

RM. 0150-1/07

UCHWAŁA Nr IV/30/2007
RADY MIEJSKIEJ W STRONIU ŚLĄSKIM
z dnia 29 stycznia 2007 roku

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 - 2011

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) **Rada Miejska w Stroniu Śląskim uchwala, co następuje:**

§ 1

Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 - 2011 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie 14 dni od daty ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
Ryszard Suliński

Załącznik do uchwały Nr IV/30/07
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
z dnia 29 stycznia 2007 roku

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY STRONIE ŚLĄSKIE**

NA LATA 2007 – 2011

Stronie Śląskie, styczeń 2007 rok

I. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE

I.1. Położenie, warunki fizyczno-geograficzne

Powierzchnia ogólna miasta i gminy Stronie Śląskie wynosi 145 km², z tego miasto obejmuje 2 km². W strukturze użytkowania terenu dominują lasy i zadrzewienia zajmujące 77,42% powierzchni, użytki rolne 19,24%, natomiast pozostała część 3,34% powierzchni należy do terenów zainwestowanych (tereny budowlane, drogi, składy itp.), a także nieużytki i tereny kopalniane. Struktura użytkowania terenów obszaru gminy przedstawia się następująco:

lasy - 11 310 ha użytki rolne - 2 812 ha, w tym:

- trwałe łąki i pastwiska - 1 990 ha ,grunty pod stawami - 13 ha ,grunty pod rowami – 8 ha, sady-5 ha, grunty orne-739ha, grunty rolne zabudowane-57ha,

Grunty zabudowane i zurbanizowane- 384,0ha, w tym:

- tereny mieszkaniowe ,zabudowane i nie zabudowane, przemysłowe tereny rekreacyjne - 189ha,
- tereny komunikacyjne-195ha,

Grunty pod wodami- 61ha,

Tereny pozostałe- 41ha, w tym

- nieużytki – 32ha,
- tereny różne- 9ha

Ogółem:14 608 ha.

W strukturze władania główną pozycję stanowią lasy państwowe zajmujące 76,2% powierzchni gminy. Pozostałe grunty państwowe wynoszą 2,0%, grunty prywatne 16,3%, komunalne 6,1%, pozostałe 1,1% zajmują tereny komunikacyjne. Miasto Stronie Śląskie pełni funkcję głównego, a zarazem dominującego ośrodka w gminie. Jest ono ośrodkiem wielofunkcyjnym, tzn. turystycznym, usługowym, w zakresie lecznictwa specjalistycznego - ośrodek regionalny, mieszkaniowym. Wiejskie jednostki osadnicze utrzymują się leśnictwa, drobnego przetwórstwa oraz obsługi funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej. Dla ochrony naturalnego krajobrazu Masywu Śnieżnika, Gór Białskich oraz Złotyń utworzono w 1981 roku Śnieżnicki Park Krajobrazowy. Wszystkie miejscowości gminy znajdują się w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego lub jego otuliny. Strefa otuliny Parku uznana jest za obszar krajobrazu chronionego. Ochroną objęte zostały wszystkie panoramy widokowe wsi.

I.2. Struktura osadnicza

Gmina Stronie Śląskie liczy 7 739 mieszkańców z tego 6 002 osób (77,6%) stanowią mieszkańcy miasta. Na terenie gminy znajduje się 14 wsi zasiedlonych przez 1 737 mieszkańców (22,4%). Liczba mieszkańców w poszczególnych wsiach jest zróżnicowana.

Liczba mieszkańców wraz z ilością budynków

Lp.	Miejscowość	Ilość mieszkańców	Ilość budynków
1.	Stronie Śląskie	6002	304
2.	Bolesławów	268	42
3.	Goszów	127	31
4.	Strachocin	356	56
5.	Kletno	56	20
6.	Kamienica	54	17
7.	Nowa Morawa	38	16
8.	Stara Morawa	107	32
9.	Stary Gierałtów	294	98
10.	Nowy Gierałtów	110	29
11.	Bielice	55	16
12.	Stronie Wieś	222	65
13.	Młynowiec	28	13
14.	Janowa Góra	3	1
15.	Sienna	19	5
Ogółem:		7 739	745

Miasto Stronie Śląskie

Liczy około 6 002 mieszkańców. Liczba budynków 304. W mieście funkcjonują niżej wymienione budynki użyteczności publicznej:

- Urząd Miejski,
- Szkoła Podstawowa,
- Gimnazjum,
- Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych,
- Przedszkole Miejskie,

- Centrum Sportu i Rekreacji,
- Biblioteka Miejska,
- SP ZOZ Wojewódzki Szpital dla Nerwów i Psychicznie Chorych w Stroniu Śląskim,
- Państwowe Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej Poczta Polska S.A.,
- Obiekty Ochotniczej Straży Pożarnej,
- Siedziba Straży Miejskiej –ul. Mickiewicza 2,

Obszar zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej. Obszar ten stanowi centrum usługowo-produkcyjne i mieszkalne. Istniejąca zabudowa podlegać będzie przekształceniu i rehabilitacji. Modernizacji wymaga układ komunikacyjny oraz infrastruktura techniczna. Wyznaczono nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, pensjonatową i przemysł.

Bolesławów

Liczy około 268 mieszkańców. Liczba budynków 42. Budownictwo indywidualne niskie o rozproszonej zabudowie w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych wykonanych w większości z cegły, z reguły nie ocieplonych zewnętrznie. Centrum usługowe zespołu wsi. Wyznaczono tereny pod rozwój budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo-pensjonatowego. Zabudowa istniejąca (miejska) kwalifikowana do przekształceń, modernizacji. Wieś zelektryfikowana, ale niezgazyfikowana, zwodociągowana, zkanalizowana.

Goszów

Sołectwo liczy około 127 mieszkańców. Liczba budynków 31. Zabudowa o niskim, rozproszonym budownictwie indywidualnym w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych wykonanych w większości z cegły, z reguły nieocieplonych zewnętrznie. Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-pensjonatowa. W obszarze wsi wyznaczono teren potencjalnego rozwoju funkcji rekreacyjno-usługowej. Wieś zelektryfikowana i niezgazyfikowana. Na terenie wsi brak budynków użyteczności publicznej.

Strachocin

Liczy około 356 mieszkańców. Liczba budynków 56. Zabudowa o niskim rozproszonym budownictwie indywidualnym w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych wykonanych w większości z cegły, z reguły nieocieplanych zewnętrznie. Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-pensjonatowa. Wieś zelektryfikowana i niezgazyfikowana. Na terenie wsi brak budynków użyteczności publicznej.

Kletno

Wieś zamieszkała przez około 56 mieszkańców. Liczba budynków 20. Zabudowa o niskim rozproszonym budownictwie indywidualnym w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych wykonanych z cegły, z reguły nieocieplonych zewnętrznie. Zabudowa mieszkaniowo- - pensjonatowa w części północnej wsi, natomiast w części południowej przewiduje się zagospodarowanie usługowo-turystyczne związane z otoczeniem Jaskini Niedźwiedziej. . Wieś niezgazyfikowana i zelektryfikowana. W granicach administracyjnych wsi budynkiem użyteczności publicznej jest ZUT "Jaskinia Niedźwiedzia". W przyszłości planowana jest budowa kolektora sanitarnego.

Kamienica

Wieś liczy około 54 mieszkańców. Liczba budynków 17. Zabudowa o niskim rozproszonym budownictwie indywidualnym w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych wykonanych z cegły, z reguły nieocieplonych zewnętrznie. Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-pensjonatowa. Wieś niezgazyfikowana i zelektryfikowana. W przyszłości planuje się na odcinku Bolesławów –Kamienica (do stacji narciarskiej) wybudowanie kolektora sanitarnego. Na terenie wsi brak budynków użyteczności publicznej.

Nowa Morawa

Wieś liczy około 38 mieszkańców. Liczba budynków 16. Zabudowa o niskim rozproszonym budownictwie indywidualnym w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych z reguły nieocieplonych zewnętrznie. Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-pensjonatowa. Wieś zelektryfikowana i niezgazyfikowana. Na terenie Wsi brak budynków użyteczności publicznej.

Stara Morawa

Wieś liczy około 107 mieszkańców. Liczba budynków 32. Zabudowa o niskim rozproszonym budownictwie indywidualnym w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych wykonanych z cegły, z reguły nieocieplonych zewnętrznie. Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-pensjonatowa; istniejący zbiornik rekreacyjno- -retencyjny wraz z wieżą ratowniczo-widokową, pomostem kąpieliskiem. Znaczna część terenu kwalifikowana jest jako potencjalny obszar rozwoju funkcji rekreacyjno- -usługowej. Wieś nie posiada budynków użyteczności publicznej. Wieś zelektryfikowana i niezgazyfikowana. Planowane jest budowa kanalizacji sanitarnej na odcinku Stronie Śl. ul.Sportowa do zbiornika-I etap, II etap do działek budowlanych (ok. 50ha) stanowiących własność Gminy Stronie Śląskie.

Stary Gieraltów

Wieś zamieszkała przez około 294 mieszkańców. Liczba budynków 98. Budownictwo indywidualne niskie o rozproszonej zabudowie w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych wykonanych z cegły, z reguły nieocieplonych zewnętrznie. Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i mieszkaniowo-pensjonatowa. Na obszarze położonym pomiędzy terenem zainwestowania wiejskiego a granicą lasu możliwa jest lokalizacja obiektów infrastruktury rekreacyjnej (np. wyciągi narciarskie), po uprzednim wykonaniu planu zagospodarowania przestrzennego. Wieś zelektryfikowana i niezgazyfikowana. Planowana jest budowa kanalizacji sanitarnej na odcinku Stronie Śląskie-Bielice .

Nowy Gieraltów

Wieś zamieszkała przez około 110 mieszkańców. Liczba budynków 29. Zabudowa o niskim rozproszonym budownictwie indywidualnym w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych wykonanych z cegły, z reguły nieocieplonych zewnętrznie. Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i mieszkaniowo-pensjonatowa. Na obszarze położonym pomiędzy terenem zainwestowania wiejskiego a granią lasu możliwa jest lokalizacja obiektów infrastruktury rekreacyjnej (np. wyciągi narciarskie), po uprzednim wykonaniu planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie wsi brak budynków użyteczności publicznej. Wieś zelektryfikowana i niezgazyfikowana.

Bielice

Wieś zamieszkała przez około 55 mieszkańców. Liczba budynków 16. Zabudowa o niskim rozproszonym budownictwie indywidualnym w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych

wykonanych z cegły, z reguły nieocieplonych zewnętrznie. Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i mieszkaniowo-pensjonatowa. Na obszarze położonym pomiędzy terenem zainwestowania wiejskiego a granicą lasu możliwa jest lokalizacja obiektów infrastruktury rekreacyjnej (np. wyciągi narciarskie), po uprzednim wykonaniu planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie wsi brak budynków użyteczności publicznej. Wieś zelektryfikowana i niezgazyfikowana.

Stronie Śląskie - wieś

Wieś zamieszkała przez około 222 mieszkańców. Liczba budynków 65. Zabudowa o niskim rozproszonym budownictwie indywidualnym w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych wykonanych z cegły, z reguły nieocieplonych zewnętrznie. Zabudowa mieszkaniowa, mieszkalno-pensjonatowa oraz w ograniczonym zakresie usługowo-produkcyjna. Na terenie wsi brak budynków użyteczności publicznej. Wieś zelektryfikowana i niezgazyfikowana, skanalizowana.

Młynowiec

Wieś zamieszkała przez około 28 mieszkańców. Liczba budynków 13. Zabudowa o niskim rozproszonym budownictwie indywidualnym w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych wykonanych z cegły, z reguły nieocieplonych zewnętrznie. Zabudowa mieszkaniowo-pensjonatowa i mieszkaniowa. Istnieją stawy hodowlane. Na terenie wsi brak budynków użyteczności publicznej. Wieś zelektryfikowana i niezgazyfikowana.

Janowa Góra

Wieś zamieszkała przez około 3 mieszkańców. Liczba budynków 1. Zabudowa o niskim rozproszonym budownictwie indywidualnym w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych wykonanych z cegły, z reguły nieocieplonych zewnętrznie. Na terenie wsi brak budynków użyteczności publicznej. Wieś zelektryfikowana i niezgazyfikowana.

Sienna

Wieś zamieszkała przez około 19 mieszkańców. Liczba budynków 5. Zabudowa o niskim rozproszonym budownictwie indywidualnym w formie budynków 1-3 kondygnacyjnych wykonanych z cegły, z reguły nieocieplonych zewnętrznie. Na terenie wsi brak budynków użyteczności publicznej. Wieś zelektryfikowana i niezgazyfikowana, skanalizowana. Duży ośrodek sportów zimowych.

Układ komunikacyjny obszaru ukształtowany jest w oparciu o system transportu kołowego. . Z miejscowościami sąsiednich gmin oraz siedzibą powiatu łączą gminę drogi wojewódzkie nr 391 i 392, zapewniające połączenia z ważnymi drogami krajowymi regionu.

Dla zapewnienia obsługi wzmózonego ruchu turystycznego przewiduje się obejście miasta Stronie Śląskie po jego zachodniej stronie. Planuje się budowę drogi gminnej we wsi Stara Morawa ,we wsi Stronie Śląskie na odcinku od drogi powiatowej do gminnej. Drogi, oznaczone nr 45106 Stronie Śląskie - Bielice, 45136 Stara Morawa, Kletno, nr 45135 Boleśławów - Kamienica, nr 45107 Stronie Śląskie - Nowa Morawa (do przejścia granicznego), nr 45134 Stronie Śląskie - Młynowiec, powinny być klasyfikowane jako drogi zbiorcze Z 1/2, wyjątkowo jako drogi lokalne L 1/2. Z - droga zbiorcza, L - droga lokalna

I.3. Prognoza demograficzna

Obecnie obszar gminy Stronie Śląskie zamieszkuje łącznie 7 739 mieszkańców, w następującym podziale:

* miasto - 6 002 mieszkańców (77,6%), wsie i gminy - 1 737 mieszkańców (22,4%). W najbliższych latach liczba ludności gminy powinna się utrzymywać na poziomie 7 000 osób.

I.4. Mieszkalnictwo i budownictwo mieszkaniowe

Własnością komunalną objętych jest 159 mieszkań składających się z 318 izb ,o łącznej pow. użytkowej wynoszącej ok. 7155 m². Na terenie Miasta i Gminy zarząd nieruchomościami sprawowany w większości bezpośrednio przez współwłaścicieli oraz przez Firmę zarządzającą „EURO-DOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Kłodzku. . Przeciętne wskaźniki dotyczące mieszkalnictwa w gminie Stronie Śląskie są zbliżone do poziomu występującego w skali i województwa dolnośląskiego i wynoszą odpowiednio:

*Zasoby mieszkaniowe zamieszkane
gmina Stronie Śląskie*

Lp.	Mieszkania	159
1.	Izby	477
2.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	7 155
3.	ludność:	
4.	* ogółem	7 739
5.	* w mieszkaniach	600
6.	przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3
	przeciętna liczba osób	
7.	* w 1 mieszkaniu	4
8.	* na izbę	2
	przeciętna powierzchnia użytkowa w m ²	45
9.	* 1 mieszkania	55,6
10.	* na 1 osobę	12,0

Znaczna część zabudowy mieszkaniowej pochodzi z przełomu wieków oraz pierwszej połowy XX wieku i wymaga działań odtworzeniowych.

Nowe budownictwo powinno uwzględniać specyfikę gminy Stronie śląskie, wynikającą z jej

położenia w obszarze o wybitnych walorach krajobrazowych Śnieżnicki Park Krajobrazowy wraz z otuliną), a także duże walory kulturowe obszaru. Skłoniło to do wyznaczenia stref ochrony krajobrazu, którymi objęto poszczególne wsie wraz z przyległymi do nich terenami, tworząc duży kompleks terenów objętych ochroną, w których znalazły się wszystkie wsie gminy. Opracowano również wytyczne jakim powinno odpowiadać budownictwo mieszkaniowe i przemysłowe, których podstawę uwarunkowania przedstawiono później. Dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie wymagane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Charakter nowej zabudowy musi nawiązywać do uwarunkowań kulturowych zawartych w Studium Środowiska Kulturowego Gminy Stronie Śląskie, szanować środowisko naturalne. Zagospodarowanie przestrzenne oraz forma i charakter zabudowy nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem, ale je wzbogacać, tym bardziej, że obszar gminy winien spełniać przede wszystkim funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe.

Z racji wymogów ochronnych najkorzystniejsze byłyby inwestycje związane z turystyką i wypoczynkiem, budownictwem mieszkaniowym jednorodzinym, jednorodzinne usługowe i budownictwem zagrodowym. Unikać należy zabudowy "Letniskowej", która z racji sezonowego użytkowania z reguły charakteryzuje się niskim standardem, co wyraża się w formie zabudowy oraz ograniczonym programem użytkowym. Istotnym zagadnieniem jest intensywność zabudowy, dotycząca miasta Stronie Śląskie oraz terenu gminy. Nie należy wyznaczać zbyt małych działek pod zabudowę. Jako wielkość minimalną dla terenów miejskich należy przyjąć wielkość działki w granicach 1000 m², natomiast dla terenów wiejskich minimalna wielkość działek nie powinna być mniejsza niż 2000 m². Ponadto wypełniające je budynki winny być wyraźnie od siebie oddalone. Nie zaleca się budownictwa szeregowego. Jednocześnie należy odrzucić możliwość wznoszenia wielopiętrowych budynków mieszkalnych z wielkiej płyty. Dla zabudowy wielorodzinnej preferowane powinny być małe domy mieszkalne (kilkurodzinne). Budownictwo przemysłowe nie może być agresywne w stosunku do otoczenia. Natomiast istniejące budownictwo przemysłowe winno być częściowo osłaniane szpalerami drzew.

Struktura funkcjonalna

Zróznicowanie geograficzne obszaru, odmiennosc walorów i zasobów środowiska przyrodniczego poszczególnych jego części, różny stopień rozwoju i stan zainwestowania jednostek osadniczych oraz uwarunkowanie zewnętrzne kształtują aktualną i projektowaną strukturę funkcjonalną obszaru gminy Stronie Śląskie. Wiodące funkcje rozwojowe uściślone dla poszczególnych części obszaru nie są jednorodne, często swymi zasięgami nakładają się wzajemnie, tworząc w ten sposób obszary wielofunkcyjne. W wielu przypadkach możliwy jest również harmonijny rozwój równorzędnych funkcji na jednorodnym przyrodniczo obszarze. Wiodącą funkcją rozwojową gminy Stronie Śląskie jest rekreacja i turystyka, nieuciążliwy przemysł i drobna wytwórczość, gospodarka leśna.

II. Analiza stanu ilościowego i jakościowego zasobów komunalnych

a) lokale będące własnością gminy

Wyszczególnienie	Stan na dzień 10 stycznia 2007 r.
Liczba budynków mieszkalnych na terenie gminy	ok. 745
Liczba wszystkich lokali mieszkalnych	ok. 2 650
Liczba budynków mieszkalnych będących własnością gminy	5
Liczba lokali mieszkalnych będących własnością gminy w budynkach komunalnych	92
Liczba lokali użytkowych	9
Powierzchnia lokali mieszkalnych będących własnością gminy	7155m ²
Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	45,00m ²
Powierzchnia lokali użytkowych (w m ²)	880,00m ²
Liczba lokali mieszkalnych wykupionych od Gminy od roku 2002	199

b) udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych

Wyszczególnienie	Stan na dzień 10 stycznia 2007 r.
Liczba wspólnot mieszkaniowych ogółem	80
Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	32
Liczba lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych	251
Liczba lokali mieszkalnych będących własnością gminy we wspólnotach mieszkaniowych	67

c) Ilość lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji innych podmiotów

– Spółdzielnia Mieszkaniowa w „Nasza Spółdzielnia” w Stroniu Śląskim

a) 808 mieszkań,

b) 41 047,74 m powierzchni użytkowej,

c) 50,80 m² - średnia wielkość lokalu mieszkalnego,

– Nadleśnictwo Łądek Zdrój

a) 46 mieszkań

b) 4 295,45 m² powierzchni użytkowej

c) 93,38 m² - średnia wielkość lokalu mieszkalnego

–

– PKP

a) 15 mieszkań

b) 758,15 m²

c) 50,54

–

d) zabudowa jednorodzinna – 745 budynków na terenie gminy,
65 budynków na terenie miasta,

e) struktura zasobów komunalnych w Stroniu Śląskim wg wieku i wyposażenia

Wyszczególnienie	Ogółem (w %)	z tego					
		I	Ia	Ib	II	III	IV
Stronie Śląskie Ogółem: 745	(x) 100%	545	25	4	60	90	21

- I - budynki wzniesione przed wojną murowane o stróbach drewnianych
- Ia - budynki drewniane i z muru pruskiego wzniesione przed wojną
- Ib - budynki wzniesione przed 1950 r.
- II - budynki wzniesione w latach 1950-1970
- III - budynki wzniesione w latach 1971-1985
- IV - budynki wzniesione po 1985 r.

Wyposażenie mieszkań należących do gminy:

Wyszczególnienie	Stronie Śląskie
Mieszkania ogółem	100%
Z tego wyposażone w:	
- wodociąg sieciowy	95,4%
- kanalizację	95,4%
- łazienkę,	53,94
- gaz przewodowy	9%
- centralne ogrzewanie	40,6%
-centralną ciepłą wodą	40,6%-

f) potrzeby mieszkaniowe

Na podstawie złożonych wniosków oraz demograficznych danych statystycznych (rodziny wielopokoleniowe, dane ewidencji ludności) szacuje się, iż na mieszkania oczekuje ok. 140 rodzin, przy czym ok. 80 rodzin jest o dochodach niskich lub bez dochodów.

III. Koszty utrzymania zasobów

Koszty utrzymania zasobów obejmują dwa podstawowe elementy:

- a) koszty eksploatacji;
- b) koszty technicznego utrzymania.

Planowane koszty utrzymania zasobów mieszkalnych w roku 2007 wynoszą 625.000,00 zł. Koszty koniecznych, niezbędnych remontów dla utrzymania w stanie niepogorszonym substancji mieszkaniowej na dzień obecny wynoszą:

- bez modernizacji budynku przy ul. Zielonej, „Trzy Siostry”, budowy budynku socjalnego.

IV. Ocena stanu faktycznego

Przeprowadzona analiza pokazuje silne (+) i słabe (-) strony w zakresie gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi w Stroniu Śląskim:

- a) silne strony:
 - w większości nastąpiła prywatyzacja zasobów mieszkaniowych;
 - zarząd nieruchomościami w większości sprawowany jest bezpośrednio;
 - średni wiek budynków,
 - zabudowa umożliwiająca dalszy rozwój infrastruktury mieszkaniowej;
 - na terenie miejskim tereny pod budownictwo mieszkaniowe w pełni uzbrojone;
- b) słabe strony:
 - brak budynków dla rodzin najuboższych (socjalno-rotacyjnych);
 - w mieszkaniach komunalnych brak wyposażenia w instalację gazową;
 - ogrzewanie w większości na paliwo stałe;
 - na terenie wiejskim w zasadzie brak uzbrojenia terenów.

V. Założenia polityki mieszkaniowej

Gmina jako podmiot stwarzający możliwości rozwoju gospodarki mieszkaniowej - określenie roli i zadań gminy:

- a) przygotowanie terenów pod inwestycje mieszkaniowe;
- b) zabezpieczenie potrzeb najuboższych w zakresie mieszkań socjalnych;
- c) sprzedaż lokali mieszkalnych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych oraz pozostałych lokali mieszkalnych będących własnością gminy;

Tereny pod inwestycje mieszkaniowe:

- a) na terenie gminy:
 - Bolesławów - wieś - 4 działki pod zabudowę mieszkalno-pensjonatową o pow.
 - 1 działka średnio ok. 4 000m² ,zaplanowano budowę kolektora ściekowego
 - Stara Morawa - 60 działek pod zabudowę mieszkalno-pensjonatową o pow. 1 działka ok. 3 330 m² - bez uzbrojenia - zaplanowano budowę kolektora ściekowego i wodociągów;

Zabezpieczenie potrzeb najuboższych:

- przebudowanie istniejącego budynku przy ul. Zielonej 5 na budynek socjalno-rotacyjny o 57 mieszkaniach;
- wybudowanie jednego nowego budynku o niskim standardzie dla najuboższych - 25 mieszkań dla osób najuboższych ;

Sprzedaż pozostałych lokali mieszkalnych:

- sprzedaż lokali mieszkalnych we wszystkich pozostałych budynkach komunalnych,
 - umożliwienie najemcą wykupu lokali mieszkalnych za 1% wartości nieruchomości (zasady te obowiązują do 31 grudnia 2007 r.)
 - konieczność uruchomienia programu zamiany mieszkań i przesiedleń wobec możliwości braku wykupu wszystkich mieszkań,

Szacunkowe koszty realizacji założeń polityki mieszkaniowej:

a) - na terenie miasta: podziały geodezyjne:

50.000 zł,(na 1 rok)

wyceny nieruchomości:

50.000 zł,(na 1 rok)

uzbrojenie terenu:

budowa sieci kanalizacyjnej we wsi Kamienica 62 500 zł.

wykonanie oświetlenia na osiedlu Morawka 56 000 zł.

b) ul. Zielona 5 - 4.056.342,08 zł,-

wybudowanie jednego nowego budynku:

25 mieszkań x 50 m² x 2500 zł/m².

= 3.200.000,00 zł.

Działania innych podmiotów w zakresie budownictwa mieszkaniowego:

- stworzenie warunków pod inwestycje dla budownictwa jedno-, dwu- rodzinnego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim

Byszard Suliński