejsca postojowe,
10. 14 listopada 2016 r. budynek mieszkalny 11/TBS przy ul. Sportowej 7 obejmujący 50 lokali mieszkalnych i 48 miejsc postojowych,
11. 25 marca 2020 r. budynek mieszkalny 12/TBS przy ul. Sportowej 7A obejmujący 48 lokali mieszkalnych i 38 miejsc postojowych.

Do 2022 r. TBS zrealizował 11 inwestycji, z 776 lokalami mieszkalnymi, o łącznej powierzchni 37 819,29 m<sup>2</sup>, 304 podziemnymi miejscami postojowymi i 4 lokalami użytkowymi. W 2022 r. w realizacji był budynek nr 13/TBS (Segment C) przy ul. Sportowej z 50 mieszkaniami i 14 miejscami postojowymi<sup>15</sup>.

W 2021 roku rozpoczęto program wynajmu mieszkań w inwestycji TBS „Mieszkania na start” w nowopowstającym budynku TBS przy ul. Sportowej 7B (50 mieszkań). Podczas klasyfikacji przyzwane były punkty za spełnianie kryteriów pierwszeństwa oraz sprawdzano tzw. zdolność czynszową. Na dodatkowe punkty liczyć mogły m.in. rodziny z dziećmi, młodzi, którzy nie ukończyli 35. roku życia, osoby z orzeczeniem o niepełnosprawności, seniorzy, posiadacze książeczek mieszkaniowych oraz osoby partycypujące w kosztach budowy. Ponadto, w ramach programu przewidziano dopłaty do czynszów<sup>16</sup>.

W lipcu 2022 r. Tarnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego podpisało umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na finansowanie inwestycji kompleksu mieszkaniowego – sześciu wielorodzinnych budynków mieszkalnych ze 109 mieszkaniami i 75 miejscami parkingowymi w garażu podziemnym<sup>17</sup>.

---

## ZAPOTRZEBOWANIE NA MIESZKANIA

W celu określenia niezbędnych do podjęcia działań w zakresie funkcjonowania miejskiego zasobu mieszkaniowego oraz Towarzystwa Budownictwa Społecznego oszacowano zapotrzebowania na mieszkania zarządzane przez miasto. Na podstawie Uchwały nr L/459/2021 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 24 czerwca 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa oraz Uchwała nr XVIII/194/2019 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 24 października 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa obliczono kryteria dochodowe kwalifikacji do wynajmu lokalu z zasobu gminy:

---

<sup>15</sup> Opracowano na podstawie <https://www.tarnowskietbs.pl/pl/inwestycje>.

<sup>16</sup> <https://tarnow.pl/Dla-mieszkanow/Aktualnosci/Miasto/Pierwsze-mieszkania-na-start>

<sup>17</sup> <https://wgospodarce.pl/informacje/114668-tarnow-powstanie-109-mieszkan-przy-wsparciu-bgk>

- gospodarstwo domowe o niskich dochodach, czyli takie, w którym średni miesięczny dochód przypadający na członka tego gospodarstwa, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wynajem, mieści się w przedziale 100% - 225% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% - 175% w gospodarstwie wieloosobowym,
- gospodarstwo domowe o bardzo niskich dochodach to takie, w którym średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wynajem, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

W 2022 r. najniższa emerytura wynosiła 1338,44 zł, co oznacza, że kryteria dochodowe wynosiły:

- W gospodarstwach domowych o niskich dochodach:
  - Jednoosobowych – 1124,29 zł – 3011,49 zł,
  - Wieloosobowych – 562,14 zł – 2342,27 zł.
- W gospodarstwach domowych o bardzo niskich dochodach:
  - Jednoosobowych – poniżej 1124,29 zł,
  - Wieloosobowych – poniżej 562,14 zł.

Według zasad kwalifikacji kandydatów do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych w budynkach należących do Tarnowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, średni dochód gospodarstwa domowego, osiągnięty w roku poprzedzającym rok w którym zawierana jest umowa najmu nie przekracza:

- W gospodarstwie 1-osobowym - 4327,71 zł,
- W gospodarstwie 2-osobowym - 6058,79 zł,
- W gospodarstwie 3-osobowym - 8366,90 zł,
- W gospodarstwie 4-osobowym - 9809,47 zł.

Do obliczenia zapotrzebowania przyjęto założenia, że w gospodarstwie domowym dwie osoby uzyskują dochód, a według danych Głównego Urzędu Statystycznego średnio gospodarstwo domowe w Tarnowie liczy sobie 2,7 osób. Na tej podstawie obliczono uśrednione miesięczne dochody na członka gospodarstwa domowego kwalifikujące do starania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy:

- Do wynajmu socjalnego lokalu: poniżej 781,38 zł (rocznie poniżej 9 384 zł),
- Do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony: 781,38 – 3255,76 zł (rocznie 9 396 – 39 072 zł),
- Do wynajmu lokalu TBS – 2355,76 – 4904,74 zł (rocznie 39 084 – 58 860 zł).

Dane dotyczące liczby osób, które uzyskały dochody w podanych wyżej przedziałach uzyskano z Urzędów Skarbowych w Tarnowie, w podziale na miasto Tarnów oraz gminy wchodzące w skład Aglomeracji Tarnowskiej. Na ich podstawie stwierdzono, że w 2021 r. 15% mieszkańców Tarnowa uzyskało dochody kwalifikujące ich do wynajmu socjalnego lokalu, 26% osób miało dochody kwalifikujące ich do starania się o wynajem lokalu na czas nieoznaczony, a 11% mieszkańców mogłoby wystąpić o wynajem lokalu w TBS. Należy jednak pamiętać, że spora część tych osób może posiadać już mieszkanie na własność lub tworzyć gospodarstwo domowe z osobą uzyskującą znacznie wyższe dochody, w związku z czym razem nie kwalifikują się do wynajmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy. Ze względu na dane dotyczące okresu całego roku, jako osoby o niskich dochodach mogły zostać też uznani ci, którzy nie pracowali przez pewną część roku, natomiast we wnioskach o najem socjalny lub najem lokalu na czas nieoznaczony uwzględniane są jedynie 3 miesiące poprzedzające składanie wniosku.

Przyjęto także, zgodnie z prognozą Głównego Urzędu Statystycznego, że liczba mieszkańców Tarnowa spadnie o niecałe 7% do roku 2030. Dodatkowo, zgodnie z badaniem ankietowym, przeprowadzonym na reprezentatywnej grupie mieszkańców miasta, 13% badanych wynajmuje mieszkanie od osoby prywatnej – uznano, że jest to grupa, do której należy kierować ofertę mieszkaniową zasobu gminy. Na podstawie obliczeń stwierdzono, że w Tarnowie występuje zapotrzebowanie na mieszkania oferowane przez MZB i TTBS. Oszacowano, że do 2030 roku potrzebnych będzie około 700 mieszkań na wynajem socjalny oraz ok. 1000 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony. Jednocześnie, na koniec 2021 r. na wynajem lokalu na czas nieoznaczony oczekiwało 216, a na najem socjalny lokalu –



158 wnioskodawców, co może sugerować, że wyliczone zapotrzebowanie jest przeszacowane, choć wskazuje, że ogólnie w mieście jest dużo mieszkańców, których miasto mogłoby wesprzeć w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Miejski Zarząd Budynków planuje budowę około 250 mieszkań do 2030 roku, wskazane jest więc utrzymanie budownictwa na podobnym lub nieco większym poziomie lub pozyskiwanie lokali do zasobu w inny sposób, np. poprzez program „Lokal za grunt”. Zapotrzebowanie na mieszkania Towarzystwa Budownictwa Społecznego oszacowano na ok. 500 lokali dla mieszkańców Tarnowa oraz około 100 dla potencjalnych mieszkańców migrujących z Aglomeracji Tarnowskiej (z uwzględnieniem obecnej liczby osób o konkretnych dochodach oraz średniej liczby osób wymeldowujących się do miast z ostatnich 5 lat).

**Wnioski do podrozdziału: Stan zasobu mieszkaniowego:**

- Każdego roku w mieście powstawały nowe budynki mieszkalne, jednak przyrost był wolniejszy niż w województwie czy kraju.
- Liczba mieszkań w przeliczeniu na 1000 ludności w Tarnowie była wyższa niż w Małopolsce czy kraju, jednak niższa była przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę.
- W 2020 r. przeważał własnościowy model zamieszkiwania (wzrost względem roku 2016), minimalnie wzrósł również udział mieszkań w zasobach TBS, ale zmalał zasób miasta.
- Wśród nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej przeważało budownictwo jednorodzinne. Wśród realizacji deweloperów można jednak znaleźć budynki szeregowe z mieszkaniami o powierzchni często zbliżonej do powierzchni mieszkań w blokach wielorodzinnych.
- Większość budynków w zasobie mieszkaniowym miasta była w dobrym lub zadowalającym stanie technicznym.
- Planuje się stopniowe zwiększanie zasobu mieszkaniowego miasta poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych, przy jednoczesnej sprzedaży części lokali. Polityka ta odpowiada na utrzymujące się zapotrzebowanie wśród mieszkańców na wynajem lokali na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokali.
- Od początku swojej działalności Tarnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zrealizowało 11 inwestycji mieszkalnych o łącznej liczbie 776 mieszkań. Według stanu na 2022 r. w realizacji była jedna inwestycja oraz podpisano umowę z BGK na budowę kolejnych 6 budynków mieszkalnych.
- Do 2030 roku przewiduje się dalsze zapotrzebowanie na najem socjalny lokali oraz wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony, w związku z czym należy dążyć do powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.

### 3.2. ANALIZA RYNKU I OFERTY MIESZKANIOWEJ

Z analizy danych dotyczących liczby i cen transakcji kupna mieszkań w Tarnowie w latach 2016-2020 (Tabela 53) wynika, że najwięcej transakcji kupna mieszkań zostało wykonanych w 2021 r. (642), a najmniej w roku 2016 (468), widać więc tendencję wzrostową. W analizowanym okresie średnia cena mieszkania na terenie miasta była najwyższa w 2021 r. (5 547,00 zł), a najniższa w 2019 r. (3 185,00 zł). Oznacza to, że znaczący wzrost średniej ceny mieszkań nie miał wpływu na zmniejszenie liczby kupowanych mieszkań, a wręcz przeciwnie - ich sprzedaż wzrosła najbardziej między rokiem 2020 a 2021. Odnotowano znaczący wzrost średniej ceny za m<sup>2</sup> między 2016 a 2021 r. - zwiększyła się ona o ponad 2 000 zł. W mieście panował duży rozstrzał między minimalnymi, a maksymalnymi cenami mieszkań - w 2021 r. najtańsze mieszkanie zostało sprzedane za 36 750,00 zł (wykup mieszkań komunalnych z bonifikatą), a najdroższe, w transakcji rynkowej, kosztowało nieco ponad 757 tysięcy.

Tabela 53. Liczba transakcji i cena transakcji kupna mieszkań w Tarnowie w latach 2016-2021

Wskaźnik	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba transakcji kupna mieszkań	468	484	574	558	551	642
Minimalna cena transakcji kupna mieszkań [zł/m <sup>2</sup> ]	2 487,00	9 286,00	2 450,00	6 000,00	8 686,55	3 675,00

Wskaźnik	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Maksymalna cena transakcji kupna mieszkań [zł/m <sup>2</sup> ]	435 000,00	547 170,00	476 000,00	570 525,48	676 492,51	757 040,00
Średnia cena za m <sup>2</sup> mieszkania na terenie miasta [zł/m <sup>2</sup> ]	3 459,38	3 560,83	3 254,60	3 185,00	4 262,00	5 547,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Tarnowa.

Liczba transakcji kupna mieszkań komunalnych w analizowanym okresie zmniejszyła się nieregularnie, jednak była znacząco niższa niż liczba transakcji związanych z mieszkaniami osób prywatnych. Spośród badanych lat, najwięcej lokali zostało sprzedanych w 2016 r. (41), a najmniej w 2019 (15). Ich średnia cena za m<sup>2</sup> wzrosła ponad trzykrotnie (z 406,86 zł do 1298,79 zł). Wzrost ten był bardzo niekorzystny, szczególnie jeśli ktoś odkładał w czasie wykupienie lokalu. Wyjątkiem był rok 2021, kiedy to sprzedano więcej mieszkań niż w poprzednich latach (Tabela 54).

Tabela 54. Liczba transakcji i cena transakcji kupna mieszkań w zasobie komunalnym w Tarnowie w latach 2016-2021

Wskaźnik	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba transakcji kupna mieszkań	41	39	23	15	20	33
Minimalna cena transakcji kupna mieszkań [zł/m <sup>2</sup> ]	67,36	262,91	754,03	693,46	962,12	1 348,94
Maksymalna cena transakcji kupna mieszkań [zł/m <sup>2</sup> ]	947,91	1 008,28	968,00	1 082,97	1 060,05	1 642,35
Średnia cena za m <sup>2</sup> mieszkania na terenie miasta [zł/m <sup>2</sup> ]	406,86	915,45	882,50	921,42	1 052,03	1 298,79

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Tarnowa.

W analizowanym okresie wzrosły średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych w Tarnowie, powiatach Subregionu Tarnowskiego, województwie małopolskim oraz całym kraju. Ceny w Tarnowie były znacząco niższe niż w województwie i Polsce oraz powiecie bocheńskim, ale wyższe niż w powiatach: brzeskim, dąbrowskim i tarnowskim. W 2021 r. za metr kwadratowy mieszkania trzeba było zapłacić średnio 4 542 zł w Tarnowie, 8 036 zł w Małopolsce, choć można wnioskować, że kwotę dla województwa podbijały ceny z Krakowa, 4 407 zł w powiecie brzeskim i 5 369 zł w powiecie bocheńskim. W powiatach dąbrowskim i tarnowskim kwoty nie przekroczyły 4 tys. zł. Wzrost średnich cen na rynku mieszkaniowym w latach 2016-2021 był najszybszy w powiecie tarnowskim (73,7%), powiecie dąbrowskim (52,8%) oraz w Tarnowie (48,8%) (Tabela 55).

Tabela 55. Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych w Tarnowie, powiatach Subregionu Tarnowskiego, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 [zł]

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Powiat bocheński	3 710	4 094	4 078	4 357	4 865	5 369
Powiat brzeski	3 367	3 518	3 401	3 676	3 728	4 407
Powiat dąbrowski	2 450	2 370	2 452	2 808	3 125	3 743
Powiat tarnowski	b.d.	1 890	3 425	3 414	3 896	3 282
Tarnów	3 053	3 095	3 335	3 659	4 183	4 542
Woj. małopolskie	5 787	5 799	6 000	6 498	7 250	8 036
Polska	4 635	4 713	4 926	5 202	5 689	6 334

Zarobki w Tarnowie kształtowały się na bardzo zbliżonym poziomie do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w całym województwie – w 2021 r. wskaźnik ten wyniósł 6 035,40 zł w Tarnowie i 6 046,95 zł w Małopolsce. W kraju średnie zarobki były minimalnie niższe, w 2021 r. wynosiły 6 001 zł. Analiza średniej ceny za 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych w odniesieniu do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto wykazała, że w Tarnowie stosunek ten jest najbardziej korzystny dla mieszkańców. W 2021 r. średnia kwota za 1 m<sup>2</sup> mieszkania równała się: w Tarnowie 75% miesięcznej wypłaty, w województwie 133%, a w kraju 105,5%. Może to sugerować, że w Tarnowie da się szybciej zaoszczędzić pieniądze na kupno własnego mieszkania.

Dostępność mieszkaniowa wiąże się z możliwością zakupu mieszkania. Można ją obliczyć za pomocą wskaźnika relacji mediany ceny mieszkania (P) do rocznych dochodów przed opodatkowaniem gospodarstw domowych (I). Relacja ta pozwala na obliczenie dostępności mieszkaniowej w punktach:

- gdy  $P/I \leq 3,0$  – mówi się o dostępności mieszkaniowej,
- gdy  $3,1 \leq P/I \leq 4,0$  – mówi się o umiarkowanej niedostępności mieszkaniowej,
- gdy  $4,1 \leq P/I \leq 5,0$  – mówi się o niedostępności mieszkaniowej,
- gdy  $P/I > 5,1$  – mówi się o wysokiej niedostępności mieszkaniowej.

Ponieważ wymagane do obliczeń dane są w warunkach polskich niedostępne, w związku z tym często szacunków dokonuje się z przyjęciem po stronie dochodowej przeciętnego wynagrodzenia dla dwóch pracujących w gospodarstwie domowym osób, a cenę mieszkania 50 m<sup>2</sup> wykorzystując medianę ceny za metr kwadratowy lokal sprzedanych w ramach transakcji rynkowych. Założenia te przyjęto do obliczenia dostępności mieszkań w Tarnowie i powiatach Subregionu Tarnowskiego.

Tabela 56. Dostępność mieszkaniowa w Tarnowie i powiatach Subregionu Tarnowskiego w latach 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Powiat bocheński	2,21	2,34	2,22	2,19	2,30	2,24
Powiat brzeski	2,23	2,17	2,19	2,06	2,09	2,17
Powiat dąbrowski	1,54	1,40	1,36	1,47	1,69	1,54
Powiat tarnowski	b.d.	1,13	1,84	1,70	2,09	1,69
Powiat m.Tarnów	1,69	1,62	1,72	1,51	1,57	1,65

Wszystkie analizowane jednostki charakteryzowała wysoka dostępność mieszkaniowa. W 2021 r. najlepsza była w powiecie dąbrowskim (1,54) i Tarnowie (1,65), a najmniejsza w powiecie bocheńskim (2,24). Na przestrzeni lat 2016-2021 niewielkiemu polepszeniu uległ wskaźnik dla Tarnowa i powiatu brzeskiego ( wzrost o 2,8%), pogorszył się jednak znacząco w powiecie tarnowskim (spadek o 49,4%) (Tabela 56).

Analiza oferty mieszkaniowej w 2022 r. obejmowała mieszkania oraz domy na sprzedaż z rynku pierwotnego oraz wtórnego, jak i mieszkania i domy na wynajem (Tabela 57). W październiku 2022 r. w Tarnowie dostępnych było łącznie 111 mieszkań na sprzedaż, 23 mieszkania do wynajęcia, 33 domy na sprzedaż oraz 2 domy do wynajęcia. Minimalna cena znacząco różniła się od siebie w zależności do rynku oraz rodzaju budownictwa. Najwyższą ceną było 10 833 zł za m<sup>2</sup> mieszkania na sprzedaż na rynku wtórnym. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym natomiast w 2022 r. wynosiła 6 578 zł/ m<sup>2</sup>. Średnia cena za metr kwadratowy mieszkania na rynku pierwotnym nie różniła się szczególnie od tej na rynku wtórnym (6 008 zł).

Najwięcej ofert sprzedaży znajdowało się na osiedlu Mościce (na 100 wystawionych mieszkań, 15 z nich znajdowało się właśnie w tym obszarze). Na rynku pierwotnym nie było takiego miejsca w Tarnowie, w którym zlokalizowane byłoby najwięcej ofert sprzedaży. Liczba mieszkań do wynajęcia w mieście była dość mała i wynosiła 23, mieszkańcy więc znacznie częściej musieli zdecydować się na zakup mieszkania, a nie jego wynajem. Najwyższa cena za m<sup>2</sup> mieszkania do wynajęcia wynosiła 3000 zł, natomiast najniższa to 1700 zł. Warto zaznaczyć, że w wystawianych ofertach często najemca wystawiał mieszkanie w o wiele niższej cenie, jednak dopiero w opisie ogłoszenia dodawana była opłata za czynsz, co potrafi znacznie zwiększyć cenę wynajmowanego mieszkania. Tutaj również nie było szczególnie wyróżnionej lokalizacji, gdzie znajdowało się najwięcej ofert wynajmu.

Średnie ceny domów za m<sup>2</sup> były niższe niż w przypadku mieszkań na rynku wtórnym oraz pierwotnym. Maksymalna cena na rynku wtórnym za m<sup>2</sup> nie przekraczała 10 000 zł a średnia cena za m<sup>2</sup> w październiku 2022 r. wynosiła 4 733 zł co oznacza, że kupno domu w Tarnowie było bardzo opłacane dla mieszkańców. Ta średnia cena na rynku pierwotnym była wyższa i wynosiła 5 684 zł, jednak była to nadal bardzo korzystna kwota za m<sup>2</sup> mieszkania. Najwięcej ofert domów do sprzedaży na rynku wtórnym było na osiedlu Krzyż, natomiast na rynku pierwotnym przeważały obiekty w inwestycji Ekumeniczna Park, położonej pod Tarnowem (Zbylitowska Góra). Mieszkańcy Tarnowa nie preferowali wynajmowania domów, ponieważ były dostępne tylko 2 oferty, z czego jedna obejmowała wynajem piętra w domu wielorodzinnym.

W czasie analizy rynku można było zauważyć znaczący wzrost cen wszystkich ofert mieszkaniowych. Najwięcej dostępnych było ofert kupna mieszkań na rynku wtórnym, a najmniej domów na wynajem. Mieszkańcy Tarnowa zdecydowanie bardziej preferowali kupno niż wynajem mieszkań. Od 2016 r. znacznie wzrosła sprzedaż wszystkich budynków mieszkaniowych i pomimo coraz wyższych cen, mieszkańcy nie rezygnowali z kupna własnego dachu nad głową. Tylko liczba sprzedaży mieszkań komunalnych regularnie spadała, z wyjątkiem roku 2021. Rynek mieszkaniowy więc stale się rozrastał, a mieszkańcy kupowali coraz więcej mieszkań i domów.

Tabela 57. Rynkowa oferta mieszkaniowa w mieście Tarnowie

Wskaźnik	Mieszkania na sprzedaż (rynek wtórny)	Mieszkania na sprzedaż (rynek pierwotny)	Mieszkania do wynajęcia	Domy na sprzedaż (rynek wtórny)	Domy na sprzedaż (rynek pierwotny)	Domy do wynajęcia
<b>Liczba ofert</b>	100	11	23	24	9	2
<b>Cena minimalna [zł/m<sup>2</sup>]</b>	3 341	4 720	1 700	1 714	4 720	1 600
<b>Cena maksymalna [zł/m<sup>2</sup>]</b>	10 833	9 500	3 000	9 854	6 362	3 500
<b>Cena średnia [zł/m<sup>2</sup>]</b>	6 578	6 008	2 049	4 733	5 684	2 550
<b>Najczęstsza lokalizacja</b>	Osiedle Mościce	b.d	b.d	Osiedle Krzyż	Osiedle Ekumeniczna Park	b.d <sup>i</sup>

Źródło: opracowanie własne na podstawie portalu internetowego <https://www.otodom.pl/>, dane na dzień 12.10.2022

Liczba kupowanych mieszkań w Tarnowie na rynku pierwotnym była każdego roku mniejsza niż liczba kupowanych mieszkań na rynku wtórnym. W 2016 r. na rynku pierwotnym zakupiono 184 mieszkania za średnią kwotę 2 896,30 zł/m<sup>2</sup>., natomiast 5 lat później w 2021 r. kupiono 224 mieszkania za średnią cenę 5 008,39 zł/m<sup>2</sup>. Była to kwota prawie dwukrotnie większa od tej, która była obecna na rynku mieszkaniowym w Tarnowie w 2016 r. Liczba transakcji kupna tych mieszkań nie rosła regularnie, ponieważ w 2017 r. była ona mniejsza od roku poprzedniego, a później nastąpił wzrost, który z roku na rok był coraz większy.

Przeprowadzona analiza wskazywała na to, że średni koszt mieszkania za m<sup>2</sup> na rynku wtórnym od 2017 r. regularnie rósł. Mimo przyrostu, w Tarnowie średnia cena za m<sup>2</sup> w 2021 wynosząca około 5 000 zł była stosunkowo niska w porównaniu do cen mieszkań w Krakowie (10 200 zł/m<sup>2</sup> w lutym 2021 r.)

czy w Warszawie (13 400 zł/ m<sup>2</sup> w lutym 2021 r.). Przekładało się to na ciągłe zainteresowanie kupnem mieszkań w Krakowie bez względu na stale rosnące ceny (Tabela 58).

Tabela 58. Liczba transakcji kupna mieszkań, minimalna, średnia i maksymalna cena za 1 m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym w Tarnowie w latach 2016-2019

Wskaźnik	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba transakcji kupna mieszkań	184	139	151	150	198	224
Minimalna cena transakcji kupna mieszkań [zł/m <sup>2</sup> ]	1 585,13	2 284,67	2 153,70	2 248,27	2 898,21	2 230,44
Maksymalna cena transakcji kupna mieszkań [zł/m <sup>2</sup> ]	4 572,08	4 360,55	5 371,14	5 393,40	6 506,51	6 615,27
Średnia cena mieszkania na terenie miasta [zł/m <sup>2</sup> ]	2 896,30	2 743,50	3 608,93	3 828,23	4 277,56	5 008,39

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Tarnowa.

Liczba kupowanych mieszkań z rynku wtórnego każdego roku była prawie dwukrotnie większa od liczby mieszkań z rynku pierwotnego. Mieszkańcy Tarnowa poszukujący własnego mieszkania znajdowali większy wybór wśród ofert z rynku wtórnego. Dodatkowo, średnia cena za m<sup>2</sup> na rynku wtórnym była podobna lub nawet niższa od cen z rynku pierwotnego, a mieszkania te były najczęściej w pełni wykończone i urządzone, dzięki czemu kupujący nie musieli ponosić dodatkowych kosztów związanych z remontami.

Rekordowa kwota za metr kwadratowy w ostatnich latach padła w 2021 r. i wyniosła 8 386,51 zł. Średnia cena za m<sup>2</sup> na rynku wtórnym w Tarnowie między 2017 a 2021 r. wzrosła z ok. 2 900 zł do 4 575 zł (58%). Pomimo rosnących cen mieszkań liczba transakcji utrzymywała się na podobnym poziomie w całym analizowanym okresie – najwięcej mieszkań kupiono w 2021 r. (424), a najmniej w roku 2017 (342) (Tabela 59).

Tabela 59. Liczba transakcji kupna mieszkań, minimalna, średnia i maksymalna cena za 1 m<sup>2</sup> na rynku wtórnym w Tarnowie w latach 2017-2021

Wskaźnik	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba transakcji kupna mieszkań	342	421	406	351	424
Minimalna cena transakcji kupna mieszkań [zł/m <sup>2</sup> ]	1 086,35	888,89	1 031,77	684,93	1 098,21
Maksymalna cena transakcji kupna mieszkań [zł/m <sup>2</sup> ]	6 241,64	5 505,51	6 653,54	7 303,37	8 386,51
Średnia cena mieszkania na terenie miasta [zł/m <sup>2</sup> ]	2 904,28	3 086,40	3 436,77	4 114,25	4 575,50

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Tarnowa.

W latach 2016-2021 sprzedawano ogółem mało gruntów miejskich, chociaż liczba transakcji od roku 2019 zaczęła stopniowo rosnąć i w 2021 sprzedano 12 gruntów miejskich. Najniższe średnie ceny nieruchomości były w 2018 r. (99,75 zł), natomiast najwyższe w 2019 r. (168,42 zł), więc zaledwie w rok ceny te znacząco wzrosły. Maksymalna cena za 1 m<sup>2</sup> padła w 2021 r. i wyniosła 420,56 zł, podczas gdy rok wcześniej oscylowała na poziomie 244 zł. Najniższa cena transakcji kupna gruntu była w roku 2016 - 74,26 zł. Ceny gruntów miejskich w każdym roku bardzo nieregularnie się zmieniały i generalnie nie dało się wyróżnić żadnych dominujących tendencji.

Tabela 60. Liczba transakcji kupna gruntów miejskich, minimalna, średnia i maksymalna cena za 1 m<sup>2</sup> w Tarnowie w latach 2016-2021

Wskaźnik	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba transakcji kupna gruntów miejskich	7	2	3	6	8	12
Minimalna cena transakcji kupna gruntu z przeznaczeniem na cele mieszkalne [zł/m <sup>2</sup> ]	74,26	108,01	98,49	126,02	103,45	100,56
Maksymalna cena transakcji kupna gruntu z przeznaczeniem na cele mieszkalne [zł/m <sup>2</sup> ]	165,48	135,32	100,64	301,98	244,59	420,56
Średnia cena gruntu [zł/m <sup>2</sup> ]	103,47	121,66	99,75	168,42	139,96	159,37

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Tarnowa.

Patrząc na powyższe tabele oraz przeprowadzone analizy można stwierdzić, że rynek wtórny wydawał się o wiele atrakcyjniejszą opcją kupna mieszkania dla mieszkańców Tarnowa. Wynikało to może z niższych cen oferowanych za 1 m<sup>2</sup>, jak i większej dostępności ofert na portalach sprzedażowych. Zarówno jeden jak i drugi rynek rozwijał się, a od 2017 r. liczba transakcji sprzedawanych mieszkań stale rosła. Ceny również były do siebie zbliżone, co pokazywało, że oba rynki nie stanowiły dla siebie konkurencji, a to co wybierali mieszkańcy stanowiło wyłącznie ich wybór. Rynek mieszkaniowy wydawał się dość przyjazny dla osób chcących zamieszkać w Tarnowie, a w porównaniu do okolicznych powiatów dostępność mieszkaniowa w Tarnowie była bardzo dobra.

Wnioski do podrozdziału: Analiza rynku i oferty mieszkaniowej:

- Największa liczba transakcji kupna mieszkań w Tarnowie była w 2021 r., co oznacza, że pandemia nie wpłynęła na spowolnienie w tym sektorze.
- Dostępność mieszkaniowa w Tarnowie oraz w powiecie dąbrowskim była najlepsza spośród powiatów Subregionu Tarnowskiego.
- Średnia cena za metr kwadratowy mieszkania była w 2021 r. wyższa w Tarnowie niż w powiatach brzeskim, dąbrowskim i tarnowskim, ale niższa niż w Bocheńskim i w całym województwie.
- Najwięcej ofert sprzedaży znajdowało się na osiedlu Mościce.
- Wśród ofert rynkowych było bardzo mało mieszkań i domów na wynajem.
- Niemal dwukrotnie więcej mieszkań sprzedawanych było na rynku wtórnym, mieszkania te charakteryzowały się też nieco niższą ceną za metr kwadratowy.

### 3.3. ANALIZA POTRZEB SPOŁECZNYCH I PREFERENCJI MIESZKANIOWYCH

W celu poznania potrzeb społecznych i preferencji mieszkaniowych przeprowadzone zostało badanie ankietowe wśród mieszkańców Tarnowa. Dotyczyło ono kierunków i form oczekiwanej pomocy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb społecznych i preferencji mieszkaniowych. W badaniu udział wzięło 407 respondentów.

Spośród 407 respondentów (N=407) odpowiedzi udzieliło 55,5% kobiet i 44,5% mężczyzn. Jeśli chodzi o wiek najsilniej reprezentowaną grupą respondentów były osoby powyżej 65 roku życia – było to 25,6% respondentów (104 osoby). W badaniu nie wzięły udziału osoby poniżej 18 roku życia. Najmłodszych respondentów w próbie badawczej było prawie 7% (6,9%), pozostałe grupy wiekowe były reprezentowane w próbie w zbliżonym stopniu.

Spośród 407 respondentów najwięcej osób było mieszkańcami osiedli „Jasna” i „Grabówka” (po 10,81%). W badaniu udział wzięła podobna liczba mieszkańców i mieszanek osiedli „Rzędzin”, „Mościce”

i „Starówka” - powyżej 7%. Mieszkańcy innych osiedli w Tarnowie byli reprezentowani w wynikach ankiety mniej licznie (Tabela 61).

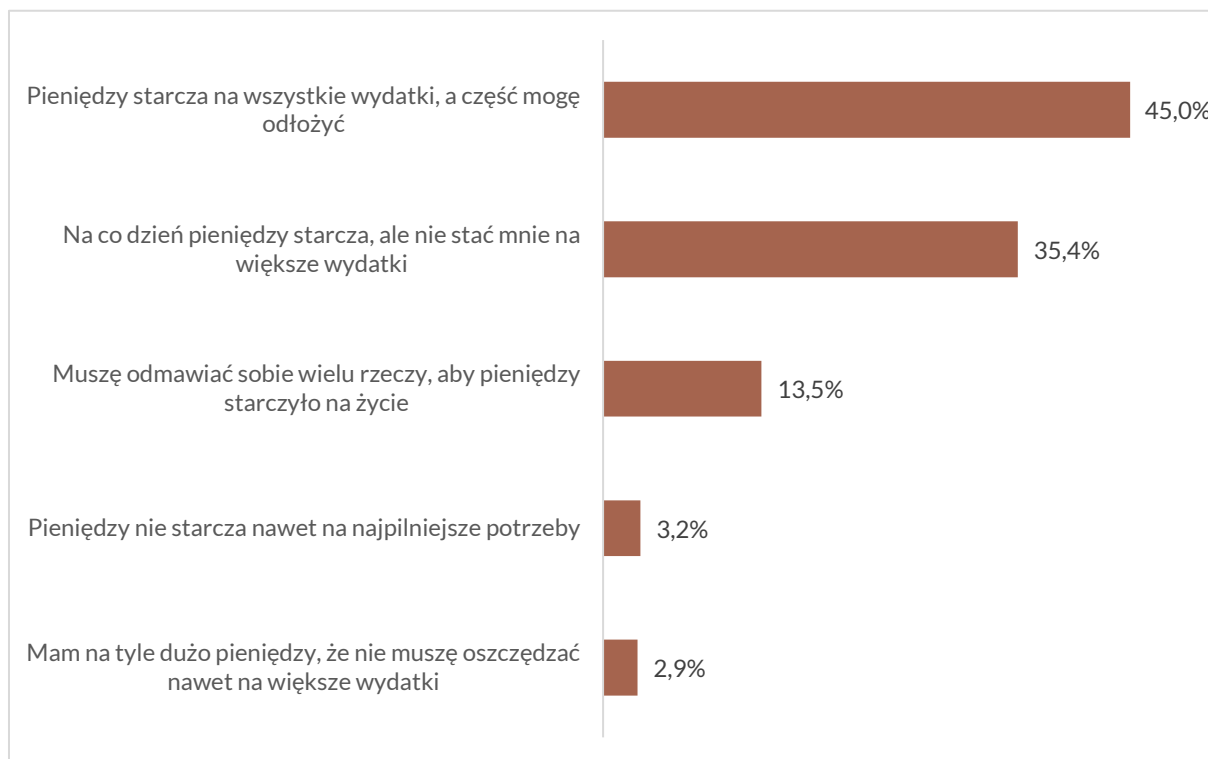
Tabela 61. Miejsce zamieszkania respondentów. N=407

Osiedle	% odpowiedzi
Osiedle nr 12 „Jasna”	10,81%
Osiedle nr 4 „Grabówka”	10,81%
Osiedle nr 5 „Rzędzin”	7,86%
Osiedle nr 8 „Mościce”	7,37%
Osiedle nr 1 „Starówka”	7,13%
Osiedle nr 9 „Chyszów”	6,63%
Osiedle nr 11 „Krzyż”	6,14%
Osiedle nr 16 „Zielone”	6,14%
Osiedle nr 13 „Westerplatte”	5,90%
Osiedle nr 3 „Piaskówka”	5,65%
Osiedle nr 6 „Gumniska-Zabłocie”	5,41%
Osiedle nr 14 „Legionów”	4,91%
Osiedle nr 2 „Strusina”	4,91%
Osiedle nr 7 „Krakowska”	4,42%
Osiedle nr 10 „Klikowa”	4,18%
Osiedle nr 15 „Koszyce”	1,72%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

Respondenci i respondentki swoją sytuację materialną oceniali różnie. Najwięcej osób wybrało odpowiedź zadowolającej sytuacji materialnej, która pozwala na pokrycie wszystkich wydatków, a także na odłożenie oszczędności (45%). Jeszcze lepiej oceniali swoją sytuację materialną prawie 3% respondentów twierdząc, że mają *na tyle dużo pieniędzy, że nie muszą oszczędzać nawet na większe wydatki*. 35,4% respondentów oceniło swoją sytuację zgoła inaczej twierdząc, że na co dzień wystarcza im pieniędzy, ale nie są w stanie pozwolić sobie na większe wydatki. 13,5% zadeklarowało, że zmuszonych jest odmawiać sobie wielu rzeczy, aby pieniędzy starczyło na życie. Ponad 3% badanej próby stwierdziło, że pieniędzy brakuje im nawet na najpilniejsze potrzeby (Wykres 9).

Wykres 9. Ocena sytuacji materialnej respondentów. N=407

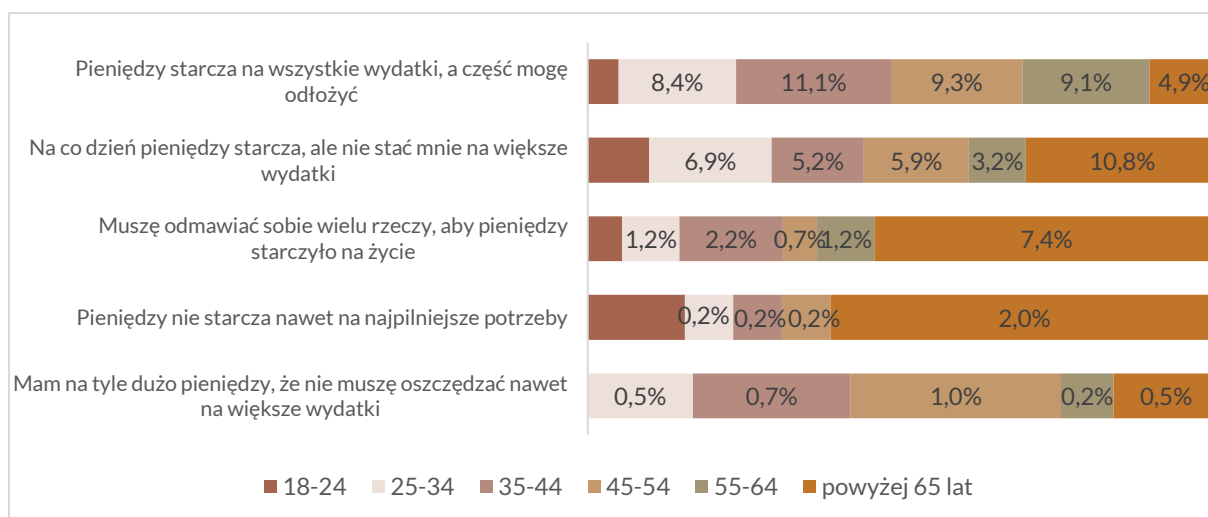


Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

Zasadna wydaje się analiza zależności, czy wiek respondentów wpływa na ocenę ich sytuacji materialnej. Poniższy Wykres 10 pokazuje szczegółowy rozkład tych odpowiedzi. W najtrudniejszej sytuacji materialnej były osoby powyżej 65 roku życia. Aż 7,4% deklaroowało, że zmuszonych jest odmawiać sobie wielu rzeczy, a 10% twierdziło, że środków nie wystarcza im na większe wydatki.

Wśród grup w wieku 25-64 lata ocena własnej sytuacji materialnej jest mocno zróżnicowana. Blisko 38% respondentów zadeklarowało zadowalającą sytuację, z możliwością odłożenia oszczędności. Z drugiej strony jednak respondenci w tej samej grupie w 21% byli w odwrotnej sytuacji – pieniędzy wystarcza im na co dzień, ale nie mogą sobie pozwolić na większe wydatki i zaoszczędzenie pieniędzy.

Wykres 10. Ocena sytuacji materialnej a wiek respondentów. N=407



Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.



## FORMA WŁASNOŚCI MIESZKANIA

Najwięcej respondentów (43%) mieszkało we własnym mieszkaniu lub posiadało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a 18% własny dom jednorodzinny lub w zabudowie szeregowej. 14% respondentów wynajmowało mieszkanie od osoby prywatnej, a 10% zamieszkiwało mieszkanie, które jest własnością członków ich rodziny, natomiast 2% badanych zadeklarowało zamieszkiwanie domu jednorodzinnego/szeregowego należącego do rodziny (Tabela 62).

Tabela 62. Forma własności zamieszkiwanego lokalu. N=407

Forma własności	% odpowiedzi
Posiadam własne mieszkanie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	43%
Posiadam własny dom jednorodzinny/dom w zabudowie szeregowej	18%
Wynajmuję mieszkanie od osoby prywatnej	14%
Mieszkam w mieszkaniu, które jest własnością członków rodziny (np. rodziców, dziadków)	10%
Wynajmuję mieszkanie komunalne	4%
Wynajmuję mieszkanie od spółdzielni mieszkaniowej (lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu)	4%
Wynajmuję mieszkanie w systemie TBS	2%
Mieszkam w domu jednorodzinnym/domu w zabudowie szeregowej, który jest własnością członków rodziny (np. rodziców, dziadków)	2%
Mieszkam w mieszkaniu socjalnym	1%
Inne	1%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

Podsumowując – 61% respondentów zadeklarowało posiadanie mieszkania/domu jednorodzinnego bądź w zabudowie szeregowej, które są ich własnością, a 38% zamieszkiwało lokale, które nie są ich bezpośrednią własnością (Wykres 11).

Wykres 11. Udział osób posiadających własne mieszkanie. N=407

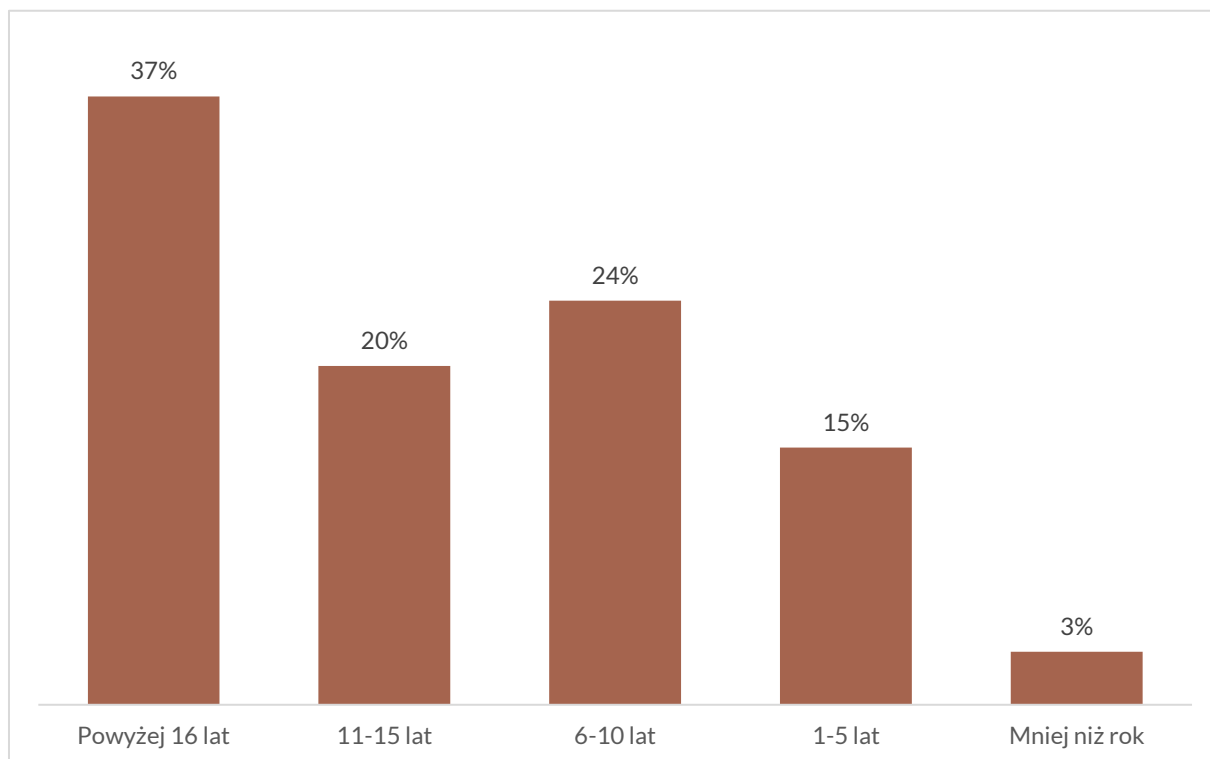


Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

## STAŻ ZAMIESZKANIA W DANYM MIESZKANIU

Najwięcej respondentów wskazało długi, powyżej 16 lat, czas zamieszkiwania obecnego mieszkania - było to 37% odpowiedzi (Wykres 12). Co zrozumiałe, ten najdłuższy czas zamieszkiwania w obecnym miejscu wskazywały najstarsze grupy respondentów (powyżej 65 roku życia oraz 55-64), co stanowiło ponad 40% wskazań w ich grupach wiekowych.

Wykres 12. Staż zamieszkiwania obecnego lokalu. N=407



Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

W grupach młodszych widać spolaryzowaną sytuację. Respondenci w wieku 18-34 lata porównywalnie często (powyżej 30% odpowiedzi), wybierali opcję mówiącą, że mieszkają w obecnym mieszkaniu powyżej 16 lat, co może sugerować, że nie wyprowadzili się jeszcze z domu rodzinnego. Ponad 30% w grupie wiekowej 18-24 i 23% w grupie respondentów w wieku 25-34 wskazało, że w obecnym lokalu mieszkają od 1-5 lat, co może wskazywać, że jest to grupa, której udało się usamodzielnic i wyprowadzić z domu rodzinnego (Tabela 63).

Tabela 63. Staż zamieszkiwania obecnego mieszkania a wiek respondentów. N=407

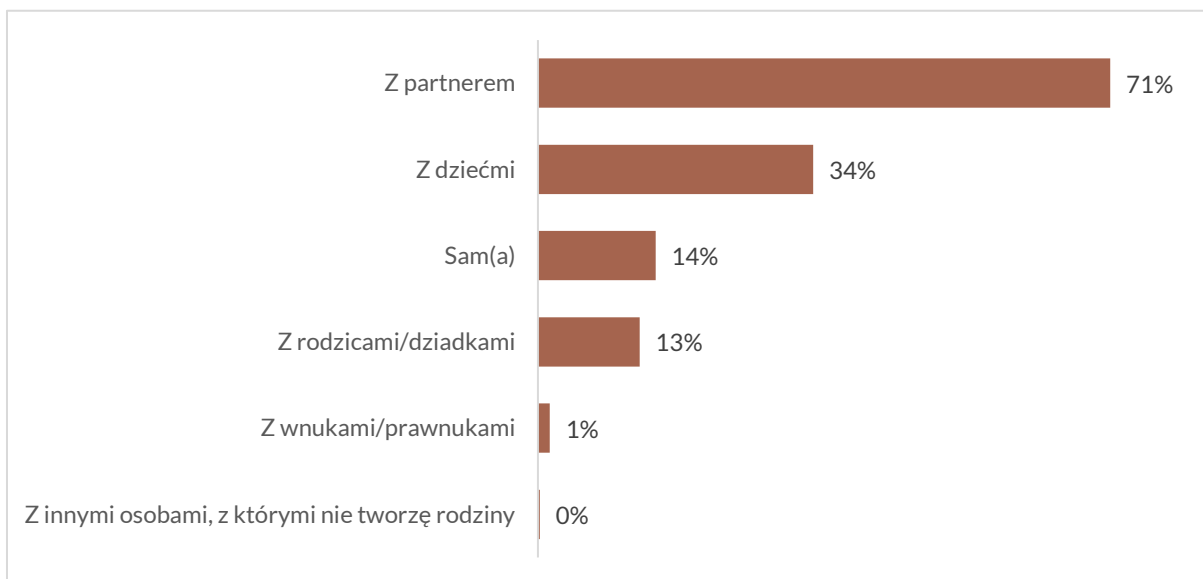
Wiek respondenta	Staż zamieszkiwania					
	65 +	55-64	45-54	35-44	25-34	18-24
Powyżej 16 lat	44%	48%	39%	22%	33%	32%
11-15 lat	26%	21%	31%	14%	10%	14%
6-10 lat	21%	23%	23%	29%	29%	18%
1-5 lat	7%	7%	4%	30%	23%	32%
Mniej niż rok	2%	0%	3%	5%	6%	4%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

## GOSPODARSTWA DOMOWE

Respondenci i respondentki poproszeni zostali o wskazanie z kim tworzą swoje gospodarstwa domowe, a wyniki ilustruje Wykres 13. Najczęściej padały odpowiedzi, że zamieszkują z partnerem (71%), natomiast 34% respondentów wskazało zamieszkiwanie z dziećmi. Wariant wskazujący na samotne zamieszkiwanie wybrało 14%. Prawie tyle samo – 13% badanych (51 osób) – zadeklarowało, że tworzą gospodarstwa domowe z rodzicami i dziadkami. 6 osób spośród 407 wskazało na mieszkanie z wnukami bądź prawnukami, a tylko jedna osoba zamieszkiwanie z osobami, które nie są rodziną. Wyniki nie sumują się do 100% z uwagi na to, że w pytaniu można było wybrać więcej odpowiedzi niż jedną.

Wykres 13. kim tworzy się gospodarstwo domowe. N=407



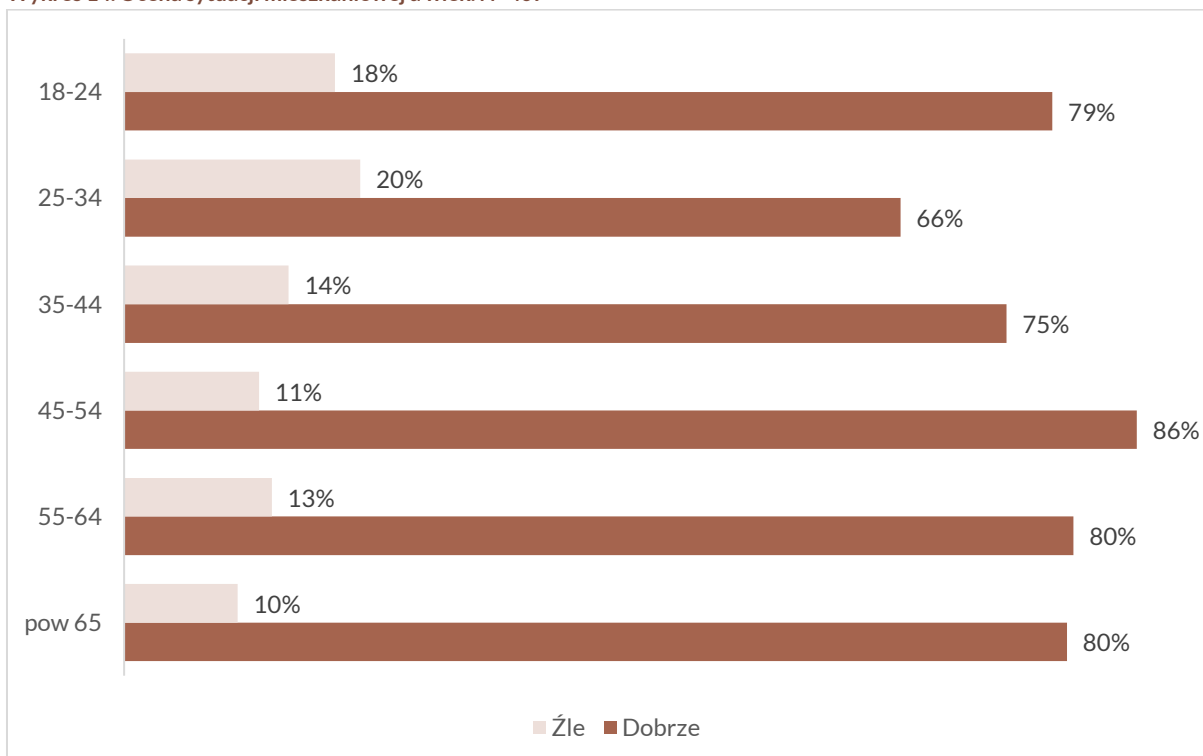
Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

### OCENA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ

W ankiecie respondenci zostali spytani o ocenę własnej sytuacji mieszkaniowej. Ogólnie rzecz biorąc – 77% osób, które wzięły udział w badaniu oceniło tę sytuację dobrze, a 14% źle. Zestawienie powstało w oparciu o zsumowanie odpowiedzi *bardzo dobra* i *raczej dobra* oraz *bardzo zła* i *raczej zła*. Do wyboru była również odpowiedź „trudno powiedzieć”, którą w zależności od grupy wiekowej wybierało od 3 do 11% badanych.

Największe zadowolenie ze swojej sytuacji mieszkaniowej wykazali respondenci z grupy wiekowej 45-54 (86%), a w grupach starszych zadowolenie wyraziło 80%. W młodszych grupach wiekowych zadowolenie wahało się od 66 do 79%. Najmniej zadowoloną (20%) ze swojej sytuacji mieszkaniowej grupą wiekową byli respondenci w wieku 25-34 lata (Wykres 14).

Wykres 14. Ocena sytuacji mieszkaniowej a wiek. N=407



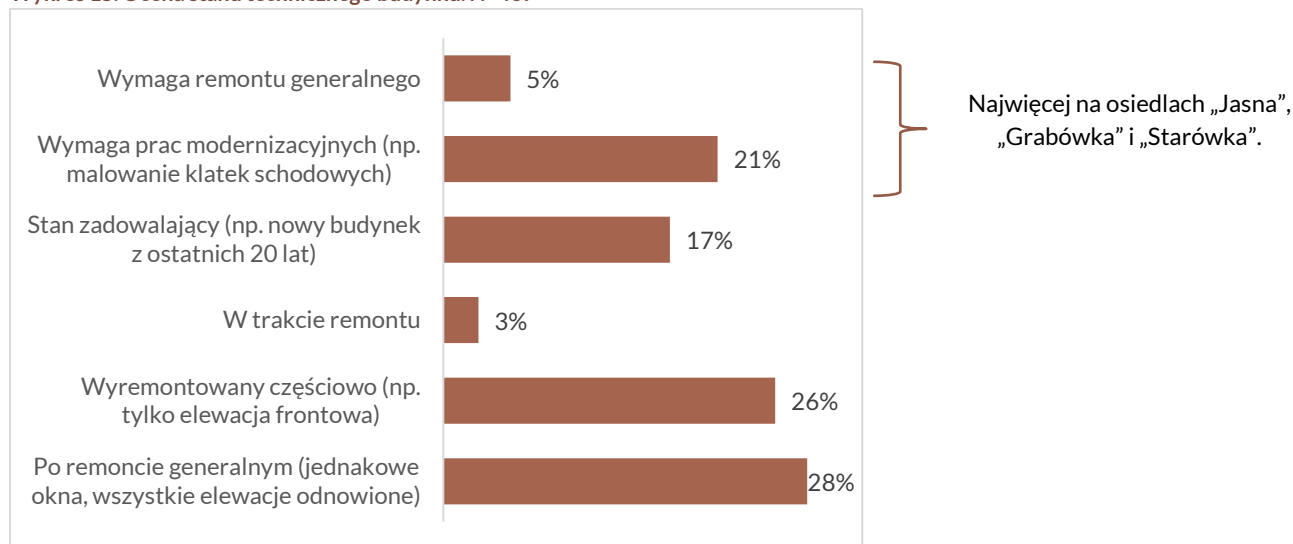
Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

## OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Jeśli chodzi o ocenę stanu technicznego budynku, w którym znajduje się mieszkanie respondenta, to 28% zadeklarowało, że budynek jest po generalnym remoncie. Podobny udział badanych (26%) zaznaczyło częściowe odremontowanie, a 3% że ich budynek jest w fazie remontu. Ponad 20% respondentów uważało, że budynek, w którym mieszkają wymaga prac modernizacyjnych, a 5% uznało, że potrzebny jest tam remont generalny (Wykres 15).

Spośród 107 osób, które wskazały, że ich budynek jest w niezadawalającym stanie technicznym najczęściej osób zamieszkuje Osiedle „Jasna” (19,6% odpowiedzi), „Grabówka” (14%) i „Starówka” (12,15%).

Wykres 15. Ocena stanu technicznego budynku. N=407



Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

## OCENA STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIA I METRAŻ MIESZKANIA

W badaniu respondenci proszeni byli o ocenę stanu technicznego zamieszkanego lokalu. Rozkład tej oceny jest zbliżony do oceny własnej sytuacji materialnej. 78% badanych oceniło go jako dobry, a 17% jako zły (Tabela 64). Część osób (5%) uznała, że ciężko im ocenić stan techniczny mieszkania.

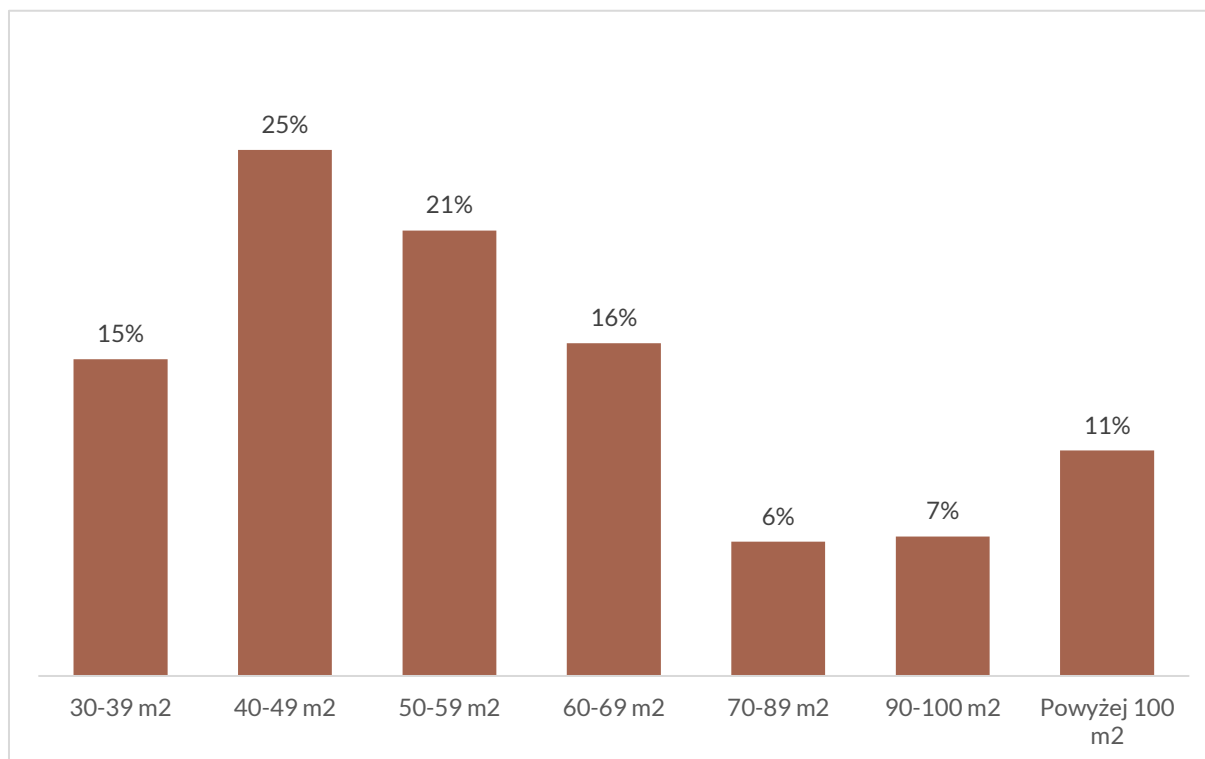
Tabela 64. Ocena stanu technicznego mieszkania. N=407

Ocena stanu technicznego mieszkania	% odpowiedzi
<b>Dobra</b> (dobry stan techniczny, nowe wykończenie, niedawny remont, elementy wyposażenia zadbane i w dobrym stanie)	78%
<b>Zły</b> (konieczność przeprowadzenia remontu, wymiany instalacji, wyposażenia, brak podstawowych instalacji technicznych, brak podstawowych udogodnień)	17%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

Spośród 407 respondentów, którzy wzięli udział w badaniu najczęściej osób – 25% respondentów – mieszkało w lokalach średniej wielkości 40-49 m<sup>2</sup>, niewiele mniej (21%) zamieszkuje mieszkania do 60 m<sup>2</sup>. Największą powierzchnię mieszkań – powyżej 100 m<sup>2</sup> – wykazało 11% osób biorących w ankiecie (Wykres 16).

Wykres 16. Wielkość zamieszkiwanego lokalu. N=407



Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

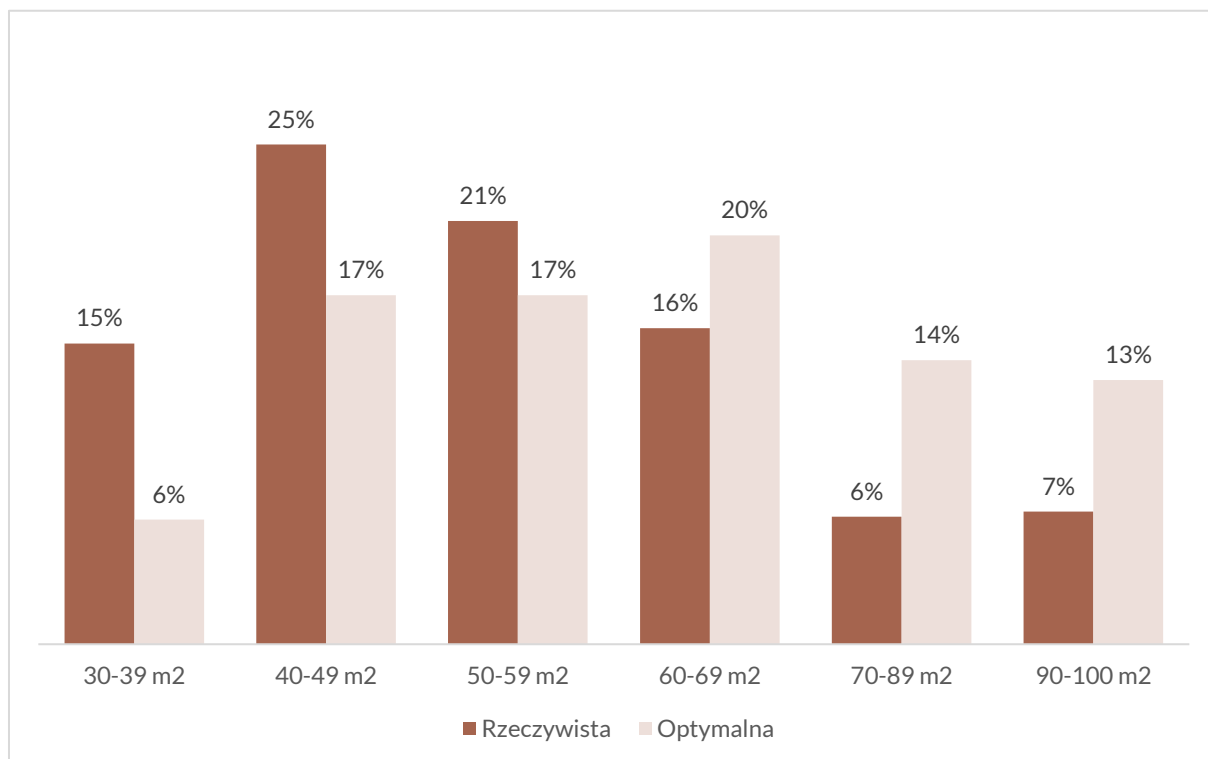
Analiza danych pokazuje, że częściej zły stan techniczny swoich mieszkań deklarowali respondenci zamieszkujący mieszkania najmniejsze (od 30 do 49 m<sup>2</sup>), a najlepiej stan techniczny lokali oceniali osoby mieszkające w największych mieszkaniach. Wśród grupy respondentów, którzy zadeklarowali zły bądź bardzo zły stan techniczny zamieszkiwanego lokalu jest po tyle samo (3,7%) osób najstarszych (65+) i osób w wieku 25-34 lata

#### OPTYMALNY METRAŻ MIESZKANIA

Respondenci zapytani zostali o to, jaka wielkość mieszkania byłaby optymalna dla ich potrzeb. Najwięcej respondentów chciałoby mieszkać w mieszkaniu wielkości 60-69 m<sup>2</sup>, a najmniej – w lokalu o metrażu 30-39 m<sup>2</sup> (Wykres 17).

Na podstawie odpowiedzi badanych nie da się niestety rozróżnić żadnych tendencji co do preferencji wybranych grup wiekowych czy zależności od sytuacji ekonomicznej. Wśród osób, które znajdują się w najsłabszej kondycji materialnej tylko 1 respondent wskazał, że mniejsze mieszkanie byłoby dla niego optymalne, natomiast aż 4, że wolałyby większy niż obecnie lokal. Badani w najlepszej sytuacji materialnej najczęściej odpowiadali, że chcieliby mieszkać w takim samym lub większym metrażu – w tym 1 osoba w wieku powyżej 65 lat zamieniłaby obecne 60-69 m<sup>2</sup> na powyżej 100 m<sup>2</sup>. Tylko 1 respondent mógłby mieszkać w mniejszym mieszkaniu – z aktualnych powyżej 100 m<sup>2</sup> w 90-100 m<sup>2</sup>. Wśród najstarszych badanych, którzy często tworzą jedno- lub dwuosobowe gospodarstwa domowe, tylko 6,7% uważa, że mniejsze mieszkanie byłoby dla nich bardziej optymalne.

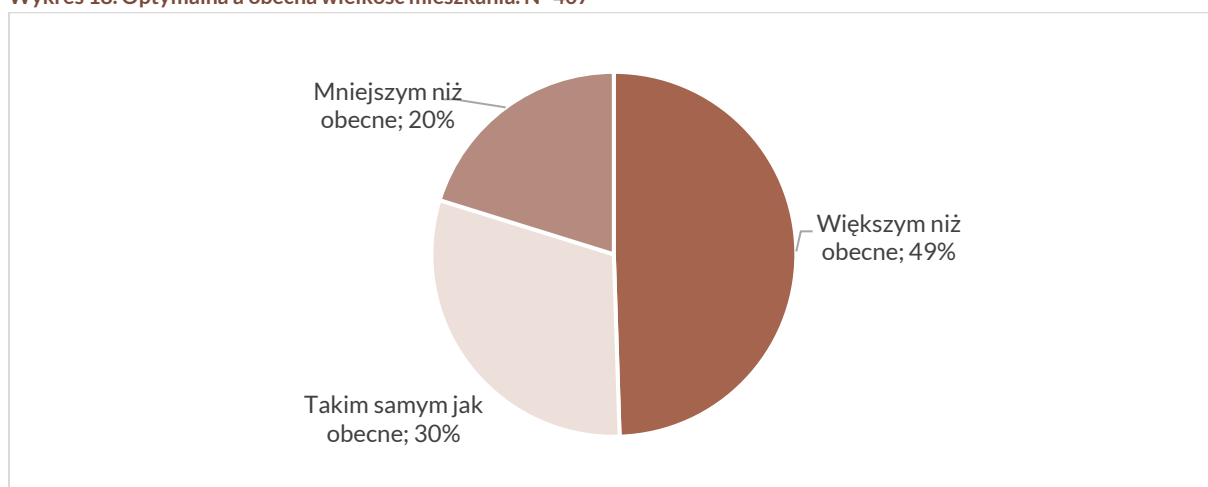
Wykres 17. Obecny a optymalny metraż mieszkania. N=407



Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

Prawie połowa respondentów (49%) wskazała, że chciałaby mieszkać w większym mieszkaniu. 30% respondentów wskazało, że metraż, który zajmują obecnie jest dla nich optymalny. Co ciekawe, 20% respondentów zadeklarowało, że optymalnie dla nich byłoby zamieszkiwać mniejszy lokal (Wykres 18).

Wykres 18. Optymalna a obecna wielkość mieszkania. N=407



Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców

## LOKALIZACJA BUDYNKU

W ankiecie badani proszeni byli o wskazanie, jakie aspekty lokalizacji budynku są dla nich szczególnie istotne. Do dyspozycji mieli pięciostopniową skalę. Poniższy Wykres 19 przedstawia policzone i zrangowane średnie odpowiedzi.

Za wysokopriorytetowe aspekty badani uznali kolejno: **wysoką jakość środowiska** (niski poziom hałasu, zanieczyszczeń), **dobrą dostępność połączeń komunikacyjnych**, **wysoką jakość i dostępność przestrzeni publicznych** (chodniki, place, skwery, parki, oświetlenie), **dobrą dostępność sklepów i punktów**

usługowych, dobrą dostępność usług zdrowotnych, dobrą dostępność miejsc parkingowych oraz brak dużych zakładów przemysłowych w pobliżu.

Wykres 19. Istotne aspekty lokalizacji budynku N=407

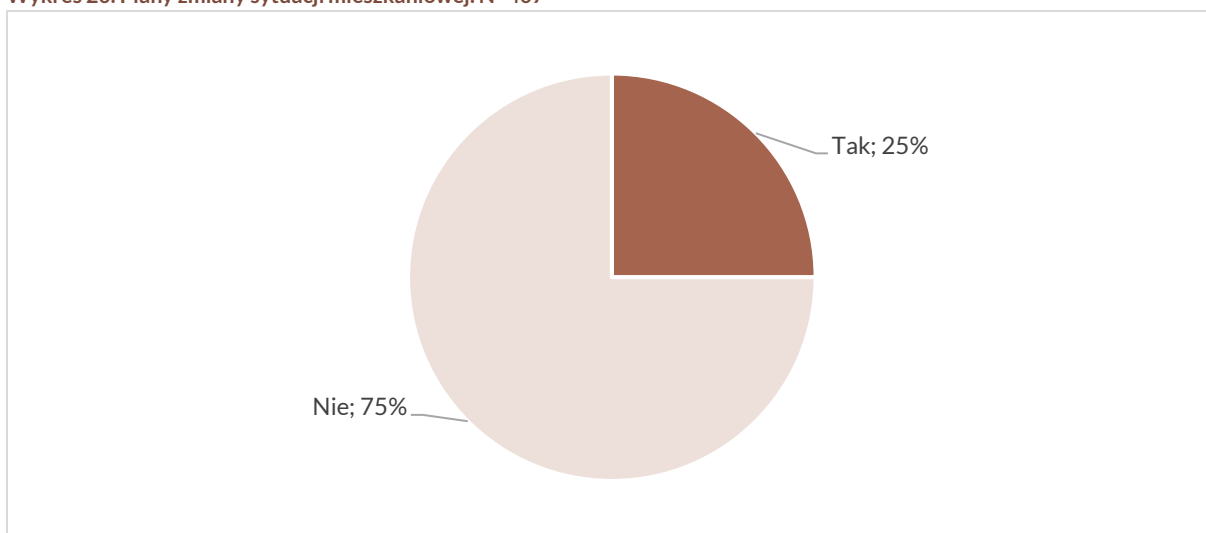


Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

## PLANY ZMIANY SYTUACJI MIESZKANIOWEJ

W badaniu respondenci zapytani zostali o to, czy planują zmianę swojej sytuacji mieszkaniowej w najbliższych latach. 25% uczestników i uczestniczek badania zadeklarowało, że zamierza to zrobić.

Wykres 20. Plany zmiany sytuacji mieszkaniowej. N=407



Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców

Wśród 102 osób, które wyraziło zamiar zmiany sytuacji mieszkaniowej największa część planuje przeprowadzić się w okolice Tarnowa (5% całej próby badawczej) lub zamierza kupić mieszkanie z rynku wtórnego w Tarnowie (4% wśród wszystkich ankietowanych).

Aż 16% osób planuje wyprowadzkę z miasta/kraju, a 12% zamierza rozpocząć budowę domu w Tarnowie. Rzadszymi odpowiedziami były deklaracje planu wynajmu mieszkania (10% z rynku prywatnego, a 7 %

w TBS). Pojawiały się także pojedyncze odpowiedzi świadczące, że badany planuje wystąpić do miasta o mieszkanie komunalne (Tabela 65).

Tabela 65. Plany zmiany sytuacji mieszkaniowej. N=102

Plany zmiany sytuacji mieszkaniowej	% odpowiedzi
Mieszkam w Tarnowie, ale planuję wyprowadzić się w okolice Tarnowa	22%
Planuję zakup mieszkania na rynku wtórnym w Tarnowie	21%
Mieszkam w Tarnowie, ale planuję wyprowadzić się do innej części Polski/za granicę	16%
Planuję budowę domu w Tarnowie	12%
Planuję najmem lokalu w prywatnym zasobie w Tarnowie	10%
Planuję najmem lokalu w TBS w Tarnowie	7%
Planuję zakup mieszkania na rynku pierwotnym w Tarnowie	7%
Planuję najmem lokalu w ramach inicjatywy SIM (Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa) w Tarnowie	6%
Zamiana lokalu w obrębie istniejącego zasobu mieszkaniowego miasta Tarnów	6%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców

Wśród osób, które planują zmianę w swojej sytuacji mieszkaniowej najwięcej osób (28%) wynajmuje mieszkanie od osób prywatnych, kolejna grupa to osoby posiadające własne mieszkanie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (27%), a 22% respondentów mieszka w mieszkaniu, które jest własnością członków rodziny (np. rodziców, dziadków). 79% osób, które chciałyby zmienić obecne mieszkanie mieszka w lokalach nie większych niż 59 m<sup>2</sup>. Jednocześnie 66% respondentów chciałyby, żeby powierzchnia ich mieszkania była pow. 60 m<sup>2</sup>. Największy odsetek mieszkańców planujących zmianę mieszkania (27%) wskazało, że chciałyby mieszkać w lokalu o powierzchni 60-69 m<sup>2</sup>, kolejna najliczniejsza grupa – 17% w przedziale między 70 a 89 m<sup>2</sup>.

Wśród osób, które wynajmują mieszkania od osób prywatnych 67% stanowią te, które w Tarnowie mieszkają stosunkowo krótko (1-5 lat). Są to przede wszystkim osoby w wieku 18-34 lata, świadczące pracę najemną. 36% stanowią osoby z wyższym wykształceniem, a 54% osoby z wykształceniem średnim. Pozostałe osoby wskazany zasadnicze wykształcenie bądź brak kwalifikacji. Warto zauważyć, że 54% osób wynajmujących, które planuje zmienić swoje miejsce zamieszkania wskazuje na to, że pieniędzy starcza na wszystkie wydatki, a część może odłożyć.

Wśród osób posiadających własne mieszkanie i planujących zmianę swojej sytuacji mieszkaniowej 33% respondentów mieszka ponad 16 lat na terenie Tarnowa. Niewiele mniej bo 30% wskazało na 6-10-letni okres zamieszkiwania, po 19% mieszka 11-15 lat oraz 1-5 lat. 37% osób w tej grupie jest w wieku 35-44 lata, następnie po 19% stanowią osoby w wieku 25-34 lata, 45-54 lata i pow. 65 lat. 7% to osoby w wieku 55-64 lata. Zdecydowana większość (70%) świadczy pracę najemną i posiada wyższe wykształcenie. 59% respondentów wskazuje, że pieniędzy starcza na wszystkie wydatki, a część może odłożyć. Warto jednak zauważyć, że prawie ¼ wskazuje na to, że na co dzień pieniędzy starcza, ale nie stać ich na większe wydatki.

W przypadku respondentów, którzy mieszkają w mieszkaniu będącym własnością członków rodziny przeważają osoby mieszkające w Tarnowie pow. 16 lat (68%). Są to w większości osoby młode do 34 roku życia (68%) o średnim bądź wyższym wykształceniu. W zdecydowanej większości są to osoby świadczące pracę najemną – tylko 1 osoba wskazała, że studiuje.

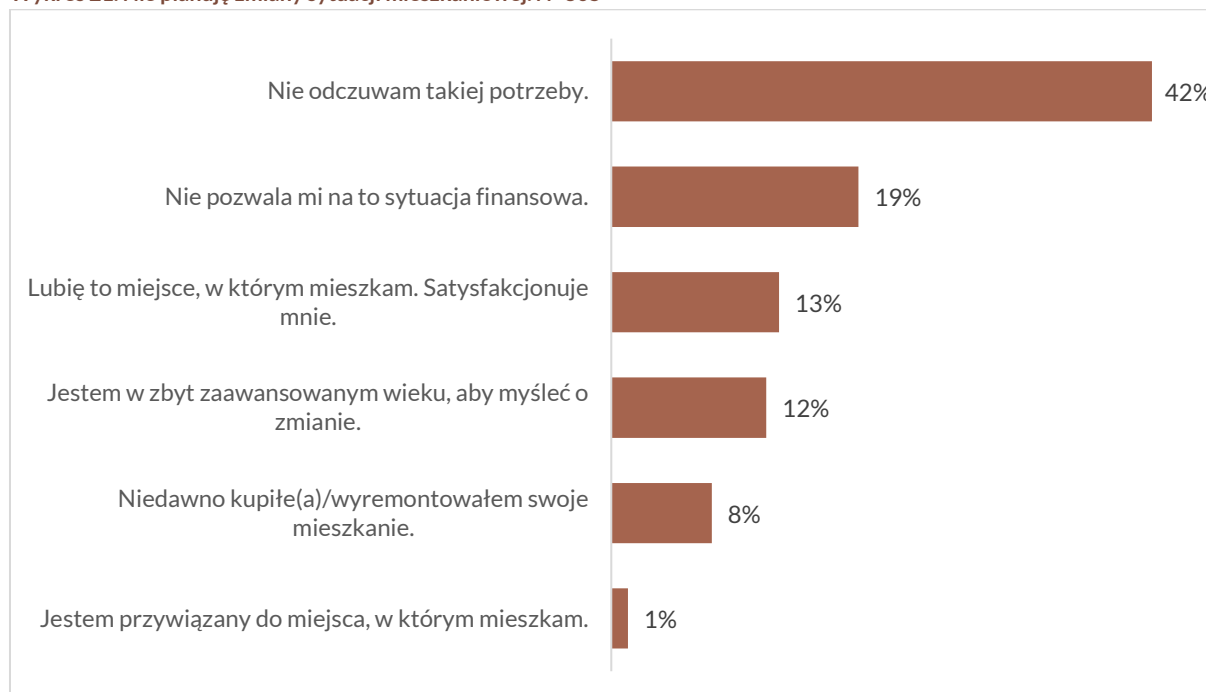
Respondentów, którzy wskazali, że nie zamierzają zmieniać swojej sytuacji mieszkaniowej w najbliższych latach, zapytano o powody takiego stanowiska. Odpowiedzi otwarte skategoryzowano.

Najczęstszą odpowiedzią był „brak potrzeby” (42%). Blisko 20% respondentów stwierdziło, że zmianę ich sytuacji mieszkaniowej uniemożliwia ich sytuacja finansowa. 13% respondentów uzasadniło fakt braku planów przeprowadzki zadowoleniem i satysfakcją z obecnie zamieszkiwanego miejsca, podobna część respondentów (12%) zadeklarowała, że ich wiek jest zbyt zaawansowany na takie plany, podobne



uzasadnienie pojawiało się też u 1% badanych, którzy wspominali o mocnym zakorzenieniu w miejscu, w którym mieszkają obecnie. Z drugiej strony 8% badanych (24 odpowiedzi) nie zamierza zmieniać swojej sytuacji mieszkaniowej z uwagi na niedawny zakup bądź generalny remont własnego domu lub mieszkania (Wykres 21).

Wykres 21. Nie planuję zmiany sytuacji mieszkaniowej. N=305



Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

## MOŻLIWY KOSZT MIESZKANIA NA WYNAJEM I KUPNO

Respondenci zapytani o to, jaki koszt byłoby w stanie ponieść za miesięczny wynajem mieszkania najczęściej deklarowali przedział 1500-2000 zł, na drugim miejscu przedział kwot 1001-1500 zł. Na jeszcze tańsze mieszkanie zdecydowałoby się 28% respondentów. Jedynie 7% byłoby w stanie wynajmować mieszkanie w kwocie powyżej 2000 zł (Tabela 66).

Tabela 66. Możliwy koszt wynajmu mieszkania. N=407

Możliwy koszt wynajmu mieszkania (w miesiącu)	% odpowiedzi
do 500 zł	12%
501 - 1000 zł	16%
1001 - 1500 zł	29%
1501 - 2000 zł	36%
2001 - 2500 zł	7%
powyżej 2500 zł	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

Pytanie o możliwy koszt za metr kwadratowy, który respondenci byłoby skłonni ponieść w przypadku kupna mieszkania, sprawiło im problem. Jedynie 168 osób zdecydowało się podać jakąkolwiek kwotę. Większość respondentów odpowiadało, że nie wiedzą, nie interesowali się bądź że *nie interesowali się, bo na pewno ich nie stać*. Spośród tych respondentów, którzy udzielili kwotowej odpowiedzi na to pytanie, rozkład wygląda następująco:

Tabela 67. Możliwy koszt kupna mieszkania [kwota za m<sup>2</sup>]. N=168

Możliwy koszt kupna mieszkania [kwota za m <sup>2</sup> ]	% odpowiedzi
do 2000 zł	7%
2000 – 4000 zł	35%
4000 - 6000 zł	31%
6000 – 8000 zł	25%
powyżej 8000 zł	7%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

## CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA EWENTUALNĄ PRZEPROWADZKĘ

Respondenci proszeni byli o odniesienie się, które czynniki byłyby dla nich istotne przy decyzji o ewentualnej przeprowadzce. Na wykresie (Wykres 22) złączone zostały wartości wskazujące na czynniki motywujące do pozostania w obecnym miejscu zamieszkania i motywujące do wyprowadzki. Czynnikiem najmocniej motywującym do ewentualnej przeprowadzki były kolejno: powierzchnia lokalu (21%), obecny stosunek kosztów utrzymania lokalu do komfortu zamieszkiwania (19%) oraz stan techniczny lokalu (16%).

Wykres 22. Czynniki wpływające na ewentualną przeprowadzkę. N=407

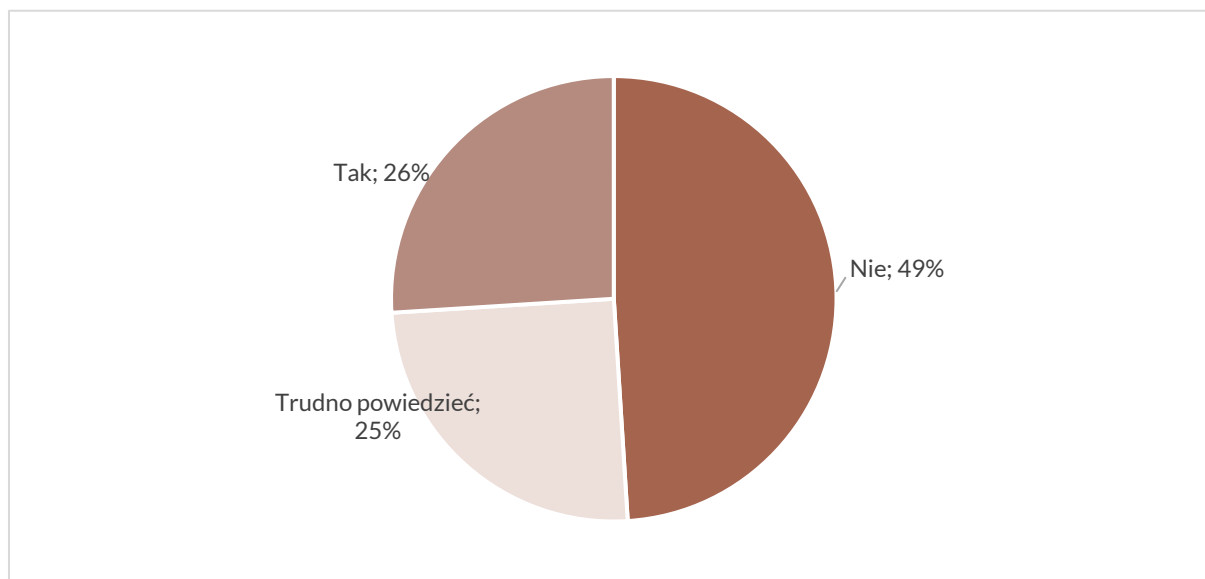


Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

## AKCEPTACJA MIESZKAŃ KOMUNALNYCH I SOCJALNYCH

Akceptacja sąsiedzowania w budynku z mieszkaniami komunalnymi i socjalnymi była zróżnicowana. Spośród respondentów blisko połowa (49%) twierdziła, że nie miałaby wobec tego nic przeciwko, 26% nie chciałoby mieć w sąsiedztwie tego rodzaju lokali, a prawie tyle samo nie potrafiło udzielić jednoznacznej odpowiedzi.

Wykres 23. Czy przeszkadzałoby Ci sąsiedztwo lokalu komunalnego lub socjalnego?. N=407



Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

### NAJCHĘTNIEJ ZAMIESZKAŁE OSIEDLE

Respondenci poproszeni zostali o wskazanie, na którym osiedlu w Tarnowie zamieszkaliby najchętniej. Najwięcej wskazań zdobyły osiedla: „Piaskówka” (15%), „Mościce” (14%), „Zielone” (11%) oraz „Grabówka”. Respondenci wskazywali bardzo podobne atuty poszczególnych osiedli – najczęściej pisali o spokoju, zieleni, dostępności usług, sklepów, dogodnej komunikacji z resztą miasta i o estetyce danego osiedla. W kolumnie trzeciej tabeli (Tabela 68) znajdują się przykładowe argumenty wymienione przez respondentów.

Tabela 68. Najchętniej mieszkał(a)bym na osiedlu... N=407

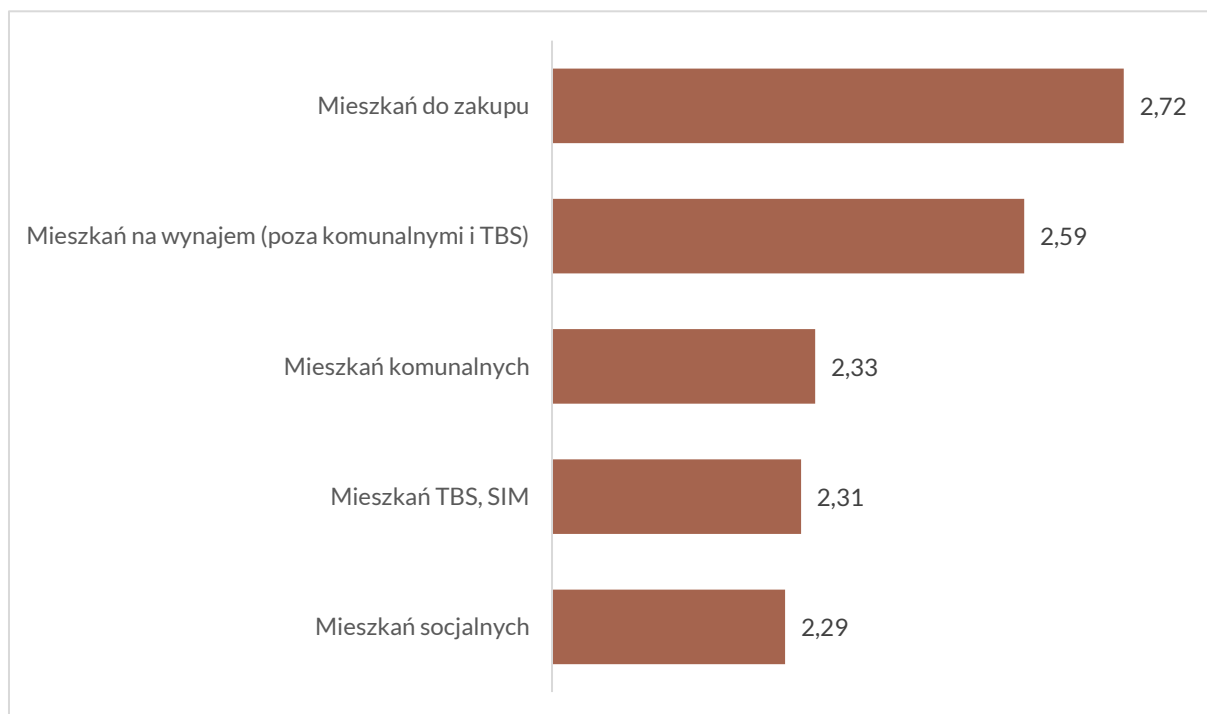
Osiedle	% wskazań	Argumentacja wyboru
Osiedle nr 3 „Piaskówka”	15%	dużo terenów zielonych i sklepów
Osiedle nr 8 „Mościce”	14%	duży spokój, zgrana społeczność
Osiedle nr 16 „Zielone”	11%	ładne, nowe, zielone, zadbane
Osiedle nr 4 „Grabówka”	10%	bliskość, dobre relacje społeczne, zieleni i bezpieczeństwo
Osiedle nr 13 „Westerplatte”	8%	nowe osiedla, miejsce rozwija się
Osiedle nr 6 „Gumniska-Zabłocie”	7%	od lat tu mieszkam, powstają nowe bloki
Osiedle nr 12 „Jasna”	7%	dobra infrastruktura, zadbane, wygodne połączenie z autostradą
Osiedle nr 2 „Strusina”	6%	bliskość Centrum dobra infrastruktura, cisza, zieleni, "jest ładnie"
Osiedle nr 11 „Krzyż”	6%	zadbane osiedle domów
Osiedle nr 1 „Starówka”	5%	blisko Centrum, bliskość usług, możliwość nieposiadania auta
Osiedle nr 5 „Rzędzin”	5%	wszystko na miejscu, pod ręką
Osiedle nr 7 „Krakowska”	4%	przyjazne otoczenie
Osiedle nr 10 „Klikowa”	4%	ładne, spokojne osiedle, wiele inicjatyw w radzie
Osiedle nr 15 „Koszyce”	4%	odległość od centrum, jest ładnie
Osiedle nr 9 „Chyszów”	2%	blisko wszędzie
Osiedle nr 14 „Legionów”	2%	punkty usługowe, dostęp do parkingów, spokój

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

## DOSTĘPNOŚĆ MIESZKAŃ W TARNOWIE

Mieszkańcy Tarnowa najlepiej oceniają dostępność mieszkań do zakupu (średnia ocen 2,72 w skali do 5.) i dostępność mieszkań na wynajem prywatny (2,59). Dostępność mieszkań komunalnych, mieszkań TBS oraz socjalnych jest oceniana niżej – średnia dla tych elementów to 2,31 (Wykres 24).

Wykres 24. Ocena dostępności. N=407



Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

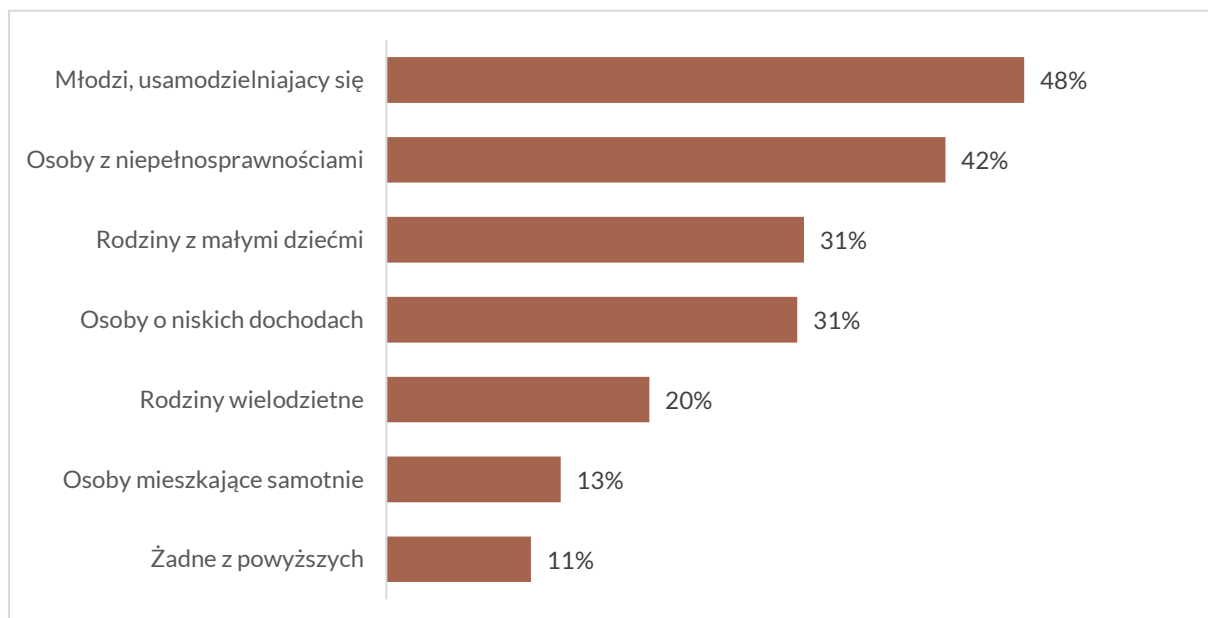
## KTÓRE GRUPY POWINNY ZOSTAĆ OBJĘTE WSPARCIEM

Respondenci zapytani zostali o to, które z grup społecznych powinny zostać objęte wsparciem w zakresie polityki mieszkaniowej miasta. Pytanie dawało możliwość więcej niż 1 wyboru, dlatego wartości na wykresie (Wykres 25) nie sumują się do 100%.

Najwięcej wskazań zdobyła grupa społeczna osób młodych, usamodzielniających się (48%) oraz grupa osób z niepełnosprawnościami (42%). Na kolejnych miejscach znalazły się rodziny z małymi dziećmi i osoby o niskich dochodach (po 31% wskazań). 11% respondentów uznało, że żadna grupa społeczna nie powinna być objęta takim wsparciem.

W opcji „inne” w tym pytaniu wspomniana została również grupa osób starszych, których dzieci wyprowadziły się i które mogłyby chcieć zmienić mieszkanie na mniejsze, osoby wykluczone społecznie oraz wszyscy, którzy pracują i płacą podatki, a nie są w stanie zapracować na kredyt i kupno własnego mieszkania.

Wykres 25. Grupy, które powinny zostać objęte wsparciem mieszkaniowym? N=407



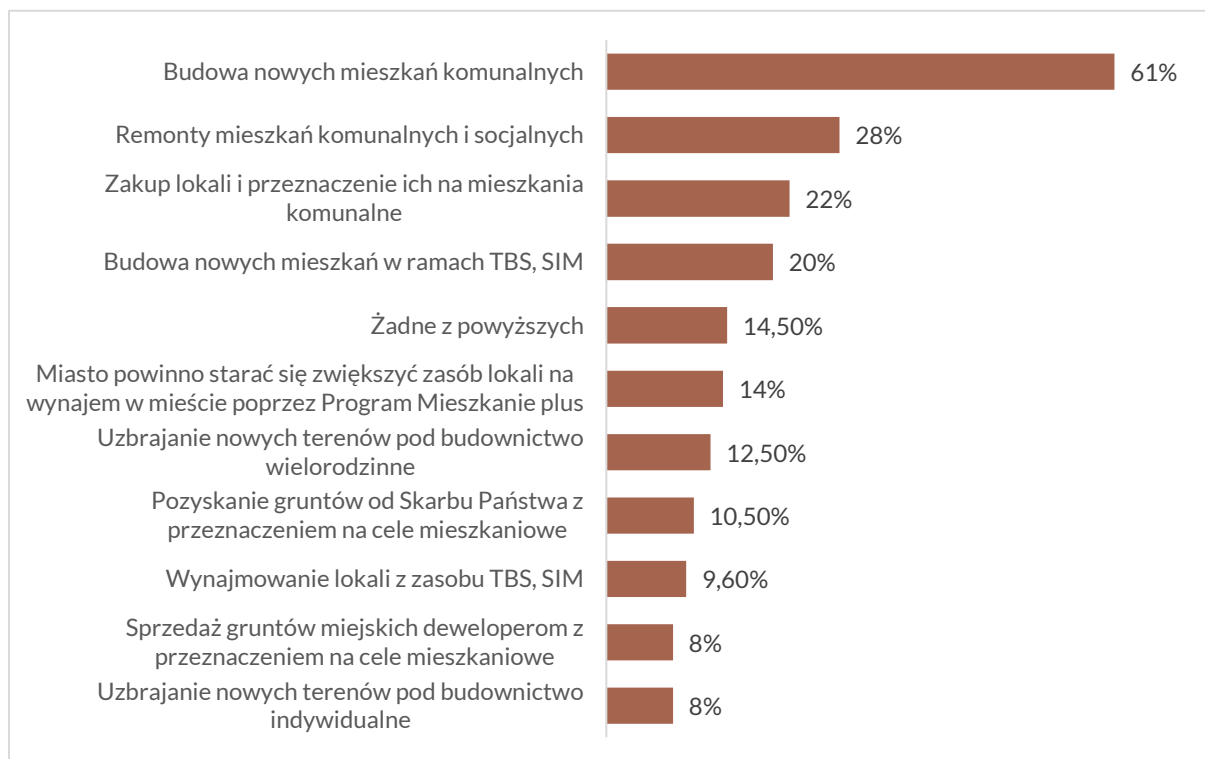
Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

## OCZEKIWANE DZIAŁANIA

Respondenci badania odpowiedzieli, że oczekują od samorządu przede wszystkim budowy nowych mieszkań komunalnych (61%), był to głos dominujący nad innymi oczekiwaniami. Ponad 20% badanych oczekiwałoby remontu mieszkań komunalnych i socjalnych (28%), zakupu lokali i przeznaczenie ich na mieszkania komunalne (22%) oraz budowy nowych mieszkań w ramach TBS (Wykres 26).

Wśród ciekawych propozycji w opcji inne pojawiły się także propozycje zakup i zagospodarowanie wolnych domów w mieście, większa kontrola nad tym, co dzieje się w spółdzielniach mieszkaniowych czy pomoc osobom z niepełnosprawnościami w znalezieniu dla nich mieszkań. Najwięcej "wolnych uwag" dotyczyło oczekiwanego wsparcia finansowego w sytuacji rosnących cen już zaciągniętych kredytów.

Wykres 26. Oczekiwane działania. N=407



Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego wśród mieszkańców.

#### Wnioski do podrozdziału: Analiza potrzeb społecznych i preferencji mieszkaniowych:

- Mieszkańcy Tarnowa znajdowali się w zróżnicowanej sytuacji materialnej. Blisko połowa deklaruowała sytuację dobrą, natomiast pozostali badani byli w gorszej sytuacji – nie byli w stanie odkładać pieniędzy, musieli rezygnować z większych wydatków, a czasem nawet z pilnych potrzeb. W najtrudniejszej sytuacji materialnej były osoby starsze.
- Większa część mieszkańców (62%) posiadała mieszkanie bądź dom na własność, pozostali mieszkali u kogoś z rodziny bądź wynajmowali lokal mieszkalny.
- Osoby w grupie wiekowej 18-24 i 25-34 charakteryzowała rozbieżna sytuacja mieszkaniowa: około 30% badanych w tych grupach wiekowych deklaruowało długi czas zamieszkiwania obecnego mieszkania (co może sugerować mieszkanie nadal w domu rodzinnym), a drugie 30% mieszkało w obecnym miejscu od niedawna, co można interpretować jako samodzielne mieszkanie, bez członków rodziny.
- Młodszy mieszkańcy oceniali swoją sytuację mieszkaniową słabiej niż badani w starszych grupach wiekowych.
- Najbardziej pożądanym metrażem mieszkania jest mieszkanie 60-69 m<sup>2</sup>. 50% badanych chciałoby mieszkać w większym mieszkaniu, a co ciekawe 20% respondentów uważało, że ich potrzeby zaspokoiliby mniejsze lokum.
- Ważnymi czynnikami decydującymi o dobrze ocenianej lokalizacji domu uznaje się wysoką jakość środowiska (niski poziom hałasu, zanieczyszczeń), dobrą dostępność połączeń komunikacyjnych, wysoką jakość i dostępność przestrzeni publicznych (chodniki, place, skwery, parki, oświetlenie).
- 25% przebadanych mieszkańców planuje w najbliższych latach zmianę sytuacji mieszkaniowej. Z tego ponad 20% planuje wyprowadzić się poza Tarnów, również ponad 20% zamierza kupić mieszkanie w mieście. 19% stwierdziło, że nie może planować zmiany sytuacji mieszkaniowej z uwagi na trudną sytuację materialną.

- Blisko połowa respondentów (49%) nie miałyby nic przeciwko wobec mieszkania w budynku z mieszkaniami komunalnymi i socjalnymi.
- Mieszkańcy uważają, że grupami, które zasługują na szczególne wsparcie samorządu w sprawach mieszkaniowych są młode, usamodzielniające się osoby (48%) i osoby z niepełnosprawnościami (42%). Największym oczekiwaniem w stosunku do samorządu jest budowa nowych mieszkań komunalnych (61%).

## 4. ZDIAGNOZOWANE PROBLEMY MIESZKANIOWE I POTENCJAŁY ROZWOJOWE

### PROBLEMY

W Tarnowie każdego roku znacząco maleje liczba mieszkańców – w ciągu zaledwie 5 lat odnotowano spadek 5,5%, a prognozy Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że w mieście nadal ubywać będzie mieszkańców. Dodatkowo, stale rośnie liczba osób w starszym wieku, a co za tym idzie, w społeczeństwie zwiększa się udział osób w wieku poprodukcyjnym, a wskaźnik obciążenia demograficznego rośnie. W 2021 roku wyniósł on 29, a więc o 2,2 więcej niż województwie. Tarnów, podobnie jak wiele innych polskich miast charakteryzuje bardzo szybko starzejącym się społeczeństwem. Oznacza to, że w niedługim czasie mogą zmienić się potrzeby i możliwości mieszkaniowe seniorów. Pomimo, że badanie ankietowe nie wykazało, jakoby najstarsi mieszkańcy Tarnowa wykazywali zainteresowanie zmianą swoich mieszkań na mniejsze, może się okazać, że w pewnym momencie najwyczejniej nie będzie ich stać na utrzymywanie tak dużych lokali. Niewątpliwie, w niechęci do zmiany mieszkania dużą rolę może odgrywać sentyment oraz przywiązanie do miejsca zamieszkania, szczególnie jeśli ktoś zamieszkuje dany lokal wyjątkowo długo. W przypadku starzejącego się społeczeństwa pojawia się jednak dodatkowy problem mieszkaniowy – większość lokali nie jest przystosowana do zmieniających się z wiekiem potrzeb mieszkańców, np. niskich progów, odpowiedniej wielkości łazienki, takiej, w której w razie czego zmieści się wózek inwalidzki czy bloki wielorodzinne bez wind.

Zwiększającą się liczbę osób starszych w pewien sposób równoważy napływ osób młodych, jednak aktualnie to właśnie osoby w wieku 25-34 najchętniej oceniają swoją sytuację mieszkaniową. Wiele z tych osób mieszka w swoim miejscu zamieszkania ponad 16 lat, przez co można wnioskować, że nadal zamieszkują oni swoje domy rodzinne. Oba te czynniki mogą sugerować, że młodzi ludzie pragnący się usamodzielniać mają to utrudnione – z jednej strony w mieście przeważa własnościowy model mieszkalnictwa, a w takim wieku, stawiając pierwsze kroki na rynku pracy, kupienie mieszkania za gotówkę lub uzyskanie kredytu graniczy z niemożliwym. Z drugiej, po analizie rynku i oferty mieszkaniowej widać, że oferta mieszkań na wynajem jest bardzo uboga (według stanu na październik 2022 w Tarnowie były tylko 33 oferty wynajmu mieszkań i 2 wynajmu domu), co negatywnie wpływa na możliwości osób młodych w wyprowadzce z domu rodzinnego. Być może wolą też oni pozostać w jednym gospodarstwie domowym z rodzicami i móc zaoszczędzić pieniądze, które mogliby wykorzystać właśnie jako wkład własny na mieszkanie. Jeszcze trudniejszą sytuację mają osoby uczące się i studiujące, gdyż nie mają one wcale lub mają bardzo niski dochód, a w przypadku życia w tym samym mieście co rodzice lub rodzina, w przypadku większości nieoptymalnym jest utrzymywanie dwóch lokali. Taka sytuacja powoduje trudności w usamodzielnianiu się młodych ludzi i może prowadzić do frustracji oraz pogorszenia się więzi rodzinnych. Aż 48% respondentów badania ankietowego uznało, że młodzi, usamodzielniający się mieszkańcy powinni zostać objęci wsparciem w zakresie polityki mieszkaniowej miasta.

### POTENCJAŁY

Przez miasto Tarnów przebiega autostrada A4, drogi krajowe i wojewódzkie oraz 2 linie kolejowe: na trasach wschód-zachód i na południe. Położenie to sprawia, że miasto jest doskonale skomunikowane z różnymi częściami województwa. Budowa autostrady zapewniła sprawny i wygodny dojazd do Krakowa

– samochodem, podobnie jak koleją, trasa ta zajmuje około godziny. W połączeniu z upowszechnieniem się w dobie pandemii koronawirusa pracy zdalnej oraz dużo tańszymi mieszkaniami w Tarnowie, stanowi to duży potencjał rozwojowy dla miasta. Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych wyniosła w 2021 r. 4 542 zł, około połowy mniej niż w Krakowie (9 056 zł/m<sup>2</sup>). Oznacza to, że przy tych samych zarobkach, w Tarnowie dużo łatwiej jest kupić własne mieszkanie - trzeba na nie krócej odkładać, wziąć niższy kredyt lub można sobie pozwolić na większy metraż. Dla ludzi którzy pracują przez większość czasu zdalnie i muszą jedynie raz na jakiś czas pojawić się biurze może być to idealne rozwiązanie, szczególnie jeśli nie lubią miejskiego zgiełku dużych ośrodków – zamiast pod miasto, przeprowadzić się do miasta, ale mniejszego. Może to być rozwiązanie szczególnie dla młodych mieszkańców Tarnowa, którzy na studia przeprowadzają się do ośrodków akademickich, ale po skończeniu edukacji i zdobyciu pracy mogliby wrócić do rodzinnego miasta. Wykreowanie odpowiednich warunków mieszkaniowych oraz zachęcanie ludzi po studiach, aby wrócili do Tarnowa byłoby odpowiedzią na zmniejszającą się ogólną liczbę mieszkańców oraz starzejące się społeczeństwo. Jednocześnie, istotne jest uwzględnienie młodych osób, które po szkole średniej się nie wyprowadzają, ale kontynuują naukę na lokalnych uczelniach lub zaczynają swoją drogę zawodową w mieście, a co za tym idzie pozostają w gospodarstwie domowym z rodzicami. Jak wykazały ankiety, takie osoby bardzo często nie są zadowolone ze swojej sytuacji mieszkaniowej, jednak nie mają innych opcji. Pomysłem na ułatwienie im wejścia w dorosłość i wyprowadzkę z domu rodzinnego mógłby być dedykowany im program, np. opierający się na tanim najmie. W tym zakresie wykorzystany mógłby zostać zasób mieszkaniowy gminy, szczególnie, że większość badanych oczekuje od samorządu budowy nowych mieszkań komunalnych (61%), remontów już posiadanych (28%), a także zakupu nowych lokali i przeznaczanie ich na ten cel (22%). Jednocześnie, 50% respondentów wskazało, że nie przeszkadzałoby im mieszkanie w budynku z mieszkaniami komunalnymi, co może sugerować, że mieszkańcy nie stygmatyzują lokatorów mieszkań gminnych. Wykorzystanie zasobów miasta stanowi duży potencjał, szczególnie ze względu na istniejące zapotrzebowanie na mieszkania dostępne finansowo dla wszystkich mieszkańców.



## 5. SPIS TABEL, WYKRESÓW

Tabela 1. Powierzchnia osiedli w Tarnowie.....	6
Tabela 2. Liczba mieszkańców poszczególnych osiedli miasta Tarnów w latach 2016-2021.....	8
Tabela 3. Gęstość zaludnienia (ludność/1 km <sup>2</sup> ) miasta Tarnów, Aglomeracji Tarnowskiej województwa małopolskiego i Polski i jej zmiany w latach 2016-2021 .....	10
Tabela 4. Wskaźnik obciążenia demograficznego w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 .....	12
Tabela 5. Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce latach 2016-2021 .....	12
Tabela 6. Saldo migracji na 1000 mieszkańców w Tarnowie i województwie małopolskim w latach 2016-2021.....	13
Tabela 7. Migracje z miast i do miast oraz ze wsi i do wsi (odsetek zameldowań i wymeldowani ogółem) w Tarnowie i Aglomeracji Tarnowskiej .....	14
Tabela 8. Prognozy liczby ludności miasta Tarnów do 2030 roku .....	15
Tabela 9. Struktura gospodarstw domowych mieszkańców w Tarnowie i województwie małopolskim w 2011 roku.....	15
Tabela 10. Liczba osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021.....	16
Tabela 11. Liczba beneficjentów środowiskowej pomocy społecznej na 10 tys. mieszkańców .....	16
Tabela 12. Liczba osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej poniżej kryterium dochodowego w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 .....	17
Tabela 13. Liczba osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej powyżej kryterium dochodowego w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 .....	17
Tabela 14. Liczba bezdomnych w noclegowniach, domach i schroniskach w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021.....	17
Tabela 15. Realizacja i finansowanie dodatków mieszkaniowych w Tarnowie w latach 2016-2021 .....	17
Tabela 16. Zapotrzebowanie na wynajem lokali z zasobów gminy z uwzględnieniem charakteru lokali...	18
Tabela 17. Realizacja wynajmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy w latach 2019-2020.....	18
Tabela 18. Pracujący na 1 000 ludności ogółem i w wieku produkcyjnym w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021.....	19
Tabela 19. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 .....	20
Tabela 20. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 (%).....	20
Tabela 21. Udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni ogółem w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 [%] .....	22
Tabela 22. Liczba wydanych pozwoleń na budowę według liczby pozwoleń i budynków, w podziale na budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne w Tarnowie w latach 2016-2021.....	22
Tabela 23. Długość czynnej sieci kanalizacyjnej [km] w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 .....	23

Tabela 24. Długość czynnej sieci wodociągowej [km] w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 .....	23
Tabela 25. Ludność korzystająca z sieci wodociągowej [%] w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 .....	24
Tabela 26. Długość czynnej sieci gazowej [km] w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 .....	24
Tabela 27. Ludność korzystająca z sieci gazowej [%] w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 .....	24
Tabela 28. Zużycie gazu z sieci [kWh] na 1 mieszkańca w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 .....	24
Tabela 29. Samochody osobowe na 1000 ludności w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 .....	25
Tabela 30. Dochody budżetu gminy miasta Tarnowa w latach 2016-2021 [zł].....	26
Tabela 31. Wydatki budżetu gminy miasta Tarnowa w latach 2016-2021 [zł].....	27
Tabela 32. Budynki mieszkalne w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 .....	28
Tabela 33. Mieszkania na 1000 ludności w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2020.....	28
Tabela 34. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2020 [m <sup>2</sup> ].....	28
Tabela 35. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2020 [m <sup>2</sup> ] .....	29
Tabela 36. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2020 .....	29
Tabela 37. Mieszkania w podziale na zasoby w Tarnowie w 2016 r. i 2020 r. ....	29
Tabela 38. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań z zasobu spółdzielni mieszkaniowej i zasobu TBS w Tarnowie w 2016 i 2020 r. [m <sup>2</sup> ].....	31
Tabela 39. Nowe budynki oddane do użytku w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021.....	31
Tabela 40. Nowe budynki mieszkalne na 1000 ludności w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021.....	31
Tabela 41. Mieszkania oddane do użytkowania w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 .....	31
Tabela 42. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w Tarnowie, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021.....	31
Tabela 43. Obecnie realizowane inwestycje mieszkaniowe na terenie Tarnowa .....	32
Tabela 44. Planowane inwestycje mieszkaniowe na terenie Tarnowa .....	32
Tabela 45. Dane dotyczące gminnego zasobu mieszkaniowego miasta Tarnów w 2020 roku .....	33
Tabela 46. Działki w zasobie gminy miasta Tarnowa zaplanowane do sprzedaży .....	34
Tabela 47. Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego gminy Miasta Tarnów w 2020 r. ....	34
Tabela 48. Realizacja uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Tarnowa .....	35
Tabela 49. Prognozowane stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy w latach 2021-2025 [zł].....	35

Tabela 50. Należne i prognozowane wysokości wpływów z czynszu za lokale w zasobie mieszkaniowym gminy w latach 2021-2025 [zł].....	35
Tabela 51. Prognozowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2025 [zł]..	36
Tabela 52. Stawki czynszu w budynkach TTBS w latach 2017-2022 [zł/m <sup>2</sup> ].....	37
Tabela 53. Liczba transakcji i cena transakcji kupna mieszkań w Tarnowie w latach 2016-2021.....	40
Tabela 54. Liczba transakcji i cena transakcji kupna mieszkań w zasobie komunalnym w Tarnowie w latach 2016-2021 .....	41
Tabela 55. Średnia cena za 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych w Tarnowie, powiatach Subregionu Tarnowskiego, województwie małopolskim i w Polsce w latach 2016-2021 [zł].....	41
Tabela 56. Dostępność mieszkaniowa w Tarnowie i powiatach Subregionu Tarnowskiego w latach 2016-2021.....	42
Tabela 57. Rynkowa oferta mieszkaniowa w mieście Tarnowie.....	43
Tabela 58. Liczba transakcji kupna mieszkań, minimalna, średnia i maksymalna cena za 1 m <sup>2</sup> na rynku pierwotnym w Tarnowie w latach 2016-2019.....	44
Tabela 59. Liczba transakcji kupna mieszkań, minimalna, średnia i maksymalna cena za 1 m <sup>2</sup> na rynku wtórnym w Tarnowie w latach 2017-2021.....	44
Tabela 60. Liczba transakcji kupna gruntów miejskich, minimalna, średnia i maksymalna cena za 1 m <sup>2</sup> w Tarnowie w latach 2016-2021.....	45
Tabela 61. Miejsce zamieszkania respondentów. N=407.....	46
Tabela 62. Forma własności zamieszkiwanego lokalu. N=407.....	48
Tabela 63. Staż zamieszkiwania obecnego mieszkania a wiek respondentów. N=407.....	49
Tabela 64. Ocena stanu technicznego mieszkania. N=407.....	51
Tabela 65. Plany zmiany sytuacji mieszkaniowej. N=102.....	55
Tabela 66. Możliwy koszt wynajmu mieszkania. N=407.....	56
Tabela 67. Możliwy koszt kupna mieszkania [kwota za m <sup>2</sup> ]. N=168.....	57
Tabela 68. Najchętniej mieszkał(a)bym na osiedlu... N=407.....	58
Wykres 1. Liczba ludności w Tarnowie w latach 2016-2021 (zameldowania na pobyt stały).....	8
Wykres 2. Udział liczby mieszkańców poszczególnych osiedli w ogólnej liczbie ludności Tarnowa w 2021 roku.....	10
Wykres 3. Liczba kobiet i mężczyzn w Tarnowie w latach 2016-2021.....	11
Wykres 4. Piramida wieku i płci mieszkańców Tarnowa.....	12
Wykres 5. Zmiana liczby ludności w mieście Tarnowie na tle Aglomeracji Tarnowskiej.....	13
Wykres 6. Procentowy udział poszczególnych form użytkowania terenu w ogólnej powierzchni miasta Tarnów w roku 2014.....	21
Wykres 7. Udział mieszkań w zasobach w ogóle w Tarnowie w 2016 r.....	30
Wykres 8. Udział mieszkań w zasobach w ogóle w Tarnowie w 2020 r.....	30
Wykres 9. Ocena sytuacji materialnej respondentów. N=407.....	47
Wykres 10. Ocena sytuacji materialnej a wiek respondentów. N=407.....	47
Wykres 11. Udział osób posiadających własne mieszkanie. N=407.....	48

Wykres 12. Staż zamieszkiwania obecnego lokalu. N=407.....	49
Wykres 13. kim tworzy się gospodarstwo domowe. N=407.....	50
Wykres 14. Ocena sytuacji mieszkaniowej a wiek. N=407.....	50
Wykres 15. Ocena stanu technicznego budynku. N=407.....	51
Wykres 16. Wielkość zamieszkiwanego lokalu. N=407.....	52
Wykres 17. Obecny a optymalny metraż mieszkania. N=407.....	53
Wykres 18. Optymalna a obecna wielkość mieszkania. N=407.....	53
Wykres 19. Istotne aspekty lokalizacji budynku N=407.....	54
Wykres 20. Plany zmiany sytuacji mieszkaniowej. N=407.....	54
Wykres 21. Nie planuję zmiany sytuacji mieszkaniowej. N=305.....	56
Wykres 22. Czynniki wpływające na ewentualną przeprowadzkę. N=407.....	57
Wykres 23. Czy przeszkadzałoby Ci sąsiedztwo lokalu komunalnego lub socjalnego?. N=407.....	58
Wykres 24. Ocena dostępności. N=407.....	59
Wykres 25. Grupy, które powinny zostać objęte wsparciem mieszkaniowym? N=407.....	60
Wykres 26. Oczekiwane działania. N=407.....	61



## DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

### Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	LXXXII/769/2023
Data dokumentu	2023-02-23
Organ wydający	Rada Miejska w Tarnowie
Przedmiot regulacji	w sprawie Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r.
Identyfikator dokumentu	83E63F19-B79C-4567-A7E3-3613ADDB6115

### Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-784739417
Numer seryjny	7FBF00AB1360171348C660D311779A21
Osoba podpisująca	Jakub Kwaśny
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	2023-03-02 08:46:17
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL