DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 25 października 2004 r. **Nr 319**

TREŚĆ:

Poz.: **Str.**

UCHWAŁY RADY GMINY:

3394 — Rady Gminy Gorlice z dnia 7 września 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielomieszkaniowym stanowiącym własność Gminy Gorlice 13792

3395 — Rady Gminy Gorlice z dnia 7 września 2004 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/126/2004 Rady Gminy Gorlice z dnia 29 kwietnia 2004r. dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorlice II - wieś Dominikowice (plany A, B) 13792

3396 — Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Salwator" w Krakowie 13793

3397 — Rady Miasta Krakowa z dnia 22 września 2004 r. w sprawie nazwy ulicy i nazwy węzła drogowego 13814

3398 — Rady Miasta Krakowa z dnia 22 września 2004 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Wojskowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego "KWATERA" Spółka z o.o. na terenie Miasta Krakowa 13814

3399 — Rady Gminy Poronin z dnia 14 września 2004 r. w sprawie zasad i trybu umarzania wierzytelności Gminy z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa oraz udzielania innych ulg w spłacaniu tych należności, a także organów do tego uprawnionych 13815

3400 — Rady Gminy w Moszczenicy z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia tygodniowego obowiązkowego wymiaru godzin zajęć dla nauczyciela wykonującego pracę dydaktyczną, wychowawczą i opiekuńczą o różnym pensum zatrudnionego w pełnym wymiarze w szkole lub placówce oświatowej na terenie Gminy Moszczenica 13816

3401 — Rady Gminy w Moszczenicy z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie zmiany do uchwały Nr XVIII/100/2000 Rady Gminy w Moszczenicy z dnia 20 września 2000 r. w sprawie zasad wynagradzania nauczycieli, ustalenia regulaminu określającego wysokość oraz szczegółowe warunki przyznawania nauczycielom dodatków: motywacyjnego, funkcyjnego i za warunki pracy oraz niektórych innych składników wynagrodzenia, a także wysokości, szczegółowych zasad przyznawania i wypłacania dodatku mieszkaniowego 13816

3402 — Rady Miasta Nowego Targu z dnia 30 lipca 2004 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Nowy Targ w latach 2004-2008 13817

3403 — Rady Miasta Nowego Targu z dnia 30 lipca 2004 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 47/IX/2003 Rady Miasta Nowego Targu z dnia 11 lipca 2003 r. w sprawie nadania Statutu zakładowi budżetowemu pod nazwą "Miejski Zakład Komunikacji w Nowym Targu" 13835

3404 — Rady Miasta Nowego Targu z dnia 24 września 2004 r. w sprawie zmian w Statucie Miasta . . 13835

3405 — Rady Gminy Siepraw z dnia 16 września 2004 r. w sprawie określenia zasad zwrotu wydatków za udzielone świadczenia z pomocy społecznej w zakresie zadań własnych Gminy 13836

3406 — Rady Gminy Siepraw z dnia 16 września 2004 r. w sprawie zatwierdzenia taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków 13837

3394

Uchwała Nr XVII/154/2004
Rady Gminy Gorlice
z dnia 7 września 2004 r.

w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielomieszkaniowym stanowiącym własność Gminy Gorlice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a", art. 41 ust. 1, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 2 art. 70 ust. 2 i 3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm,), Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1

Upoważnia Wójta Gminy Gorlice do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, dwóch lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Gorlice, położonych w budynku wielomieszkaniowym w Kobylance nr 20, z jednoczesną sprzedażą udziału w częściach wspólnych budynku i udziału we własności gruntu - nr działki 861/4 objętej księgą wieczystą nr KW 15326 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Gorlicach.

§ 2

Wyraża zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny lokali mieszkalnych i części gruntu w wysokości 80% przy sprzedaży na rzecz ich najemców, jeżeli zapłata następuje jednorazowo.

§ 3

W przypadku sprzedaży ratalnej wprowadza bonifikatę w wysokości 70% łącznej wartości.

§ 4

Bonifikata, o której mowa w § 2 i § 3 obowiązuje do 30 czerwca 2005 r.

§ 5

1. Cena przy sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z częścią gruntu na wniosek nabywcy może zostać rozłożona na 3 raty roczne. Wierzytelność z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.
2. Pierwsza rata nie może być niższa niż 10 % łącznej ceny lokalu i gruntu, przed zastosowaniem bonifikaty i płatna jest przed zawarciem aktu notarialnego.
3. Pozostałe 2 równe raty roczne wraz z oprocentowaniem płatne są w terminie do 31 marca każdego roku.
4. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 6

1. Jeżeli lokal został zbyty lub wykorzystany na cel inny niż mieszkalny przed upływem okresu 5 lat od zawarcia umowy sprzedaży, udzielona bonifikata ulega zwrotowi w pełnej wysokości po waloryzacji. Nie dotyczy to zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 ust. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku zbywania prawa własności lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy na raty, spłacie podlega zabezpieczone hipotecznie zadłużenie w całości wraz z odsetkami. Nie dotyczy to zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz osoby bliskiej.

§ 7

Koszty zleconej przez Gminę wyceny lokalu i części gruntu ponosi najemca i nie jest on odliczany od wartości lokalu i gruntu.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy: *J. Roman*

3395

Uchwała Nr XVII/156/2004
Rady Gminy Gorlice
z dnia 7 września 2004 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/126/2004 Rady Gminy Gorlice z dnia 29 kwietnia 2004r. dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorlice II - wieś Dominikowice (plany A, B).

Działając na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z późn. zm.), Rada Gminy Gorlice uchwala, co następuje:

§ 1

W uchwale Nr XIV/126/2004 Rady Gminy Gorlice z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorlice II - wieś Dominikowice (plany A, B) wprowadza się następujące zmiany:

1. § 1 pkt 2 uchwały otrzymuje brzmienie:
   "pkt 2: skreśla się".
2. § 2 uchwały otrzymuje brzmienie:
   "uchwala się plany o których mowa w § 1 pkt 1".
3. § 4 uchwały otrzymuje brzmienie:
   "Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z późn. zm.) przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne nie posiadające dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nie rolnicze, w tym użytki rolne klasy IV o zwartym obszarze przekraczającym 1,00 ha i użytki rolne klasy III o zwartym obszarze przekraczającym 0,50 ha zgodnie z uzyskaną odpowiednio zgodą Wojewody Małopolskiego i zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze".

§ 2

Równocześnie uchyla się uchwałę własną Nr XVI/147/2004 z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/126/2004 Rady Gminy Gorlice z dnia 29 kwietnia 2004 r. dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorlice II - wieś Dominikowice - plany A, B (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2004 r. Nr 216, poz. 2459 i 2460).

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gorlice.

§ 4

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy: *J. Roman*

3396

Uchwała Nr LV/531/04
Rady Miasta Krakowa
z dnia 8 września 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Salwator" w Krakowie.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 136, zm.: Nr 41 poz. 412 i Nr 111 poz. 1279; z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268; z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804; z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zm.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Salwator w Krakowie, zwany dalej "planem". Załącznikami do niniejszej Uchwały są:
   1) załącznik Nr 1, określający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów,
   2) załącznik Nr 1a, uściślający warunki zagospodarowania terenów w zakresie dopuszczonych wysokości zabudowy,
   3) załącznik Nr 2, określający zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.
2. Ustalenia planu dotyczą obszaru położonego w zachodniej części Krakowa, którego granice stanowią: od północy i wschodu - al. F. Focha i rzeka Rudawa do jej ujścia do Wisły, od południa - rzeka Wisła, od zachodu - granica opracowania planu miejscowego dla terenów zwolnionych z rezerwy pod przebieg Trasy Zwierzynieckiej (rejon cmentarza przy al. Waszyngtona i ul. Zaścianek).
3. Ustala się cel planu:
   1) podstawowym celem regulacji zawartych w planie jest utrwalenie istniejącego charakteru os. Salwator i uporządkowanie jego przestrzeni publicznych,
   2) charakter obszaru określają następujące cechy, które wymagają zachowania i utrwalenia:
      a) willowy typ zabudowy mieszkalnej,
      b) układ urbanistyczny,
      c) duży udział zieleni w formie ogrodów i terenów otwartych,
      d) atrakcyjność ekspozycji krajobrazowej (czynnej i biernej),
      e) historyczna wartość zabudowy i układu urbanistycznego,
      f) użytkowanie towarzyszące zabudowie mieszkalnej nie wywołujące uciążliwości i obniżenia standardu sąsiedztwa,
   3) wszystkie przedsięwzięcia - związane z użytkowaniem przestrzeni os, Salwator - stojące w sprzeczności lub mogące naruszyć cechy wymienione w pkt 2 należy uznać za niezgodne z planem. W szczególności dotyczy to:
      a) dysharmonijnej, nie utrzymanej w lokalnej skali zabudowy,
      b) inwestycji powodujących pogorszenie warunków środowiska i uciążliwość sąsiedztwa,
      c) wszystkich innych elementów negatywnie wpływających na środowisko przyrodniczo-kulturowe i krajobraz.

§ 2

Integralną częścią tekstowych ustaleń planu są następujące elementy wyznaczone na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały (zał. Nr 1 i zał. Nr 2):

1. Ściśle ustalone linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu oraz zróżnicowanych warunkach ich zagospodarowania, oznaczonych następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
   1) **MN 1** - tereny zabudowy willowej na wzgórzu św. Bronisławy,
   2) **MN 2 (MN 2.1 ÷ MN 2.4)** - tereny zabudowy mieszkalnej w strefie ochrony sylwety wzgórza św. Bronisławy,

3) **MN 3 (MN 3.1 ÷ MN 3.3)** - tereny zabudowy mieszkalnej na południowym stoku Salwatora,
4) **MN 4 (MN 4.1 ÷ MN 4.3)** - tereny zabudowy mieszkalnej wzdłuż ulicy Królowej Jadwigi,
5) **MN 5 (MN 5.1 ÷ MN 5.2)** - enklawy zabudowy mieszkalnej w strefie ogrodów,
6) **MU (MU 1 ÷ MU 6)** - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej,
7) **UP** - tereny usług publicznych,
8) **UK** - tereny usług sakralnych,
9) **ZO (ZO 1 ÷ ZO 3)** - tereny otwarte,
10) **ZP (ZP 1 ÷ ZP 2)** - tereny zieleni publicznej,
11) **KZ+T, KZ, KL, KD** - tereny tras komunikacyjnych,
12) **KDX** - ciągi pieszo-jezdne,
13) **KX (KX.1, KX.2)** - teren komunikacji pieszej,
14) **ZC (ZC 1, ZC 2)** - tereny cmentarza,
15) **W** - teren wód otwartych.

2. Dla uściślenia ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów, warunków zagospodarowania terenów ustala się następujące elementy kompozycji przestrzennej:
   1) **nieprzekraczalne linie zabudowy** określające dopuszczalne położenie i wysokość nowych lub modernizowanych budynków i innych obiektów kubaturowych,
   2) **linie kształtowania wnętrza urbanistycznego Placu Na Salwatorze** wyznaczające przestrzeń, która stanowi tzw. ścianę wnętrza krajobrazowego i wymaga harmonijnego zakomponowania; Zasady kompozycji zawarte zostały w ustaleniach dla terenu KX.1 i ZP.2,
   3) **pierzeje ulicy Księcia Józefa i ulicy Królowej Jadwigi** wyznaczające przestrzeń publiczną wymagającą ukształtowania w formie wnętrza urbanistycznego o charakterze miejskim, poprzez dochowanie następujących warunków:
      a) zachowanie skali zabudowy (utrzymanie gabarytów wysokości, powierzchni zabudowy i podziałów),
      b) lokalizację wzdłuż ulic obiektów mieszkalnych i mieszkalno-usługowych usytuowanych frontem do ulicy wzdłuż istniejącej lub wyznaczonej w planie linii zabudowy,
      c) zakaz lokalizacji wielkoprzestrzennych reklam (tzw. bilboardów) na budynkach i ogrodzeniach,
      d) w zagospodarowaniu działek należy przewidzieć zieleń komponowaną wzdłuż ogrodzeń od strony ulicy,
      e) projekty wszystkich obiektów i urządzeń zlokalizowanych przy ww. ulicach winny zawierać graficzne przedstawienie zasad ich wkomponowania w pierzeje na odcinku co najmniej 100 m (w szczególności: gabaryty, rytmika podziałów, materiały wykończeniowe, rodzaje nawierzchni, rodzaj zieleni, sposób oświetlenia, ogrodzenia, itp.),
      f) zachowanie istniejących obiektów i elementów architektonicznych o wysokich walorach estetycznych i stylowych, a modernizację i przekształcanie obiektów dysharmonijnych i zdegradowanych.
   4) **ścieżki rowerowe** wskazujące tereny, na których obowiązuje:
      a) wytyczenie i urządzenie ogólnodostępnych ścieżek rowerowych,
      b) w przypadku przebiegu ścieżki wzdłuż ulicy - wytyczenie i urządzenie oznakowanego pasa dla ruchu rowerowego.

3. Zgodnie z wymaganiami ustaw szczególnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone:
   1) **granice ochrony konserwatorskiej**, które wyznacza się dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
      a) Zespół Kościoła i Klasztoru ss. Norbertanek,
      b) Kościół Najświętszego Salwatora,
      c) Kaplica św. Małgorzaty,
      d) Dawna plebania przy ul. Królowej Jadwigi 20,
      e) Dwór przy ul. Królowej Jadwigi 35,
      f) Willa - ul. Anczyca 1,
      g) Willa - ul. Anczyca 7,
      h) Willa - ul. św. Bronisławy 15,
      i) Willa - ul. św. Bronisławy 24,
      j) Willa - ul. św. Bronisławy 26,
      k) Aleja Waszyngtona,
   2) dla obiektów wymienionych w pkt 1 obowiązuje:
      a) zachowanie i konserwacja substancji zabytkowej,
      b) ochrona sieci drożnej, wielkości i kształtu działek, na której usytuowane są obiekty zabytkowe oraz zieleni,
      c) ochrona widoku na obiekty zabytkowe oraz harmonijne kształtowanie ich otoczenia,
      d) zakaz wznoszenia w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zabudowy konkurencyjnej bądź dysharmonijnej,
      e) poprawa formy obiektów zabytkowych w przypadku ich przebudowy,
      f) wszelkie działania inwestycyjne w tym terenie podlegają uzgodnieniom z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   3) **orientacyjne lokalizacje stanowisk archeologicznych**, określające tereny, dla których prowadzenie prac budowlano-ziemnych musi zostać poprzedzone przeprowadzeniem ratowniczych badań sondażowo-wykopaliskowych oraz - w razie potrzeby - zapewnienie warunków dla stałego nadzoru archeologicznego,
   4) **granica Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego** dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone w planie ochrony Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych powołanym rozporządzeniem Nr 6 Wojewody Krakowskiego dnia 16 maja 1997 r. (Dz. U. Woj. Krakowskiego z dnia 5 czerwca 1997 r. Nr 18 poz. 113), zatwierdzonym rozporządzeniem Nr 28 Wojewody Krakowskiego z dnia 15 października 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Krakowskiego z dnia 22 października 1998 r. Nr 24 poz. 220),
   5) granice strefy sanitarnej od cmentarza.

4. Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się ponadto ochronę następujących terenów:
   1) **Ochrona historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego wzgórza św. Bronisławy**, w granicach wyznaczonych na rysunku planu, gdzie obowiązuje:
      a) ochrona i konserwacja obiektów zabytkowych zarówno wpisanych do rejestru jak i do ewidencji zabytków,
      b) zachowanie kształtu i wielkości działek,
      c) zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej,
      d) zakaz wznoszenia nowych budynków i budowli,
      e) uzyskanie pozytywnych uzgodnień z organem właściwym w sprawach ochrony dóbr kultury dla wszelkich działań inwestycyjnych, w tym również lokalizacji i formy reklam,
   2) **Ochrona widokowa wzgórza św. Bronisławy**, w granicach wyznaczonych na rysunku planu, gdzie obowiązuje:
      a) ochrona i zakaz zabudowy osi widokowych (określonych na rysunku planu) na wzgórze św. Bronisławy i wznoszenie obiektów konkurencyjnych,
      b) szczególna ochrona gabarytów zabudowy mająca na celu zachowanie i ekspozycję sylwety wzgórza św. Bronisławy,
      c) ochrona istniejącej zieleni,
      d) zachowanie ukształtowania terenu,
      e) uzyskanie pozytywnych uzgodnień z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków dla wszelkich dzia-

łań inwestycyjnych (w tym również lokalizacji i formy reklam oraz formy ogrodzeń),

f) projekty wszystkich inwestycji powinny zawierać graficzne przedstawienie zasad wkomponowania nowej zabudowy w otaczający teren, ilustrowane na uwierzytelnionych geodezyjnie przekrojach podłużnych i poprzecznych, zawierających rzędne terenu i rzędne najwyższych punktów projektowanych budynków i budynków sąsiednich. Zasięg przekrojów powinien umożliwiać analizę powiązania nowej zabudowy z bezpośrednim otoczeniem i zabudową historyczną wzgórza św. Bronisławy.

3) **ochrona konserwatorska cmentarza Salwatorskie**go w granicach wyznaczonych na rysunku planu, gdzie obowiązuje:

a) ochrona i konserwacja zabytkowej zieleni (starodrzewu),

b) zachowanie zabytkowego ogrodzenia cmentarza, układu alejek i cennych zabytkowych nagrobków,

c) uzyskanie pozytywnych uzgodnień z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 3

Wszędzie gdzie jest mowa o wysokości zabudowy rozumieć przez to należy:

1) wysokość bezwzględną obiektu określoną w m n.p.m., jako rzędną kalenicy budynku bądź jego najwyższego punktu (konstrukcji dachu lub wieży),
2) wysokość względną obiektów określoną w metrach, liczoną od poziomu gruntu w jego najniższym punkcie do kalenicy budynku bądź do najwyższego jego punktu (konstrukcji dachu, wieży, attyki),
3) jako parametr wykorzystania terenów przyjmuje się wskaźnik intensywności zabudowy w postaci:

$$I = \frac{P}{T}$$

gdzie:

P = suma pow. wszystkich kondygnacji naziemnych (mieszkalnych i usług) liczona w zewnętrznym obrysie murów,

T = całkowita pow. terenu działki ewidencyjnej znajdująca się w granicach terenu, objętego obowiązkiem określenia wskaźnika intensywności.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4

Utrzymanie bądź przebudowa istniejących oraz realizacja nowych budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów - nie mogą naruszać:

1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiadujących,
2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii oraz ochrony zabytków i krajobrazu - określonych w przepisach odrębnych,
4) ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do przepisów odrębnych i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.).

§ 5

1. Konieczne ulice dojazdowe do działek - nie wyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi o min. szer. 5,5 m, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów. Zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się w sąsiedztwie, ze wskazaniem sposobu włączenia do lokalnego układu komunikacyjnego oraz możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.
2. Parkingi przewidziane dla obsługi wolnostojących obiektów usługowych należy lokalizować w granicach działki, na której są zlokalizowane.

§ 6

W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, o charakterze lokalnym, niezbędnych dla obsługi osiedla.

§ 7

1. W granicach całego terenu objętego planem obowiązuje zakaz:
   1) lokalizacji obiektów tymczasowych,
   2) lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego wg obowiązujących przepisów,
   3) likwidacji i naruszania istniejącego drzewostanu (z wyjątkiem wycinania pojedynczych drzew ze względów bezpieczeństwa i zabiegów pielęgnacyjnych),
   4) naruszania istniejących skarp terenowych i murów oporowych.
2. W granicach całego terenu objętego planem obowiązuje zachowanie istniejącej formy architektonicznej w zakresie obrysu budynku, jego wysokości oraz kształtu dachu dla wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
3. W granicach objętych planem zmiany formy architektonicznej budynków wpisanych do ewidencji zabytków, dokonywane w zakresie obrysu budynku, jego wysokości i kształtu dachu wymagają pozytywnego uzgodnienia z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
4. Wszystkie zamierzenia inwestycyjne w granicach objętych planem wymagają na etapie opracowania projektu przedstawienia zasad ich wkomponowania w otoczenie. Zakres przestrzenny koncepcji zagospodarowania obejmować winien co najmniej tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji, a zakres przedmiotowy wymaga opracowania i przedstawienia:
   1) powiązań funkcjonalnych projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami i zabudową,
   2) powiązań widokowych (rozwiązanie pierzei, wnętrz, perspektyw widokowych itp.),
   3) sposobu zachowania istniejącej zieleni oraz układu zieleni projektowanej,
   4) zasad obsługi komunikacyjnej oraz powiązania z systemem komunikacji,
   5) obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej.
5. Minimalna powierzchnia wyodrębnianych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1 000 m^2.
6. Dla potrzeb ochrony przed hałasem przyjmuje się następujące zasady przyporządkowania terenów wyznaczonych

w planie do kategorii użytkowania określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.):
1) W całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów określonych w pkt 2, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną.
2) W terenach przylegających do Alei Waszyngtona: zieleni publicznej ZP 1, cmentarza ZC 1, oraz terenach otwartych ZO 2 i części ZO 1 położonej po północnej stronie Alei Waszyngtona w zasięgu strefy sanitarnej cmentarza obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

§ 8

Ustala się następujący sposób obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem:
1) Układ drogowy obszaru opiera się na trzech elementach podstawowego układu drogowego miasta:
   a) ul. Księcia Józefa (KZ 1/2 - docelowo KZ 1/2 +T),
   b) ul. Marszałka Ferdinanda Focha (KZ 1/2),
   c) ul. Królowej Jadwigi (KL 1/2).
   Zakłada się utrzymanie istniejących szerokości jezdni, ulic, wymienionych w ppkt a - c, przy jednoczesnym zachowaniu ich szerokości w liniach rozgraniczających.
2) Układ uzupełniający obejmujący ogółem 12 ulic dojazdowych, dla których przewiduje się utrzymanie istniejących przebiegów, parametrów przestrzennych i zasad dostępności, dopuszczając możliwość niezbędnej dla użytkowników poprawy jakości nawierzchni.
3) Utrzymuje się rezerwę terenu (w obrębie linii rozgraniczających ul. Księcia Józefa) na przewidywaną w docelowym układzie komunikacji szynowej miasta ewentualność przedłużenia linii tramwajowej)tramwaj tradycyjny) od przystanku Salwator w kierunku zachodnim, do zintegrowanego węzła przesiadkowego zlokalizowanego w rejonie węzłaTrasy Pychowickiej z ul. Księcia Józefa.
4) W rejonie klasztoru SS Norbertanek należy przewidzieć miejsca parkingowe w granicach terenu KX.1.
5) Lokalizację parkingów, służących obsłudze cmentarza Salwatorskiego przewiduje się w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem cmentarza a Aleją Waszyngtona z dojazdem od ulicy Malczewskiego.
6) Głównym ciągiem pieszym o charakterze rekreacyjno-spacerowym, pozbawionym ruchu kołowego pozostaje Aleja Waszyngtona od ostatnich zabudowań na wzgórzu św. Bronisławy w kierunku kopca Kościuszki.
7) System ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oparty jest o ciąg wałów Rudawy i Aleję Waszyngtona. Jako uzasadnione uznaje się stworzenie dodatkowego powiązania pieszo-rowerowego kładką zlokalizowaną nad Rudawą na przedłużeniu ulicy Salwatorskiej.

§ 9

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia osiedla w wodę:
1) Główne źródła zasilania osiedla:
   a) z magistrali ϕ 800 mm przebiegającej wzdłuż ul. Ks. Józefa,
   b) z magistrali ϕ 750 mm biegnącej w ul. Malczewskiego (od strony zbiornika Kościuszko do ul. Królowej Jadwigi),
   c) z magistrali ϕ 600 mm w ul. Emaus,
   d) powyższe zasilania wodą z ujęcia Bielany i z Raby mogą być wspomagane lub awaryjnie zasilane wodą z ujęcia Rudawa przez magistralę ϕ600 mm w ul. Piastowskiej i Emaus.
2) Układ głównych rurociągów rozbiorczych:
   a) ϕ 150 mm w ul. Królowej Jadwigi zasilany dwustronnie od rurociągów magistralnych w ul. Malczewskiego i Ks. Józefa,
   b) ϕ 150 mm w ul. Ks. Józefa zasilanego również dwustronnie od magistrali w ul. Ks. Józefa.
3) Układ rurociągów rozbiorczych ϕ 100 mm w ulicach: św. Bronisławy, Anczyca, Gontyny, Zaścianek, Emaus, Białe Wzgórza, Ukrytej,
4) Ewentualne dogęszczenie zabudowy może być zasilane przez rozbudowę istniejącej sieci rozbiorczej.

§ 10

Ustala się następujący sposób odprowadzenia ścieków z terenów objętych planem:
1) W obszarze obowiązuje ogólnospławny system kanalizacji co oznacza, że ścieki socjalno-bytowe i deszczowe będą odprowadzone tymi samymi kanałami.
2) Odprowadzenie ścieków z całego obszaru następować będzie do centralnego systemu kanalizacji Krakowa, który w tej części miasta ma dwa główne odbiorniki: Kolektor Lewobrzeżny rz. Wisły - LWs i uchodzący do niego Kolektor Prawobrzeżny rz. Rudawy - PR-u.
3) Ukształtowanie wysokościowe pozwala na obsługę całości zlewni w układzie grawitacyjnym. Przypadek pompowania może wystąpić incydentalnie, gdyby wywołany został uwarunkowaniem o charakterze własnościowo-prawnym.
4) W granicach planu spływy z trzech istniejących zlewni będą odprowadzane w następujących kierunkach:
   a) zabudowa willowa usytuowana na Wzgórzu św. Bronisławy, położona wzdłuż ulicy św. Bronisławy oraz przy dwu bocznych ulicach: Gontyny i Anczyca obsługiwana będzie poprzez funkcjonujący w ulicy kanał o średnicy 300 mm o spadku 9%,
   b) zabudowa mieszkaniowa na południowym stoku Wzgórza św. Bronisławy wzdłuż ulicy Księcia Józefa oraz ulic Białe Wzgórze i Ukrytej, będzie odprowadzać ścieki do kolektora głównego LWs. Z uwagi na spływy z powierzchni cmentarza zagospodarowanego zgodnie z dużym spadem terenu, co przy obecnej zabudowie powierzchni materiałem kamiennym)nagrobki, aleje) może wywoływać zalewanie terenów położonych poniżej, musi być wykonany odcinający system opaskowy wzdłuż najniższej południowej granicy cmentarza. Odbiornikiem dla tych wód będzie zbudowany w zachodniej poszerzonej części cmentarza nowy kanał odprowadzający włączony do końcówki kanału w ulicy Malczewskiego. Szczególnie uzasadnione jest przejęcie wód z części wschodniej z uwagi na możliwość zalewania części zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Ukrytej,
   c) dopuszczony stopień zmian w zabudowie południowego stoku Wzgórza św. Bronisławy, a także w paśmie ulicy Królowej Jadwigi i Emaus umożliwia dla obsługi terenów wykorzystanie usytuowanych w tych ulicach istniejących ciągów kanalizacyjnych.
5) Realizacja wszystkich nowych obiektów mieszkalnych i usługowych jest możliwa tylko pod warunkiem podłączenia do miejskiego systemu kanalizacji.
6) Budowa nowych kanałów jest dopuszczona tylko w trasie, gdzie równolegle powstaje miejski ciąg komunikacyjny. W przeciwnym wypadku odprowadzenie ścieków może zostać zrealizowane pod warunkiem uregulowania umowy związanej z dostępem do eksploatacji lub w sytuacji przyłączenia prywatnego.

7) W sytuacjach, o których mowa w pkt 5 i 6 przy wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę projekt sieci kanalizacyjnej (a także i wodociągowej) każdorazowo musi uzyskać pozytywną opinię MPWiK S.A. oraz właściwego organu administracji samorządowej ds. ochrony środowiska.

§ 11

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji i budowy obiektów infrastruktury elektroenergetyki:
   1) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie istniejąca i rozbudowywana sieć średniego napięcia 15 kV, zasilana ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV usytuowanych poza obszarem objętym planem,
   2) lokalizację nowych stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV dopuszcza się tylko na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 3, MU 5, MU 6**,
   3) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy budować wyłącznie w wykonaniu wnętrzowym:
      a) jako małogabarytowe stacje wolnostojące o wystroju harmonizującym z otaczającą zabudową, pod warunkiem wykupu gruntów na ten cel oraz indywidualnego opracowania projektu architektonicznego kiosku stacji,
      b) jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących - z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków - albo wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów,
   4) Nie dopuszcza się sytuowania stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV w bezpośrednim sąsiedztwie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w przypadku budowy tych stacji wewnątrz obiektów kubaturowych.
2. Ustala się następujące zasady budowy i modernizacji sieci elektroenergetycznej:
   1) na terenach objętych planem nową sieć elektroenergetyczną, bez względu na jej napięcie znamionowe, należy wykonywać wyłącznie w wersji kablowej,
   2) linie kablowe należy układać w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg - z uzasadnionych przyczyn technicznych i ekonomi-cznych dopuszcza się inne trasy linii kablowych,
   3) sieć elektroenergetyczną rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności uzupełniania zabudowy na terenie objętym planem,
   4) w ramach prowadzonej modernizacji istniejące napowietrzne linie niskiego napięcia należy sukcesywnie wymieniać na linie kablowe.

§ 12

1. Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji i lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem:
   1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,
   2) lokalizowanie obiektów z aparaturą telekomunikacyjną sieci publicznych jest dopuszczalne tylko na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU 3, MU 5 i MU 6**,
   3) aparaturę telekomunikacyjną sieci publicznych należy umieszczać:
      a) wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących - z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków - albo wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów,
      b) w kioskach wolnostojących, lokalizowanych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów, pod warunkiem wykupu gruntów na ten cel, minimalizacji gabarytów kiosku, dostosowania jego wystroju architektonicznego do wymagań określonych dla przeznaczenia podstawowego terenu oraz indywidualnego opracowania projektu architektonicznego kiosku,
   4) dopuszcza się umieszczanie radiowych anten nadawczych telekomunikacyjnych sieci publicznych wyłącznie na budynkach w zabudowie mieszkalno-usługowej **MU 6** lub **MU 5**, jeżeli:
      a) budynki nie są wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków,
      b) nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, jakie mogą występować w środowisku, określone przepisami odrębnymi,
      c) wysokość zawieszenia anten nie będzie wyższa od 2 m, licząc od kalenicy dachu,
   5) umieszczanie pozostałych radiowych anten nadawczych na budynkach jest dopuszczalne, jeżeli zostaną spełnione równocześnie następujące warunki:
      a) uzyskana zostanie akceptacja właściwych służb konserwatorskich w przypadku, gdy budynki są wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków,
      b) nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, jakie mogą występować w środowisku, określone przepisami odrębnymi,
      c) wysokość zawieszenia anten nie będzie wyższa od 2 m, licząc od kalenicy dachu,
   6) Na całym obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących wież urządzeń radiokomunikacyjnych oraz wież wznoszonych na budynkach.
2. Ustala się następujące zasady budowy i modernizacji przewodowych linii sieci telekomunikacyjnych:
   1) na obszarze objętym planem istniejącą napowietrzną sieć telekomunikacyjną należy przebudować na sieć kablową, dopuszcza się sukcesywną przebudowę, w miarę prowadzonych prac modernizacyjnych i remontowych,
   2) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w kanalizacji kablowej i układać w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg, z uzasadnionych powodów technicznych i ekonomicznych dopuszcza się inne trasy linii,
   3) w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się lokalizację estetycznie wykonanych kablowych szafek rozdzielczych sieci przewodowej,
   4) sieć telekomunikacyjną rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności uzupełniania zabudowy na terenie objętym planem.

§ 13

1. Ustala się następujące zasady zasilania gazem terenu objętego planem:
   1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje sieć gazu niskoprężnego zasilana ze stacji redukcyjno-pomiarowej II stopnia przy ul. Senatorskiej (usytuowanego poza obszarem objętym planem) oraz gazociąg średnioprężny biegnący wzdłuż al. Waszyngtona,
   2) rozbudowę sieci rozdzielczej gazu ustala się w oparciu o gazociągi niskoprężne ϕ 150 (biegnące wzdłuż ul. Królo-

wej Jadwigi i ul. Księcia Józefa Poniatowskiego) oraz gazociąg średnioprężny ϕ 100,
3) ustala się, że źródłem gazu ziemnego dla mieszkańców ul. Drożyny i ul. Zaścianek będzie gazociąg niskoprężny ϕ 150 mm biegnący w ul. Królowej Jadwigi,
4) ustala się, że źródłem gazu ziemnego dla nowych terenów przewidzianych pod zabudowę i oznaczonych MN1 będzie gazociąg niskoprężny ϕ 160 mm biegnący w ul. Ukrytej,
5) dopuszcza się zastosowanie gazu ziemnego dla celów grzewczych dla odbiorców indywidualnych po każdorazowym uzgodnieniu z Zakładem Gazowniczym,
6) sieć gazowniczą należy rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności uzupełniania zabudowy na obszarze objętym planem.

2. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:
1) utrzymuje się istniejącą kotłownię lokalną (ul. Białe Wzgórze) zasilaną gazem ziemnym wraz z lokalną siecią ciepłowniczą,
2) w miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej.

ROZDZIAŁ III

Przeznaczenie poszczególnych kategorii terenów oraz warunki ich zagospodarowania

§ 14

1. Wyznacza się **TERENY KOLONII WILLOWEJ NA WZGÓRZU ŚW. BRONISŁAWY (MN.1)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
3. Jako użytkowanie towarzyszące przyjmuje się jedynie komponowaną zieleń ogrodów.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu **MN 1**:
1) zakaz lokalizacji nowych budynków,
2) zakaz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków,
3) zakaz lokalizacji usług, dla których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę,
4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i budowli bezpośrednio związanych z urządzeniem ogrodów i utrzymaniem stabilności zboczy,
5) dopuszcza się lokalizację garaży pod warunkiem, że ich realizacja uzyska pozytywną opinię organu administracji publicznej właściwego w sprawach ochrony zabytków w zakresie lokalizacji i formy architektonicznej,
6) modernizacja wszystkich istniejących budynków nie może powodować naruszenia historycznej formy architektonicznej budynków w zakresie ich wysokości oraz kształtu dachu,
7) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.
5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, a w szczególności § 1 ust. 3, § 2 ust. 3 pkt 1 i 2, ust. 4 pkt 1 oraz § 7.

§ 15

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ W STREFIE OCHRONY SYLWETY WZGÓRZA ŚW. BRONISŁAWY (MN 2)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja budynków mieszkalnych.
3. W granicach terenów zabudowy mieszkalnej, jako użytkowanie towarzyszące przyjmuje się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wszystkich terenów **MN 2**:
1) tam, gdzie na rysunku planu została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, lokalizacja nowych oraz modernizacja i przebudowa istniejących budynków musi być z nią zgodna,
2) dachy nowo realizowanych i przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, z doświetleniem poprzez lukarny bądź okna połaciowe,
3) do pokrycia dachów należy stosować materiały w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym,
4) niezbędną dla lokalizacji usług ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć na działce, na której te usługi mają się znajdować,
5) wszystkie podejmowane przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdz. I i II, a w szczególności § 2 ust. 2 pkt 3, ust. 4 pkt 2 oraz § 7.
5. Ze względu na istniejące uwarunkowania, wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów **MN 2**: MN 2.1, MN 2.2, MN 2.3, MN 2.4, dla których dodatkowo ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, określone odpowiednio w ust. 6 -9.
6. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 2.1**:
1) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować przekroczenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,4**,
2) wysokość bezwzględna nowo realizowanych, modernizowanych i rozbudowywanych budynków nie może przekraczać wysokości **220 m n.p.m.**

Wyjątek stanowi istniejący budynek przy ul. Królowej Jadwigi 30A, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy w przypadku modernizacji wynosi 224,5 m n.p.m. i budynek przy ul. Królowej Jadwigi 32 b, c, gdzie wysokość ta wynosi 225,0 m n.p.m.
7. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 2.2**:
1) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować przekroczenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,4**,
2) wysokość bezwzględna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **218,0 m n.p.m.**
8. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 2.3**:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków,
2) modernizacja istniejącej zabudowy musi być zgodna z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy i ustaloną wysokością (§ 15 ust. 8 pkt 3),
3) wysokość bezwzględna zabudowy w przypadku jej modernizacji i przebudowy nie może przekraczać **225,0 m n.p.m.**, a w przypadku budynku przy ulicy Księcia Józefa 13 - **234,5 m n.p.m.**
9. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 2.4**:
1) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować przekroczenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,85**,
2) wysokość bezwzględna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **213,0 m n.p.m**, a w budynkach lokalizowanych wzdłuż pierzei ul. Jaxy Gryfity **217,00 m n.p.m.**

§ 16

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ POŁUDNIOWEGO STOKU SALWATORA (MN 3)**.

2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wszystkich terenów **MN 3**:
   1) lokalizacja nowej oraz modernizacja i uzupełnienie istniejącej zabudowy nie może powodować naruszenia wskaźnika intensywności **0,4**,
   2) tam, gdzie na rysunku planu została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, lokalizacja nowych oraz modernizacja i przebudowa istniejących budynków musi być z nią zgodna,
   3) dachy nowo realizowanych i przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, z doświetleniem poprzez lukarny bądź okna połaciowe,
   4) do pokrycia dachów należy stosować drobne elementy (dachówkę ceramiczną lub jej imitację) w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym,
   5) wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać odpowiednich ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, a w szczególności § 1 ust. 3, § 2 ust. 2 i ust. 4 pkt 2.
4. Ze względu na istniejące uwarunkowania, wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów **MN 3**: MN 3.1, MN 3.2, MN 3.3, dla których dodatkowo ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, określone odpowiednio w ust. 6 - 7.
5. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 3.1**:
   1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej jedynie w układzie wolnostojącym,
   2) podstawowym warunkiem realizacji wszystkich budynków jest równoczesna lub wcześniejsza realizacja drogi dojazdowej KDX (ulica Ukryta Boczna) wraz z infrastrukturą techniczną, wykonana w oparciu o projekt techniczny poprzedzony ekspertyzą geologiczną,
   3) obowiązuje bezwzględny zakaz dojazdu od Alei Waszyngtona,
   4) zasady dojazdu do działek nr 222/16 i 222/17 określa § 26 ust. 3 pkt 7,
   5) powierzchnia zabudowy każdej działki nie może przekraczać 30% jej powierzchni ogólnej, pozostałą część należy urządzić jako zieleń komponowaną,
   6) wysokość bezwzględna zabudowy nie może przekraczać **230,0 m n.p.m**,
   7) obowiązuje zakaz lokalizacji usług.
6. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 3.2**:
   1) jako użytkowanie towarzyszące przyjmuje się usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
   2) niezbędną dla lokalizacji usług ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć na działce, na której te usługi mają się znajdować,
   3) modernizacja i rozbudowa istniejących budynków nie może powodować przekroczenia wskaźnika intensywności 0,4 oraz zwiększenia istniejącej obecnie wysokości zabudowy,
   4) wysokość nowych budynków nie może przekraczać średniej wysokości budynków sąsiednich, obliczoną jako średnia arytmetyczna wysokości względnej budynków znajdujących się na działkach bezpośrednio graniczących z działką, dla której określa się wysokość średnią.
7. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 3.3**:
   1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych o użytkowe poddasze.
   2) w przypadku rozbudowy, o której mowa w § 16 ust. 7 pkt 1 obowiązuje zastosowanie dachów dwuspadowych w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, z doświetleniem poprzez lukarny bądź okna połaciowe,
   3) wysokość względna zabudowy nie może przekroczyć **13,0 m** licząc od najniższego punktu terenu pod budynkiem do jego kalenicy,
   4) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków mieszkalnych i usługowych,
   5) garaże mogą być lokalizowane jedynie jako wbudowane w istniejące budynki mieszkalne lub w ogrodzenie działki.

§ 17

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ WZDŁUŻ UL. KRÓLOWEJ JADWIGI (MN 4)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja budynków mieszkalnych.
3. W granicach terenów zabudowy mieszkalnej, jako użytkowanie towarzyszące przyjmuje się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wszystkich terenów **MN 4**:
   1) niezbędną dla lokalizacji usług ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć na działce, na której te usługi mają się znajdować,
   2) tam, gdzie na rysunku planu została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, lokalizacja nowych oraz modernizacja i przebudowa istniejących budynków musi być z nią zgodna,
   3) dachy nowo realizowanych i przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, z doświetleniem za pomocą lukarn bądź okien połaciowych. W budynkach gospodarczych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
   4) wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, a w szczególności § 1 ust. 3 pkt 3 i § 2 ust. 2 pkt 3 i ust. 4 pkt 2 oraz § 7.
5. Ze względu na istniejące uwarunkowania wyodrębnia się następujące kategorie terenów **MN 4**: MN 4.1, MN 4.2, MN 4.3, dla których ustala się dodatkowo następujące warunki zagospodarowania określone odpowiednio w ust. 6 - 8.
6. Dla terenów **MN 4.1**:
1) dopuszcza się wykorzystanie istniejących obiektów w całości dla lokalizacji funkcji usługowych związanych z kulturą, nauką, oświatą i zdrowiem,
2) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,85**,
3) wysokość bezwzględna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać 219,5 m n.p.m.
7. Dla terenów **MN 4.2**:
   1) dopuszcza się wykorzystanie istniejących obiektów w całości dla lokalizacji funkcji usługowych związanych z kulturą, nauką, oświatą i zdrowiem,
   2) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,85**, za wyjątkiem działek nr 311 i nr 312/3, na których dopuszcza się wskaźnik intensywności zabudowy **0,95** i działki nr 26/6, na której dopuszcza się wskaźnik intensywności zabudowy **1,0**,
   3) wysokość względna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **11,0 m**. W przypadku istniejących budynków wyższych niż 11,0 m, ich modernizacja i rozbudowa nie może powodować zwiększenia wysokości. W sytuacjach plombowych wysokość zabudo-

wy wymaga dostosowania do wysokości zabudowy istniejącej na działkach sąsiadujących, lecz nie może przekroczyć 13,0 m.

8. Dla terenów **MN 4.3**:
   1) dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jedynie w układzie wolnostojącym. W przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się usytuowanie nowych budynków mieszkalnych bezpośrednio przylegających do ścian szczytowych budynków istniejących, zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
   2) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,4**,
   3) wysokość względna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać 11,0 m. Dopuszcza się 13,0 m wysokości względnej nowej i modernizowanej zabudowy jedynie wzdłuż północnej pierzei ulicy Królowej Jadwigi.

§ 18

1. Wyznacza się **ENKLAWY ZABUDOWY MIESZKALNEJ W STREFIE OGRODÓW (MN 5)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest adaptacja i wymiana istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania obowiązujące we wszystkich enklawach zabudowy mieszkalnej **MN 5**:
   1) obowiązuje zakaz lokalizacji usług,
   2) wysokość względna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **9,0 m**,
   3) dachy nowo realizowanych i przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, z doświetleniem za pomocą lukarn bądź okien połaciowych,
   4) wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, a w szczególności § 1 ust. 3 pkt 2 i 3, § 2 ust. 4 pkt 2c.
4. Ze względu na istniejące uwarunkowania wyodrębnia się następujące kategorie terenów **MN 5**: MN 5.1, MN 5.2, dla których ustala się dodatkowo następujące warunki zagospodarowania określone odpowiednio w ust. 5 - 6.
5. Dla terenu **MN 5.1**:
   1) powierzchnia zabudowy działki nie może przekraczać 25% powierzchni tej jej części, która znajduje się w granicach terenu MN 5.1. Pozostałą część działki należy urządzić jako ogrodową zieleń komponowaną,
   2) dopuszcza się przekroczenie wskaźnika, o którym mowa w pkt 1 tylko w przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy na działkach, na których ten wskaźnik już jest przekroczony i tylko do istniejącego poziomu wskaźnika,
   3) dojazd do budynków lokalizowanych w granicach terenu MN 5.1 możliwy jest jedynie od ulicy Zaścianek. Dojazd od ulicy Panoramicznej dopuszcza się jedynie dla istniejących budynków zlokalizowanych granicach terenu MN 5.1, dla których nie ma technicznych możliwości dojazdu od ulicy Zaścianek.
6. Dla terenu **MN 5.2**:
   1) realizacja nowych i modernizacja istniejących budynków nie może powodować naruszenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,4**.

§ 19

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO-USŁUGOWEJ (MU)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych.
3. W granicach terenów zabudowy mieszkalno-usługowej dopuszcza się usługi z zakresu:
   1) nauki, kultury, sztuki,
   2) gastronomii i handlu detalicznego.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wszystkich terenów **MU**:
   1) tam, gdzie na rysunku planu została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, lokalizacja nowych oraz modernizacja i przebudowa istniejących budynków musi być z nią zgodna,
   2) niezbędną dla lokalizacji usług ilość miejsc parkingowych i postojowych należy przewidzieć na działce, na której te usługi będą zlokalizowane,
   3) dachy nowo realizowanych i przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, z doświetleniem za pomocą lukarn bądź okien połaciowych.
5. Ze względu na istniejące uwarunkowania wyodrębnia się następujące kategorie terenów **MU**: MU 1, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5, MU 6, dla których ustala się dodatkowo następujące warunki zagospodarowania określone odpowiednio w ust. 6 - 11.
6. Dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 1**:
   1) wysokość bezwzględna zabudowy nie może przekraczać **218,0 m n.p.m.**
   2) dojazd do budynków dopuszcza się jedynie od strony ulicy Królowej Jadwigi,
   3) wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności: § 1 ust. 3 pkt 3, § 2 ust. 2 pkt 3, ust. 4 pkt 2 oraz § 7.
7. Dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 2**:
   1) wysokość bezwzględna zabudowy nie może przekraczać **217,0 m n.p.m.**
   2) wyjątek stanowi budynek przy ul. Królowej Jadwigi 16, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy w przypadku jej modernizacji wynosi **218,5 m n.p.m.**
   3) dojazd do budynków dopuszcza się jedynie od ulicy Królowej Jadwigi,
   4) wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności: § 1 ust. 3 pkt 3, § 2 ust. 2 pkt 3, ust. 4 pkt 2 oraz § 7.
8. Dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 3**:
   1) wzdłuż linii kształtowania wnętrza urbanistycznego Placu na Salwatorze należy kształtować elewacje, zieleń komponowaną i ogrodzenia jako harmonijną, spójną oprawę placu,
   2) wysokość bezwzględna zabudowy nie może przekraczać **219,0 m n.p.m.** wciągu zabudowy przylegającej do ulicy Emaus i **216,0 m n.p.m.** w pozostałej części terenu,
   3) projekty wszystkich inwestycji powinny zawierać graficzne przedstawienie zasad wkomponowania nowej zabudowy w otaczający teren, ilustrowane na uwierzytelnionych geodezyjnie przekrojach podłużnych i poprzecznych zawierających rzędne terenu i rzędne najwyższych punktów projektowanych budynków. Zasięg przekrojów powinien:
      a) umożliwiać wiarygodną analizę widoków na kościół Najświętszego Salwatora z powierzchni Placu,
      b) umożliwiać analizę powiązania nowej zabudowy z zabudowa istniejącą, szczególnie zabudową historyczną.

4) wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności: § 1 ust. 3 pkt 3, § 2 ust. 2 pkt 3, ust. 4 pkt 2 oraz § 7.

9. Dla terenów zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 4**:
   1) zakaz lokalizacji nowych budynków,
   2) wysokość bezwzględna modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **219,0 m n.p.m.**
   3) wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności § 1 ust. 3, § 2 ust. 4 pkt 2 i § 7.
10. Dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 5**:
   1) realizacja nowych obiektów możliwa jest zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   2) pozostałe budynki przeznaczone zostają do adaptacji i modernizacji pod warunkiem zachowania ich formy w zakresie obrysu i wysokości,
   3) wysokość względna nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **13,0 m**,
   4) wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności § 1 ust. 3 pkt 3, § 2 ust. 2 pkt 3 oraz § 7.
11. Dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 6**:
   1) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,85**,
   2) wysokość względna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **13,0 m**,
   3) wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności § 1 ust. 3 oraz § 7.

§ 20

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG PUBLICZNYCH (UP)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod inwestycje związane z realizacją celów publicznych.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów UP:
   1) modernizacja istniejącej i realizacja nowej zabudowy kubaturowej musi być zgodna z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy i nie może przekraczać wysokości względnej **13,0 m**,
   2) pozostała część terenu może zostać wykorzystana dla lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
   3) wzdłuż granicy terenu UP należy urządzić pas komponowanej zieleni wysokiej i niskiej o szerokości minimum 3,0 m.

§ 21

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG SAKRALNYCH (UK)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację obiektów sakralnych wraz z towarzyszącą im zielenią.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów UK:
   1) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych,
   2) wszystkie działania inwestycyjne wymagają dochowania warunków, o których mowa w Rozdz. I i II.

§ 22

1. Wyznacza się **TERENY OTWARTE (ZO)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest zieleń: ogrody, sady, łąki.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wszystkich terenów **ZO**:
   1) zakaz lokalizacji zabudowy,
   2) zakaz lokalizacji nowych ogrodów działkowych lub ogrodów posiadających charakter ogródków działkowych,
   3) konieczność zachowania istniejących zadrzewień i trwałych użytków zielonych.
4. Ze względu na istniejące uwarunkowania, wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów **ZO: ZO 1, ZO 2, ZO 3**, dla których dodatkowo ustala się następujące warunki zagospodarowania określone odpowiednio w ust. 5 - 7.
5. Dla terenów otwartych **ZO 1** dopuszcza się lokalizację:
   1) małej architektury,
   2) innych urządzeń terenowych i budowli związanych bezpośrednio z urządzeniem i funkcją ogrodu towarzyszącego zabudowie mieszkalnej i pod warunkiem, że nie zajmą one więcej niż 20% powierzchni terenu tej części działki, która znajduje się w granicach terenu ZO 1.

   Zajmą one więcej niż 20% powierzchni terenu tej części działki, która znajduje się w granicach terenu ZO 1.
6. Dla terenów otwartych **ZO 2**:
   1) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również gospodarczej, rolniczej i ogrodniczej,
   2) dopuszcza się jedynie lokalizację obiektów małej architektury oraz niezbędnych budowli bezpośrednio służących zabezpieczeniu terenu,
   3) zakaz realizacji trwałych ogrodzeń.
7. Dla terenów otwartych **ZO 3**:
   1) dopuszcza się lokalizację:
      a) małej architektury,
      b) urządzeń sportu i rekreacji,
      c) pojedynczych obiektów związanych z funkcją kultury, sportu, rekreacji oraz handlu i gastronomii,
   2) urządzenia, o których mowa w ppkt b mogą być zrealizowane przy zachowaniu warunku, że ich powierzchnia nie będzie przekraczać 20% powierzchni tej części działki, która znajduje się w granicach terenu **ZO.3**,
   3) obiekty, o których mowa w ppkt c mogą być zrealizowane przy zachowaniu warunku, że ich powierzchnia wraz z urządzeniami towarzyszącymi nie będzie przekraczać 10% powierzchni tej części działki, która znajduje się w granicach terenu **ZO.3**.

§ 23

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ (ZP)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest ogólnie dostępna zieleń urządzona.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wszystkich terenów ZP:
   1) zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy,
   2) zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej.
4. Ze względu na istniejące uwarunkowania, wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów **ZP**: ZP 1, ZP 2, dla których dodatkowo w ust 5 i 6 ustala się warunki zagospodarowania.
5. Dla terenów zieleni publicznej **ZP 1** obowiązują następujące warunki zagospodarowania:
   1) konieczność urządzenia trwałych ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych i placyków wyposażonych w miarę potrzeby w oświetlenie, ławki i elementy małej architektury,
   2) konieczność zabezpieczenia skarp terenowych,
   3) zagospodarowanie terenu nie może naruszać w szczególności ustaleń zawartych w § 1 ust. 3, § 2 ust. 2 pkt 2 oraz § 7.
6. Dla terenu zieleni publicznej **ZP 2** obowiązują następujące warunki zagospodarowania:

1) konieczność zakomponowania zieleni jako ogrodu miejskiego stanowiącego integralną część Placu na Salwatorze,
2) konieczność urządzenia trwałych ciągów pieszych, wyposażenia terenu w oświetlenie i elementy małej architektury,
3) zakaz lokalizacji reklam,
4) zagospodarowanie terenu nie może naruszać w szczególności ustaleń zawartych w § 1 ust. 3, § 2 ust. 2 pkt 2 oraz § 7.

§ 24

1. Wyznacza się **TERENY CMENTARZA (ZC)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest cmentarz parafialny wraz z towarzysząca mu infrastrukturą.
3. Obowiązuje zakaz lokalizacji wszystkich form użytkowania nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym.
4. Ustala się dojazd do cmentarza i parkingów od ulicy Malczewskiego, po południowej stronie Al. Waszyngtona.
5. Wszelkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w § 1 ust. 3 pkt 3.
6. Z uwagi na istniejące uwarunkowania, wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów **ZC**, dla których ustala się dodatkowo następujące warunki zagospodarowania:
   1) dla terenu **ZC 1** - przeznacza się teren **ZC 1** pod część grzebalną cmentarza oraz niezbędne dla obsługi cmentarza dojazdy i parkingi;
   2) dla terenu **ZC 2**:
      a) przeznacza się teren ZC 2 pod lokalizację kaplicy cmentarnej wraz z zakomponowaną zielenią,
      b) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
      c) obowiązuje zakaz przeznaczenia terenu pod funkcje grzebalne cmentarza.

§ 25

1. Wyznacza się **TEREN PLACU MIEJSKIEGO (KX.1)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów dla ukształtowania Placu na Salwatorze.
2. Jako użytkowanie towarzyszące przyjmuje się:
   1) komponowaną zieleń ogólnodostępną z elementami małej architektury,
   2) usługi kultury, nauki i sztuki,
   3) usługi handlu detalicznego i gastronomii.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu KX.1:
   1) docelowe (po likwidacji pętli tramwajowej) urządzenie nawierzchni placu, jako przestrzeni ruchu pieszego,
   2) wytyczenie i urządzenie ścieżki rowerowej prowadzącej od mostu na Rudawie w kierunku Alei Waszyngtona,
   3) lokalizację usługowych obiektów kubaturowych dopuszcza się w północno-wschodnim narożniku placu do wyznaczonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   4) wysokość bezwzględna obiektów kubaturowych nie może przekraczać 217,0 m n.p.m.,
   5) obiekty należy kształtować jako czytelną oprawę, porządkującą wnętrze placu i akcentowanie jego narożnika,
   6) dachy należy kształtować jako dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45o, pokryte materiałem w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym,
   7) oprawę placu od strony północnej, wschodniej i zachodniej stanowić musi komponowana zieleń powiązana z elementami małej architektury,
   8) wnętrze placu (jego oprawę i nawierzchnię) należy ukształtować w sposób umożliwiający ekspozycję i otwarcia widokowe na obiekty charakterystyczne dla tego miejsca: klasztor ss. Norbertanek, kaplicę św. Małgorzaty, kościół Najśw. Salwatora i zespół zabudowy na Wzgórzu św. Bronisławy oraz budynek przy ulicy Emaus nr 3,
   9) zakaz lokalizacji reklam na obiektach, ogrodzeniach i reklam wolno stojących,
   10) wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności § 1 ust. 3 pkt 3.
4. Ze względu na znaczenie placu w krajobrazie miasta, jego zagospodarowanie w granicach terenu KX.1 oraz terenów przyległych powinno zostać poprzedzone sporządzeniem kompleksowego projektu zagospodarowania terenu obejmującego szczególnie:
   1) sposób rozwiązania komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej,
   2) sposób kształtowania pierzei Placu na Salwatorze, w tym:
      a) zasady kształtowania zabudowy,
      b) zasady kompozycji zieleni niskiej i wysokiej,
   3) rodzaje nawierzchni,
   4) elementy małej architektury i oświetlenie,
   5) ewentualnie: zasady wykorzystania podziemnej części Placu na Salwatorze,
   6) sposób zachowania i ekspozycji widokowej obiektów wymienionych w pkt 8.
5. Projekt, o którym mowa w ust. 4 wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyki i Architektury.
6. Dopuszcza się również ustalenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu i kształtowania przestrzeni placu w oparciu o procedurę konkursu urbanistyczno-architektonicznego, dla którego warunki będą określone w oparciu o ustalenia zawarte w planie, a obejmować tereny KX.1 oraz tereny przyległe.

§ 26

1. Wyznacza się **TEREN ALEI WASZYNGTONA (KX.2)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja alei pieszej wiodącej od Placu na Salwatorze do Kopca Kościuszki.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu **KX.2**:
   1) obowiązuje ochrona istniejących szpalerów drzew,
   2) obowiązuje ukształtowanie oprawy alei w formie ciągów komponowanej zieleni niskiej, akcentów małej architektury, oświetlenia itp.
   3) obowiązuje zachowanie wglądów widokowych na bliskie i dalekie panoramy miasta,
   4) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
   5) obowiązuje zakaz zmiany dotychczasowych zasad organizacji ruchu kołowego,
   6) zakaz podłączeń komunikacyjnych do terenów przyległych, za wyjątkiem sytuacji określonej w § 26 ust. 3 pkt 7,
   7) w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem strzałki oraz opisem KDX dopuszcza się dojazd do działki nr 222/19, stanowiący równocześnie tymczasowy dojazd do działek o numerach 222/16 i 222/17, zgodnie z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę. Wzdłuż Alei Waszyngtona, na odcinku od ul. św. Bronisławy do ogrodzenia cmentarza, obowiązuje zakaz realizacji innych wjazdów niż wyznaczony na rysunku planu.

§ 27

1. Wyznacza się TERENY **KOMUNIKACJI (KT)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja dróg wraz z niezbędną infrastruktura techniczną.

3. Ustala się jako obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających)w granicach dokładności skali planu) dla poszczególnych klas ulic i dróg oraz linii kolejowych:
   1) ulica klasy Z +T (zbiorcza z torowiskiem tramwajowym) 20 m,
   2) ulica klasy Z (zbiorcza) 20 m,
   3) ulice klasy L (lokalne) 12 m,
   4) ulice klasy D (dojazdowe) 8 m,
   5)ciągi pieszo-jezdne klasy DX 4 m,
   6) ciągi piesze klasy X 4 m.

   Przebiegi linii rozgraniczających ulic określa rysunek planu.
4. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu, bądź szczegółowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi, wynikającymi z projektów technicznych, plan dopuszcza odstępstwa od ww. szerokości, przy zachowaniu pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas ulic z określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430).
5. Korekty przebiegów linii rozgraniczających ulic klas D i ciągów klasy DX mogą być wprowadzane bez potrzeby dokonywania zmiany planu w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
   1) opracowania koncepcji uzasadniającej potrzebę wprowadzenia zmian,
   2) utrzymania zapisanych w planie lokalizacji skrzyżowań z ulicami (drogami) klas wyższych,
   3) spełnienia parametrów przekrojów poprzecznych ulic przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku,
   4) utrzymania możliwości realizacji planowanych ciągów infrastruktury.

   O akceptacji zmian przebiegu linii rozgraniczających rozstrzyga właściwy organ administracji samorządowej w porozumieniu z zarządcą ulicy.
6. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
   1) w formie zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas Z, L i D,
   2) w formie parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy D i ciągów pieszo-jezdnych klasy DX, także ulicy klasy L w przypadku funkcjonowania jej jako jednokierunkowa.
7. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KZ + T, KZ, KL, KD, KDX mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):
   1) ciągi rowerowe,
   2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
   3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,
   4) zieleń o charakterze izolacyjnym,
   5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
   6) elementy małej architektury.
8. Przebiegi ciągów rowerowych oznaczono na rysunku planu; przewiduje się możliwości ich prowadzenia jako:
   1) wydzielone ścieżki rowerowe,
   2) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni ulic KZ i KZ +T,
   3) ciągi pieszo-rowerowe,
   4) oznakowane trasy rowerowe prowadzone w obrębie ulic dojazdowych KD i ciągów pieszo-jezdnych KDX.

§ 28

1. Wyznacza się **TERENY WÓD OTWARTYCH (W)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów są wody otwarte w korytach rzek: Wisły i Rudawy.
3. W granicach terenów wód otwartych nie dopuszcza się żadnych form zagospodarowania trwałego i tymczasowego, za wyjątkiem zlokalizowania kładki pieszo-rowerowej, usytuowanej na rzece Rudawie, na przedłużeniu ulicy Salwatorskiej.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 29

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wynosi 0%.

§ 30

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady: *P. Pytko*

SALWATOR
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Salwator w Krakowie

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LV/531/04
Rady Miasta Krakowa
z dnia 8 września 2004 r.

LEGENDA

granice planu
linie rozgeaniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz zróżnicowanych warunkach ich zagospodarowania
nieprzekraczalne linie zabudowy

POSZCZEGÓLNE KATEGORIETERENÓW:

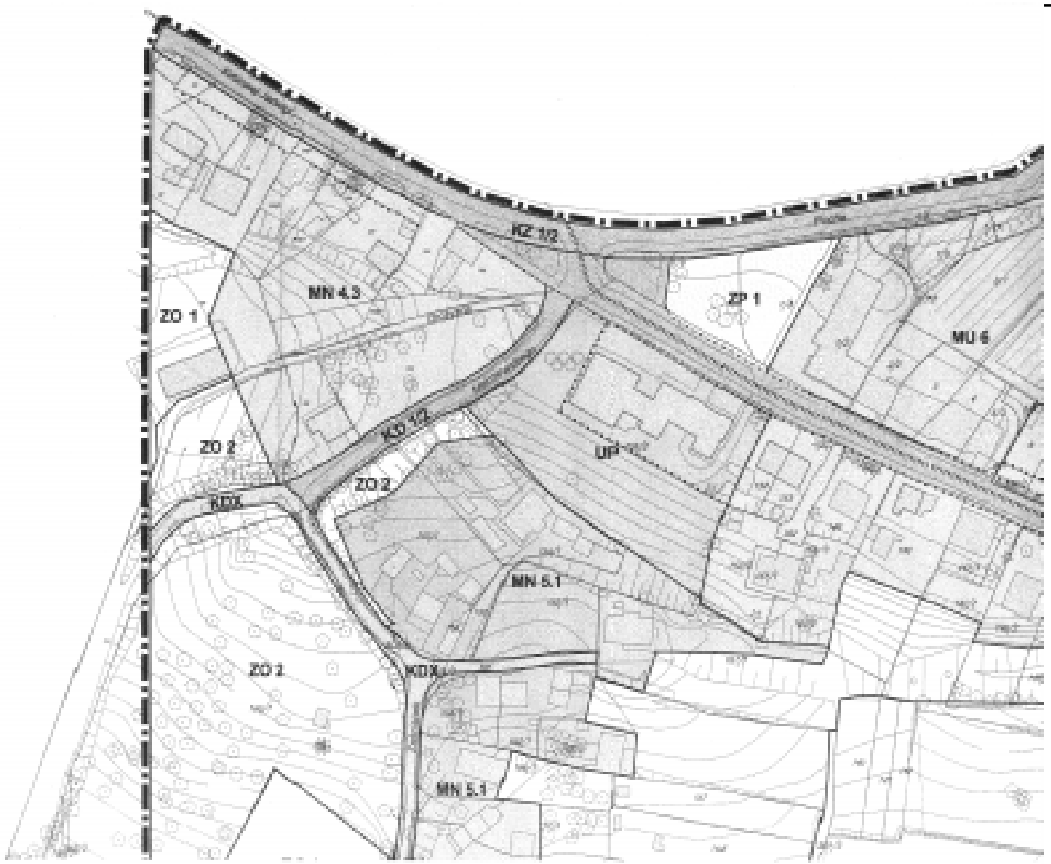
MN 1 – tereny kolonii willowej na wzgórzu Św. Bronisławy
MN 2 – tereny zabudowy mieszkalnej w strefie ochrony sylwety wzgórza Św. Bronisławy
MN 3 – tereny zabudowy mieszkalnej na południowym stoku Salwatora
MN 4 – tereny zabudowy mieszkalnej wzdłuż ul. Królowej Jadwigi
MN 5 – enklawy zabudowy mieszkalnej w strefie ogrodów
MU – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej
UP – tereny usług publicznych
UK – tereny usług sakralnych
ZO – tereny otwarte
ZP – tereny zieleni publicznej
ZC – tereny cmentarza
KZ +T, KL, KD – tereny tras komunikacyjnych
KDX – ciągi pieszo-jezdne
KX – tereny komunikacji pieszej
W – tereny wód otwartych

INNE USTALENIA:

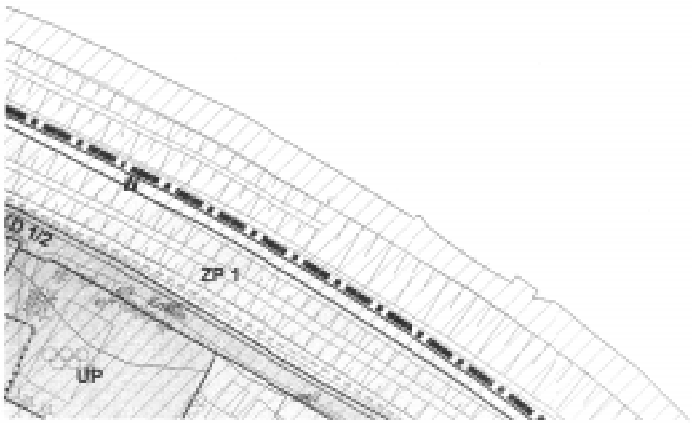
linia kształtowania wnętrza urbanistycznego Placu Na Salwatorze
pierzeje ulicy Księcia Józefa i królowej Jadwigi
ścieżki rowerowe
punkty i osie widokowe
granica terenów objętych ochroną historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego wzgórza Św. Bronisławy
granica terenów objętych ochroną widokową wzgórza Św. Bronisławy
ochrona konserwatorska cmentarza Salwatorskiego

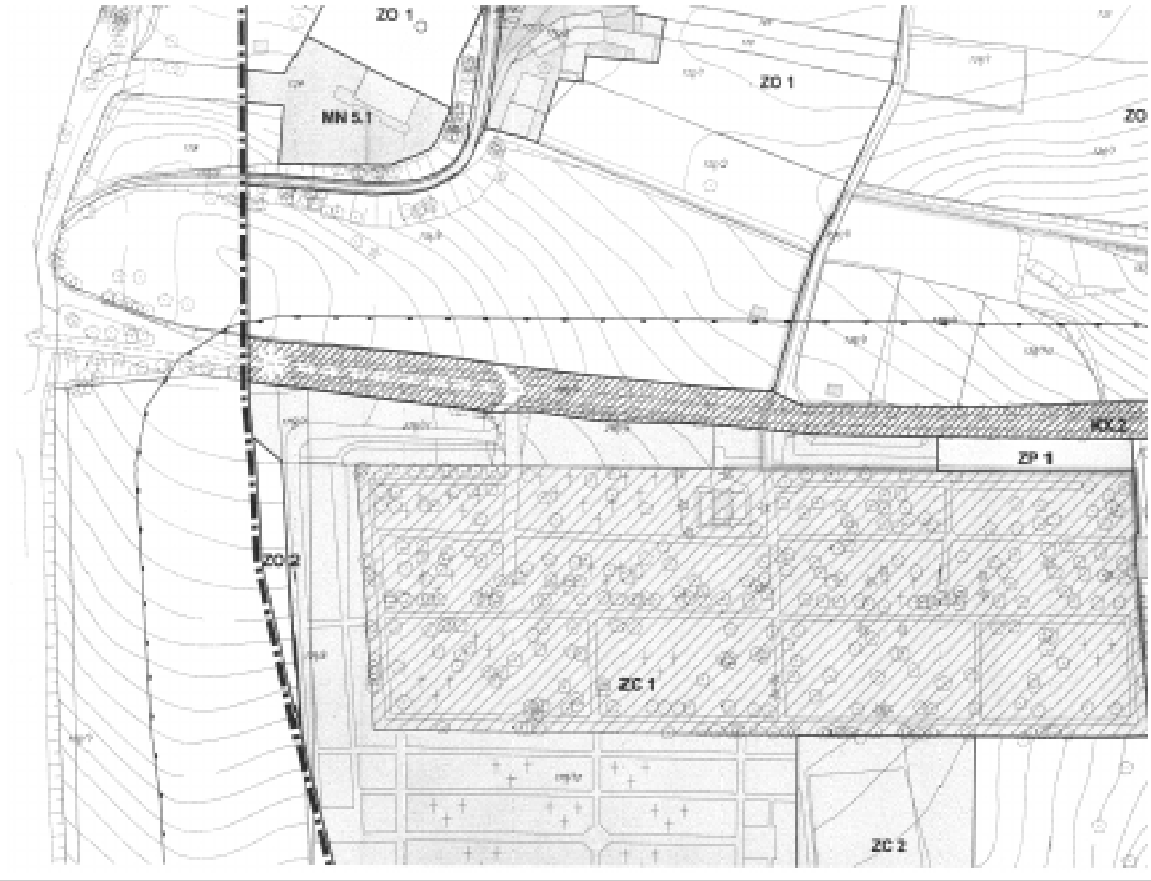
USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH ORAZ AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO:

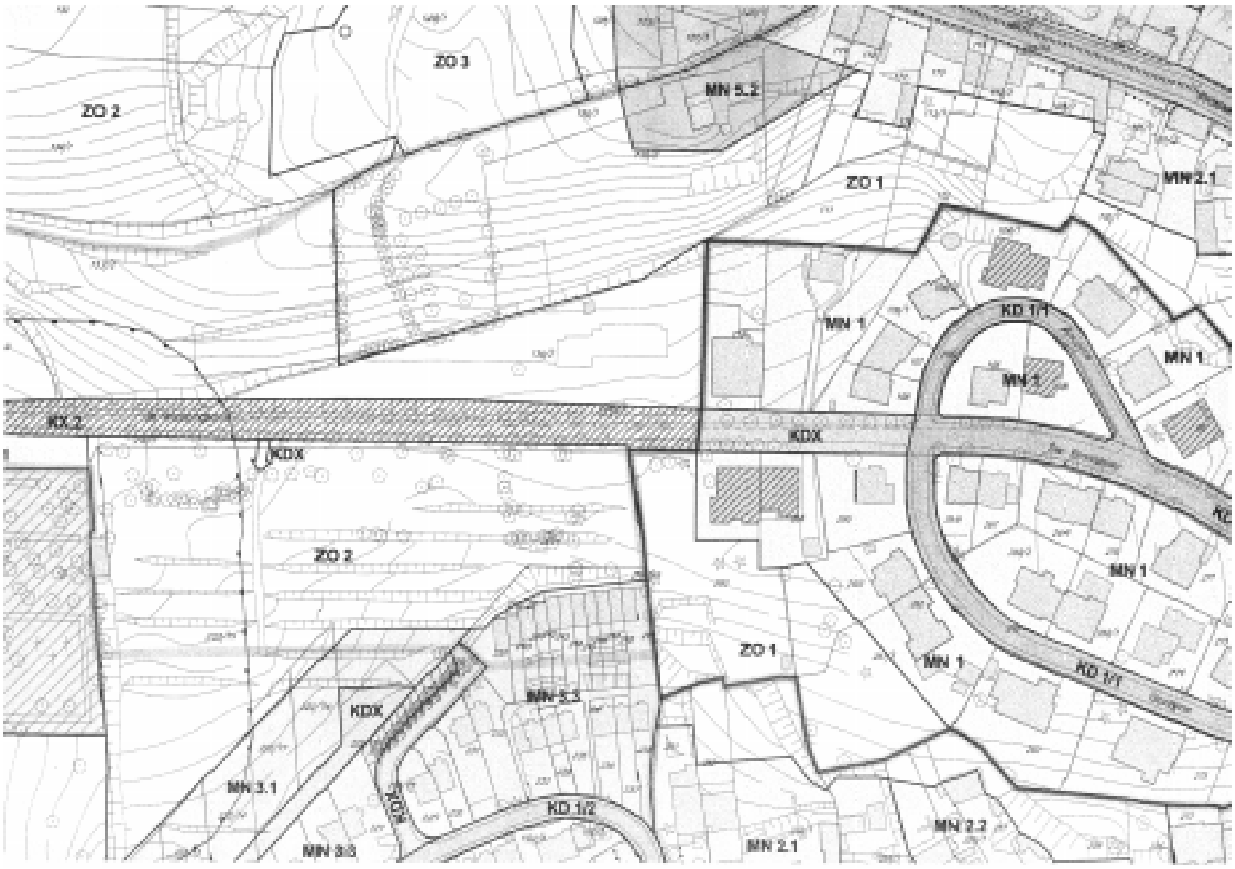
obiekty objęte ochroną konserwatorską
obiekty wpisane do ewidencji zabytków
orientacyjne lokalizacje stanowisk archeologicznych
granice Bielańsko-Tynieckiego Parku krajobrazowego
granice strefy sanitarnej cmentarza
granice strefy 50 m od stopy wału rzeki Rudawy
tereny zagrożone zalaniem w przypadku przerwania wałów przez wielką wodę 1%


KZ 1/2
MN 4.3
ZO 1
ZP 1
MU 6
KD 1/2
ZO 2
UP
KDX
MN 5.1
ZO 2
KDX
MN 5.1

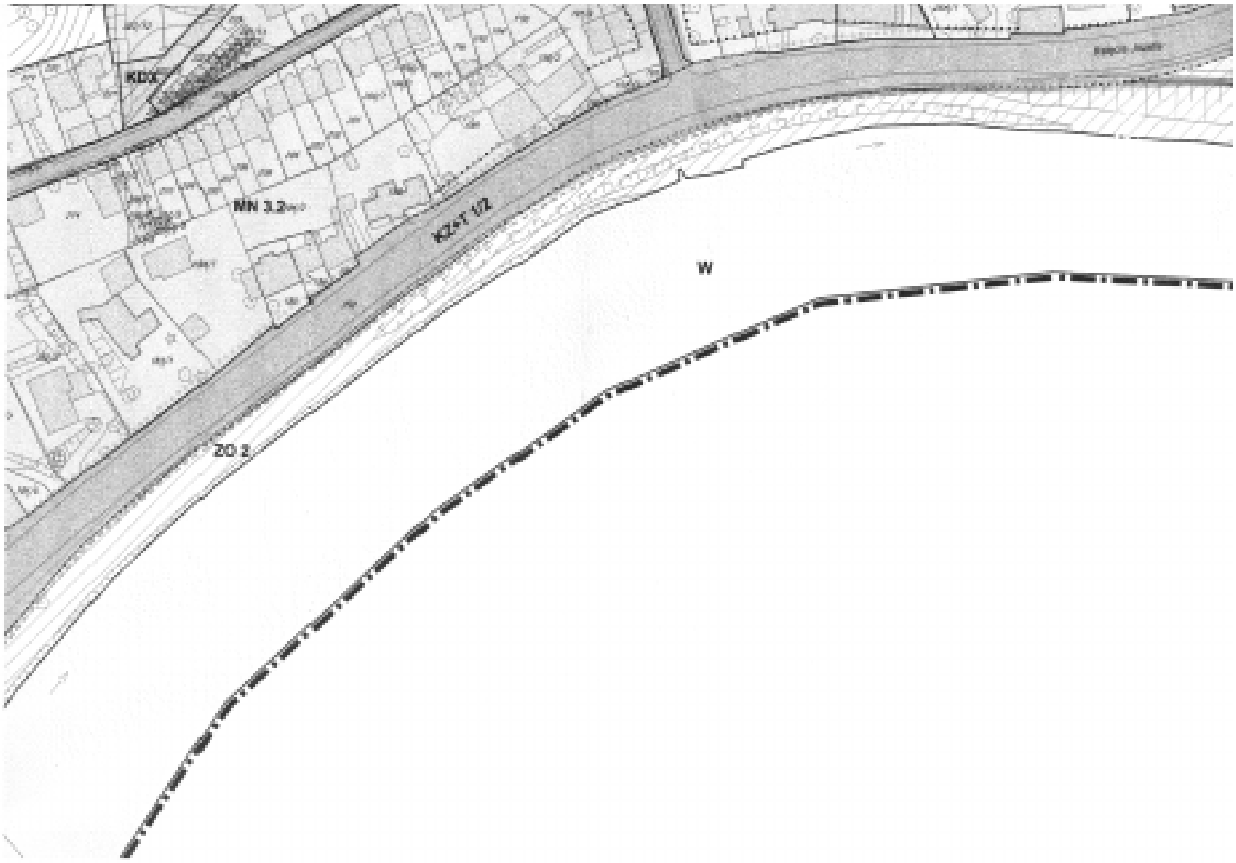
MN 4.3
MN 4.1
MN 4.3
MN 4.2
KD 1/2
MN 4.2
KZ 1/2
MN 4.1
UP

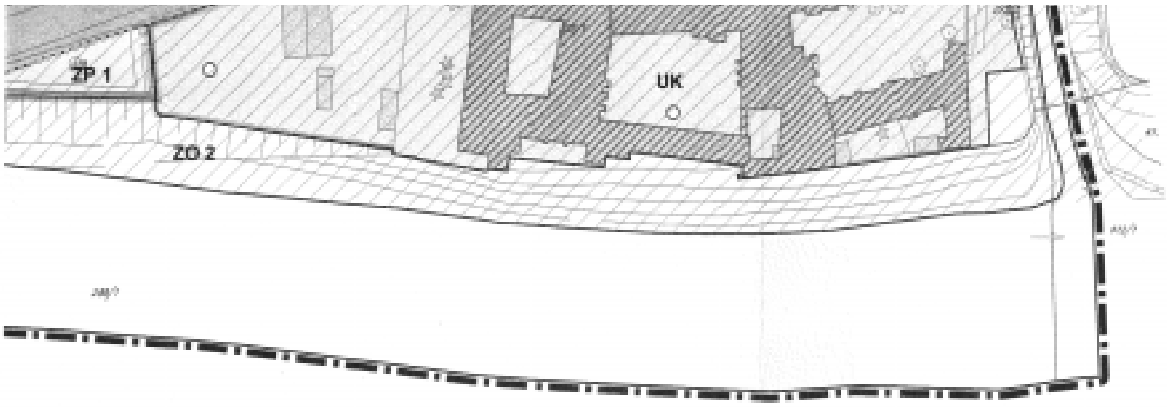

ZP 1
UP

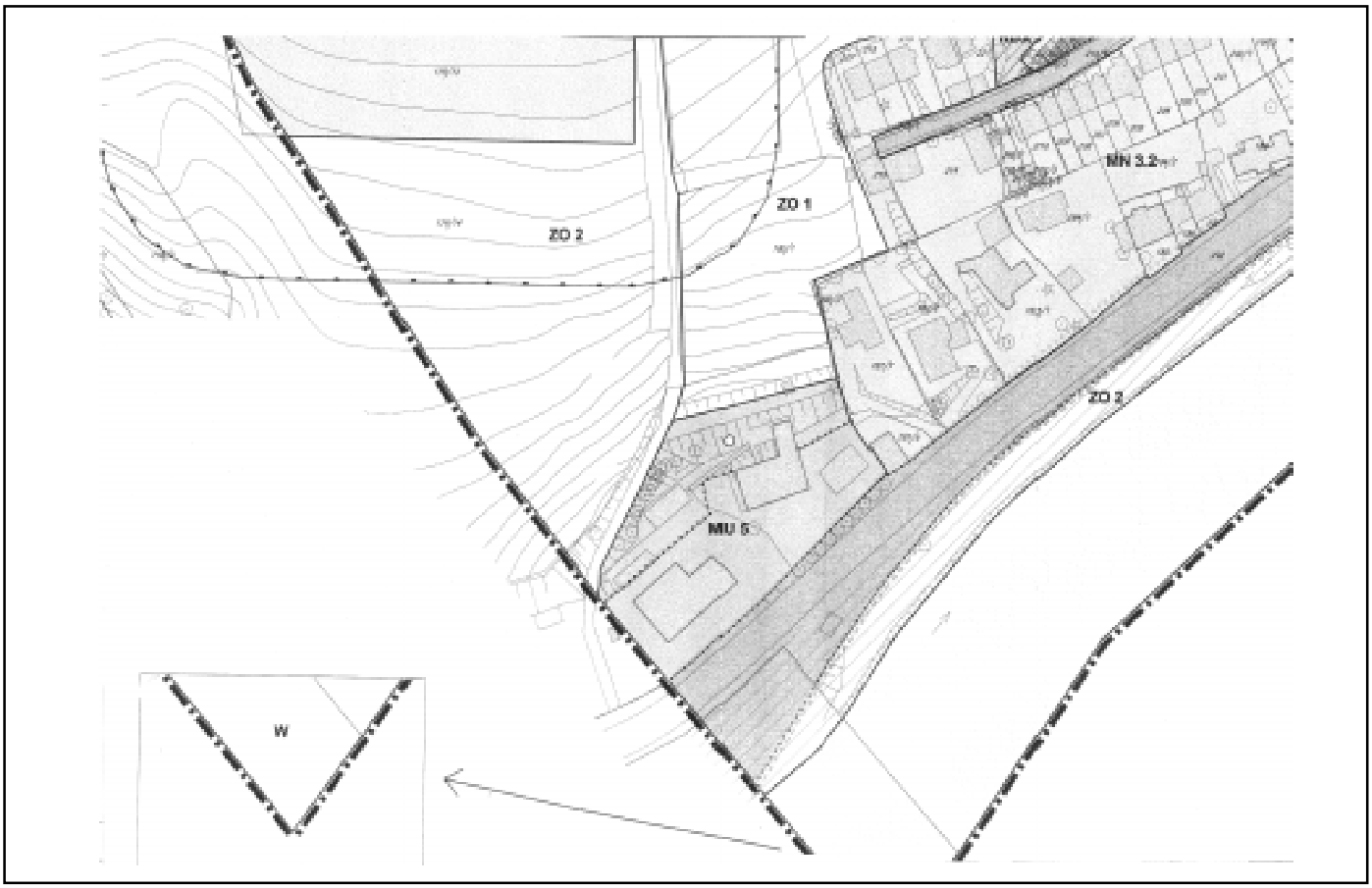

ZO 1
MN 5.1
ZO 1
ZC 2
ZP 1
ZC 2
ZC 1
ZC 2


ZO 3
MN 5.2
ZO 2
ZO 1
MN 2.1
MN 1
KD 1/1
MN 1
KDX
KDX
KDX
ZO 2
MN 1
ZO 1
MN 1
KD 1/1
KDX
MN 5.3
MN 3.1
KDX
KD 1/2
MN 3.3
MN 2.1
MN 2.2

MN 4.1
KD 1/2
MN 2.4
KDX
ZO 1
KD 1/2
UK
MU 2
MU 3
KD 1/2
ZP 2
MU 1
KX 1
UK
MU 4
MU 4
ZP 2
MN 2.3


KDX
MN 3.2
KZ+T 1/2
W
ZO 2


ZP 1
UK
ZO 2



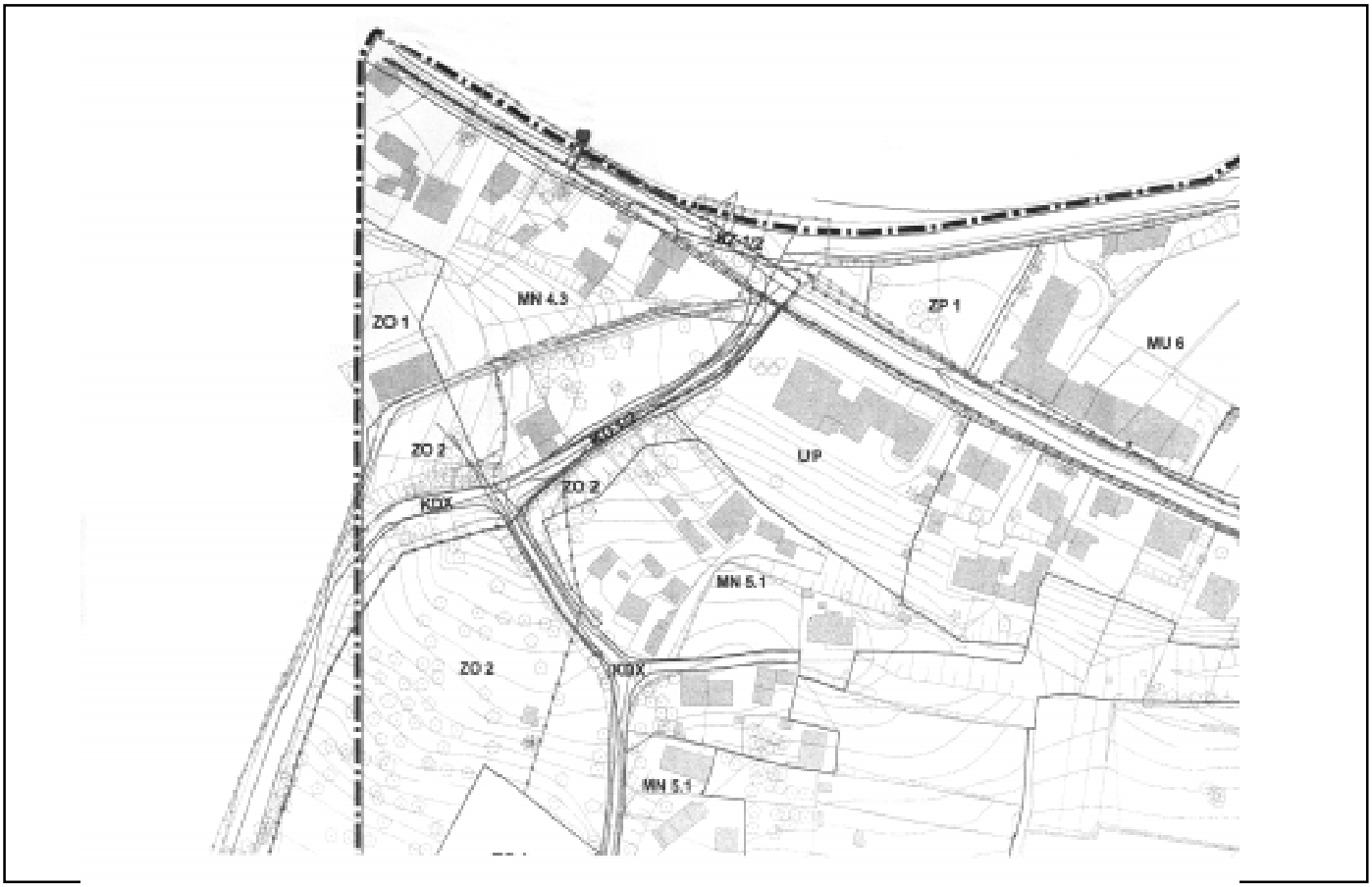
Przewodniczący Rady: *P. Pytko*

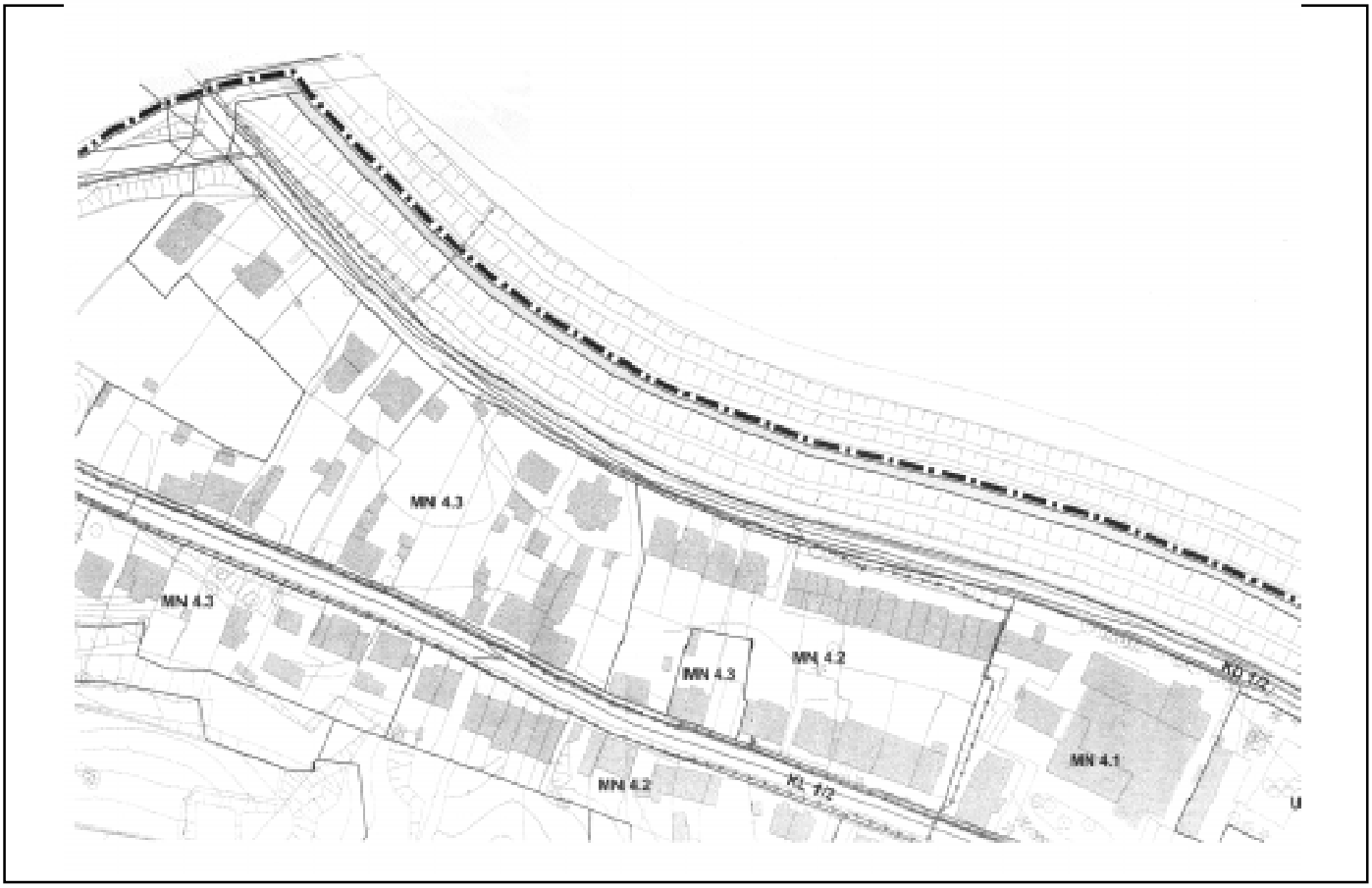
Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LV/531/04
Rady Miasta Krakowa
z dnia 8 września 2004 r.

SALWATOR
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Salwator w Krakowie

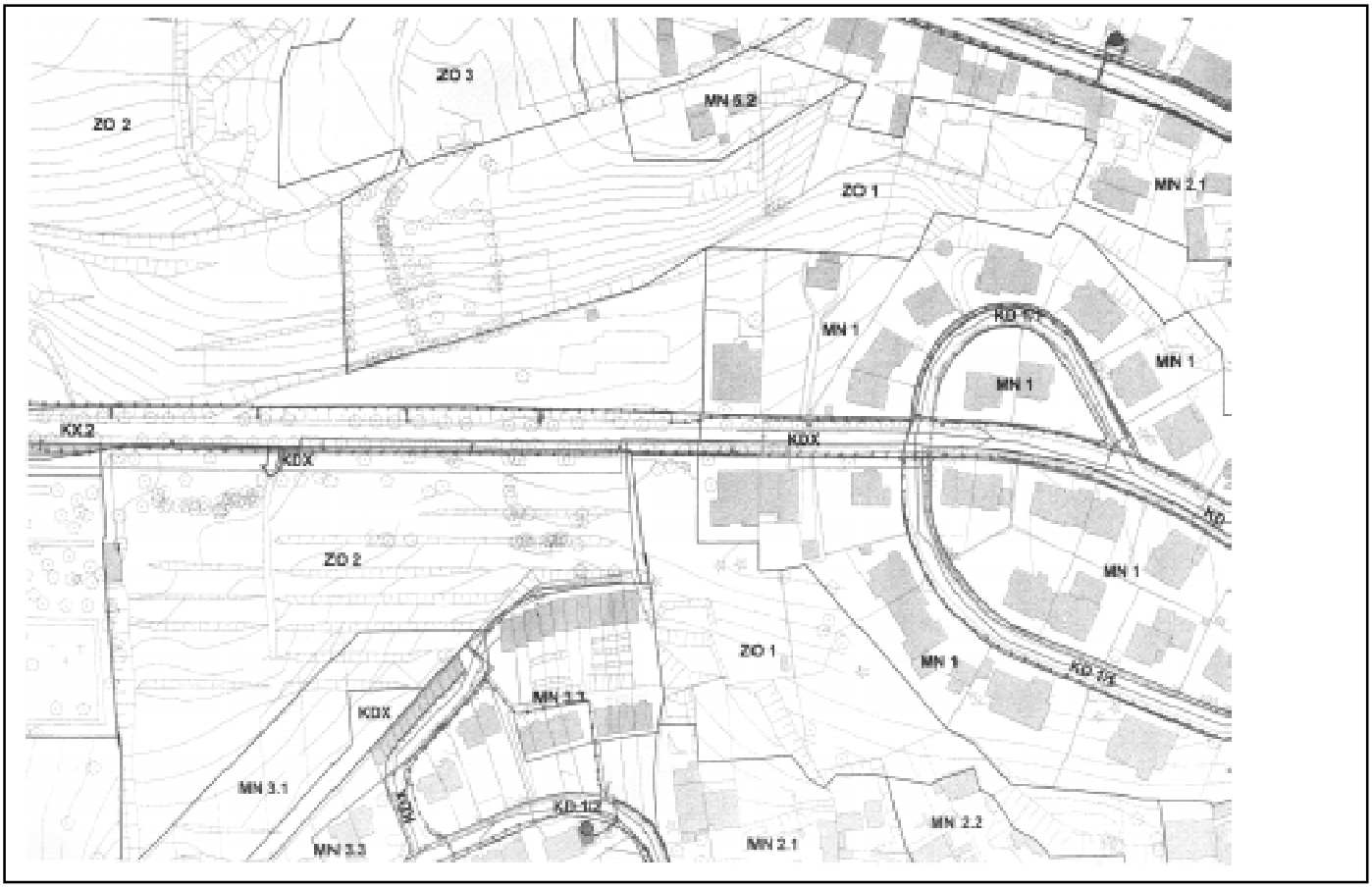
LEGENDA:

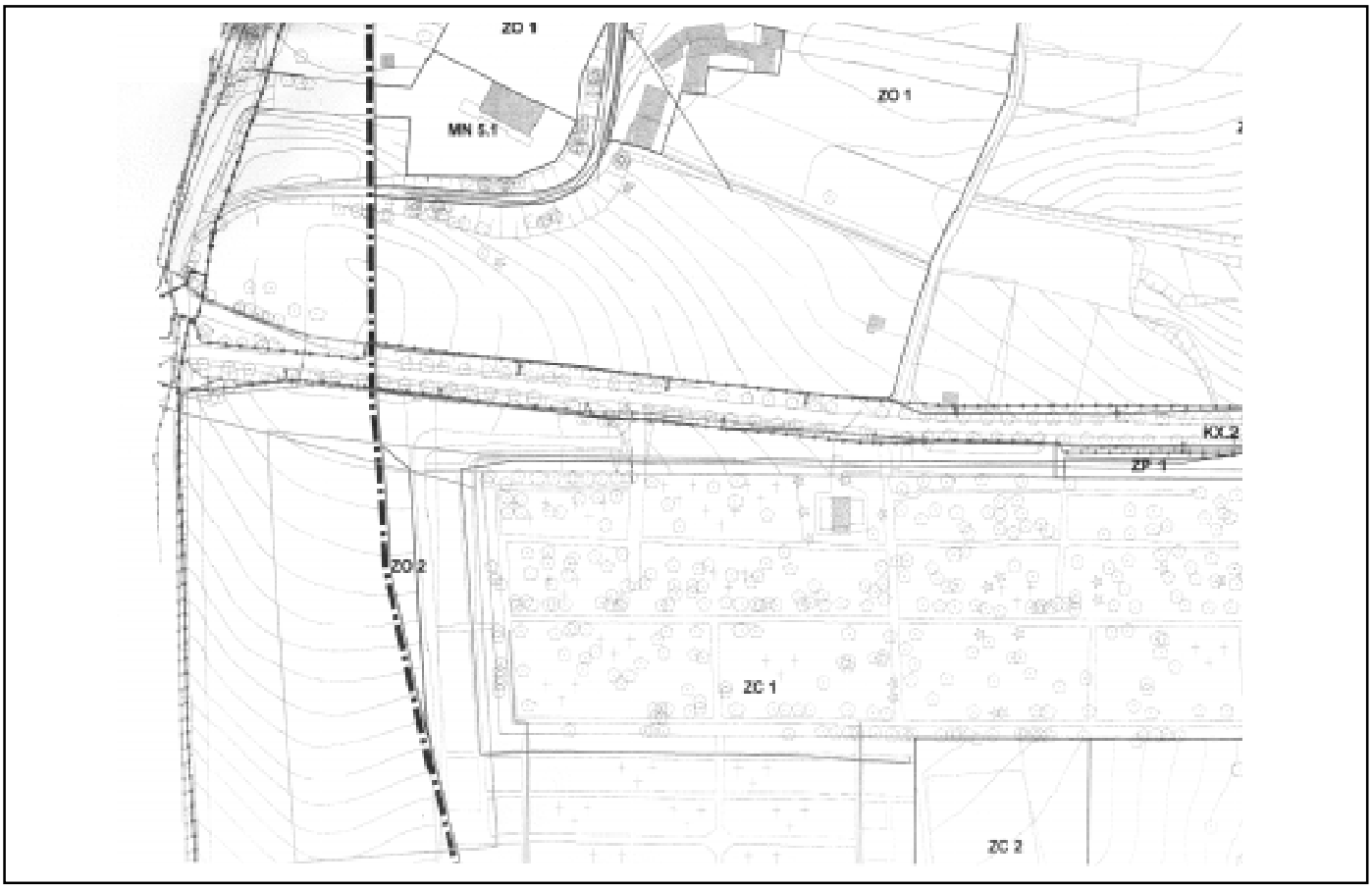
- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz zróżnicowanych warunkach ich zagospodarowania
- istniejąca sieć wodociągowa
- istniejąca sieć kanalizacyjna
- linie kablowe 15kV
- linie napowietrzne 0.4 kV
- linie kablowe 0.4 kV
- stacje transformatorowe 15/0.4 kV
- linie telekomunikacyjne napowietrzne
- linie telekomunikacyjne kablowe
- istniejący gazociąg średniego ciśnienia
- istniejący gazociąg niskiego ciśnienia
- istniejący ciepłociąg
- lokalna kotłownia


KD-1/2
MN 4.3
ZO 1
ZP 1
MU 6
ZO 2
KDX
UP
MN 5.1
ZO 2
KDX
MN 5.1

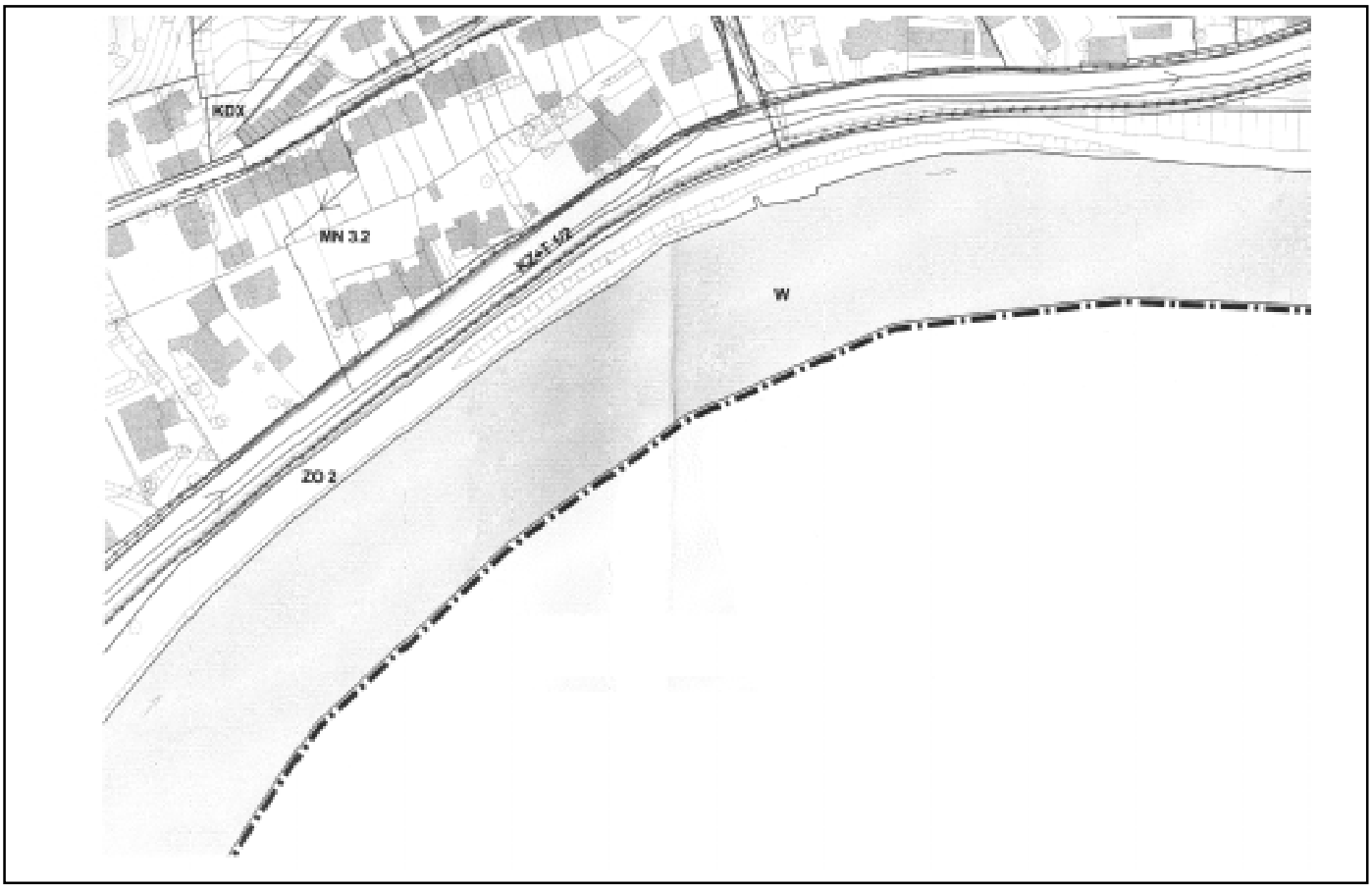

MN 4.3
MN 4.3
MN 4.3
MN 4.2
KD-1/2
MN 4.1
MN 4.2
KL-1/2

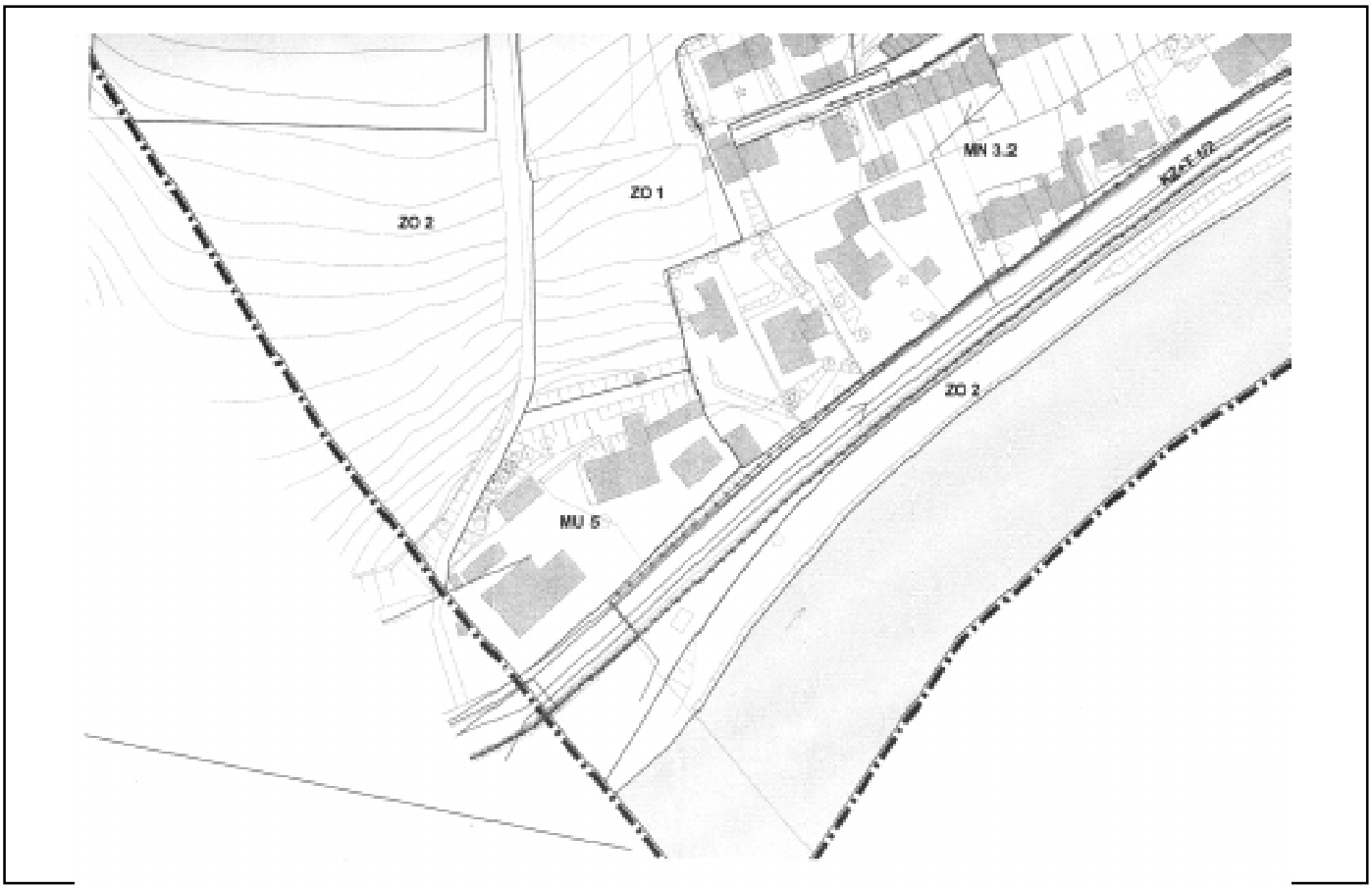
KD 1/2
ZP 2
ZP 2
MU 3
KX 1
MN 2.4
KDX
KL 1/2
MU 2
MU 1
MU 4
MU 4
MN 4.1
ZD 1
ZP 1
UK
UK
ZP 1
MN 2.3
KD 1/2
ZP 1
UP
KD 1/2

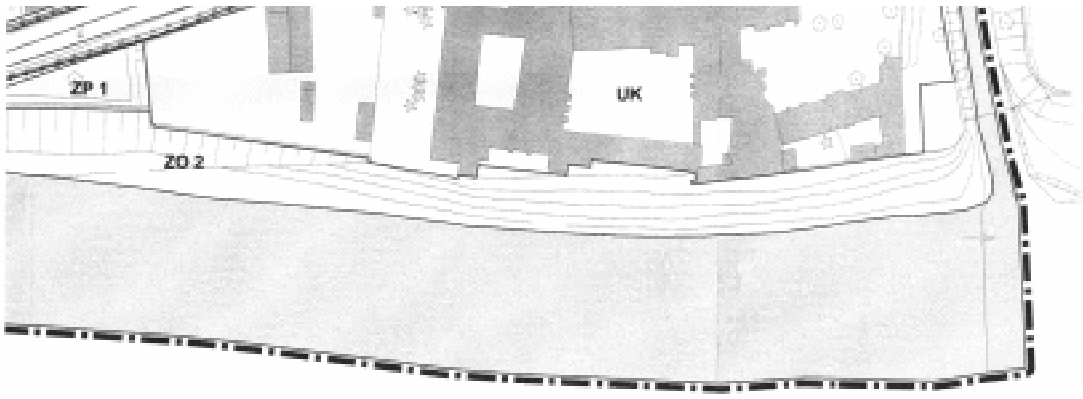

ZD 3
ZD 2
MN 5.2
ZD 1
MN 2.1
MN 1
KD 1/1
MN 1
MN 1
KX 2
KDX
KDX
KD
ZD 2
MN 1
ZD 1
MN 1
KD 3/1
KDX
MN 3.3
MN 3.1
KDX
KD 1/2
MN 3.3
MN 2.1
MN 2.2


ZO 1
MN 5.1
ZO 1
KX.2
ZP 1
ZO 2
ZC 1
ZC 2

ZO 2
ZO 1
MU 5


KDX
MN 3.2
KDL-1/2
W
ZO 2


ZO 2
ZO 1
MN 3.2
KDL-1/2
ZO 2
MU 5



Przewodniczący Rady: *P. Pytko*

3397

**Uchwała Nr LVIII/561/04
Rady Miasta Krakowa
z dnia 22 września 2004 r.**

w sprawie nazwy ulicy i nazwy węzła drogowego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm.: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1

Nadaje się nazwy:
1) ul. Czesława Miłosza
(wg PESEL ul. Miłosza)
– projektowanej w Dzielnicy I i V jako przedłużenie ul. Wita Stwosza, biegnącej łukiem w kierunku północno-zachodnim od al. 29 Listopada do ul. Doktora Twardego,
2) węzeł drogowy im. Czesława Miłosza
(wg PESEL węzeł drogowy im. Miłosza)
– układowi komunikacyjnemu w Dzielnicy I, powstałemu u zbiegu al. 29 Listopada, ul. Wita Stwosza, ul. Warszawskiej i al. Juliusza Słowackiego.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady: *W. Misztal*

3398

**Uchwała Nr LVIII/562/04
Rady Miasta Krakowa
z dnia 22 września 2004 r.**

w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Wojskowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego "KWATERA" Spółka z o.o. na terenie Miasta Krakowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm.: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203), w związku z art. 28 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1070, zm.: z 2001 r. Nr 4 poz. 27, Nr 16 poz. 167, Nr 154 poz. 1800; z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 153 poz. 1271, Nr 216 poz. 1824, Nr 240 poz. 2058; z 2003 r. Nr 65 poz. 594; z 2004 r. Nr 146 poz. 1546), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się stawkę czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych Wojskowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego "KWATERA" Spółka z o.o. w wysokości 7,05 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady: *W. Misztal*

3399

**Uchwała Nr XVII/100/2004
Rady Gminy Poronin
z dnia 14 września 2004 r.**

w sprawie zasad i trybu umarzania wierzytelności Gminy z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa oraz udzielania innych ulg w spłacaniu tych należności, a także organów do tego uprawnionych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), w związku z art. 34 a ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 z późn. zm.), Rada Gminy Poronin uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwała określa szczegółowe zasady i tryb umarzania, odraczania terminu zapłaty, oraz rozkładania na raty wierzytelności gminnych jednostek organizacyjnych z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 137 poz. 926 z późn. zm.) zwanych dalej "wierzytelnościami", wobec osób fizycznych, osób prawnych, a także jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej zwanych dalej "dłużnikami".
2. Przez jednostki organizacyjne Gminy należy rozumieć jednostki budżetowe, zakłady budżetowe oraz gospodarstwa pomocnicze i środki specjalne funkcjonujące przy jednostkach budżetowych.

§ 2

1. Wierzytelność może zostać umorzona w całości lub części, jeżeli:
   1) wierzytelności nie ściągnięto w toku zakończonego postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego,
   2) nie można ustalić miejsca pobytu dłużnika, lub dłużnik - osoba fizyczna zmarł nie pozostawiając żadnego majątku lub pozostawił ruchomości nie podlegające egzekucji na podstawie odrębnych przepisów, albo pozostawił przedmioty codziennego użytku domowego, których łączna wartość nie przekracza kwoty stanowiącej trzykrotność przeciętnego wynagrodzenia ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych w poprzednim kwartale,
   3) dłużnik - osoba prawna został wykreślony z właściwego rejestru osób prawnych przy jednoczesnym braku majątku, z którego można by egzekwować należności, a odpowiedzialność z tytułu należności nie przechodzi z mocy prawa na osoby trzecie,
   4) ściągnięcie wierzytelności zagraża ważnym interesom dłużnika, a w szczególności jego egzystencji lub egzystencji osób pozostających na jego utrzymaniu,
   5) zachodzi uzasadnione przypuszczenie, że w postępowaniu egzekucyjnym nie uzyska się kwoty wyższej od kosztów dochodzenia i egzekucji tej wierzytelności lub postępowanie egzekucyjne okazało się nieskuteczne,
   6) kwota wierzytelności nie przekracza dwukrotnej wartości kosztów upomnienia w postępowaniu egzekucyjnym.
2. Umorzenie w przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1, 3, 4 może nastąpić na wniosek dłużnika, a w przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1, 2, 4, 5, 6 również z urzędu.

§ 3

1. Do umorzenia wierzytelności uprawniony jest:
   1) Kierownik zakładu budżetowego - jeżeli wartość wierzytelności nie przekracza kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w roku poprzedzającym podjęcie decyzji o umorzeniu, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla celów naliczania odpisu na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
   2) Wójt Gminy Poronin - jeżeli wartość wierzytelności jest wyższa od kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 1, a nie przekracza 10-krotności tej kwoty,
   3) Rada Gminy Poronin - jeżeli wartość wierzytelności jest wyższa niż 10-krotność kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 1.
2. Przez wartość wierzytelności, o której mowa w ust. 1 rozumie się należność główną.

§ 4

1. Umorzenie należności głównej następuje wraz z umorzeniem odsetek oraz innych należności ubocznych. Jeżeli umorzenie dotyczy części należności głównej, w odpowiednim stosunku do tej należności podlegają umorzeniu odsetki i należności uboczne.
2. Umorzenie części należności może nastąpić pod warunkiem uiszczenia w zakreślonym przez wierzyciela terminie należności pozostałych.
3. Organ właściwy do umarzania wierzytelności jest również uprawniony do umarzania odsetek oraz innych należności ubocznych.

§ 5

W przypadku odroczenia płatności należności, niespłacenie kwoty należności w ustalonym terminie powoduje, iż należność staje się natychmiast wymagalna wraz z odsetkami za zwłokę i innymi należnościami ubocznymi.

§ 6

Jeżeli dłużnik nie spłaci w terminie pełnej wysokości ustalonych rat - pozostała do spłaty należność staje się natychmiast wymagalna wraz z należnymi odsetkami za zwłokę.

§ 7

W przypadkach uzasadnionych względem społecznym lub gospodarczym kierownik zakładu budżetowego, albo Wójt Gmi-

ny Poronin na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty całości lub części wierzytelności lub rozłożyć płatność całości lub części wierzytelności na raty, biorąc pod uwagę możliwości płatnicze dłużnika oraz uzasadniony interes własnej jednostki.

§ 8

Umorzenie wierzytelności oraz udzielanie ulg, o których mowa w § 2 i § 5 następuje:
1) w odniesieniu do wierzytelności o charakterze administracyjno - prawnym w drodze decyzji,
2) w odniesieniu do wierzytelności wynikających ze stosunków cywilno - prawnych na podstawie przepisów prawa cywilnego.

§ 9

Organy wymienione w § 3 ust. 1 pkt 1, 2 przedstawiają Radzie Gminy sprawozdania dotyczące zakresu umorzonych wierzytelności oraz udzielanych w trybie niniejszej uchwały ulg według stanu na dzień 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku kalendarzowego wraz ze sprawozdaniem z wykonania budżetu.

§ 10

Z dniem podjęcia niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XIV/116/99 Rady Gminy Poronin z dnia 27.10.1999 r. w sprawie zasad i trybu umarzania wierzytelności gminy z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa oraz udzielania innych ulg w spłacaniu tych należności, a także organów do tego uprawnionych.

§ 11

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Poronin

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy: *J. Jarząbek*

3400

Uchwała Nr XVI/95/04
Rady Gminy w Moszczenicy
z dnia 30 sierpnia 2004 r.

w sprawie określenia tygodniowego obowiązkowego wymiaru godzin zajęć dla nauczyciela wykonującego pracę dydaktyczną, wychowawczą i opiekuńczą o różnym pensum zatrudnionego w pełnym wymiarze w szkole lub placówce oświatowej na terenie Gminy Moszczenica.

Na podstawie art. 42 ust. 7 pkt 3 w związku z art. 91 d. pkt. 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. - Karta Nauczyciela (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 118 poz. 1112 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) po zasięgnięciu opinii Małopolskiego Kuratora Oświaty w Krakowie, Rada Gminy w Moszczenicy uchwala co, następuje:

§ 1

Tygodniowy obowiązkowy wymiar godzin zajęć nauczyciela zatrudnionego w pełnym wymiarze, wykonującego pracę dydaktyczną, wychowawczą i opiekuńczą o różnym pensum, wymiar liczby godzin ustala się w sposób następujący:

W przypadku konieczności łączenia różnych wymiarów pensum w ramach jednego etatu, właściwe dla niego pensum powstaje ze zsumowania ułamków w których licznik to ilość przepracowanych w tygodniu godzin, zaś mianownik to ilość godzin stanowiących właściwe pensum (właściwy tygodniowy wymiar) z zaokrągleniem do pełnych godzin. Godziny realizowane powyżej tak ustalonego pensum są godzinami ponadwymiarowymi.

§ 2

Tygodniowy, obowiązkowy wymiar zajęć dydaktycznych, wychowawczych i opiekuńczych, prowadzonych bezpośrednio z uczniami lub wychowankami albo na ich rzecz przez nauczyciela pedagoga - ustala się na 20 godzin.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Moszczenica.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 września 2004 r. i podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy: *B. Warzecha*

3401

Uchwała Nr XVI/ 96/04
Rady Gminy w Moszczenicy
z dnia 30 sierpnia 2004 r.

w sprawie zmiany do uchwały Nr XVIII/100/2000 Rady Gminy w Moszczenicy z dnia 20 września 2000 r. w sprawie zasad wynagradzania nauczycieli, ustalenia regulaminu określającego wysokość oraz szczegółowe warunki przyznawania nauczycielom dodatków: motywacyjnego, funkcyjnego i za warunki pracy oraz niektórych innych składników wynagrodzenia, a także wysokości, szczegółowych zasad przyznawania i wypłacania dodatku mieszkaniowego.

Działając na podstawie art. 30 ust. 6 i art. 54 ust. 3 i 7 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. - Karta Nauczyciela (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 118 poz. 1112 z późn. zm.), zwanej dalej "Kartą Nauczyciela " w związku z art. 18 ust. 2 pkt . 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. Nr 142 poz. 1581 z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej z dnia 11 maja 2000 r. w sprawie wysokości minimalnych stawek wynagrodzenia zasadniczego nauczycieli, sposobu obliczania wysokości stawki wynagrodzenia zasadniczego za jedną godzinę przeliczeniową wykazu stanowisk oraz dodatkowych zadań i zajęć uprawniających do dodatku funkcyjnego, ogólnych warunków przyznania dodatku motywacyjnego, wykazu trudnych i uciążliwych warunków pracy stanowiących podstawę przyznania dodatku za warunki pracy oraz szczegółowych przypadków zaliczania okresów zatrudnienia

i innych okresów uprawniających do dodatku za wysługę lat (Dz. U. z 2000 r. Nr 39 poz. 455 z późn. zm.) zwanym dalej "rozporządzeniem" uchwala się, co następuje:

§ 1

W załączniku Nr 1 do uchwały Nr XVIII/100/2000 Rady Gminy w Moszczenicy z dnia 20 września 2000 r. w sprawie zasad wynagradzania nauczycieli, ustalenia regulaminu określającego wysokość oraz szczegółowe warunki przyznawania nauczycielom dodatków: motywacyjnego, funkcyjnego i za warunki pracy oraz niektórych innych składników wynagrodzenia, a także wysokości, szczegółowych zasad przyznawania i wypłacania dodatku mieszkaniowego wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 4 pkt 3, § 5 pkt 3 ppkt 1, § 9 pkt 1, § 17 pkt 6 wyrazy "Przewodniczący Zarządu Gminy" zastępuje się wyrazami "Wójt Gminy.".
2. § 15 pkt 1 ppkt 1 otrzymuje brzmienie:
   "60% środków przeznacza się na nagrody dyrektora".
3. § 15 pkt 1 ppkt 2 otrzymuje brzmienie:
   "40% środków funduszu przeznacza się na nagrody organu prowadzącego.".
4. § 15 pkt 4 ppkt 2 otrzymuje brzmienie:
   "ze środków , o których mowa w pkt 1 ppkt 2 - Wójt Gminy.".
5. § 16 otrzymuje brzmienie:
   "Nagrody, o których mowa w § 15, są przyznawane z okazji Dnia Edukacji Narodowej. W uzasadnionych przypadkach mogą zostać przyznane w innym terminie.".
6. W § 17 pkt 2 wyrazy "najniższego wynagrodzenia ustalonego Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie najniższego wynagrodzenia za pracę pracowników" zastępuje się wyrazami" minimalnego wynagrodzenia ustalonego rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie minimalnego wynagrodzenia za pracę.
7. W § 17 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
   "Do członków rodziny, o której mowa w pkt 2, zalicza się nauczyciela oraz wspólnie z nim zamieszkujących: współmałżonka oraz dzieci i rodziców pozostających na jego wyłącznym utrzymaniu . Przez dzieci rozumie się osoby do ukończenia:
   1) 18 roku życia lub
   2) nauki w szkole, jednak nie dłużej niż do ukończenia 21 roku życia, albo
   3) 24 roku życia, jeżeli kontynuuje naukę w szkole lub w szkole wyższej i legitymuje się orzeczeniem o umiarkowanym albo o znacznym stopniu niepełnosprawności.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Moszczenica.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 września 2004 r. i podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy: *B. Warzecha*

3402

Uchwała Nr 68/XX/04
Rady Miasta Nowego Targu
z dnia 30 lipca 2004 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Nowy Targ w latach 2004-2008.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 08.03.1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.), Rada Miasta w Nowym Targu uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Nowy Targ w latach 2004 - 2008, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Targ.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady: *Z. Sięka*

Załącznik
do uchwały Nr 68/XX/04
Rady Miasta Nowy Targ
z dnia 30 lipca 2004 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA NOWY TARG W LATACH 2004-2008

1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE MIESZKALNE

Ocena stanu istniejącego

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów art. 20 ust. 1 w skład zasobu mieszkaniowego wchodzą lokale stanowiące własność Gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Obecnie mieszkaniowy zasób Miasta Nowy Targ tworzą w większości mieszkania położone w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących w całości własność miasta oraz lokale mieszkalne położone w budynkach będących współwłasnością miasta i innych podmiotów tj. osób fizycznych lub osób prawnych.

Tab. 1. Budynki i lokale mieszkalne zarządzane przez ZGM stanowiące w 100% własność Miasta Nowy Targ[1]

lość budynków	4
ilość lokali mieszkalnych / pow. w m^2	16 o pow. 606,91 m^2

Tab. 2. Budynki i lokale mieszkalne zarządzane przez ZGM stanowiące przedmiot współwłasności[1]

ilość budynków	ilość mieszkań ogółem o pow. w m^2	w tym mieszkań własnościowych o pow. w m^2	w tym mieszkań lokatorskich o pow. w m^2
27	1076 o pow. 45.962,12 m^2	595 o pow. 25.935,59 m^2	481 o pow. 20.029,53 m^2

Mieszkaniowy zasób Miasta Nowy Targ w listopadzie 2003 r. obejmował 497 mieszkań, które w większości znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Ponadto Miasto dysponowało 52 lokalami socjalnymi wygospodarowanymi na bazie "hotelu żeńskiego" przy ul. Ludźmierskiej 32.

Większość budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne pochodzi z lat 60-tych, wszystkie te budynki i 1 budynek wybudowany w roku 1992 wyposażone są w instalację wodno - kanalizacyjną, elektryczną i centralnego ogrzewania. Mieszkania w budynkach z lat 50-tych, które nie posiadają instalacji centralnego ogrzewania oraz mieszkania w budynkach powstałych przed 1939 r. - ogrzewane są piecami węglowymi bądź elektrycznymi.

Tab. 3. Zestawienie lokali w zarządzie ZGM w zależności od daty ich oddania do eksploatacji[1]

Wyszczególnienie	przed 1939 r.	lata 50-te	lata 60-te	lata 90-te
ilość budynków	3	7	20	1
ilość mieszkań	13	206	857	16
w tym mieszkania lokatorskie	13	111	373	0
mieszkania wyposażone w inst. c.o.	0	156	640	16
mieszkania wyposażone w inst. wod-kan	13	222	643	16
mieszkania wyposażone w inst. elektryczną	13	222	643	16

Fakt, że większość budynków pochodzi z okresu między 1955 a 1965 rokiem, czyli mających od 38 do 48 lat, świadczy o tym, że są to budynki o dobrym stanie podstawowych elementów konstrukcyjnych (stopień zużycia kształtuje się na poziomie 31,6% - 40%), takich jak ściany, stropy, klatki schodowe itd. natomiast duży procent zużycia wykazują instalacje wewnętrzne, których czas eksploatacji liczony jest na max 50 lat, oraz stolarka okienna i drzwiowa nie spełniająca wymogów normy cieplnej. Także ściany zewnętrzne i stropy nad piwnicami oraz nad ostatnią kondygnacją nie spełniają tej normy powodując znaczne ubytki ciepła. Dokonana ocena stanu technicznego budynków pozostających w zarządzie ZGM (przedstawiona w poniższej tabeli) nie uwzględnia stanu stolarki okiennej i drzwiowej, która praktyczne w żadnym budynku nie spełnia wymagań normy cieplnej i wymaga wymiany. Jest to zadanie realizowane sukcesywnie od kilku lat, jednak z powodu dużych kosztów rozłożone w czasie. Ocena dokonana została na podstawie wyników przeglądu technicznego i objęła: konstrukcję i pokrycie dachu, kominy, rynny, rury spustowe, obróbkę blacharską, elewacje, balkony i tarasy, ściany konstrukcyjne, stropy, klatki schodowe, instalacje co i kotłownie lokalne, instalacje wodociągowo-kanalizacyjną oraz otoczenie obiektu.

Tab. 4. Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych pozostających w zarządzie ZGM.

własność	budynki (ilość)	Ocena stanu technicznego		
		zły	średni	dobry
100% Miasta Nowy Targ	4	100%	-	-
wspólnot mieszkaniowych	27		67%	33%

Szczegółowa ocena obiektów w załączeniu.

[1] Dane Urzędu Miasta Nowy Targ – stan na dzień 30 listopada 2003 r..

Wprowadzona skala ocen stanu technicznego:
zły - najistotniejsze elementy z wymienionych powyżej w przeważającej części wykazywały zły stan techniczny, wymagający remontu w najbliższym roku,
średni - najistotniejsze z badanych elementów wymagają remontu w ciągu najbliższych lat,
dobry - obecnie nie wymaga istotnych remontów.

Z danych dotyczących wskaźników dla wszystkich lokali mieszkalnych Nowego Targu - liczby mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców oraz ilości osób przypadających na 1 mieszkanie - wynika, że około 15% gospodarstw domowych nie dysponuje samodzielnym mieszkaniem i że mieszkania są nadmiernie zagęszczone. W obecnej sytuacji Miasto może liczyć się z tym, że część tych gospodarstw będzie występować do gminy o mieszkanie z zasobu komunalnego.

Już obecnie jest około 200 wniosków osób ubiegających się o lokale komunalne, w tym 43 o lokale socjalne - oznacza to, że Miasto powinno zintensyfikować działania w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Gminie, w tym budownictwa komunalnego oraz pozyskiwania lokali mieszkalnych na wolnym rynku.

Uwarunkowania prawne

Obowiązująca od dnia 10 lipca 2001 r. ustawa o ochronie praw lokatorów dopuszcza możliwość przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego wyłącznie wówczas, jeżeli poziom dochodów tego gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu osiąganych dochodów określonych w uchwale rady gminy uprawniających do uzyskania lokalu socjalnego.

Miasto zobowiązane jest na podstawie przepisów do zabezpieczenia lokali socjalnych z następujących tytułów:
– wyroków eksmisyjnych osób, którym sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego wydanych pod rządami ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz obecnie obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
– niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów uzasadniających przyznanie lokalu socjalnego.

Do zapewnienia lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, gmina zobowiązana jest dla następujących grup społecznych:
– kobiety w ciąży,
– małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów z dnia 29 listopada 1990r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
– obłożnie chorych,
– emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
– bezrobotnych,
– osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przypadku nie wywiązywania się przez Miasto z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Miasto narażone zostanie na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie, bowiem z art. 18 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, właścicielom przysługuje roszczenie odszkodowawcze od Gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem równym czynszowi, jaki właściciel może otrzymać z tytułu najmu, a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora, nadal zamieszkującego w lokalu właściciela. Na podstawie przeprowadzonej analizy można przewidzieć, że z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko Miastu w okresie objętym programem wystąpi ok. 30 właścicieli, wobec których Miasto nie wywiązało się z obowiązku zrealizowania orzeczeń eksmisyjnych poprzez dostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego.

W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym Miasto musi również uwzględniać konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Założenia polityki

Miasto powinno pozyskiwać lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności, a także podejmując działania zmierzające do odzyskania mieszkań. W celu odzyskania mieszkań, po opuszczeniu lokalu przez najemcę, Miasto nie powinno zawierać umów najmu z osobami bliskimi zajmującymi lokal o powierzchni przewyższającej dwukrotnie normatywną powierzchnię lokalu, przyjętą w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Pozyskiwanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności jest niskie. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali mieszkalnych w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego nie zabezpiecza zapotrzebowania Miasta na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

Prawdopodobieństwo odzyskania i ponownie wykorzystanie lokali mieszkalnych, których umowy najmu zawarte są na czas nieoznaczony, przy obowiązujących rozwiązaniach prawnych, jest jednak niewielkie.

W oczekiwaniu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gminnym lokalem mieszkalnym, osoby mogą podnająć lokal na wolnym rynku i z tego tytułu skorzystać z dofinansowania Miasta do opłat mieszkaniowych w formie zasiłku celowego. Zasady przyznawania zasiłków celowych w tym zakresie określać powinna stosowna uchwała Rady Miasta Nowego Targu.

W ostatnich latach Miasto nie zwiększało własnego zasobu mieszkaniowego (poza m. socjalnymi), na rozpatrzenie oczekuje sto kilkadziesiąt wniosków o przydział mieszkań komunalnych i należy się liczyć ze wzrostem tej liczby, dlatego też konieczne jest podjęcie działań zmierzających do powiększania zasobu komunalnego.

Wobec ustawowo nałożonych na Miasto obowiązków zabezpieczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, Miasto będzie powiększać własny zasób mieszkaniowy przyjmując następujące kierunki działań:
– nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
– nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
– nabywanie budynków mieszkalnych - wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
– przeznaczanie terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi Miasto podejmie współpracę,
– pozyskiwanie lokali w zasobach spółdzielni mieszkaniowych poprzez nabywanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych.

Z pozyskanych do zasobu mieszkaniowego lokali mieszkalnych nastąpi trwałe wydzielenie puli lokali socjalnych.

Kontynuując te działania w zakresie pozyskania lokali socjalnych w najbliższych latach Miasto podejmie kroki w celu komunalizacji dwóch budynków hotelowych na terenie ZOZ-u, pozyskując w ten sposób do swojego zasobu ok. 60 lokali socjalnych.

W zakresie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasto będzie kontynuować działania związane z remontami i modernizacjami istniejących budynków. Na podstawie opracowanej w 2004r. zasady hierarchizacji i wyboru przedsięwzięć remontowych i modernizacyjnych zostanie wdrożony wieloletni plan podnoszenia standardu lokali komunalnych.

Prognoza zmian

Obecnie złożonych jest w Mieście 200 wniosków o przyznanie lokali komunalnych, w tym 43 od osób ubiegających się o lokale socjalne.

W latach 2004-2008 zapotrzebowanie na lokale socjalne wynikać będzie z tytułu wydawanych w poszczególnych latach orzeczeń sądowych o uprawnieniu do lokalu socjalnego średnio 30 rocznie, z tytułu wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru - średnio 2 rocznie, a także z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów - średnio 10 rocznie.

Przewiduje się znaczny wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne w latach 2005-2006 do 40 lokali rocznie. Wynika to z prognozowanego zwiększenia liczby wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego orzeczonych wobec osób, którym na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, właściciele mogą wypowiedzieć na trzy lata naprzód stosunek najmu, jeżeli zamierzają zamieszkać w tym lokalu i nie dostarczają tym osobom lokalu zamiennego. Na przewidywany wzrost wyroków nakazujących opróżnienie dotychczas zajmowanych lokali niewątpliwie będzie miał wpływ poszerzony krąg osób uprawnionych do uzyskania lokalu socjalnego.

Największe jednak oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy Miasta w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nieposiadających własnego mieszkania i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy Miasta jest dla nich niemożliwe. Aktualnie pomocy Miasta z tych powodów oczekuje ok. 200 wnioskodawców. Można szacować, że około 150 dotyczy grupy wnioskodawców, których dochody uniemożliwiają zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych innym niż gminnym zasobem.

Miasto decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego musi uwzględniać normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie, bowiem z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczane na lokal socjalny czy też wynajmowane na czas nieoznaczony. Jedynym, zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego może być oferowana przez Miasto powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie. Następstwem powyższych rozwiązań prawnych powinna być kumulacja środków finansowych przeznaczanych w Budżecie Miasta na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Uwzględniając prognozę finansową w najbliższych 5 latach na pozyskiwanie nowych lokali komunalnych zostanie przeznaczonych ponad 11,3% ogółem środków przeznaczonych na inwestycje tj. około 5 mln zł. Takie środki pozwoliłyby na zakup na wolnym rynku około 60 mieszkań. Uwzględniając środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości gminnych i realizację inwestycji miejskich w partnerstwie publiczno prywatnym można się spodziewać, że w 2008 r. w zasobie gminnym będzie około 600 lokali komunalnych.

Tab. 5. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Nowy Targ w latach 2004-2008.

Wyszczególnienie	Stan na 30 listopada 2003 r.	lata				
		2004	2005	2006	2007	2008
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta	497	470	500	530	570	600
Liczba lokali socjalnych w zasobie Miasta	52	110	115	120	150	160

Powyższa tabela przedstawia wielkość zasobu mieszkaniowego uwzględniając jego prywatyzację i pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych. Szczegółowe wyliczenia dotyczące środków finansowych znajdują się w punkcie 7.

2. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Ocena stanu istniejącego

W obiektach administrowanych przez ZGM, co roku wykonywanych jest szereg prac remontowo-konserwacyjnych. Są to prace niezbędne do prawidłowego utrzymania stanu technicznego obiektów oraz ich otoczenia. Większość prac remontowych wykonywana jest po analizie przeprowadzonych przeglądów technicznych obligatoryjnych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i stosownych rozporządzeń narzucających wykonanie określonych czynności, kontroli i prac konserwacyjnych.

Zakres remontów jest ogromny z konieczności rozłożony na wiele lat, Miasto w zakresie remontowym stosuje zasadę systematycznego polepszania stanu technicznego budynków w możliwie najkrótszym czasie przy równoczesnej dbałości o wysoką jakość zastosowaniu materiałów i technologii. Pozwala to mieć pewność, że podejmowane remonty trwale podniosą standard administrowanych obiektów.

W ostatnich latach szczególną uwagę przykłada się do zapobiegania stratom ciepła poprzez przegrody zewnętrzne, okna

i drzwi, tj elementy budynku niespełniające coraz bardziej rygorystycznych norm cieplnych, osiąga się to poprzez:
– ocieplanie stropodachów
– ocieplanie ścian szczytowych budynków lub całych budynków w zależności od posiadanych środków finansowych i potrzeb cieplnych poszczególnych budynków.
– zmodernizowanie i zautomatyzowanie instalacji centralnego ogrzewania, zamontowanie przygrzejnikowych zaworów termostatycznych,
– wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
– remontowanie dachów w najnowszych technologiach zapewniających długoletnią eksploatację bez konieczności wykonywania remontów.

Działania te mają decydujący wpływ na zmniejszenie kosztów opłat za zużycie energii cieplnej.

Ponadto w ramach prac remontowo - modernizacyjnych finansowane są: projekty budowlane, nadzory budowlane, przeglądy techniczne, remonty instalacji wewnętrznych, malowanie klatek schodowych, roboty dekarskie, blacharskie, remonty, kominów, wymiany rynien, remonty elewacji.

Podejmowane działania remontowe zmierzają do wyrównania stanu technicznego możliwie wszystkich budynków, główna przeszkodą jest oczywiście brak środków finansowych nawet pomimo tworzonych funduszy remontowych przez poszczególne wspólnoty mieszkańców. Rokrocznie wg sprawozdań z działalności ZGM pieniędzy wystarcza na około 50% potrzeb remontowych.

Założenia polityki

W ramach zasobu mieszkaniowego Nowego Targu występują zarówno lokale pełno standardowe wyposażone we wszystkie media instalacyjne i zwierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze, jak też lokale o obniżonym standardzie z niepełnym zaopatrzeniem instalacyjnym i funkcjonalnym.

Głównym celem polityki remontowej jest maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych w budynkach komunalnych w mieście Nowym Targu.

W zakresie polityki remontowej Miasto w latach objętych programem będzie realizowało następujące kierunki działań:
– utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania
– zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.
– zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termo modernizacyjne), zużycia wody itp.
– utrzymania stanu estetycznego budynku.

Mając na uwadze obniżenie kosztów eksploatacji istniejącego zasobu komunalnego oraz poprawę jego standardu w 2004r, zostaną wytyczone kierunki w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu Miasta opracowane jasne i przejrzyste zasady hierarchizacji i wyboru przedsięwzięć remontowych i modernizacyjnych, a także stworzone ramy działalności i opracowany system organizacyjno-prawny dla jednostki organizacyjnej odpowiedzialnej za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa. Działania te pozwolą na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat. Do omawianej wcześniej zasady hierarchizacji i wyboru przedsięwzięć remontowych i modernizacyjnych zasobu komunalnego zostanie wdrożony system oceny stanu technicznego opierający się na następujących założeniach:

Przed sporządzeniem zestawienia potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali konieczne jest:
1 - oparcie się na wynikach i zaleceniach wynikających z okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez art 62 ustawy Prawo budowlane. Co najmniej raz w roku powinien być sprawdzany stan technicznej sprawności:
– instalacji gazowej,
– przewodów kominowych,
– elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy czynników atmosferycznych tj. tynki, gzymsy, attyki, balkony, balustrady, elementy odwodnienia budynku, obróbki blacharskie, pokrycia dachowe,
– elementów budynków narażonych na niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, głównie instalacji co i ciepłej wody użytkowej, instalacji kanalizacyjnej, przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.
Raz na pięć lat okresowej kontroli winna być poddana, sprawność techniczna i wartość użytkowa całego obiektu, w szczególności sprawność i bezpieczeństwo instalacji elektrycznej i odgromowej a także estetyka budynku i jego otoczenia.

Pełne i rzetelne zbilansowanie potrzeb remontowo - modernizacyjnych wymaga ponadto 2 - ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Zakładany standard budynku:
1) elementy konstrukcji budynku nie wykazujące objawów zagrożenia (ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowe itp.),
2) szczelne pokrycie dachowe, kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i odwodnienia dachów,
3) sprawna instalacja odgromowa, badana kontrolnie co 3 lata,
4) sprawne, szczelne, i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne badania raz w roku,
5) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnie zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
6) instalacja gazowa z rur o łączach spawanych i o sprawdzonej szczelności, kontrola szczelności raz w roku, główny zawór (kurek ogniowy) wyniesiony na zewnątrz,

7) w budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej, węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe z pomiarem zużycia ciepła i automatyka pogodową
8) budynki o liczbie kondygnacji powyżej pięciu - wyposażone w sprawne dźwigi osobowe.
9) elewacja bez ubytków tynku i okładzin odnawiana max co 10 lat,
10) pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku, nie rzadziej niż co 7 lat.
11) budynki wyposażone w piwnice lokatorskie lub schowki gospodarcze, zamykane pomieszczenia na wózki i rowery, sprawne zamki i domofony w wejściu głównym lub w wejściach do zespołów mieszkań,
12) zadbane elementy małej architektury takie jak ławki, śmietniki, trzepaki, dojście do budynku, chodnik na terenie posesji.

Zakładany standard lokalu:
1) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej i ciepłej wody,
2) sprawne, stałe i bezpieczne źródła ciepła nie zanieczyszczające środowiska,
3) szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe,
4) sprawne instalacje elektryczne
5) sprawne i nie przeciekające instalacje centralnego ogrzewania, piony wodne i kanalizacyjne
6) wyposażenie lokalu w kuchnię lub wnękę kuchenną, łazienkę z wanną lub kabiną prysznicową oraz ubikacją spłukiwaną
7) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
8) przegrody budowlane wydzielające lokal spełniające wymogi p. pożarowe, izolacji termicznej i akustycznej,
9) okna szklone co najmniej szyba podwójną, wyremontowane parapety i podokienniki
10) ściany i sufity suche bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów.

W przypadku lokali socjalnych określa się minimalny standard. Ustawa o ochronie praw lokatorów określa, że lokal socjalny może mieć obniżony standard, ale musi nadawać się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie.

Wyposażenie lokalu socjalnego:
1) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii
2) woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu np. 30m (ewentualnie 2 min. dojścia) od drzwi wejściowych do lokalu,
3) ustęp indywidualny bądź zbiorowy,
4) pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne,
5) lokal jednoizbowy posiada możliwość wymiany powietrza - kratka wentylacyjna, w lokalach wieloizbowych - wentylacja kuchni,
6) lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła, kuchnię elektryczna lub węglową.

Stan techniczny lokalu socjalnego:
1) lokal odmalowany,
2) tynki ścian bez ubytków, zacieków, wykwitów pleśni lub grzybów,
3) wierzchnie warstwy podłogi bez ubytków,
4) zamykające się drzwi i okna,
5) sprawne urządzenia higieniczno- sanitarne w lokalu lub poza nim.

Prognoza zmian

Jedynym źródłem środków finansowych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta i poprawę jego stanu technicznego są przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

Środki te stanowią dochody Miasta i tylko w części przeznaczone są na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Nowego Targu winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków. Zaległości remontowe winny być realizowane poprzez skuteczniejsze działania jednostki zarządzającej zasobami komunalnymi i zaangażowanie najemców egzekwujących działanie firm w zakresie bieżącej konserwacji zasobu. Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych jednostki zarządzające nieruchomościami powinny kierować się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Z analizy stanu technicznego wynika, że zły stan budynków w podstawowych parametrach (konstrukcja i pokrycie dachu oraz stan elewacji i ocieplenia budynków) obserwowany jest w 4 budynkach o niskiej intensywności zabudowy. Wobec nich przyjmuje się następujące działania
ul. Kolejowa 31 (6 mieszkań) budynek zostanie przeznaczony do rozbiórki, a teren przeznaczony na sprzedaż pod usługi komercyjne
ul. Długa 67 (5 mieszkań) budynek zostanie przeznaczony na sprzedaż pod usługi mieszkaniowe lub komercyjne
ul. Św. Anny 22 (5 mieszkań) budynek zostanie przeznaczony na sprzedaż pod usługi mieszkaniowe lub komercyjne
ul. Ludźmierska 27 (1 mieszkanie) budynek zostanie przeznaczony do rozbiórki, a teren przeznaczony na sprzedaż pod usługi komercyjne.

Mieszkańcy zamieszkujący te budynki zostaną sukcesywnie przeniesieni do lokali komunalnych lub socjalnych w zależności od poziomu uzyskiwanych przez nich dochodów. Uzyskane ze sprzedaży środki finansowe zostaną przeznaczone na zakup lokali komunalnych na wolnym rynku.

Potrzeby remontowe określone na postawie stanu technicznego budynków realizowane będą w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach. Obecnie wyłączając środki konieczne na remonty wymienionych wcześniej lokali potrzeby remontowe wynoszą około 1,5 mln zł - co daje kwotę średnio rocznie w ciągu najbliższych 5-lat 400 tys. zł.

Tab. 6. Szacunkowa wysokość wydatków na remonty budynków w zasobie mieszkaniowym Miasta Nowego Targu w latach 2004-2008, wynikających ze stanu technicznego na dzień 30.11.2003 r.

Wyszczególnienie	prognoza na lata				
	2004	2005	2006	2007	2008
Wysokość wydatków w tys. zł	185	205	225	245	265

Z prognozy wydatków na cele remontowe wynika, że w okresie objętym planem może zostać wykonanych 75% zidentyfikowanych potrzeb, bez wliczania kosztów remontów budynków o całkowicie złym stanie technicznym przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży.

Pozostawienie ich w gminnym zasobie mieszkaniowym będzie skutkowało koniecznością wydatkowania w najbliższych latach na ich remonty i modernizacje dodatkowo około 1,2 mln zł.

3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Ocena stanu istniejącego

W ostatnich 6 latach liczba mieszkań komunalnych zmalała o 179 z 676 do 497.

Najwyższy wykup mieszkań przeprowadzony był w latach 1998/1999 - w tym okresie wykupionych zostało 66% mieszkań ogólnej liczby sprzedanych w ostatnich 6 latach mieszkań z zasobu komunalnego.

Tab. 7. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Nowym Targu w latach 1998 - 2003 wg stanu na dzień 4 listopada 2003 roku

Rok	Ilość	Powierzchnia w m^2	Cena sprzedaży w zł	Cena 1 m^2 w zł
1998	64	2 768,22	841 552,23	304,00
1999	54	2 298,37	875 263,60	380,82
2000	20	821,26	334 656,54	407,49
2001	19	789,77	334 203,43	423,16
2002	11	436,17	171 368,65	392,89
2003	11	393,98	155 768,75	395,37
łącznie	**179**	**7507,77**	**2.712.813,20**	**2303,73**

Od kilku lat ilość sprzedawanych mieszkań zmniejsza się, a w ostatnich dwóch latach mimo stosowania preferencji ustabilizowała się na poziomie 11 lokali mieszkalnych na rok.

Uwarunkowania prawne

Praktyka wykazała, że znaczne rozproszenie udziałów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu. Podejmowanie działań polegających na wyprowadzaniu własności Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta.

Budynek, z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali.

Ograniczanie ilości wspólnot z udziałem Miasta Nowego Targu jest uzasadnione faktem, że gospodarowanie (ustalanie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalanie planów gospodarczych) gminnymi udziałami w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych nie zależy wyłącznie od woli Miasta.

W większości przypadków bez względu na wysokość udziału w nieruchomości wspólnej Miasto ma jeden głos w podejmowaniu uchwał przez właścicieli.

Ograniczanie ilości wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta można osiągnąć wykorzystując rozwiązanie prawne zawarte w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. W myśl powołanego przepisu gmina może złożyć ofertę najemcy nabycia na własność zajmowanego przez niego lokalu. W przypadku, gdy najemca nie skorzysta z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu, Miasto może wypowiedzieć najem z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu, oferując jednocześnie najemcy dostarczenie lokalu spełniającego wymagania, co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Miasto powinno uwzględnić powyższe rozwiązanie prawne przy określaniu zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących zasób miasta w zakresie umożliwiającym dostarczenie lokali zamiennych najemcom zajmującym lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych w przypadku nie skorzystania przez nich z oferty wykupienia lokalu na własność. Analiza dotychczasowej polityki zbywania przez Miasto lokali mieszkalnych, wykazująca tendencje spadkowe w zainteresowaniu najemców nabyciem lokalu na własność, tym bardziej uzasadnia konieczność wprowadzenia i realizowania ustawowych rozwiązań prawnych.

Polityka prywatyzacyjna Miasta nie może jednak pozostawać w kolizji z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Założenia polityki

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Nowego Targu jest:
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Nowego Targu,
- prywatyzacja zasobu mieszkaniowego tylko w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

Miasto w okresie objętym programem będzie powiększać pulę mieszkań komunalnych niezbędnych dla wykonywania zadań własnych gminy, mieszkań przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

W związku z tym przyjmuje się następujące kierunki działań:
- upoważnienie Burmistrza do odmowy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w całości lub w większości własność Miasta,
- ograniczanie ilości wspólnot z udziałem Miasta,
- kumulowanie puli lokali komunalnych w budynkach w których większość stanowią mieszkania będące własnością Miasta,

– zbywane w drodze przetargu lokali zwalnianych w trybie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
– dokonywanie analizy finansowo-prawno organizacyjnej zbywanych lokali komunalnych,
– opracowanie biznes planów dla sprzedaży działek i budynków komunalnych dla lokalizacji: ul. Kolejowa 31, ul. Długa 67, ul. Św. Anny 22, ul. Ludźmierska 27,
– sprzedaż i zmiana przeznaczenia budynków stanowiących własność Miasta, a będących w bardzo złym stanie technicznym - w celu pozyskania środków i partnerów do realizacji w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego budownictwa mieszkaniowego, w tym komunalnego.

Prognoza zmian

Uwzględniając powyżej przedstawione rozwiązania prawne i zaproponowany kierunek działania, zakłada się, że sprzedaż lokali komunalnych w najbliższych 5-latach będzie się kształtowała na poziomie roku 2003. Przyjmując za podstawę 41,6 m^2 powierzchni użytkowej każdego ze zbywanych lokali mieszkalnych, sprzedaż mieszkań do roku 2008 spowoduje zmniejszenie ogólnej powierzchni zasobu o około 2 tys. m^2 i przychody do budżetu w wysokości około 850 tys. zł (średnio rocznie 170 tys. zł).

W pierwszej kolejności zostaną podjęte działania w celu sprzedaży 4 budynków komunalnych
ul. Kolejowa 31 (6 mieszkań) budynek zostanie przeznaczony do rozbiórki, a teren przeznaczony na sprzedaż pod usługi komercyjne
ul. Długa 67 (5 mieszkań) budynek zostanie przeznaczony na sprzedaż pod usługi mieszkaniowe lub komercyjne
ul. Św. Anny 22 (5 mieszkań) budynek zostanie przeznaczony na sprzedaż pod usługi mieszkaniowe lub komercyjne
ul. Ludźmierska 27 (1 mieszkanie) budynek zostanie przeznaczony do rozbiórki, a teren przeznaczony na sprzedaż pod usługi komercyjne.

Pozostałe mieszkania stanowiące obecnie własność Miasta będą sprzedawane po dokonanej analizie finansowo-prawnej ich stanu.

Tab. 8. Prognoza dotycząca dochodu ze sprzedaży mieszkań Miasta Nowy Targ w latach 2004-2008

Rok	Ilość	Dochód Miasta ze sprzedaży mieszkań
2004	11	160 000
2005	11	165 000
2006	11	170 000
2007	11	175 000
2008	11	175 000
ogółem	**111**	**845 000**

4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Ocena stanu istniejącego

Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do uzyskania z tego tytułu dochodów na poziomie pozwalającym utrzymać zasób mieszkaniowy Gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

Nie jest to łatwe biorąc pod uwagę nienajlepszy stan techniczny dużej części zasobu mieszkaniowego, zaległości w naprawach głównych oraz pogorszenie się ściągalności czynszów i opłat niezależnych od właściciela (za dostawę energii, ciepła, gazu, wody, itp.) w związku ze stale pogarszającą się sytuacją ekonomiczną gospodarstw domowych wielu najemców. Spadek ściągalności tych opłat podnosi koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994r. obowiązująca w latach 1994 - 2001 nałożyła na gminy obowiązek ustalania stawek czynszu regulowanego, ustawa ta dopuszczała wzrost stawek czynszu do 3% wartości odtworzeniowej i nie ograniczyła podwyżek czynszu w skali roku. Mimo tak znacznych możliwości, Gminy, w tym także Nowy Targ ograniczyły podwyżki i rozłożyły je w czasie uzależniając je od możliwości finansowej najemców.

Tab. 9. Zmiany stawki czynszu w zasobie komunalnym Nowego Targu w latach 1998-2002

Rok		Stawka czynszu (% stawki max)	Wzrost w %	Wysokość wskaźnika wartości odtworzeniowej	Stawka max dopuszczalna ustawowo*
	II półrocze	1,30			
1999	I półrocze	1,50 (27,88%)	15,4	2 153	**5,38**
	II półrocze	1,70 (25,7%)	13,3	2 645,5	**6,61**
2000	I półrocze	2,00 (30,39%)	17,6	2 632,5	**6,58**
	II półrocze	2,15 (33,23%)	7,5	2 795	**6,47**
2001	I półrocze	2,30 (31,4%)	6,9	2 927,5	**7,31**
	II półrocze	2,60 (38,9%)	13,0	2 673	**6,68**
2002	I półrocze	2,80 (47,3%)	7,6	2 365	**5,91**
	II półrocze	2.80 (46,6%)	0	2 401	**6,00**
2003	I półrocze	3,00 (50,25%)	7,1	2 389	**5,97**
	II półrocze	3,00 (49,75%)	0	2 413	**6,03**

*do III kwartału 2001 r. ustalana była jednolita wartość odtworzeniowa dla całego województwa uaktualniana kwartalnie. Od 27.09.2001 r. stawka ustalana raz na pół roku ze zróżnicowaniem wysokości w zależności od powiatu.

Tabela wskazuje na bardzo umiarkowane wykorzystywanie ustawowych możliwości regulacji czynszu (w rozumieniu jego podwyżki). W analizowanym okresie stawka czynszu kształtowała się na poziomie między 1/4 a 1/2 stawki maksymalnej możliwej do ustalenie w myśl obowiązujących przepisów.

Nowy Targ stosuje określenie stawki czynszu w oparciu o stawkę bazową i różnicuje go w zależności od wartości użytkowej obniżając go w zależności od położenia lokalu w budynku, od wyposażenia mieszkania w centralne ogrzewanie oraz posiadania "jasnej" kuchni. Taka regulacja stosowana jest od drugiej połowy 1999r i przedstawia się następująco:

Od 01.07.1999 do 31.12.1999 r.
Od 01.01.2000 do 31.06.2000 r.
obniżenie stawki bazowej z tytułu:
– Lokale mieszkalne usytuowane na parterze i powyżej 3 pietra - 5%
– Lokale mieszkalne posiadające ciemne kuchnie - 20%
– Lokale mieszkalne bez centralnego ogrzewania - 15%

Od 01.07.2000 do 31.12.2000 r.
Od 01.01.2001 do 31.06.2001 r.
obniżenie stawki bazowej z tytułu:
– Lokale mieszkalne usytuowane na parterze i powyżej 3 pietra - 5%
– Lokale mieszkalne posiadające ciemne kuchnie - 20%
– Lokale mieszkalne bez centralnego ogrzewania - 10%

Od 01.07.2001 do 31.12.2001 r.
Od 01.01.2002 do 31.06.2002 r.
obniżenie stawki bazowej z tytułu:
– Lokale mieszkalne usytuowane na parterze i powyżej 3 piętra - 5%
– Lokale mieszkalne posiadające ciemne kuchnie - 10%
– Lokale mieszkalne bez centralnego ogrzewania - 10%

Czynsze z lokali mieszkalnych stanowią główną składową dochodów Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Targu, poza tym ZGM ma dochody z czynszów z lokali użytkowych wpływy z hoteli, kotłowni, ewentualne dotacje z Urzędu Miejskiego.

Porównanie ogólnego poziomu dochodów ZGM i wpływów z czynszów wskazuje na niepokojące zjawisko polegające na tym, że rokrocznie wzrastają wpływy z czynszów lokali mieszkalnych natomiast nie ma podobnego wzrostu globalnych dochodów z lokali mieszkalnych oznacza to, że inne składniki wpływające na poziom dochodów z lokali mieszkalnych maleją a różnice uzupełniane są z czynszów.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Na koszty te składają się koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu w tym między innymi: koszty administrowania, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni, koszty utrzymania części wspólnych budynku, podatek od nieruchomości, oraz koszty utrzymania jednostki zarządzającej zasobem mieszkaniowym czyli w przypadku Nowego Targu - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej

Uwarunkowania prawne

Obowiązująca w latach 1994 - 2001 ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nałożyła na Gminy obowiązek ustalania stawek czynszu regulowanego.

Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów stanowi, że do 2004 roku czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej. Równocześnie ustawa znacznie ograniczyła możliwość podwyższania czynszu w poszczególnych latach. Dochodzenie, do pułapu 3% wartości odtworzeniowej może okazać się bardzo trudne do zrealizowania przede wszystkim z powodu ubożenia społeczeństwa.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne obliguje Miasto do uwzględniania czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
– położenie budynku,
– położenie lokalu w budynku,
– wyposażenie budynku i lokalu,
– ogólny stan techniczny budynku.

Założenia polityki

W celu racjonalnego gospodarowania zasobem komunalnym przyjmuje się następujące zasady ustalania stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Miasta Nowego Targu:
1. Czynsz ustalany będzie w oparciu o opracowany przez Miasto Nowy Targ system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego.
3. Czynnikami wpływającymi na określenie stawek czynszu według wartości użytkowej lokali mieszkalnych są cechy:
   a) lokalizacji budynku
      – Uciążliwość lokalizacji
   b) lokalizacji mieszkania
      – Usytuowanie w budynku
   c) układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania
      – Samodzielność mieszkania
      – Wyposażenie mieszkania w media
      – Ogrzewanie mieszkania
      – Utrzymanie ciepła w mieszkaniu i oświetlenie naturalne
      – Stan mieszkania z przyczyn niezależnych od najemcy
      – Stan techniczny budynku
4. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy stawki najniższej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Prognoza zmian

W racjonalnym zarządzaniu zasobem gminnym stawkę czynszu należałoby ustalić w wysokości uwzględniającej wymogi określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych - czynsz w wysokości, co najmniej 2% wartości odtworzeniowej w roku 2004, co najmniej 2,5 % do roku 2005, spełnienie tych warunków umożliwiłoby uzyskanie od Wojewody dotacji w maksymalnej wysokości, przeznaczonej na wypłatę dodatków mieszkaniowych.

W przypadku Nowego Targu tak wysoki czynsz wydaje się mało prawdopodobny, jego obecna wysokość na poziomie 1,4% stawki dopuszczalnej jest o 46% niższa od maksymalnej w 2004 r - 4,14 zł.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania oraz sytuację finansową najemców proponuje się dwa warianty zmian czynszu w kolejnych latach maksymalną stawkę czynszu i stawkę średnią (wyniki obliczeń stawek w poniższej tabeli).

Tab. 10. Proponowane średnie roczne stawki czynszu

rok	Maksymalna stawka czynszu		Stawka średnia	Wartość odtworzeniowa
	zł/m^2	% w. odt		
2003			3,10	2413
2004	4,14	2,0	3,40	2485
2005	4,78	2,2	3,75	2609
2006	5,60	2,5	4,10	2687
2007	6,22	2,7	4,50	2767
2008	7,12	2,9	4,90	2850

Tab. 11. Spodziewane dochody z czynszu

rok	Max stawka czynszu	Spodziewany dochód	Średnia stawka czynszu	Spodziewany dochód
2004	4,14	2.095.000	3,40	1 715 000
2005	4,78	2 409 000	3,75	1 886 000
2006	5,37	2 818 000	4,10	2 056 000
2007	6,0	3 129 000	4,50	2 241 000
2008	7,12	3 713 000	4,90	2 440 000

Bardzo ważne dla poziomu technicznego zasobów mieszkaniowych jest przyjęcie zasady, że większość wpływów uzyskane ze wzrostu czynszów przeznaczonych będzie na remont zasobu przy jednoczesnej minimalizowaniu kosztów jego eksploatacji.

5. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

Ocena stanu istniejącego

W zakresie sprawowania przez ZGM zarządu budynkami nie zostało dokonane rozdzielenie funkcji zarządcy i administratora budynków. Usługi w zakresie administrowania mieszkaniowym zasobem Miasta świadczy ZGM i jednocześnie sprawuje samodzielnie nadzór nad ich jakością.

Podstawą finansowania działalności Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

Decyzje w sprawach wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu dotyczące m.in. własności, inwestycji, finansowania i dysponowania zasobem mieszkaniowym pozostają nadal w kompetencji Burmistrza Miasta Nowego Targu.

Miasto wykonuje uprawnienia właścicielskie w zakresie wskazania osób, z którymi Zarząd Budynków Komunalnych zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych.

Okres funkcjonowania ZGM jako zakładu budżetowego wykazał, że struktura ta nie jest doskonała. Zmieniające się przepisy prawne w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami wymagają zróżnicowanego profesjonalnego zachowania w zarządzaniu w stosunku do różnych form własności nieruchomości.

Analiza form własności budynków zarządzanych przez Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej wykazała, że z ogółu zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez ZGM niewiele ponad 40 % stanowi własność Miasta Nowego Targu.

Tylko w stosunku do tej niewielkiej grupy nieruchomości Miasto może w pełni realizować swoją wolę w gospodarowaniu nieruchomościami.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Uwarunkowania prawne

Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego specjalistycznego zachowania w zarządzaniu poszczególnymi formami własności.

1. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w art. 20 obliguje wspólnoty mieszkaniowe, w których liczba lokali jest większa niż 7, do wyboru zarządu wskazując jednocześnie, że członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna.

Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej w art. 7 wskazuje, że działalność wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej nie może być prowadzona w formie zakładu budżetowego. Wynika z tego, że zakłady budżetowe nie mogą zarządzać budynkami wspólnot mieszkaniowych, gdyż usługa polegająca na wykonywaniu czynności w zakresie zarządzania tymi budynkami wykracza poza zadania o charakterze użyteczności publicznej.

Tymi zapisami gmina jako osoba prawna, bez względu na posiadany udział we wspólnocie, pozbawiona została prawa wykonywania zarządu budynkami wspólnot mieszkaniowych przez ZGM.

Pamiętać należy, że ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

2. Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiacymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu.
Miasto zarządza budynkami czynszowymi stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.
Miasto może zwolnić się z prowadzenia cudzej sprawy po ustaleniu właściciela nieruchomości i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jego zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki właściciel nie będzie mógł sam się nią zająć.

3. Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi przedmiot współwłasności.
Zarządzanie budynkami, w których Miasto posiada ułamkowy udział we własności, opiera się na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego. Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli.

4. Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami określa ramy gospodarowania zasobem Skarbu Państwa i zobowiązuje do wyboru zarządcy nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa w trybie ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych.
Miasto nie ma swobody w zarządzaniu i wykorzystywaniu tego zasobu.

Założenia polityki

Przytoczone wyżej regulacje prawne wymagają profesjonalnej wiedzy i odpowiedniej struktury organizacyjnej w zarządzaniu nieruchomościami. ZGM jako zakład budżetowy nie posiada kompetencji do zarządzania nieruchomościami o tak różnorodnych stanach prawnych.

W związku z powyższym niezbędna jest reorganizacja i dostosowanie struktur zarządzania tj. Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej do wymogów przepisów prawa i standardów rynkowych.

Przekazanie innym podmiotom zarządu budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, następować będzie sukcesywnie począwszy od zebrań sprawozdawczych w 2003 roku do wyboru nowych zarządów.

Miasto może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

Prywatyzacja zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych powoduje konieczność zabezpieczenia interesów Miasta w zarządzaniu przez obce podmioty budynkami wspólnot mieszkaniowych z Jego udziałem. Miasto zobowiązane jest do kontroli wydatkowania środków budżetowych we wspólnotach mieszkaniowych. W związku z tym przyjmuje się następujące kierunki działań:
– w 2004 r. opracowane zostaną zasady i ramy organizacyjne reorganizacji Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej oraz dostosowanie struktur zarządzania zasobem komunalnym do wymogów przepisów prawa i standardów rynkowych,
– w budynkach, gdzie Miasto posiada mieszkania lokatorskie podejmowane będą działania w celu komasacji jak największej ilości mieszkań lokatorskich poprzez zakup mieszkań własnościowych na wolnym rynku, oraz sprzedaż lokali komunalnych szczególnie w tych budynkach, w których większość mieszkań stanowią mieszkania własnościowe,
– w pozostałych budynkach stanowiących w 100% własność Miasta - budynki o niskiej intensywności zabudowy - ze względu na zły stan techniczny prowadzona będzie polityka sprzedaży i zmiany przeznaczenia tych nieruchomości.

Proponowany projekt usprawnienia struktury zarządzania miejskim zasobem, opiera się na następujących założeniach:
– funkcje polegające na wykonywaniu nadzoru nad podmiotami zarządzającymi gminnym zasobem mieszkaniowym pełnić będzie komórka organizacyjna Urzędu Miasta lub jednostka budżetowa gminy podlega bezpośrednio Burmistrzowi Miasta,
– jednostka będzie posiadała nadzór merytoryczny - kontrolując realizację umów o zarządzanie oraz o pełnienie funkcji wynajmującego przez podmioty wyłonione przez nią w drodze przetargu oraz współpracuje z wyżej wymienioną jednostką, realizując funkcje właścicielskie gminy,
– nadzór pod względem finansowym nad jednostką oraz kontrolę finansową realizacji umów o zarządzanie oraz o pełnienie funkcji wynajmującego przez podmioty wyłonione przez nią w drodze przetargu sprawować będzie Skarbnik Miasta,
– podmioty wyłonione w drodze przetargu wykonywać będą zwykły zarząd nieruchomościami, stanowiącymi własność gminy oraz współwłasność gminy oraz osób fizycznych lub prawnych, w zakresie określonym umową o zarządzanie,
– podmioty pełniące funkcje wynajmującego lokale stanowiące własność gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych administrować będą lokalami w zakresie określonym umową.

Prognoza zmian

Z analiz wynika, że Miasto Nowy Targ posiada większość zasobu mieszkaniowego w strukturze wspólnot mieszkaniowych. Część zasobu budynków będących w zarządzie ZGM stanowią budynki, które zostały całkowicie wykupione przez mieszkańców.

W najbliższym okresie Miasto postara się o wyodrębnienie tego zasobu i przekazanie go do zarządzania wspólnot mieszkaniowych.

Z analiz finansowych wynika również, że wysokim obciążeniem dla Miasta jest utrzymywanie zarządzania budynkami przez ZGM. Ponadto w świetle obowiązujących obecnie uregulowań prawnych funkcjonowanie ZGM w obecnym kształcie niemożliwe. W związku z tym Miasto w 2004 r. podejmie działania w celu przekształcenia ZGM oraz oddania zarządu w budynkach wspólnotom mieszkaniowym.

Zmieniające się uregulowania prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego specjalistycznego zachowania w zarządzaniu poszczególnymi formami własności.

Budynki wspólnot mieszkaniowych

Gmina może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyod-

rębnionych. Te uwarunkowania prawne powodują jednak, że gmina może znaleźć się w sytuacji, iż będzie musiała podporządkować się woli właścicieli niezależnie od udziałów we własności.

Należy więc dążyć do ograniczenia ilości wspólnot z udziałem Miasta Nowego Targu gdyż jest bezspornym faktem, że gospodarowanie (ustalanie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalanie planów gospodarczych) w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych nie zależy wyłącznie od woli Miasta.

Zarząd lub zarządca danej nieruchomości uprawniony jest i zobowiązany do kierowania sprawami wspólnoty związanymi z zarządzaniem nieruchomością wspólną, podejmowania czynności prawnych, procesowych i faktycznych, bezpośrednio oddziałując na stan faktyczny nieruchomości. Powinien także przedkładać współwłaścicielom na corocznym zebraniu plan gospodarczy, a decyzje, co do jego realizacji podjęte zostaną przez współwłaścicieli stosowną uchwałą, której realizację powierzy się zarządowi lub zarządcy. Tak, więc z punktu widzenia właścicieli, konsekwencje wyboru zarządu lub zarządcy są bardzo poważne, gdyż do jego obowiązków oprócz prawidłowej gospodarki i prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (dbania, by stan nieruchomości nie uległ pogorszeniu i zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości) należą jeszcze inne czynności wynikające wprost z zapisów ustawy o własności lokali.

Z rozwiązaniem przez ZGM zawartych ze wspólnotami umów o zarządzanie wiąże się konieczność rozliczenia finansowego z pobieranych od właścicieli mieszkań zaliczek eksploatacyjnych, remontowych i opłat za media. ZGM nie gromadził środków na utrzymanie nieruchomości wspólnych na oddzielnych kontach poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Obecnie przy intensywnym przejmowaniu zarządów przez wspólnoty mieszkaniowe okazało się, że brak jest stosownych kwot na zabezpieczenie zobowiązań gminy jako współwłaściciela, a dotychczasowy zarządca nienależycie zabezpieczał wpłaty uiszczane przez właścicieli lokali wyodrębnionych. Istotnym jest również obowiązek przekazania na wskazane przez wspólnotę konto należnych od gminy bieżących i zaległych zaliczek z powyższych tytułów. Poważnym problem będzie zabezpieczenie w budżecie Miasta na kolejne lata stosownych kwot na zaliczki dla wspólnot mieszkaniowych, które zgodnie z ustawą o własności mają obowiązek uchwalać plan gospodarczy na dany rok w pierwszym kwartale, a Gmina swój budżet na określony rok ustala w ostatnim kwartale roku poprzedniego.

6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Ocena stanu istniejącego

Czynsze z lokali mieszkalnych stanowią główną składową dochodów Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Targu, poza tym ZGM ma dochody z czynszów z lokali użytkowych wpływy z hoteli, kotłowni, ewentualne dotacje z Urzędu Miejskiego.

Tab. 12. Dochody i koszty ZBM - w latach 1999 - 2002 z wyszczególnieniem danych dot. lokali mieszkalnych.

rok	dochody	koszty	zyski/straty
1999 - ogółem	3.597.979	3.680.101	- 82.122
W tym:			
lokale mieszkalne	**2.043.465**	**2.088.610**	**- 45.145**
2000 ogółem	3.643.271	3.661.065	- 17.794
W tym:			
lokale mieszkalne			
2001 - ogółem	3.467.467	3.403.779	+ 63.688
W tym:			
lokale mieszkalne	**2.505.991**	**2.422.710**	**+ 83.281**
2002 - ogółem	3.572.756	3.591.172	- 18.416
W tym:			
lokale mieszkalne	**2.652.505**	**2.602.835**	**+ 49.670**

W ciągu ostatnich 4 lat zarówno dochody jak i koszty utrzymywały się na porównywalnym poziomie, praktycznie nie widać w tym zestawieniu wpływu inflacji, a zwłaszcza wpływu podwyżek czynszu, który jakkolwiek znacznie niższy niż max 3% wartości odtworzeniowej to jednak wzrósł na przestrzeni omawianego okresu o 75% od 1.60 zł w 1990 r. do 2.80 zł w 2002 r. Najwyższy dochód uzyskany został w 2000 r. i jest on o niecałe 5% wyższy od najniższego uzyskanego w 2001 r. W pozostałych przypadkach różnice są jeszcze niższe pomiędzy 1,2% - 2%.

Bardziej znacząca jest zmiana w dochodach z lokali mieszkalnych, wzrost między najniższym dochodem uzyskanym w 1999 r., a najwyższym w 2002r wynosi 29%.

Tab. 13. Wpływy z czynszów z lokali mieszkalnych w latach 1999 - 2002

Rok	Średnia stawka czynszu w zł	Wpływy z czynszów*	Zmiana w %
1999	1,6	787.800	29,4
2000	2,07	1.020.920	18,4
2001	2,45	1.225.260	14,3
2002	2,80	1.400.470	7,1
2003	3,00	1.499 900	

* zakładany 95 % stopień ściągalności

Porównanie danych z obu tabel wskazuje na niepokojące zjawisko polegające na tym, że rokrocznie wzrastają wpływy z czynszów lokali mieszkalnych natomiast nie ma podobnego wzrostu globalnych dochodów z lokali mieszkalnych oznacza to, że inne składniki wpływające na poziom dochodów z lokali mieszkalnych maleją a różnice uzupełniane są z czynszów.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Na koszty te składają się koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu w tym między innymi: koszty administrowania, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni, koszty utrzymania części wspólnych budynku, podatek od nieruchomości, oraz koszty utrzymania jednostki zarządzającej zasobem mieszkaniowym czyli w przypadku Nowego Targu - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej

Uwarunkowania prawne

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów w art. 9 określa maksymalny wzrost stawki czynszu w danym roku. Obecnie stawki czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Miasta Nowego Targu w 82% mieszkań kształtują się na poziomie co najmniej średniej stawki czynszu (aktualnie 3,50 zł/m2 tj. w przedziale 1 - 2% wartości odtworzeniowej 1 m2 p.u. lokalu).

Założenia polityki

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2004 - 2008 będą:
– czynsze z lokali mieszkalnych,
– środki finansowe z budżetu Miasta,
– nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.

Bardzo ważne dla poziomu technicznego zasobów mieszkaniowych jest to, aby większe wpływy uzyskane ze wzrostu czynszów przeznaczone były na remont zasobu przy minimalizowaniu kosztów jego eksploatacji.

Na udział Miasta w nowych inwestycjach mieszkaniowych będą przeznaczane środki bezpośrednio Budżetu Miasta. W celu skutecznej realizacji polityki inwestycyjnej Miasto na zakup nowych lokali mieszkalny przeznaczać będzie środki inwestycyjne w wysokości środków uzyskiwanych rocznie ze sprzedaży nieruchomości. W 2004 r. powinien zostać przygotowany projekt budowy i modernizacji infrastruktury komunalnej w celu rozwoju rynku lokalnego budownictwa mieszkaniowego. Projekt powinien być zgłoszony do współfinansowania z funduszy pomocowych Unii Europejskiej.

Ponadto Miasto podejmie działania w celu pozyskania środków pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Zasada finansowania pozyskania lokali komunalnych zależy w wysokim stopniu od formy organizacyjno-prawnej sposobu tworzenia gminnego zasobu mieszkaniowego. Należy dokonać analizy i wybrać najlepszy model pozyskiwania nowych lokali komunalnych.

Możliwymi rozwiązaniami w tym względzie są:
– udział Miasta w Towarzystwach Budownictwa Mieszkaniowego,
– samodzielne budowanie mieszkań komunalnych,
– tworzenie inicjatyw mieszkaniowych w zakresie partnerstwa publiczno-prywatnego (utworzenie spółki z developerem, udział Miasta w budownictwie realizowanym w ramach Agencji Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych),
– pozyskiwanie mieszkań na wolnym rynku.

Prognoza zmian

Przewidywane w latach 2004-2008 wpływy z czynszów za lokale mieszkalne możliwe będą do osiągnięcia w związku z corocznym ustawowo dopuszczalnym wzrostem stawek czynszowych oraz z wpływów czynszów za pozyskane lokale mieszkalne pomimo przewidywanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Tab. 14. Spodziewane dochody z czynszu w latach 2004-2008

Rok	Max stawka czynszu	Spodziewany dochód tys. zł	Średnia stawka czynszu	Spodziewany dochód w tys. zł
2004	4,14	2.095	3,40	1 715
2005	4,78	2 409	3,75	1 886
2006	5,37	2 818	4,10	2 056
2007	6,0	3 129	4,50	2 241
2008	7,12	3 713	4,90	2 440

Uwaga: wpływy przyjęto przy uwzględnieniu ściągalności na poziomie 95%

Środki te powinny być przeznaczane na remonty istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta.

Na pozyskanie nowych lokali mieszkalnych przeznaczane będą środki ze sprzedaży nieruchomości oraz środki pozyskane z funduszy pomocowych i kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Obniżenie kosztów nowego budownictwa komunalnego będzie możliwe poprzez tworzenie mieszanych podmiotów z udziałem Miasta i wkład Miasta w postaci nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Prognoza wydatków z Budżetu Miasta na pozyskanie nowych lokali komunalnych przedstawiona została w kolejnym rozdziale.

7. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

Ocena stanu istniejącego

Analiza danych dotyczących sposobu wydatkowania środków będących w dyspozycji ZGM pokazuje, że w ostatnich latach wydatki eksploatacyjne wynoszą 40-46% wydatków ogółem. Istotną informacją jest również fakt, że przewyższają one dochody z lokali mieszkalnych. Wynika z tego, że średnio około 100 tys. zł rocznie na koszty związane eksploatacją budynków pozostających z zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej pochodzi z czynszów za lokale użytkowe.

Tab. 15. Wysokość wydatków w podziale na koszty eksploatacji oraz koszty modernizacji i remontów

	2000	2001	2002
wydatki eksploatacyjne	1 345	1 554	1 575
wydatki inwestycyjne	21	78	146
wydatki remontowe	384	168	222
dochody z czynszów z lokali mieszkalnych	1 225	1 400	1 500
udział wydatków eksploatacyjnych w wydatkach ogółem	39,4%	45,7%	43,4%

Wydatki remontowe i inwestycyjne to średnio 10% wydatków ogółem. Pozostałe wydatki stanowi zakup energii.

Koszty działalności eksploatacyjnej obejmują:
1) koszty zarządu nieruchomościami
   w tym:
   – konserwacja,
   – kontrole stanu technicznego,
   – utrzymanie czystości,
   – koszty utrzymania jednostki administrującej,
   – koszty obsługi lokali wynajmowanych,
   – koszty zarządu terenami,
   – podatek od nieruchomości,
   – dozór mienia,
   – akcja zima,
   – opłaty sądowe i komornicze,
2) przypadający na Gminę udział w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
3) koszty utrzymania jednostki zarządzającej tj. koszty osobowe oraz koszty utrzymania biura (w obecnej strukturze zarządzania są to koszty ZGM).

W okresie objętym analizą Miasto Nowy Targ nie prowadziło działalności inwestycyjnej w celu pozyskania nowych lokali komunalnych.

Założenia polityki

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Ustalanie niskich stawek czynszu za lokale mieszkalne skutkuje niemożnością pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem budynków. Niedobór środków na ten cel musi być finansowany z innych źródeł.

Sukcesywne podnoszenie przez Miasto stawek czynszowych w ostatnich latach spowodowało, że koszty eksploatacji i część kosztów bieżących remontów są pokrywane z wpływów czynszowych.

Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagają dużych nakładów finansowych.

Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania miejskim zasobem komunalnym Miasto będzie podejmować następujące działania:
– sukcesywne podnoszenie stawek czynszowych i przeznaczanie ich na remonty i modernizacje istniejącego zasobu komunalnego,
– obniżanie kosztów eksploatacji lokali poprzez przeprowadzanie odpowiednich remontów i modernizacji,
– obniżenie kosztów zarządzania zasobem gminnym poprzez reorganizację Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
– sprzedaż nieruchomości gminnych i przeznaczanie corocznie środków w tej wysokości na rozwój miejskiego budownictwa mieszkaniowego,
– pozyskanie partnerów w celu aktywizacji lokalnego rynku mieszkaniowego oraz rozpoczęcie budowy mieszkań komunalnych w formie partnerstwa publiczno-prywatbego,
– przeznaczanie na komunalne budownictwo mieszkaniowe średnio 13% wydatków budżetowych ogółem w latach 2004-2008,
– aktywne pozyskiwanie środków na finansowanie komunalnego budownictwa mieszkaniowego z funduszy pomocowych, kredytów preferencyjnych oraz środków prywatnych.

Prognoza zmian

Koszty eksploatacji budynków oraz koszty utrzymania jednostki zarządzającej określono w skali roku, w oparciu o planowane zmiany w sposobie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Tab. 16. Przewidywane średnie koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta

Rodzaje kosztów	rok 2003	prognoza na lata				
		2004	2005	2006	2007	2008
Roczne koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu w zł/m^2	33,8	33,8	29,8	29,6	29,4	29,6
W tym roczne koszty utrzymania jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem w zł/m^2	24,2	24,2	20,2	18,2	18,0	18,0

Tab. 17. Prognozowana powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych.

Wyszczególnienie	rok 2003	prognoza na lata				
		2004	2005	2006	2007	2008
Powierzchnia w m^2	20 636	20 178	19 721	19 263	18 806	18 348

Tab. 18. Prognozowane wpływy i wydatki w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Miasta Nowego Targu

Wyszczególnienie	prognoza na lata				
	2004	2005	2006	2007	2008
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w (w tys. zł)*	160	165	170	175	175
Wpływy z czynszów (w tys. zł)	1 715	1 886	2 056	2 241	2 440
Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych (w tys. zł)	682	587	570	552	543
Środki z lokali mieszkalnych przeznaczone na remonty i modernizacje (w tys. zł)	185	205	225	245	265
Potrzeby remontowe (w tys. zł)	300	400	450	450	400

W związku z ograniczonymi środkami potrzeby finansowe na remonty budynków określone na podstawie aktualnego stanu technicznego na kwotę około 1,5 mln zł będą pokryte w latach 2004-2008 w granicach 1,1 mln zł, co stanowi 75% potrzeb.

Z danych dotyczących potrzeb w zakresie pozyskania lokali mieszkalnych wynika, że Miasto Nowy Targ w najbliższych latach powinno pozyskać około 160 lokali komunalnych i 60 socjalnych. Według szacunków prognozowane środki finansowe niezbędne do pozyskania zakładanej w programie ilości lokali do mieszkaniowego zasobu Miasta wynoszą w najbliższych 5-latach ponad 9 mln zł. Ponieważ tak wysokie wydatkowanie środków nie jest możliwe - przyjmuje się, że w latach 2004-2008 Miasto Nowy Targ będzie przeznaczać z budżetu miasta średnio 1 mln zł rocznie na pozyskiwanie mieszkań i w ten sposób w okresie objętym programem pozyska około 70 lokali komunalnych i 60 lokali socjalnych

Tab. 19. Prognozowane środki finansowe niezbędne do pozyskania zakładanej w programie ilości lokali do mieszkaniowego zasobu Miasta

	Ogółem wydatki w latach 2002-2006 w (tys. zł)	Wydatki na finansowanie inwestycji w latach w (tys. zł)				
		2004	2005	2006	2007	2008
Pozyskiwanie lokali komunalnych i socjalnych	5 000	300	1 000	1 200	1 500	1 000
Wydatki przeznaczane na inwestycje wg prognozy długu publicznego	44 104	7 455	8 079	8 894	9 684	9 990
% środków przeznaczanych na pozyskanie lokali komunalnych	11,3%	4,0%	12,4%	13,5%	15,5%	10,0%

8. DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Założenia programu pozyskiwania lokali mieszkalnych

Zadaniem podstawowym gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu Miasta lokali socjalnych.

Zasadne jest przygotowanie i wdrożenie programu pozyskiwania lokali socjalnych.

Miasto powinno podjąć działania umożliwiające:

Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu z uwzględnieniem kolejności:

– nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
– nabywanie budynków mieszkalnych - wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
– przeznaczanie terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi Miasto podejmie współpracę,
– pozyskiwanie lokali w zasobach spółdzielni mieszkaniowych poprzez przystępowanie gminy do spółdzielni mieszkaniowych i nabywanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych,
– nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
– rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Nowego Targu,
– kumulację środków finansowych w Budżecie Miasta na zadanie "mieszkalnictwo" bez podziału na lokale socjalne i na lokale zamienne,
– pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

Założenia programu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.
– opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Miasta Nowego Targu,
– podjęcia działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż,
  * lokali mieszkalnych ich najemcom a w przypadku odmowy nabycia lokalu, wykwaterowywanie i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,
  * sprzedaż w drodze przetargu ułamkowych udziałów we własności,
– dostosowanie struktur zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta do obowiązujących uregulowań prawnych,
– wyłączenie ze sprzedaży z mieszkaniowego zasobu Miasta lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności Miasta, z wyjątkiem budynków, co do których wydano pozwolenie na adaptację powierzchni na lokale mieszkalne, przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
– monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzeniami najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
– zorganizowanie dla mieszkańców bezpłatnych punktów doradczych obsługujących w szczególności mieszkańców z wypowiedzeniami lokali mieszkalnych.

Kierunki działań w zakresie pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty Gminy

Miasto powinno przyjąć następujące kierunki działań w zakresie pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:
– przeznaczenie środków z budżetu Miasta na pozyskiwanie prawa do kierowania osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego w zamian za partycypacje Miasta w kosztach ich budowy,
– przeznaczanie terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe i inne podmioty, z którymi Miasto podejmie współpracę,
– tworzenie warunków umożliwiających skierowanie najemców lokali w budynkach prywatnych (opłacających czynsz wolny za lokale, za które przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów opłacany był czynsz regulowany) jako kandydatów do zawarcia umów najmu lokalu w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego,
– współpraca z gminami ościennymi dla realizacji budownictwa mieszkaniowego,
– wspieranie realizacji inwestycji w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych,
– wspieranie inwestycji realizowanych przez podmioty działające w formule non-profit,
– podjęcie działań w ramach zmiany planu zagospodarowania przestrzennego lub dokonywanie scaleń terenów zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
– wynajmowanie przez Miasto Nowy Targ lokali mieszkalnych na wolnym rynku,
– rozszerzenie systemu wsparcia finansowego w zakresie pożyczek i innych form, dla wspólnot mieszkaniowych i właścicieli budynków.

Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Zakładanie Towarzystw Budownictwa Społecznego umożliwia ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Stworzyła ona ramy prawne do powstania podmiotów do budowy i eksploatacji mieszkań na wynajem, które działać będą nie dla osiągania zysku, lecz zaspakajania potrzeb. W odróżnieniu od spółdzielni mieszkaniowych, posiadających podobne założenia, TBS mogą działać w oparciu o zasady lepiej sprawdzające się w gospodarce rynkowej i bardziej czytelne, a mianowicie Kodeks Handlowy.

Dotychczas Miasto Nowy Targ nie współdziałało Towarzystwami.

Towarzystwa Budownictwa Społecznego działają na podstawie:
– ustawy z dnia 26 października1995 r. października niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
– ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
– rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 04 lipca 2000 r w sprawie warunków trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego jest to podmiot, którego podstawą działalności jest budowa i eksploatacja mieszkań czynszowych przeznaczonych dla rodzin średnio zamożnych.

TBS realizuje budowę mieszkań czynszowych w 70% w oparciu o kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, oraz w 30% ze środków wpłacanych z tytułu partycypacji osób fizycznych.

Partycypantem mogą być:
– rodzice, którzy chcą zapewnić mieszkanie dzieciom lub osobom bliskim,
– pracodawcy, którzy chcą pozyskać mieszkania dla swoich pracowników, np. w ramach funduszu socjalnego,
– właściciele prywatnych budynków lub kamienic, którzy chcą zwolnić mieszkania w swoim budynku i przenieść lokatorów do mieszkań TBS,
– Gmina, chcąc pozyskać mieszkania dla najbardziej potrzebujących.

Partycypant posiada prawo wskazania przyszłego najemcy.

Prawo Partycypanta do wskazania najemców jest prawem dziedzicznym i zbywalnym. Wskazany najemca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania w mieszkaniach TBS nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkaniowego. Dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie może być wyższy niż 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia Umowy Najmu i powiększonego o:
– 20% dla gospodarstwa jednoosobowego
– 80% dla gospodarstwa dwuosobowego
– dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie większej liczbie osób.

Najemca obowiązany jest wpłacić kaucję w wysokości 12 krotności czynszu dla danego lokalu. Kaucja podlega waloryzacji i jest zwrotna gdy Najemca zwalnia lokal i przekazuje go do dyspozycji Towarzystwa.

Na wpłatę kaucji właściciele książeczek mieszkaniowych PKO BP S.A. mogą przeznaczyć środki uzyskane z ich likwidacji, łącznie z premią gwarancyjną.

Stawka czynszu jaką musi płacić najemca jest ustalona przez Radę Gminy (w skali roku nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej mieszkania).

Czynsz w mieszkaniach TBS jest czynszem regulowanym i będzie regulowany nawet po tak zwanym ,,uwolnieniu czynszów".

Na czynsz płacony przez najemcę składają się
– koszty związane z administrowaniem budynku,
– koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania,
– koszty utrzymania terenu wokół budynku
– ubezpieczenie budynku,
– bieżąca eksploatacja mieszkań,
– koszty związane z remontem mieszkań,
– spłata kredytów zaciągniętego przez TBS na budowę mieszkania.

Najemca nie musi martwić się o administrację, zarządzanie, sprzątanie i remonty. Należy to do obowiązków TBS.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest regulować opłaty za świadczenia tj.
– dostawę wody,
– dostawę energii elektrycznej,
– dostawę gazu,
– odbiór nieczystości stałych,
– odprowadzenie ścieków.

Regularne płacenie czynszu przez Najemcę zabezpiecza go przed usunięciem z mieszkania a prawo do mieszkania w razie jego śmierci przechodzi na dzieci, bądź inne osoby zamieszkałe z najemcą.

Aby otrzymać mieszkanie sponsorowane przez gminę, czyli w tym wypadku to gmina jest partycypantem należy być:
– kandydatem znajdującym się na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu sporządzonej w latach ubiegłych, których stać na mieszkanie w lokalach TBS o wyższym standardzie niż oferowane przez gminę.
W tej grupie kwalifikacyjnej jako kryterium wyboru kandydatów przyjmuje się rok objęcia listą i kolejny numer na liście,
– kandydatem opłacającym czynsz regulowany, w budynkach stanowiących własność prywatną, (czyli z wykluczeniem umów cywilno-prawnych), których organ nadzoru budowlanego zobowiązał do opuszczenia zajmowanego lokalu z powodu niezbędnego remontu, lub zamieszkania lokalu o warunkach szkodliwych dla zdrowia,
– kandydatem, mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (np. zamieszkałym w zagęszczeniu, lub tzw. warunkach niemieszkalnych, osobom opuszczającym domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności),
których dochody uniemożliwiają skorzystanie z innej pomocy mieszkaniowej.
Podstawowym kryterium w tej grupie będą: ocena warunków mieszkaniowych w oparciu o system punktowy,
– trzeba posiadać stały meldunek w danym mieście lub minimum 5 lat meldunku czasowego.

Zalety zamieszkania w mieszkaniu uzyskanym z TBS
– prawo Partycypanta do wskazania późniejszych najemców jest prawem dziedzicznym i zbywalnym,
– na wpłatę kaucji właściciele książeczek mieszkaniowych PKO BP S.A. mogą przeznaczyć środki uzyskane z ich likwidacji, łącznie z premią gwarancyjną,
– stawka czynszu jaką musi płacić Najemca jest ustalona przez radę Gminy i w skali roku nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej mieszkania,
– czynsz w mieszkaniach TBS jest czynszem regulowanym i będzie regulowany nawet po tak zwanym "uwolnieniu czynszów",
– najemca nie musi martwić się o administrację, zarządzanie, sprzątanie i remonty. Należy to do obowiązków TBS,
– w odróżnieniu od spółdzielni mieszkaniowych, posiadających podobne założenia, TBS mogą działać w oparciu o zasady lepiej sprawdzające się w gospodarce rynkowej i bardziej czytelne, a mianowicie Kodeks Handlowy.

Wady zakupu mieszkań w systemie TBS
– wskazany najemca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania w mieszkaniach TBS nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkaniowego,
– mieszkania w TBS powstają w większości dzięki kredytom mieszkaniowym - oznacza to, że mieszkania te jeszcze przez wiele lat po oddaniu do użytku nie są własnością najemcy,
– często wysokość czynszu miesięcznego (w który oprócz utrzymania wliczana jest także spłata kredytu budowlanego) jest za wysoka dla mieszkańców i bez pomocy gminy (np. w ramach pomocy społecznej - dodatków mieszkaniowych) mieszkańcy nie są w stanie skorzystać z takiej formy budownictwa.

Agencje Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych

Program AWIM opiera się na idei spółdzielczości mieszkaniowej, jednakże w trochę innym rozumieniu niż jesteśmy przyzwyczajeni przez lata funkcjonowania w Polsce wielkich, anonimowych i bezdusznych spółdzielni mieszkaniowych. Przeciwnie - program ten skupia się na organizacji budownictwa w oparciu o małe, demokratycznie zarządzane spółdzielnie mieszkaniowe jednorazowego inwestowania, a AWIM jest prywatną firmą świadczącą profesjonalne usługi dla osób chcących wybudować dom lub mieszkanie w ramach takiej właśnie spółdzielni. Agencje działające w ramach tego programu powoływane były zwykle w porozumieniu Fundacji z Gminami. Patronat oraz koszt szkoleń, pomoc techniczna oraz tzw. know-how leżały po stronie CHF-u, Gminy zaś często udostępniały agencjom w początkowym okresie ich działania lokal lub proponowały jakiś rodzaj dofinansowania, wielokrotnie też w ramach porozumienia przekazywały w jakiejś formie grunty nowotworzonym spółdzielniom.

Współpraca władz lokalnych z działającymi na danym terenie agencjami nie była i nie jest w żaden sposób odgórnie sformalizowana, dlatego też ścieżki postępowania zależą od wielu czynników, takich jak:
– wielkość miasta/miejscowości,
– zainteresowanie władz gminy wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości,
– potrzeby mieszkaniowe i możliwości ich zaspokojenia przez gminę,
– otwartość na podejmowanie inicjatyw podmiotów prywatnych.

Zasady działania Agencji Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych

Agencja Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych AWIM jest prywatną firmą, która wykorzystując przygotowanie merytoryczne oraz wiedzę i doświadczenie nabyte przez jej operato-

ra/rów w trakcie szkoleń organizowanych przez Fundację CHF, doprowadza do realizacji inwestycji mieszkaniowej w ramach małej spółdzielni jednorazowego inwestowania.

Współpraca AWIMu ze spółdzielnią rozpoczyna się na samym początku drogi inwestycyjnej i polega na zorganizowaniu grupy mieszkańców zainteresowanych budową własnego mieszkania lub domu w spółdzielnię mieszkaniową.

Wielkość spółdzielni a możliwość demokratycznego zarządzania

Istotą demokracji jest, jak wiadomo, możliwość współdecydowania o sprawach dotyczących danej społeczności - w tym przypadku grupy osób zainteresowanych budową. Dlatego też w przypadku takich demokratycznych spółdzielni ważne jest, aby ich liczebność była na tyle mała, aby organizacyjnie i technicznie można było zebrać tę grupę od czasu do czasu w celu podjęcia istotnych decyzji (w formie Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni) oraz, aby ta grupa mogła w sposób przejrzysty i sprawny wyłonić spośród siebie przedstawicieli (zarząd i radę nadzorczą), którzy przy zaufaniu wszystkich pozostałych mogliby podejmować mniej istotne decyzje na poszczególnych etapach realizacji inwestycji. Powinna być to zatem grupa kilkunasto- lub kilkudziesięcioosobowa, jednakże nie powinna liczyć dużo więcej niż stu kilkudziesięciu członków.

Spółdzielnia jednorazowego inwestowania

Kolejną istotną cechą takiej spółdzielni jest to, że powstaje ona w konkretnym celu, tzn. w celu wybudowania mieszkań lub domów dla jej członków, a więc jest ona rozwiązywana z chwilą przewłaszczenia ostatniego mieszkania i przekształca się we wspólnotę mieszkańców. Nie ma, zatem niebezpieczeństwa związanego z nieczytelnym przepływem środków pochodzących z wkładów budowlanych jej członków, gdyż spółdzielnia finansuje wyłącznie konkretną inwestycję i po ostatecznym rozliczeniu ulega procesowi likwidacji. Nie ma bardziej przejrzystej formy finansowania przedsięwzięcia.

Jawność działania gwarantowana statutem spółdzielni

Ponadto demokratyczne funkcjonowanie takiej spółdzielni umożliwia jawność wszelkich działań podejmowanych w ramach inwestycji i możliwość wglądu każdego członka we wszystkie dokumenty. Jest to zagwarantowane w statucie spółdzielni, którego standardowy projekt, podobnie jak wzory umów i innych wewnętrznych i zewnętrznych dokumentów spółdzielni dostarcza AWIM, jednak ostateczny kształt jest nadawany i zatwierdzany przez członków spółdzielni.

Rola Agencji Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych w procesie inwestycyjnym spółdzielni

W radzie nadzorczej i zarządzie takiej spółdzielni, zgodnie ze wspomnianą ideą, zasiadają wyłonieni członkowie spółdzielni, i pełnią te funkcje społecznie (bez wynagrodzenia), poza własnymi obowiązkami zawodowymi. Aby więc taka mała, demokratycznie zarządzana spółdzielnia jednorazowego inwestowania mogła sprawnie i przy możliwie najmniejszych kosztach doprowadzić inwestycję do udanego końca, potrzebna jest właśnie współpraca z lokalną Agencją Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych. AWIM świadczy na rzecz spółdzielni określone usługi, stosując wypracowany przez Fundację CHF model postępowania, a mianowicie:

– organizuje grupy mieszkańców zainteresowanych określoną lokalizacją inwestycji w małe spółdzielnie mieszkaniowe,
– przejmuje obsługę biurową tych spółdzielni zapewniając im sprawne działanie w trakcie procesu inwestycyjnego,
– przygotowuje i organizuje budowę mieszkań lub domów obsługiwanych spółdzielni (proces ten rozpoczyna się najczęściej już na etapie rozpoznania i nabycia terenu pod budowę i obejmuje przygotowanie dokumentacji i niezbędnych pozwoleń, organizację przetargów i cały etap realizacji inwestycji, aż do momentu ostatecznego rozliczenia),
– jednocześnie nie przejmuje żadnych prawnych ani finansowych kompetencji spółdzielni.

Współpraca ta daje określone efekty w postaci:

1) bezpieczeństwa:
– do dysponowania kontem spółdzielni upoważnieni są wyłącznie przedstawiciele spółdzielców wybrani spośród członków spółdzielni. AWIM nie dysponuje w żaden sposób pieniędzmi spółdzielni
– AWIM sprawdza wiarygodność wszystkich firm współpracujących ze spółdzielnią i zapewnia bezpieczne warunki kontraktów;
– płatności spółdzielni wobec wykonawcy/ów mają miejsce wyłącznie po zakończeniu poszczególnych etapów budowy - nie ma zaliczkowania budowy; w pełni zabezpiecza to interes spółdzielni w przypadku nierzetelności lub nawet bankructwa wykonawcy;

2) korzyści ekonomicznych:
– AWIM współpracując ze spółdzielniami, stosuje wypracowany przez Fundację CHF model postępowania, zgodny z amerykańskimi standardami w tej dziedzinie, pozwalający na uzyskanie niższych (często o 15-20%) cen mieszkań i domów, niż istniejące na lokalnym rynku
– koszty nie związane bezpośrednio z budową (a więc administracyjno-organizacyjne związane z funkcjonowaniem spółdzielni oraz prowadzenie inwestycji - rodzaj inwestorstwa zastępczego) wynoszą zaledwie kilka procent (ok.5%) kosztów prac budowlanych i są negocjowane pomiędzy spółdzielnią a AWIMem i z góry określone już na wstępie w zawartej pomiędzy nimi umowie; spółdzielca w umowie członkowskiej ma uwzględnione wszystkie niezbędne do poniesienia koszty; dla porównania w tradycyjnych spółdzielniach koszty nie związane bezpośrednio z budową wynoszą ok. 10-20% wartości inwestycji,
– decyzje wpływające na zmianę kosztów podejmowane są przez społecznie działający zarząd spółdzielni a najistotniejsze - przez wszystkich członków.
– nie ma dodatkowych kosztów związanych z administracją spółdzielni (zarząd i rada nadzorcza działają społecznie) ani wynajmem lokalu - wszystkie te koszty ponosi AWIM w ramach zawartej umowy, udostępniając spółdzielni swój lokal i zapewniając obsługę przez swoich pracowników,
– AWIM organizuje przetarg zapewniający maksymalną konkurencyjność ofert na wykonawstwo robót budowlanych zlecanych przez spółdzielnię, cena usług wykonawczych jest z góry określona w zawieranej z wykonawcą umowie, w której precyzyjnie określony jest też standard wykonania, wszelkie zmiany standardu, wpływające na koszty wymagają decyzji wszystkich zainteresowanych członków spółdzielni,
– koszty ponoszone przez spółdzielnię są możliwe do zweryfikowania nawet przez członków spółdzielni bez fachowego przygotowania - obowiązuje pełna jawność dokumentów spółdzielni wobec jej członków,
– inwestycja jest finansowana wyłącznie z pieniędzy Spółdzielców i rozliczana jest niezależnie - nie ma możliwości powiększania kosztów inwestycji o wydatki z nią nie związane, jak to ma miejsce w większości tradycyjnych spółdzielni, inwestujących w rozliczne przedsięwzięcia,

– na obniżenie kosztów inwestycji wpływa też fakt, że jest ona realizowana w możliwie najkrótszym czasie (ze względów formalno-prawnych i technologicznych), gdyż wszystkie strony w niej uczestniczące są tym żywotnie zainteresowane: spółdzielcy - z oczywistych względów, AWIM i wykonawcy ze względu na z góry określone w umowach warunki; ponadto krótki termin realizacji umożliwia dość precyzyjne przewidzenie kosztów budowy,

3) wygody

– spółdzielnia nie zatrudnia etatowych pracowników, co poza zmniejszeniem kosztów, wpływa też na ograniczenie obowiązków pełniących społecznie swe funkcje członków zarządu,
– AWIM dopełnia w imieniu spółdzielni wszystkich formalności urzędowych, bierze na siebie rutynowe kontakty z bankami, wykonawcami, notariuszem, sądem. itp., zapewnia bezpośrednią obsługę indywidualnych spraw spółdzielców,
– AWIM dostarcza spółdzielni i spółdzielcom komplet niezbędnych informacji, rekomenduje najkorzystniejsze ścieżki postępowania w trakcie procesu inwestycyjnego, zapewnia wypracowane wzory dokumentów oraz sprawdzony tryb realizacji przedsięwzięcia, pozostawiając w ich rękach prawo podejmowania decyzji,

Od początku realizacji tego programu w Polsce powstało kilkadziesiąt Agencji, których operatorzy, przeszkoleni wcześniej przez Fundację, wspierają budownictwo spółdzielcze. Okres pilotażowy, kiedy to nowopowołana agencja uczestniczy w szkoleniach i korzysta bezpośrednio z nadzoru i pomocy technicznej Fundacji, często także z funduszy gminnych (o ile Gmina jest zainteresowana tego rodzaju forma wsparcia) na działalność bieżącą, AWIMy się usamodzielniają, Okres ten trwa mniej więcej około roku, i pokrywa się często z realizacja pierwszej inwestycji.

Uczestnictwo gminy w tym programie oprócz pośredniego wsparcia samego budownictwa mieszkaniowego, jest też rodzajem pomocy w rozwoju lokalnej przedsiębiorczości: AWIM korzystając z doświadczeń i pomocy technicznej Fundacji oraz wsparcia Gminy staje się samodzielną firmą, prowadzącą działalność w warunkach rynkowych, rozwija jednocześnie jedną z najbardziej ekonomicznych form budownictwa mieszkaniowego.

Oczywiście każda z agencji ma swoją specyfikę działania w zależności od warunków lokalnych. W małych miejscowościach, gdzie rynek mieszkaniowy szybko się nasyca, rozszerzają one swą działalność o doradztwo dla indywidualnych klientów, administrację itp. W większych miastach agencje podejmują kolejne inwestycje, także prowadząc je dla TBS-ów, lub rozwijają działalność w inny sposób, korzystając z wzorców i doświadczeń nabytych dzięki funkcjonowaniu w ramach programu.

Pierwsze pilotażowe projekty w ramach programu AWIM powstały w Białymstoku i Żorach. Kolejne agencje AWIM zostały zorganizowane w następujących miejscowościach:

Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Gdynia, Grójec, Hajnówka, Jastrzębie Zdrój Kraków, Kutno, Lubań, Lubliniec, Namysłów, Nowy Dwór Mazowiecki, Olsztyn, Olsztynek, Ostrołęka, Ostrów Wlkp., Oświęcim, Piaseczno, Piotrków Trybunalski, Płock, Przemyśl, Rybnik, Skoczów, Szczecin, Tarnów, Toruń, Trzebinia, Włodawa, Wrocław, Zamość, Ziębice.

Do najbardziej aktywnych AWIMów w Polsce południowej należą AWIM-Kraków i AWIM-Tarnów.

Przewodniczący Rady: *Z. Sięka*

3403

Uchwała Nr 70/XX/04
Rady Miasta Nowego Targu
z dnia 30 lipca 2004 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr 47/IX/2003 Rady Miasta Nowego Targu z dnia 11 lipca 2003 r. w sprawie nadania Statutu zakładowi budżetowemu pod nazwą "Miejski Zakład Komunikacji w Nowym Targu".

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 oraz art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), Rada Miasta Nowego Targu uchwala, co następuje:

§ 1

W Statucie Miejskiego Zakładu Komunikacji w Nowym Targu stanowiącym załącznik do Uchwały Nr 47/IX/2003 Rady Miasta Nowego Targu z dnia 11 lipca 2003r. w sprawie nadania statutu zakładowi budżetowemu pod nazwą "Miejski Zakład Komunikacji w Nowym Targu" (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2003r. Nr 332 poz. 3719):

1. § 3 otrzymuje brzmienie:
   "§ 3
   Zakład jest miejską jednostką organizacyjną powołaną do realizacji zadań własnych Gminy - Miasta Nowy Targ zwanej dalej "Miastem" w zakresie określonym w § 8 ust. 1.".
2. § 8 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
   "§ 8
1. Do podstawowych zadań Zakładu należy zaspokajanie potrzeb ludności Miasta w zakresie lokalnego transportu zbiorowego, administrowanie przystankami komunikacyjnymi zlokalizowanymi w pasie dróg gminnych na terenie Gminy Miasta Nowy Targ oraz utrzymanie czystości dróg.".
3. § 8 ust. 3 skreśla się.
4. W Statucie wyraz "Kierownik" zastępuje się wyrazem "Dyrektor".

§ 2

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta Nowego Targu.

§ 3

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania.

Przewodniczący Rady: *Z. Sięka*

3404

Uchwała Nr 79/XXI/04
Rady Miasta Nowego Targu
z dnia 24 września 2004 r.

w sprawie zmian w Statucie Miasta.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 3 ust. 1 oraz art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), Rada Miasta Nowego Targu postanawia:

§ 1

W Statucie Miasta Nowego Targu stanowiącego załącznik do uchwały Nr 27/VII/03 Rady Miasta Nowego Targu z dnia 30 kwietnia 2003 r. wprowadza się następujące zmiany:
W § 17 ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
"5) mieszkaniowa, opieki społecznej i zdrowia.".

§ 2

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady: *Z. Sięka*

3405

**Uchwała Nr XXIII/186/2004
Rady Gminy Siepraw
z dnia 16 września 2004 r.**

w sprawie określenia zasad zwrotu wydatków za udzielone świadczenia z pomocy społecznej w zakresie zadań własnych Gminy.

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 96 ust. 4 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64 poz. 593 z późn. zm.), Rada Gminy Siepraw uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwała określa zasady zwrotu wydatków za świadczenia z pomocy społecznej będących zadaniami własnymi Gminy Siepraw, obejmujące: usługi, pomoc rzeczową, zasiłki na ekonomiczne usamodzielnienie, zasiłki okresowe i celowe, jeżeli zostały przyznane pod warunkiem ich zwrotu w całości lub w części zgodnie z art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64 poz. 593 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą.

§ 2

1. Wydatki poniesione przez Gminę na przyznane w ramach pomocy społecznej świadczenia:
   usługi, pomoc rzeczową, zasiłki na ekonomiczne usamodzielnienie, zasiłki okresowe i celowe z wyłączeniem wydatków na dożywianie dzieci, podlegają zwrotowi jeżeli, dochód na osobę w rodzinie przekracza kwotę kryterium dochodowego, o którym mowa w ustawie, w następującej wysokości:
   a) w całości jeżeli dochód osoby przekracza 150 % kwoty kryterium dochodu,
   b) w 20 do 50 % jeżeli dochód osoby jest wyższy niż kwota kryterium dochodu, a nie przekracza 150% tego kryterium.
2. Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sieprawiu zwany dalej Kierownikiem Ośrodka, na podstawie niniejszych zasad i mając na względzie sytuację życiową osoby, zobowiązanej do zwrotu, orzeka w drodze decyzji o:
   – wysokości kwoty podlegającej zwrotowi;
   – terminach i sposobie dokonania zwrotu wydatków.
3. Kierownik Ośrodka, w sytuacjach, o których mowa w ustawie może orzec, że odstępuje od orzekania zwrotu wydatków w całości lub części oraz może odroczyć termin dokonania zwrotu wydatków.
4. O zwrocie wydatków poniesionych przez Gminę na sprawienie pogrzebu orzeka Kierownik Ośrodka w drodze decyzji kierując się sytuacją materialną i życiową spadkobierców i wartością spadku.
5. Zwrotu wydatków dokonuje się przez wpłatę na rzecz Gminy ustalonej w decyzji kwoty, o której mowa w ust. 2, w kasie Urzędu Gminy Siepraw.

§ 3

1. Nie podlegają zwrotowi wydatki Gminy na przyznane w ramach pomocy społecznej dożywianie dzieci, jeżeli dochód na osobę w rodzinie nie przekracza 150% kwoty kryterium dochodowego, o którym mowa w ustawie.
2. Wydatki poniesione przez Gminę na przyznane w ramach pomocy społecznej świadczenia na dożywianie dzieci, podlegają zwrotowi jeżeli, dochód na osobę w rodzinie przekracza 150% kwoty kryterium dochodowego, o którym mowa w ustawie w następującej wysokości:
   a) kwotę stawki żywieniowej jeżeli dochód przekracza 150% kwoty kryterium dochodu, a nie przekracza 200% tego kryterium,
   b) w całości jeżeli dochód przekracza 200% kwoty kryterium dochodu.

§ 4

1. O zwrocie wydatków na dożywanie dziecka orzeka Kierownik Ośrodka w drodze decyzji przyznającej zasiłek na dożywianie dziecka.
2. Kierownik Ośrodka ustala w decyzji terminy zwrotu wydatków.
3. Kierownik Ośrodka może zwrot wydatków rozłożyć na raty.
4. Kierownik Ośrodka w sytuacjach, o których mowa w ustawie może orzec, że odstępuje od orzekania zwrotu wydatków w całości lub części oraz może odroczyć termin dokonania zwrotu wydatków.

§ 5

1. Świadczenie z zakresu dożywiania dzieci przyznawane jest w formie zasiłku celowego na posiłek spożywany przez dziecko w szkole.
2. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Sieprawiu wspólnie z Dyrektorami szkół organizują dożywianie dzieci w szkole i stwarzają warunki do spożycia posiłku w szkole, w sposób zapewniający poszanowanie godności dziecka.
3. Zasiłek na dożywianie przyznawany jest w okresie nauki i za dni faktycznego korzystania z posiłków.
4. Zasiłek przyznawany jest jako świadczenie długotrwałe dwa razy w ciągu roku tj. w styczniu oraz we wrześniu.
5. Wnioski o przyznanie zasiłku winny być składane do 15 sierpnia i do 15 grudnia każdego roku.
6. Z wnioskiem o dożywianie występują rodzice i opiekunowie. Mogą również wystąpić pracownicy socjalni lub placówka, do której uczęszcza dziecko.

§ 6

Postępowanie związane z przyznawaniem zasiłku na dofinansowanie do wyżywienia odbywa się w oparciu o ustawę.

§ 7

Zasady, o których mowa w §1 do §6 niniejszej uchwały dotyczą dzieci uczęszczających do:
a) szkół podstawowych,
b) gimnazjów,
c) klas zerowych.

§ 8

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siepraw.

§ 9

Traci moc uchwała Nr XXXIV/220/2002 Rady Gminy Siepraw z dnia 21 marca 2002 r. w sprawie zasad zwrotu wydatków za udzielone przez Gminę świadczenia z pomocy społecznej (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 79 poz. 1235).

§ 10

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady: *W. Matoga*

3406

Uchwała Nr XXIII/191/2004
Rady Gminy Siepraw
z dnia 16 września 2004 r.

w sprawie zatwierdzenia taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków.

Działając na podstawie art. 24 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72 poz. 747 z późn. zm.), Rada Gminy Siepraw uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę z wodociągu stanowiącego własność Gminy Siepraw i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Siepraw kanalizacją sanitarną stanowiącą własność Gminy Siepraw określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Taryfy obowiązują od dnia 1 listopada 2004 r. do 31 października 2005 r.

§ 3

Z dniem 31 października 2004 r traci moc uchwała Nr XIV/131/2003 Rady Gminy Siepraw z dnia 23 października 2003 r. w sprawie zatwierdzenia taryf za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 413 poz. 4390).

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodnicząca Rady: *W. Matoga*

Załącznik
do uchwały Nr XXIII/191/2004
Rady Gminy Siepraw
z dnia 16 września 2004 r.

Taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków

Rodzaj taryfy	Składnik taryfy	Jednostka	Grupy taryfowe odbiorców					
			Grupa I		Grupa II		Grupa III	
			netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
Taryfa ilościowa za dostarczaną wodę	Cena za 1 m^3 dostarczonej wody	zł/m^3	2,24	2,40	2,40	2,57	-	-
	Opłata abonamentowa za wodomierz główny lub urządzenie pomiarowe	zł/miesiąc	2,00	2,14	2,00	2,14	-	-
Taryfa ilościowa za odbiór ścieków	Cena za 1 m^3 odprowadzanych ścieków	zł/m^3	2,24	2,40	2,40	2,57	-	-
	Opłata abonamentowa za wodomierz główny lub urządzenie pomiarowe	zł/miesiąc	2,00	2,14	2,00	2,14	-	-
Taryfa ryczałtowa za odbiór ścieków	Stawka opłat za odbiór ścieków na osobę za miesiąc (3 m^3/osobę za miesiąc wg przeciętnej normy)	zł/osobę za miesiąc	6,72	7,19	6,72	7,19	-	-
	Opłata abonamentowa za 1 osobę maksymalnie za 2 osoby	zł/miesiąc	2,00	2,14	2,00	2,14	-	-
Taryfa ilościowa za odbiór ścieków i osadów dowożonych	Cena za 1 m^3 dostarczonych ścieków	zł/m^3	-	-	-	-	4,00	4,28
	Opłata abonamentowa za urządzenie pomiarowe	zł/miesiąc	-	-	-	-	3,80	4,07

Przewodnicząca Rady: *W. Matoga*

Informacje ogólne

Urząd Gminy Siepraw wykonuje usługi zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz zbiorowego odprowadzenia ścieków polegających na:
1. Dostarczaniu wody do nieruchomości przy wykorzystaniu sieci wodociągu gminnego;
2. Odprowadzaniu ścieków z nieruchomości przy wykorzystaniu kanalizacji gminnej i oczyszczaniu w oczyszczalni gminnej;
3. Przyjmowaniu ścieków bytowych ze zbiorników bezodpływowych (szamb) i oczyszczaniu w oczyszczalni gminnej;
4. Przyjmowaniu osadów ściekowych z przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych i unieszkodliwianiu w procesie oczyszczania w oczyszczalni gminnej.

Taryfowe grupy odbiorców usług dostarczania wody i odbioru ścieków:

I grupa taryfowa obejmuje:
– odbiorców prowadzących gospodarstwa domowe;
– odbiorców prowadzących budowy w toku, eksploatujących studzienki wodomierzowe.

II grupa taryfowa obejmuje:
– odbiorców usług prowadzących działalność gospodarczą;
– pozostałych odbiorców usług niewymienionych w I grupie taryfowej.

III grupa taryfowa obejmuje:
– dostawców:
* ścieków bytowych ze zbiorników bezodpływowych (szamb);
* osadów ściekowych z przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych.

Rodzaje i wysokość cen i stawek opłat

1. Przy rozliczeniach za dostarczoną wodę obowiązuje jeden rodzaj taryf:
   – Taryfa ilościowa dwuczłonowa:
     a) cena za 1 m^3 dostarczonej wody w (zł/m^3);
     b) opłata abonamentowa za wodomierz główny lub urządzenie pomiarowe w (zł/miesiąc).
2. Przy rozliczeniach za odbiór ścieków kanalizacją gminną obowiązują dwa rodzaje taryf:
   – Taryfa ilościowa dwuczłonowa:
     a) cena za 1 m^3 odprowadzanych ścieków w (zł/m^3);
     b) opłata abonamentowa za wodomierz główny lub urządzenie pomiarowe w (zł/miesiąc).
   – Taryfa ryczałtowa dwuczłonowa:
     a) stawka opłat za odbiór ścieków na osobę za miesiąc (przyjmuje się 3 m^3/osobę za miesiąc wg przeciętnej normy) w (zł/osobę za miesiąc);
     b) opłata abonamentowa za 1 osobę maksymalnie za 2 osoby w (zł/miesiąc).
3. Przy rozliczeniach za odbiór szamb i osadów ściekowych obowiązuje jeden rodzaj taryf:
   – Taryfa ilościowa dwuczłonowa:
     a) cena za 1 m^3 dostarczonych ścieków w (zł/m^3);
     b) opłata abonamentowa za urządzenie pomiarowe w (zł/miesiąc).

Przewodnicząca Rady: *W. Matoga*

Wydawca: Wojewoda Małopolski
Redakcja: Wydział Prawny i Nadzoru Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22, p. 216, tel. 616-02-16
e-mail: rdub@uwoj.krakow.pl
Skład, druk i kolportaż: Dział Poligraficzny Zakładu Obsługi Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22, tel. (012) 616-06-96
e-mail: jtome@uwoj.krakow.pl

Egzemplarze bieżące i z lat ubiegłych (do wyczerpania nakładu) można nabywać na podstawie nadesłanego zamówienia w Dziale Poligraficznym Zakładu Obsługi Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22. Instytucje, urzędy i osoby fizyczne zainteresowane prenumeratą proszone są o listowne zgłoszenie zamówienia do końca roku poprzedzającego rok prenumeraty, zawierającego numer NIP, oraz zgodę na wystawienie faktury VAT bez podpisu na adres: Dział Poligraficzny Zakładu Obsługi MUW, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22

Reklamacje z powodu nieotrzymania poszczególnych numerów zgłaszać należy telefonicznie na nr: (012) 616-06-96 do Działu Poligraficznego Zakładu Obsługi Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22 do 10 dni po otrzymaniu następnego kolejnego numeru, zgłoszenie po tym terminie nie będzie uwzględnione.

Tłoczono na polecenie Wojewody Małopolskiego w Zakładzie Obsługi Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22
tel. (012) 616-06-95, 616-06-96

Zam. 2105/Gd/10/04 ISSN 1507-1561 **Cena brutto 27,73 zł**