

**Projekt**

**UCHWAŁA NR LVII/1580/23  
RADY MIASTA KROSNA**

z dnia 28 lutego 2023 r.

**w sprawie przyjęcia Strategii Mieszkaniowej Miasta Krosna na lata 2023-  
2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40)

uchwała się, co następuje:

- § 1.** Przyjmuje się Strategię Mieszkaniową Miasta Krosna na lata 2023-2030, która stanowi załącznik do uchwały.
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krosna.
- § 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Załącznik do uchwały Nr LVII/ / 23  
Rady Miasta Krosna z dnia 28 lutego 2023 r.



## **Innowacje w polityce mieszkaniowej.**

# **Strategia Mieszkaniowa Miasta Krosna na lata 2023-2030**



Krosno, luty 2023 r.

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

## Spis treści

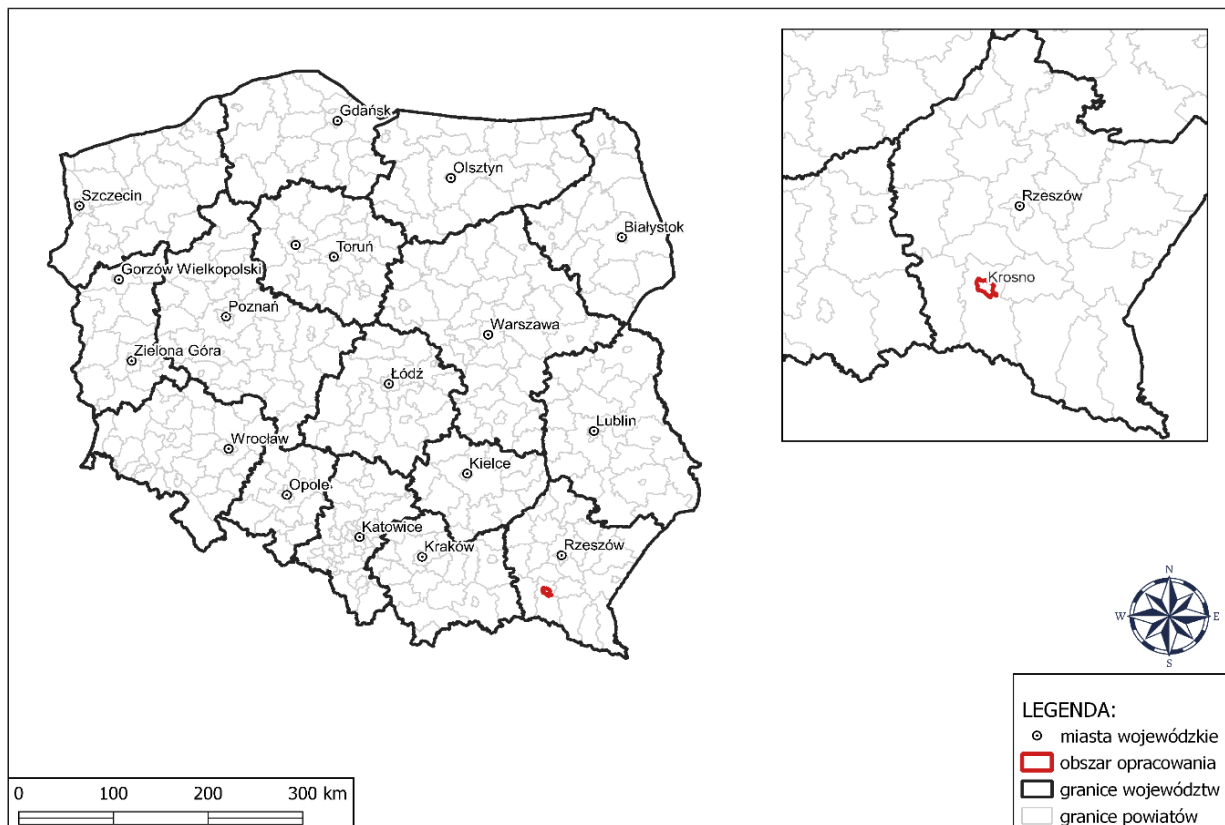
1. Wprowadzenie .....	3
2. Warunki mieszkaniowe w Krośnie.....	4
3. Polityka czynszowa i gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym .....	14
4. Działalność Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Krośnie .....	20
5. Działalność deweloperska na terenie Krosna.....	23
6. Potencjał społeczny .....	25
7. Potencjał gospodarczy .....	34
8. Potencjał przestrzenny .....	41
9. Wyniki badania ankietowego preferencji mieszkaniowych oraz pomysłów na innowacje w polityce mieszkaniowej.....	48
10. Podsumowanie konsultacji społecznych przeprowadzonych w ramach prac nad opracowaniem strategii.....	73
11. Analiza SWOT .....	74
12. Strategia mieszkaniowa Miasta Krosna a opracowania strategiczne wyższego rzędu ..	77
13. Wizja, cele strategiczne, kierunki i działania w obszarze mieszkalnictwa .....	83
14. Źródła finansowania strategii .....	88
15. Monitoring i ewaluacja .....	88

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

## 1. Wprowadzenie

Krosno jest miastem na prawach powiatu zlokalizowanym w południowo-wschodniej Polsce, w województwie podkarpackim, na obszarze Kotliny Jasielsko-Krośnieńskiej.

Rysunek 1. Poglądowe położenie Miasta Krosno



Źródło: opracowanie własne

Krosno jest miastem o stosunkowo długiej i bogatej historii. Dokładna data powstania nie jest znana, a sam proces formowania miasta na prawie magdeburskim trwał kilkanaście lat, pomimo to najstarszą wzmiankę datuje się na 1348 r.<sup>1</sup> Średniowieczne Krosno otoczone było warownymi murami z systemem baszt. Do miasta można było dostać się przez dwie bramy: Krakowską od północnego-zachodu i Węgierską od południowego-wschodu. W latach 1399-1415 Władysław Jagiełło nadał miastu przywileje handlowe, dzięki którym nastąpił okres intensywnego rozwoju. W tym czasie liczba mieszkańców dochodziła do 3 tys. Położenie przy jednym z głównych szlaków handlowych prowadzącym przez Śląsk, Ruś Czerwoną, Węgry aż po Morze Czarne zapewniało dobrą pozycję wśród ośrodków handlowych i rzemieślniczych.

<sup>1</sup> [O mieście \ Dla Mieszkańców \ O mieście \ Oficjalna strona Miasta Krosno \(krosno.pl\)](#)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Bogata gmina przyciągała rzemieślników oraz artystów, którym dzisiejsze Krosno zawdzięcza mieszczańską architekturę, szczególnie widoczną w zdobieniach kamienic.<sup>2</sup>

W XVII wieku wraz z upadkiem Rzeczypospolitej miasto zaczęło tracić na znaczeniu. W wyniku rozbiorów Krosno znalazło się w granicach zaboru austriackiego. Ożywienie nastąpiło dopiero w XIX wieku po odkryciu przez Ignacego Łukasiewicza złóż ropy naftowej w Bóbrce, niedaleko Krosna i założeniu pierwszego na świecie wielowymiarowego przedsiębiorstwa naftowego<sup>3</sup>. Wydarzenie to było impulsem do rozwoju kolejnych gałęzi gospodarczych. Niedługo po tym rozwinęło się krośnieńskie tkactwo. Po odzyskaniu niepodległości w 1923 r. uruchomiono w Krośnie hutę szkła - zakład, który do dzisiaj uznawany jest za przemysłową wizytówkę miasta<sup>4</sup>. Kolejne ważne zakłady przemysłowe tj. Fabryka Amortyzatorów „Polmo”, Fabryka Obuwia Sportowego „Polsport Fabos”, Zakłady Przemysłu Lniarskiego „Krosnolen”, Wytwórnia Sprzętu Komunikacyjnego oraz Zakład Urządzeń Naftowych i Gazowniczych<sup>5</sup> powstały wraz z zakończeniem II wojny światowej. Prestiż miasta znacznie wzrósł po reformie administracyjnej w 1975 r., która poszerzyła granice miasta oraz ustanowiła Krosno stolicą nowo powstałego województwa krośnieńskiego. Kolejna reforma administracyjna z 1999 roku zlikwidowała województwo krośnieńskie włączając Krosno do województwa podkarpackiego. W tym samym roku powstała szkoła wyższa, która obecnie nosi nazwę Państwowa Akademia Nauk Stosowanych w Krośnie (PANS).

## 2. Warunki mieszkaniowe w Krośnie

Warunki mieszkaniowe definiowane są jako stan techniczno-sanitarny budynku i mieszkania oraz infrastruktury zajmowanego przez gospodarstwo domowe lokalu wraz z powierzchnią użytkową zajmowanego domu/mieszkania.<sup>6</sup> Jak podaje GUS w roku 2021 w Krośnie oddano do użytku 148 mieszkań, a w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców około 3,26 nowego lokalu. Jest to wartość mniejsza od wskaźnika dla województwa podkarpackiego oraz niższa od średniej dla Polski. Liczbę oddanych do użytku lokali mieszkalnych w podziale na kategorie w latach 2016-2021 prezentuje tabela oraz wykres.

Tabela 1. Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2016-2021

Liczba mieszkań oddanych do użytku	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Indywidualne	102	61	46	58	47	78
Komunalne	0	9	0	0	8	0
Społeczne czynszowe	0	84	0	54	21	0
Przeznaczone na sprzedaż/wynajem	13	34	2	81	155	70
Ogółem	115	188	48	193	231	148

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

<sup>2</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna na lata 2021-2030, s. 11

<sup>3</sup> [Inauguracja obchodów Roku Ignacego Łukasiewicza - twórcy światowego przemysłu naftowego - Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego - Portal Gov.pl \(www.gov.pl\)](#)

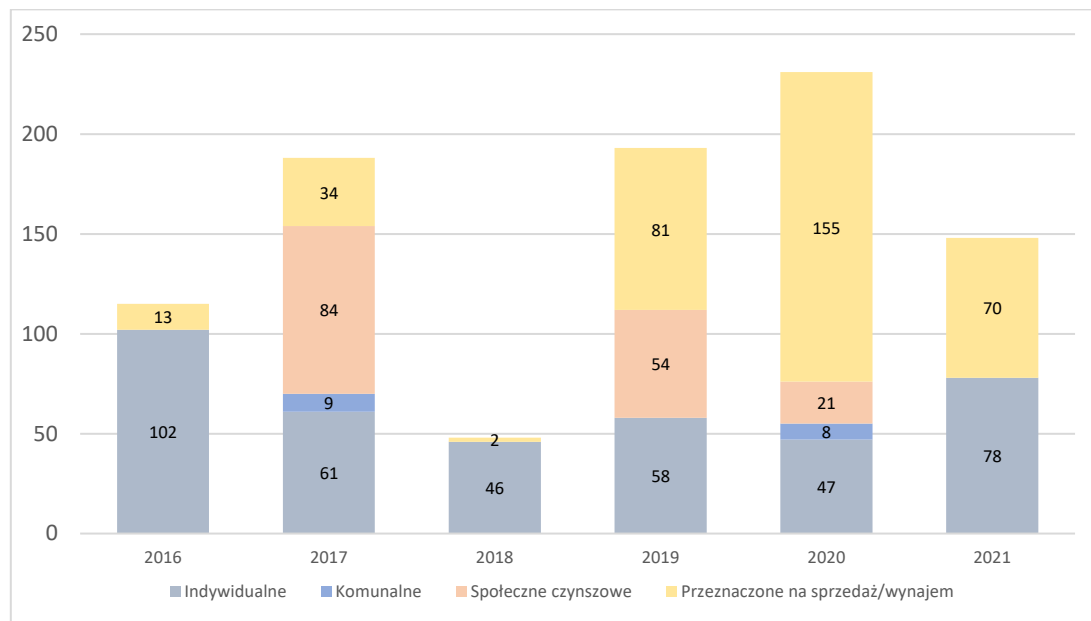
<sup>4</sup> [Historia | Krosno Glass S.A.](#)

<sup>5</sup> Bata A. (1989). Krosno z okolicami, Rzeszów-Krosno; Garbacik J. (1973). Krosno. Studia z dziejów miasta i regionu, Kraków.

<sup>6</sup> [Główny Urząd Statystyczny / Metainformacje / Słownik pojęć / Pojęcia stosowane w statystyce publicznej](#)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

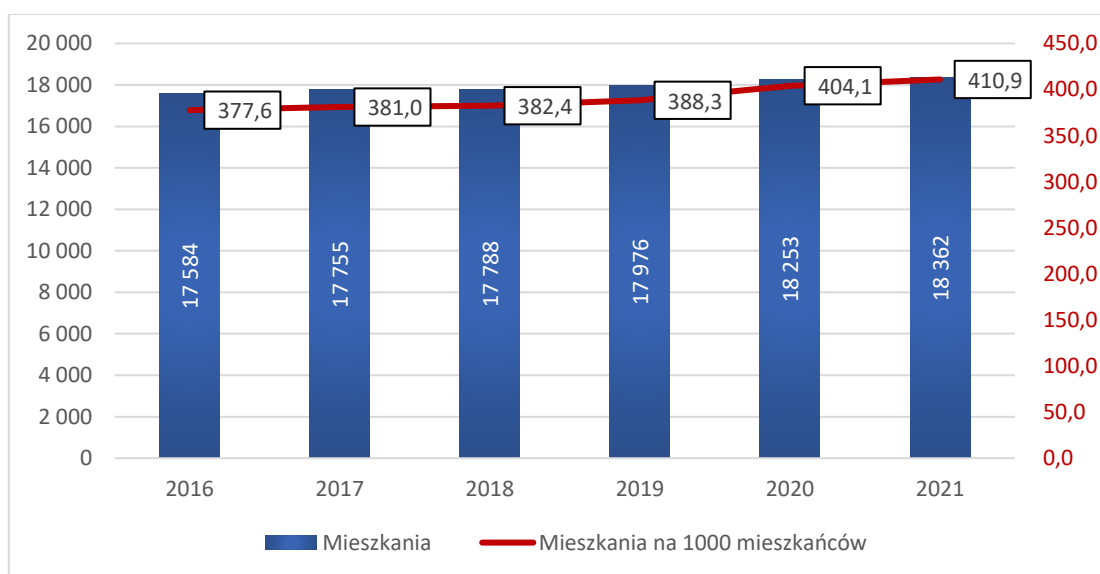
Wykres 1. Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2016-2021



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na koniec grudnia 2021 roku Krosno posiadało w zasobach mieszkaniowych 18 362 lokali mieszkalnych. Statystycznie przypadało zatem ok. 410,9 mieszkań na 1 000 mieszkańców. Była to wartość zbliżona do średniej krajowej i znacznie wyższa od średniej województwa podkarpackiego.

Wykres 2. Liczba mieszkań w Krośnie w latach 2016-2021

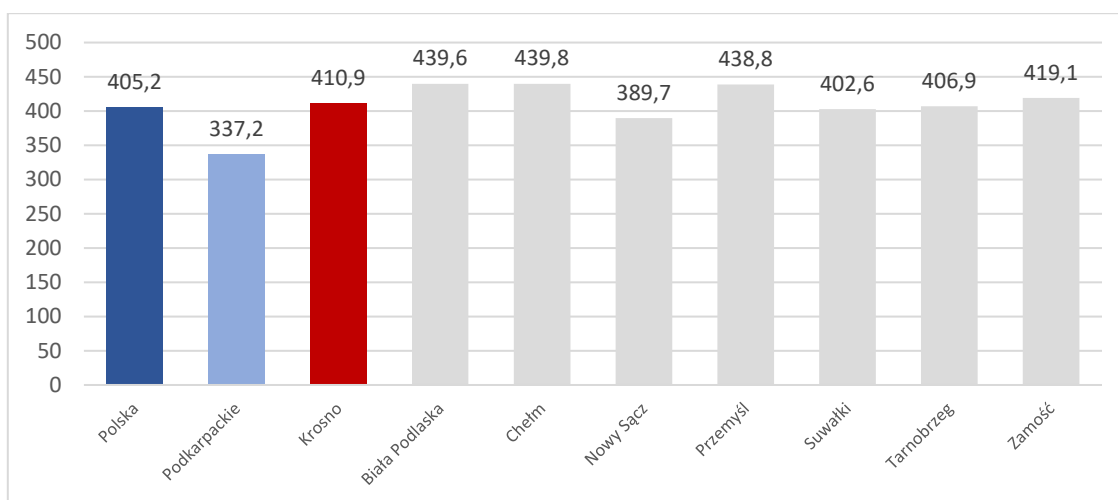


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Na potrzeby analizy porównawczej zebrane zostały wybrane wskaźniki dla siedmiu jednostek samorządu terytorialnego o podobnych uwarunkowaniach rozwojowych. Jednostki te to gminy miejskie stanowiące rdzeń obszarów funkcjonalnych miast subregionalnych, tj.: Biała Podlaska w woj. lubelskim, Chełm w woj. lubelskim, Nowy Sącz w woj. małopolskim, Przemyśl w woj. podkarpackim, Suwałki w woj. podlaskim, Tarnobrzeg w woj. podkarpackim, Zamość w woj. lubelskim.

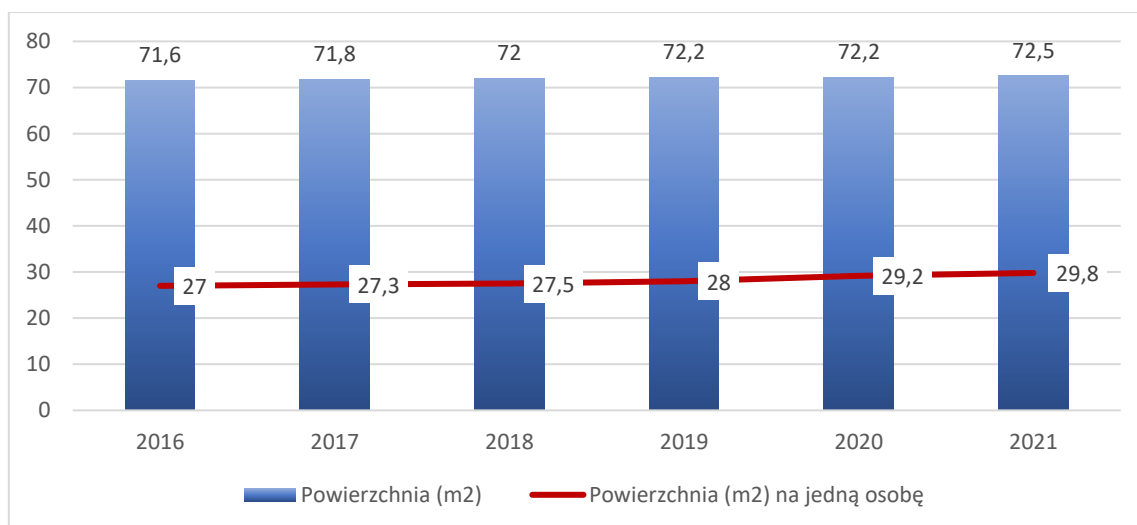
Wykres 3. Liczba mieszkań na tysiąc mieszkańców



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Ogółem przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w Krośnie wg stanu na koniec 2021 roku wynosiła 72,5 m<sup>2</sup>. Na przestrzeni lat 2016-2021 wzrosła ona nieznacznie, tj. o 0,9 m<sup>2</sup>.

Wykres 4. Przeciętna powierzchnia użytkowa (m<sup>2</sup>) mieszkanie w latach 2016-2021

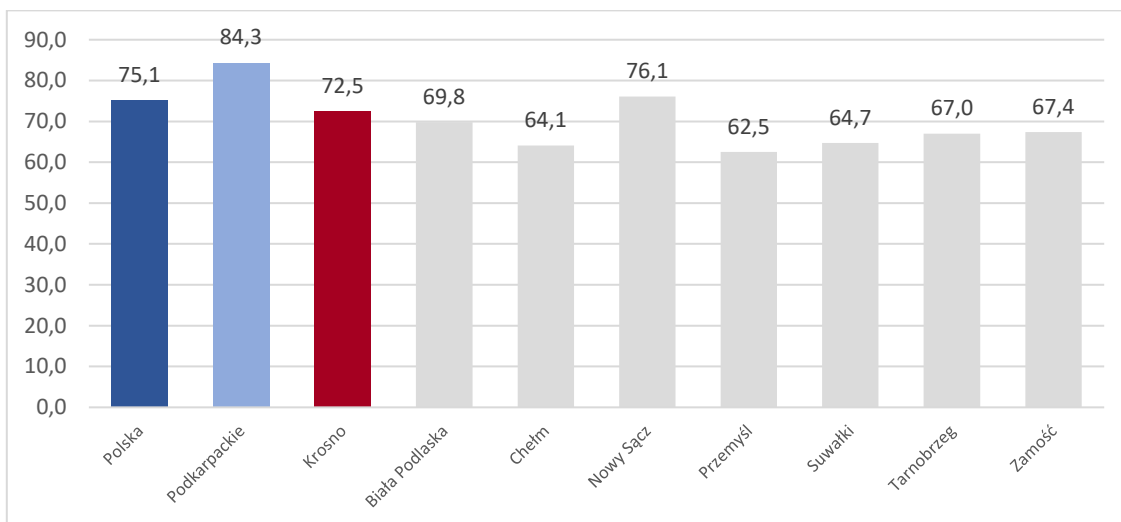


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Krośnie jest na dużo niższym poziomie niż w woj. podkarpackim i niższa od średniej dla całego kraju. Jeśli jednak spojrzymy na dane z grupy porównawczej, to tylko jedno miasto - Nowy Sącz - ma wyższy wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania.

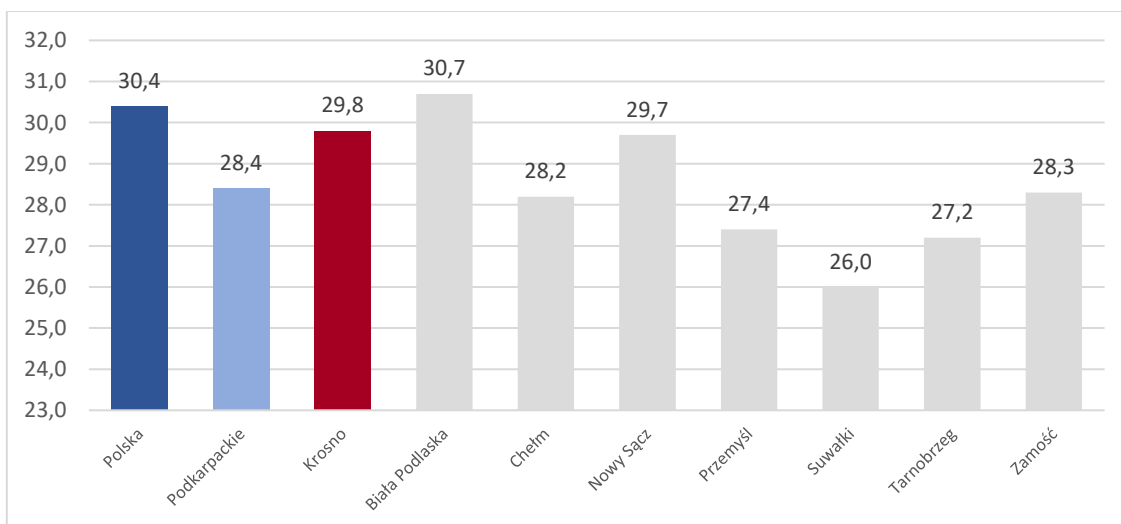
Wykres 5. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg stanu na 31.12.2021 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w Krośnie na koniec 2021 roku wynosiła 29,8 m<sup>2</sup>. Wartość ta jest znacznie wyższa niż w województwie podkarpackim, ale niższa niż dla kraju. W grupie porównawczej tylko Biała Podlaska wybija się z nieznacznie i ma wyższy odczyt powierzchni użytkowej na jedną osobę.

Wykres 6. Przeciętna pow. użytkowa na 1 osobę wg stanu na 31.12.2021 r.



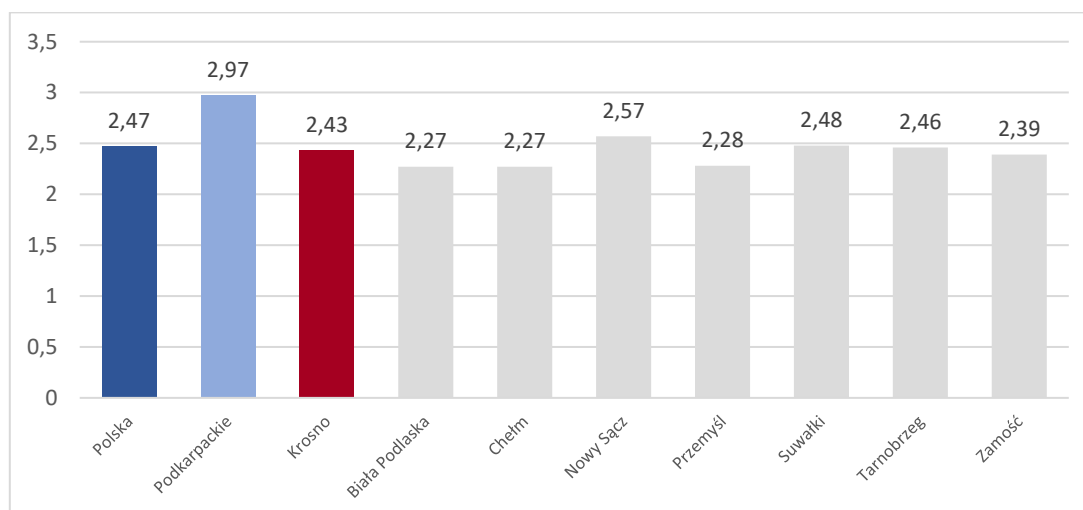
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w Krośnie, tj. 2,43 jest porównywalna z danymi dla kraju (2,47) oraz zdecydowanie niższa niż dla województwa podkarpackiego (2,97). W grupie porównawczej trzy miasta tj. Nowy Sącz, Suwałki oraz Tarnobrzeg mają wyższy wskaźnik przeciętnej ilości osób przypadających na mieszkanie.

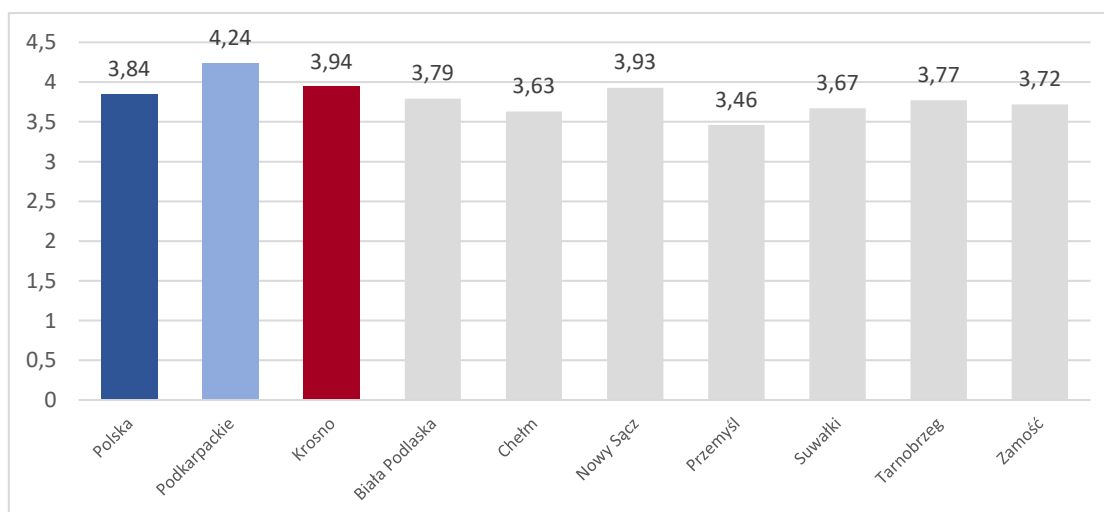
Wykres 7. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg stanu na 31.12.2021 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Przeciętna liczba izb w mieszkaniu w Krośnie wyniosła 3,94 i była ona nieznacznie wyższa od średniej dla kraju (3,84) oraz zdecydowanie niższa od wartości dla woj. podkarpackiego (4,24). W grupie porównawczej tylko Nowy Sącz osiągnął podobny wskaźnik, a wszystkie pozostałe miasta zdecydowanie niższy.

Wykres 8. Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu na wg stanu na 31.12.2021 r.

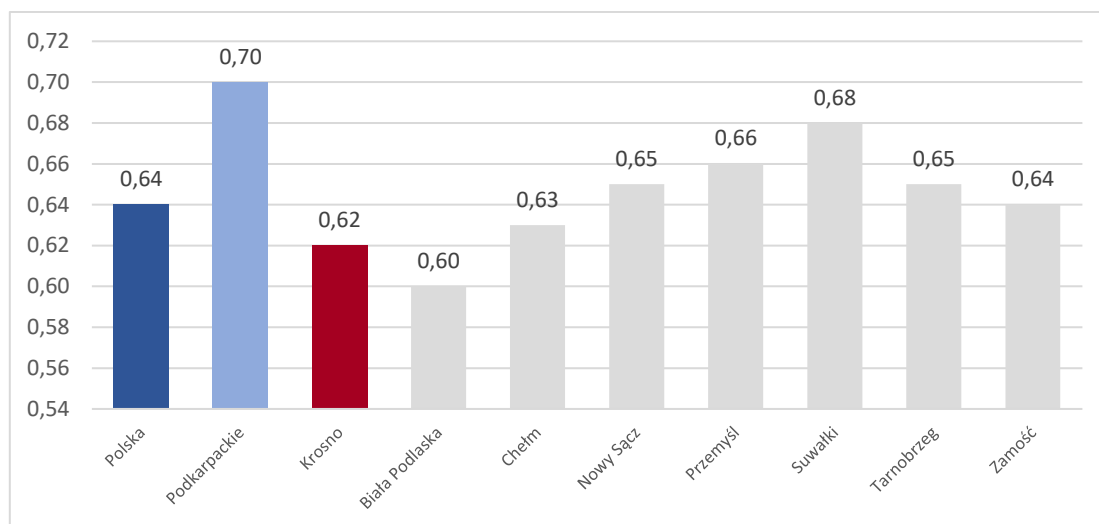


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Przeciętna liczba osób na 1 izbę w Krośnie, tj. 0,62 jest porównywalna do średniej w Polsce (0,64), ale znacznie niższa niż dla woj. podkarpackiego (0,70). W tej kategorii Krosno wyróżnia się na tle grupy porównawczej najniższym wskaźnikiem.

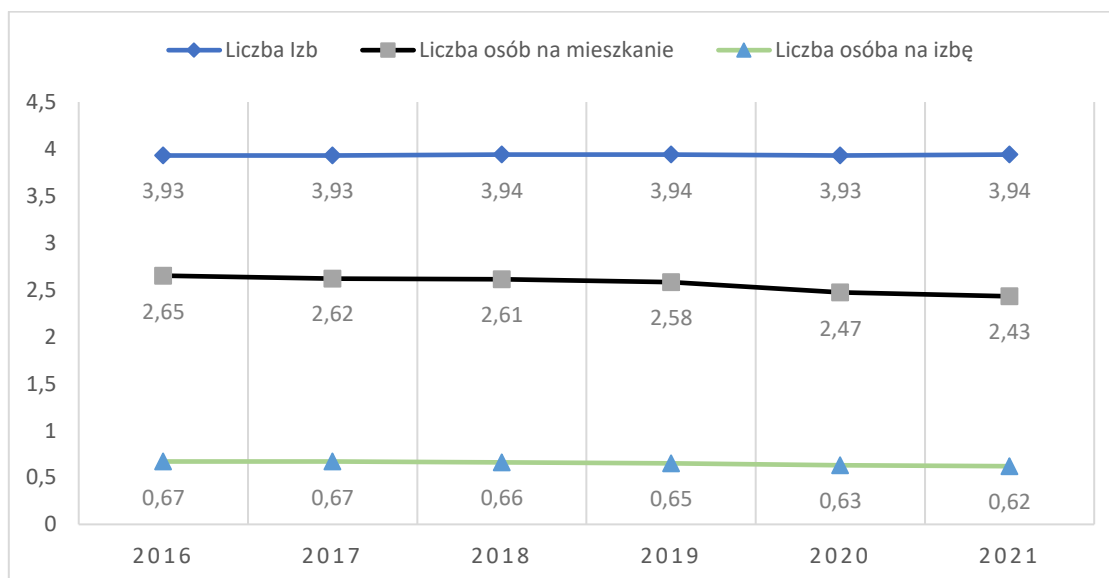
Wykres 9. Przeciętna liczba osób na 1 izbę wg stanu na 31.12.2021 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W latach 2016-2021 wskaźniki dotyczące zasobu mieszkaniowego w Krośnie prezentowały się następująco.

Wykres 10. Zasoby mieszkaniowe w Krośnie - wskaźniki za lata 2016-2021



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Na terenie Miasta Krosna działa kilka spółdzielni mieszkaniowych i wspólnoty mieszkaniowe<sup>7</sup>, spośród których wymienić można:

- Krośnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Krosno, ul. Wojska Polskiego 41,
- Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Jedność”, Krosno, ul. Walslebena 4A lok.10,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Ignacego Łukasiewicza, Krosno, ul. Krakowska 21,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec”, Krosno, ul. Żwirki i Wigury 2A,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyk” 35-326 Rzeszów, ul. Kwiatkowskiego 7,
- Wspólnoty Mieszkaniowe przy Korczyńskiej 23, 25, 25A, 26, 27, 27A, 27B w Krośnie,
- Wspólnota Mieszkaniowa Żwirki i Wigury 1A w Krośnie,
- Wspólnoty Mieszkaniowe Hallera 8, 12 w Krośnie,
- Wspólnota Mieszkaniowa Hallera 10 w Krośnie,
- Wspólnota Mieszkaniowa Naftowa 5 w Krośnie,
- Wspólnota Mieszkaniowa Lewakowskiego 31 w Krośnie,
- Wspólnota Mieszkaniowa Nr 18, Krosno, ul. Tysiąclecia 10,
- Wspólnota Mieszkaniowa Popiełuszki 97 w Krośnie,
- Wspólnota Mieszkaniowa Wieniawskiego 3 w Krośnie,
- Wspólnota Mieszkaniowa Lewakowskiego 2 w Krośnie,
- Wspólnota Mieszkaniowa Żwirki i Wigury 1 w Krośnie,
- Wspólnota Mieszkaniowa Lewakowskiego 29 w Krośnie,
- Wspólnota Mieszkaniowa Staszica 17 w Krośnie,
- Wspólnota Mieszkaniowa Korczyńska 25B w Krośnie.

Spółdzielnie mieszkaniowe to podmioty posiadające osobowość prawną, działające w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Przepisy stanowią, że przedmiotem działalności spółdzielni może być między innymi budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, bądź ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych. Spółdzielnia mieszkaniowa zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

Wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem nieposiadającym osobowości prawnej, działającym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać oraz być pozwana. Właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

---

<sup>7</sup> informacje uzyskane z Urzędu Miasta Krosna

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Zgodnie z udostępnionymi przez Urząd Miasta danymi Krosno posiadało w swoich zasobach komunalnych: 669 lokali na koniec 2016 r., 703 lokale na dzień 31.12.2017 r. oraz 698 lokali wg stanu na 31.12.2018 r. Na koniec 2019 roku Miasto posiadała 696 lokali, w tym 472 lokale mieszkalne i 224 lokale socjalne. W 2020 roku stan lokali wynosił 693, z czego 464 stanowiły lokale mieszkalne a 229 socjalne. W 2021 r. zasób ponownie się pomniejszył, tym razem do poziomu 689 lokali. Wg stanu na dzień 30.06.2022 r. Krosno posiadało w swoich zasobach komunalnych 687 lokali, z czego 459 stanowiły lokale mieszkalne, zaś 228 lokale socjalne.

Tabela 1. Liczba lokali mieszkalnych i socjalnych Gminy w latach 2016-2021 oraz wg stanu na 20.06.2022 r.

Lp.	Oznaczenie	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Razem
1	Stan na 31.12.2016 r.	484	185	669
2	Stan na 31.12.2017 r.	480	223	703
3	Stan na 31.12.2018 r.	474	224	698
4	Stan na 31.12.2019 r.	472	224	696
5	Stan na 31.12.2020 r.	464	229	693
6	Stan na 31.12.2021 r.	463	226	689
7	Stan na 30.06.2022 r.	459	228	687

Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Krosno

Całkowity zasób lokali socjalnych w latach 2016-2022 zwiększył się o 18 lokali, natomiast liczba lokali mieszkalnych zmniejszyła się o 25. Na spadek liczby lokali mieszkalnych duży wpływ miała z jednej strony możliwość wykupu lokalu na własność, z drugiej zaś mała liczby nowych inwestycji budowlanych.

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków Gminy i budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały

Lp.	Rok budowy	Liczba budynków	Lokalizacja
1	do 1919	3	ul. ks. J. Popiełuszki 98, 123;
			ul. J. Piłsudskiego 60
2	lata 20 XX wieku	5	ul. I. Łukasiewicza 51, 53, 108;
			ul. Ordynacka 5;
			ul. ks. J. Popiełuszki 82
3	lata 30 XX wieku	1	ul. M. Drzymały 17
4	lata 40 XX wieku	3	ul. Kolejowa 23;
			ul. ks. S. Staszica 12;
			ul. S. Żeromskiego 44
5	lata 50 XX wieku	26	ul. Kolejowa 2, 2a, 6, 8, 10, 11, 12, 14;
			ul. Naftowa 4, 5, 7, 9, 10, 13, 15, 15a, 15b, 17;
			ul. ks. J. Popiełuszki 95;
			ul. Rzeszowska 21;
			ul. ks. S. Staszica 8, 14, 25;
			ul. S. Żeromskiego 48;
ul. F. Żwirki i S. Wigury 5, 7			

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Lp.	Rok budowy	Liczba budynków	Lokalizacja
6	lata 60 XX wieku	14	ul. gen. J. Bema 14;
			ul. Kolejowa 4;
			ul. J. i. S. Magurów 3, 5
			ul. M. Pika 1;
			ul. Naftowa 2, 5a, 11;
			ul. Piastowska 22;
			ul. ks. J. Popiełuszki 99;
			ul. ks. S. Staszica 19;
			ul. Tysiąclecia 2, 8, 10
7	lata 70 XX wieku	31	ul. kpt. S. Betleja 10;
			ul. A. Mickiewicza 15, 16;
			ul. Naftowa 12, 14, 36;
			ul. Oficerska 3, 7;
			ul. ks. J. Popiełuszki 81, 105, 107;
			ul. Powstańców Śląskich 12, 14;
			ul. ks. S. Staszica 9, 15, 17, 20;
			ul. Piastowska 12, 26;
			ul. Podkarpacka 7;
			ul. Krakowska 35, 41, 45;
			ul. A. Lewakowskiego 8;
			ul. Niepodległości 18, 20;
			ul. Szklarska 1, 3, 5, 7;
ul. W. Wróblewskiego 4			
8	lata 80 XX wieku	2	ul. S. Batorego 11;
			ul. Kolejowa 21
9	lata 90 XX wieku	1	ul. gen. L. Okulickiego 1
10	2005	1	ul. Kolejowa 11 - adaptacja
11	2006	2	ul. gen. L. Okulickiego 13a - adaptacja;
			ul. ks. J. Popiełuszki 98a
12	2009	1	ul. ks. J. Popiełuszki 80a
13	2013	1	ul. gen. L. Okulickiego 13a - rozbudowa
14	2015	1	ul. A. Lewakowskiego 27 - adaptacja
15	2017	3	ul. Tysiąclecia 11 – adaptacja;
			ul. Białobrzaska 112 – budynki kontenerowe
16	2020	2	ul. Białobrzaska 112 – budynki kontenerowe

Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Krosno

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Zdecydowana większość budynków z zasobu została wybudowana w XX w. (71% wszystkich lokali). Od 2005 roku gmina wykonała cztery adaptacje, jedną rozbudowę oraz postawiła dwa budynki mieszkalne i pięć budynków kontenerowych.<sup>8</sup>

Tabela 3. Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkaniowego

Lata budowy	Liczba lokali mieszkalnych		Liczba lokali na najem socjalny	
	w budynkach gminy	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	w budynkach gminy	w budynkach wspólnot mieszkaniowych
1919 r.	1	-	20	3
1921-1930	13	-	7	-
1931-1940	-	-	1	-
1941-1950	-	4	1	-
1951-1960	5	97	2	2
1961-1970	-	93	-	-
1970-1980	-	156	19	1
1981-1990	-	34	-	-
1991-2000	11	-	21	-
2005 r.	13	-	9	-
2006 r.	6	-	49	-
2009 r.	2	-	26	-
2013 r.	-	-	20	-
2015 r.	24	-	-	-
2017 r.	3	-	36	-
2020 r.	-	-	8	-
<b>Razem</b>	<b>78</b>	<b>384</b>	<b>219</b>	<b>6</b>

Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Krosno

Zdecydowana większość lokali mieszkalnych wybudowanych w XX wieku (384) znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których to gmina posiada udziały właścicielskie. Lokale uzyskane po 2001 r. są usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy. Odmiennie kształtuje się struktura lokali na najem socjalny, tj. zdecydowana większość (219) znajduje się w budynkach gminy, a jedynie 6 w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela 4. Stan techniczny budynków

Wyszczególnienie	2022
Stan bardzo dobry	14,3%
Stan dobry	28,5%
Stan zadowalający	52,4%
Stan zły	4,8%

Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Krosno

<sup>8</sup> Uchwała nr XLI/1210/21 Rady Miasta Krosna z dnia 29 grudnia 2021 r. W sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno w latach 2021-2025

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Stan techniczny budynków w przeważającej większości jest zadowalający, dobry lub bardzo dobry. W złym stanie technicznym jest tylko jeden budynek przy ul. M. Drzymały 17, który ma zostać przeznaczony do wyburzenia.<sup>9</sup>

Tabela 5. Wyposażenie lokali stanowiących własność Gminy

Wyszczególnienie	2022
Instalacja wodociągowa	100%
Łazienka	94%
Centralne ogrzewanie	46%
Gaz sieciowy	98%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Krosno

Wyposażenie zasobu mieszkaniowego można oceniać pozytywnie. Jak widać w powyższej tabeli wszystkie budynki są wyposażone w instalację wodociągową oraz kanalizacyjną. Zdecydowana większość lokali (98%) jest podłączona pod sieć gazową. Niewielki odsetek lokali ogrzewanych jest energią elektryczną. Większość mieszkań posiada łazienkę, zaś brak urządzeń sanitarnych dotyczy niewielkiej części lokali przeznaczonych na najem socjalny. Najslabiej prezentuje się sytuacja przyłączenia do sieci centralnego ogrzewania. W 2022 roku centralne ogrzewanie posiadało 46% lokali, ale ze względu na corocznie przeznaczane środki finansowe na modernizację ogrzewania, stan ten się poprawia.<sup>10</sup>

### 3. Polityka czynszowa i gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym

Kształt aktualnej polityki czynszowej w Krośnie oparty jest o regulacje następujących aktów wewnętrznych:

- Uchwały nr XLI/1210/21 Rady Miasta Krosna z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno w latach 2021-2025
- Zarządzenia nr 1840/22 Prezydenta Miasta Krosna z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Krosno i tymczasowych pomieszczeń

Stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych w 2016 r. wynosiła 3,50 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz 1,40 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i 1,40 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczenia tymczasowego<sup>11</sup>. W kwietniu 2022 roku stawki te zostały zwiększone odpowiednio do 4,50 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu

<sup>9</sup> Uchwała nr XLI/1210/21 Rady Miasta Krosna z dnia 29 grudnia 2021 r. W sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno w latach 2021-2025

<sup>10</sup> Uchwała nr XLI/1210/21 Rady Miasta Krosna z dnia 29 grudnia 2021 r. W sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno w latach 2021-2025

<sup>11</sup> Zarządzenie nr 458/2016 Prezydenta Miasta Krosna z dnia 5 kwietnia 2016 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Krosno i tymczasowych pomieszczeń

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

oraz 1,90 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w ramach najmu socjalnego<sup>12</sup>. W grudniu 2022 roku nastąpiła kolejna podwyżka i obecnie kształtuje się na poziomie 5,40 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, a w ramach najmu socjalnego 2,30 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu<sup>13</sup>.

Na wysokość czynszu wpływ mają następujące czynniki:

#### 1) Położenie budynku w strefie

Bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ze względu na położenie budynku ulega:

- podwyższeniu o 10% w przypadku położenia budynku w pierwszej strefie (do pierwszej strefy zalicza się budynki położone po obydwu stronach ulic: Grodzka, ks. S. Staszica, Niepodległości, Ordynacka)
- podwyższeniu o 5 % w przypadku położenia budynku w drugiej strefie (do drugiej strefy zalicza się budynki położone po obydwu stronach ulic: A.Lewakowskiego, A.Mickiewicza, Białobrzaska, F.Żwirki i S.Wigury, gen. L.Okulickiego, I. Łukasiewicza, J. i S. Magurów, J. Piłsudskiego, Kolejowa, kpt. S. Betleja, Krakowska, M. Drzymały, M. Pika, Naftowa, Oficerska, Piastowska, Podkarpacka, Powstańców Śląskich, S. Batorego, S. Żeromskiego, Tysiąclecia, W. Wróblewskiego)
- nie ulega podwyższeniu ani obniżeniu w przypadku położenia budynku w trzeciej strefie (do trzeciej strefy zalicza się budynki położone po obydwu stronach ulic: J.Bema, ks. J. Popiełuszki, Rzeszowska, Szklarska).

#### 2) Położenie lokalu w budynku

Bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ze względu na położenie lokalu w budynku:

- ulega podwyższeniu:
  - a) o 20% w przypadku położenia lokalu na pierwszym i drugim piętrze budynku;
  - b) o 15% w przypadku położenia lokalu narożnego na pierwszym i drugim piętrze budynku;
  - c) o 5% w przypadku położenia lokalu na trzecim piętrze budynku;
- ulega obniżeniu:
  - a) o 5% w przypadku położenia lokalu narożnego na parterze budynku;
  - b) o 5% w przypadku położenia lokalu na ostatnim piętrze budynku;
  - c) o 10% w przypadku położenia lokalu narożnego na ostatnim piętrze budynku;
- nie ulega podwyższeniu ani obniżeniu w przypadku:
  - a) położenia lokalu na parterze budynku;

<sup>12</sup> Zarządzenie nr 1522/22 Prezydenta Miasta Krosna z dnia 4 kwietnia 2022 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Krosno i tymczasowych pomieszczeń

<sup>13</sup> Zarządzenie nr 1840/22 Prezydenta Miasta Krosna z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Krosno i tymczasowych pomieszczeń



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

b) położenia lokalu narożnego na trzecim piętrze budynku.

### 3) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje

Bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje ulega:

- Ulega podwyższeniu:
  - a) o 15% w przypadku wyposażenia lokalu w niezależne centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę;
  - b) o 12% w przypadku wyposażenia lokalu w zależne (podłączone do sieci miejskiej) centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę;
  - c) o 10 % w przypadku wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie, bez centralnej;
- Ulega obniżeniu:
  - a) o 20% w przypadku braku w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej;
  - b) o 15% w przypadku wyposażenia lokalu w instalację wodną, ale bez łazienki;

### 4) Ogólny stan techniczny budynku

Bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ze względu na stan techniczny budynku:

- ulega podwyższeniu:
  - a) o 20% przez okres trzech lat w przypadku, gdy budynek został wybudowany lub zaadaptowany na cele mieszkalne po 2012 r;
  - b) o 15% w przypadku, gdy budynek znajduje się w bardzo dobrym stanie technicznym;
  - c) o 10% w przypadku, gdy budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym;
- ulega obniżeniu
  - 1. 0 10 % w przypadku, gdy budynek znajduje się w złym stanie technicznym;
- nie ulega podwyższeniu ani obniżeniu, jeżeli budynek znajduje się w zadowalającym stanie technicznym.<sup>14</sup>

Z uwagi na ograniczenia budżetowe jednostek samorządu terytorialnego pełne zaspokojenie popytu na mieszkania komunalne w sposób bezpośredni jest w stanie faktycznym praktycznie nieosiągalne. Władze publiczne, w tym samorządowe, mają jednak obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w tym w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego i popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> Uchwała nr XLI/1210/21 Rady Miasta Krosna z dnia 29 grudnia 2021 r. W sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno w latach 2021-2025

<sup>15</sup> Art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Tabela 6. Zapotrzebowanie na komunalne lokale mieszkalne

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	30.06.2022
Liczba złożonych wniosków o przydział lokalu mieszkalnego	51	61	63	62	49	43	18
Liczba wniosków oczekujących	179	147	139	132	141	160	167
Liczba zawartych umów najmu	-	-	-	61	41	58	-
Liczba rozwiązyanych umów najmu	-	-	-	20	58	19	-

Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Krosno

Choć liczba złożonych wniosków o przydział lokalu mieszkalnego w ostatnich latach zmalała, liczba wniosków oczekujących wzrosła. Dane te korelują z wydłużeniem czasu oczekiwania na przydział lokalu, co widać w tabeli poniżej.

Tabela 7. Średni czas oczekiwania na przydział komunalnego lokalu mieszkalnego

Rok	Średni czas oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego w latach
2016	3
2017	4
2018	3
2019	3
2020	4
2021	3
2022	6

Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Krosno

Jak wynika z przedstawionych danych okres oczekiwania na przydział mieszkania od 2016 roku do 2022 uległ podwojeniu. Warto zwrócić uwagę na tendencję spadkową w 2018 i 2019 roku, która odwróciła się w 2020 roku wzrastając do poziomu 4 lat. W 2021 roku ponownie udało się obniżyć czas oczekiwania do 3 lat. Niestety w 2022 roku okres ten wydłużył się do 6 lat.

Tabela 8. Liczba wpływających wyroków eksmisyjnych i ich realizacja

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, które wpłynęły w danym roku	3	7	6	5	4	10	2
Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego (narastająco)	80	74	61	60	58	53	48
Realizacja wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych	4	11	12	1	4	13	4

Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Krosno

Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego z roku na rok maleje. Warto jednak zwrócić uwagę na liczbę realizacji wyroków do lokali socjalnych. Jest to szczególnie istotne ze względu na ciężący na gminie obowiązek odszkodowawczy względem właściciela z tytułu niedostarczenia lokalu osobom uprawnionym do najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

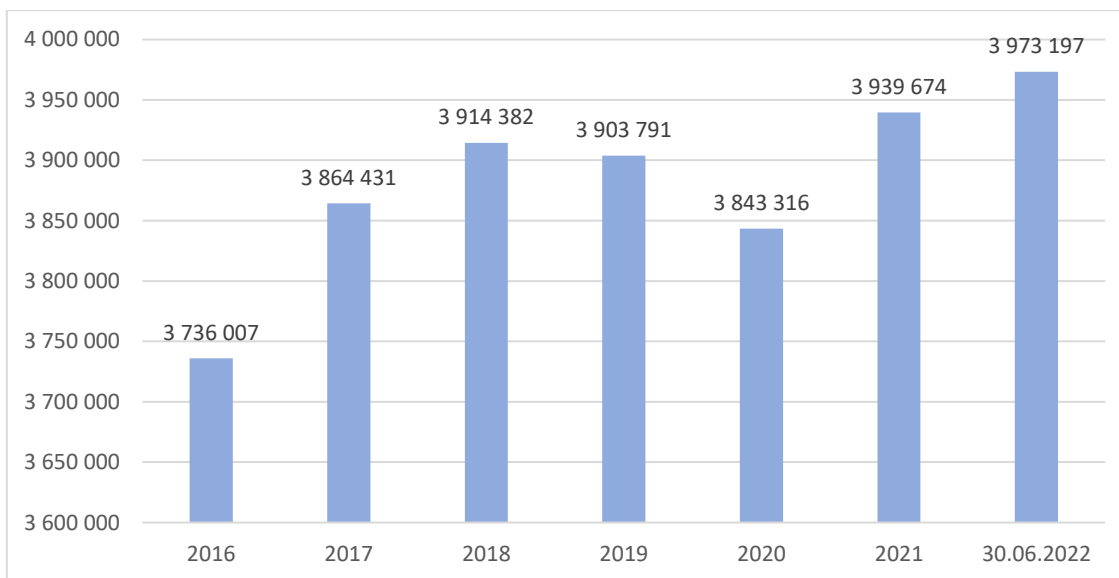
Zaległości czynszowe w lokalach mieszkalnych od roku 2016 do czerwca 2022 wzrosły o 237 190 zł. Uwagę zwraca rok 2019 oraz 2020, w którym nastąpiło zmniejszenie zaległości. Niestety już w 2021 r. zaległości ponownie zaczęły intensywnie rosnąć, a wszystko wskazuje na to, że będą się one w najbliższych latach jeszcze bardziej powiększać. Wpływ na to będzie mieć inflacja oraz wzrost kosztów życia w tym energii elektrycznej i ogrzewania. Zaległości w lokalach mieszkalnych prezentuje poniższa tabela i wykres:

Tabela 9. Zaległości w lokalach mieszkalnych w latach 2016-2022

Rok	Zaległości w lokalach mieszkalnych w latach 2016-2022
2016	3 736 007
2017	3 864 431
2018	3 914 382
2019	3 903 791
2020	3 843 316
2021	3 939 674
30.06.2022	3 973 197

Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Krosno

Wykres 11. Zaległości w lokalach mieszkalnych w latach 2016-2022



Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Krosno

Kolejnym istotnym elementem kształtującym politykę czynszową są dodatki mieszkaniowe wypłacane przez Miasto zgodnie z regulacjami przepisów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych. Dane w zakresie sztuk i kwot wypłaconych z tytułu dodatków mieszkaniowych w Krośnie za lata 2016-2021 prezentuje kolejna tabela.

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Tabela 10. Dodatki mieszkaniowe w gminie Krosno wypłacone w latach 2016-2021

Wyszczególnienie	Jedn. miary	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Ogółem</b>							
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	szt.	5 250	4 439	3 991	3 608	3 163	2 944
Kwota	zł	706 128	589 556	513 296	477 035	471 403	471 403
<b>W zasobie gminy</b>							
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	szt.	1 170	1 053	1 038	977	784	731
Kwota	zł	162 109	140 187	135 769	122 118	102 269	107 135
% ogółu	%	22,96%	23,78%	26,45%	25,60%	21,69%	21,89%
<b>W zasobie spółdzielni</b>							
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	szt.	2 190	1 900	1 555	1 568	1 367	1 188
Kwota	zł	316 187	262 361	203 430	203 961	201 678	198 785
% ogółu	%	44,78%	44,50%	39,63%	42,76%	42,78%	40,61%
<b>W zasobie wspólnot mieszkaniowych</b>							
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	szt.	1 013	799	825	640	629	630
Kwota	zł	144 196	116 967	110 732	97 427	107 562	115 948
% ogółu	%	20,42%	19,84%	21,57%	20,42%	22,82%	23,69%
<b>W zasobie prywatnym</b>							
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	szt.	31	12	10	-	-	-
Kwota	zł	2 439	2 196	1 710	-	-	-
% ogółu	%	0,35%	0,37%	0,33%	-	-	-
<b>W zasobie TBS</b>							
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	szt.	446	381	362	286	371	379
Kwota	zł	58 587	52 285	51 717	46 180	58 542	64 966
% ogółu	%	8,30%	8,87%	10,08%	9,68%	12,42%	13,27%
<b>W zasobie pozostałym</b>							
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	szt.	400	294	201	137	12	16
Kwota	zł	22 610	15 560	9 938	7 349	1 352	2 643
% ogółu	%	3,20%	2,64%	1,94%	1,54%	0,29%	0,54%

Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Krosno

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

#### 4. Działalność Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Krośnie

Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. (dalej również: TBS, TBS-PM) działa jako podmiot wypełniający lukę wśród funkcjonujących na lokalnym rynku instytucji tworzących własne zasoby mieszkaniowe, realizując część zadań Gminy w pozyskaniu lokali mieszkalnych na wynajem a w szczególności lokali zamiennych i dla rodzin młodych bez szans na zakup mieszkania na wolnym rynku. TBS-PM działa na podstawie: Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Aktu Założycielskiego, przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz innych obowiązujących przepisów prawa.<sup>16</sup>

Przedmiotem działalności TBS-PM jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu oraz zarządzanie zasobem lokalowym Gminy.

Spółka może również:

1. Nabywać budynki mieszkalne.
2. Przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadzie najmu.
3. Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki.
4. Sprawować na podstawie umów zlecenia budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki.
5. Prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:
  - a) sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym;
  - b) budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli;
  - c) budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego;
  - d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki.<sup>17</sup>

Mieszkania z zasobu TBS-PM kierowane do osób o średnich i niskich dochodach znajdują się w atrakcyjnych lokalizacjach, są w pełni wykończone, a ich czynsz jest chroniony ustawowo. Zasób TBS-PM umożliwia pozyskanie nowego mieszkania w standardzie odpowiadającym najnowszym rozwiązaniom w budownictwie mieszkaniowym bez konieczności zaciągania długoterminowych zobowiązań. Atrakcyjność oferty Spółki zapewnia przede wszystkim dostęp do wykończonych i wyposażonych mieszkań za niewielkim wkładem własnym (partycypacją), co stanowi kluczowy element potrzeb mieszkaniowych osób o niższych dochodach.

TBS-PM agreguje dane na temat składanych wniosków, co umożliwia oszacowanie potrzeb mieszkaniowych na terenie Krosna. Informacje te zostały przedstawione w kolejnych tabelach.

<sup>16</sup> [O spółce \(tbs-krosno.info\)](http://tbs-krosno.info)

<sup>17</sup> [O spółce \(tbs-krosno.info\)](http://tbs-krosno.info)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Tabela 11. Potrzeby mieszkaniowe na podstawie złożonych wniosków na dzień 31.12.2022 do TBS-PM wg wieku najemcy

wg wieku najemcy	%
do 20	1,2
20-30	24,7
30-40	38,2
40-50	21,3
50-60	7,9
>60	6,7

Źródło: Dane TBS-PM

Tabela 12. Potrzeby mieszkaniowe na podstawie złożonych wniosków na dzień 31.12.2022 do TBS-PM wg wielkości mieszkania

wg wielkości mieszkania	liczba pokoi	%
30-35	1	8
40-55	2	46
55-70	3	45
>70	4	1

Źródło: Dane TBS-PM

Tabela 13. Potrzeby mieszkaniowe na podstawie złożonych wniosków na dzień 31.12.2022 do TBS-PM wg formy posiadania

wg formy posiadania	%
najem	64,5
najem z dojściem do własności	31,3
zamiana	4,2

Źródło: Dane TBS-PM

Tabela 14. Potrzeby mieszkaniowe na podstawie złożonych wniosków na dzień 31.12.2022 do TBS PM wg liczby wniosków na przestrzeni lat

wg liczba wniosków na przestrzeni lat	%
rok	%
>2019	15,6
2020	21,9
2021	25
2022	37,5

Źródło: Dane TBS-PM

Najwięcej wniosków o mieszkanie z zasobu TBS-PM złożyły osoby w przedziale wiekowym 30-40 lat (38,2%), 20-30 lat (24,7%) oraz 40-50 (21,3%). Największą popularnością cieszyły się mieszkania dwupokojowe o metrażu 40-55 m<sup>2</sup> (46%) oraz trzypokojowe 55-70 m<sup>2</sup> (45%). Najwięcej osób było zainteresowanych najmem (64,5%) oraz najmem z opcją dojścia do własności (31,3%), tylko 4,2% wniosków dotyczyło programu zamiany mieszkania.

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wnioski o przyznanie mieszkania z zasobu TBS-PM złożone w 2022 roku stanowią aż 37% wszystkich dotychczas złożonych. Mając na uwadze, że ich liczba z roku na rok rośnie, można przypuszczać, że tendencja ta będzie się utrzymywać, w wyniku czego zapotrzebowanie na mieszkania z zasobu TBS-PM będzie coraz większe.

Na dzień 01.01.2023 zasoby TBS-PM wynosiły: 21 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie mieszkań 710 oraz powierzchni użytkowej 35 000 m<sup>2</sup>, w których zamieszkuje około 1 600 osób. TBS zrealizował w Krośnie następujące inwestycje:

- ul. Składowa 6 – budynek mieszkalno-usługowy
- ul. Składowa 5A, 5B i 5C – 2 budynki na wynajem, 1 budynek na wynajem z opcją dojścia do własności
- ul. Sportowa 8D, 8E – 2 budynki mieszkalne
- ul. Tysiąclecia 11 – budynek socjalny
- ul. Sportowa 8B, 8C – 2 budynki mieszkalne
- ul. Podchorążych 11,13 – 2 budynki mieszkalne
- ul. Żwirki i Wigury 5A i 5B – budynek mieszkalny
- ul. Szklarska 3A – budynek mieszkalny
- ul. Żwirki i Wigury 1B – budynek mieszkalny
- ul. Żwirki i Wigury 1C i 1D – budynek mieszkalny
- ul. Okrzei – budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej
- ul. Żwirki i Wigury 4D – budynek mieszkalny
- ul. Tysiąclecia 5A – „Mieszkania Młodych Rodzin”
- ul. Okulickiego 13A – budynek socjalny realizowany na zlecenie Gminy
- ul. Grodzka 49A – budynek mieszkalny<sup>18</sup>

Obecnie Spółka rozpoczęła już realizację budynku "1a" w ramach inwestycji pn.: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą zewnętrzną na dz. nr ewid.: 3309/14, 3298/3, 3295/8, 3292/15, 3290/14, 3297/1, 3292/14, 3292/13, 3295/6, 3295/7, 3292/8 i 3290/13 w obrębie Krościenko Niżne przy ul. gen. J.Hallera i gen. W. Sikorskiego w Krośnie. Przedmiotem inwestycji jest zespół dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, towarzyszącą infrastrukturą techniczną, drogą tymczasową<sup>19</sup>, drogą pożarową, ciągami pieszymi, naziemnymi miejscami postojowymi, placami zabaw i placami gospodarczymi. Na kondygnacjach nadziemnych zaprojektowano po 65 mieszkań w jednym budynku o powierzchni od 26m<sup>2</sup> do 75m<sup>2</sup> oraz komórki lokatorskie. W kondygnacji podziemnej zaprojektowano po 47 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz pomieszczenia techniczne.<sup>20</sup> Przekazanie pierwszego budynku planowane jest na marzec 2024 r., natomiast rozpoczęcie budowy drugiego budynku ma mieć miejsce w marcu 2023 r.

TBS jest w trakcie procedury uzyskiwania decyzji pozwolenia na budowę dla dwóch kolejnych budynków mieszkalnych, po 65 mieszkań każdy, które będą położone przy ul. gen. J.Hallera., w bezpośrednim sąsiedztwie dwóch wyżej opisanych budynków.<sup>21</sup>

<sup>18</sup> [Inwestycje zrealizowane \(tbs-krosno.info\)](https://tbs-krosno.info)

<sup>19</sup> Będzie ona funkcjonować do czasu wykonania drogi oznaczonej w MPZP jako 2KDD

<sup>20</sup> [Osiedle gen. J. Hallera \(tbs-krosno.info\)](https://tbs-krosno.info)

<sup>21</sup> Informacja pozyskana od zarządu TBS-PM

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

W perspektywie będzie dokupienie terenu pod budowę piątego budynku w tej samej lokalizacji (65 mieszkań).

W zasobach TBS obowiązuje czynsz najmu, którego wysokość gwarantowana jest ustawowo w skali roku na poziomie nie wyższym niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu<sup>22</sup>. Poza opłatami czynszowymi najemca mieszkania ponosi opłaty niezależne, związane z dostawą mediów czy z tytułu wywozu nieczystości. Umowa najmu przewiduje obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji mieszkaniowej, stanowiącej dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal<sup>23</sup>. Kaucja ta podlega zwrotowi w wartości zwaloryzowanej. Umowę najmu zawiera się na czas nieokreślony.<sup>24</sup>

## 5. Działalność deweloperska na terenie Krosna

Ważnymi partnerami dla Gminy w obszarze rozwoju rynku mieszkaniowego są deweloperzy. Odpowiadają oni na potrzeby osób o średnich i wysokich zarobkach, szukających mieszkania lub domu na wolnym rynku. W ostatnich latach na terenie Krosna inwestycje mieszkaniowe realizowały trzy firmy deweloperskie, tj. KPB - Development sp. z o.o. i DAR sp. z o.o. sp. k. oraz PP DOM sp. z o.o.

KPB-Development sp. z o.o. powołana została w marcu 2002 r.<sup>25</sup> Spółka prowadzi działalność deweloperską w obszarze mieszkalnictwa komercyjnego. Do tej pory zrealizowała następujące inwestycje mieszkaniowe na terenie Krosna:

- o ul. Żwirki i Wigury – wielorodzinny budynek mieszkalny,
- o Osiedle Parkowe – siedem jednoklatkowych, czterokondygnacyjnych bloków,
- o ul. Lenarta – siedem odrębnych jednorodzinnych domów w zabudowie szeregowej,
- o Apartamenty Grodzka (w miejscu dawnej Krośnieńskiej Huty Szkła) – 36 apartamentów mieszkalnych oraz 13 lokali garażowych,
- o Mieszkania na Witosa - kompleks budynków mieszkaniowych, wielorodzinnych, w I etapie oddano 18 mieszkań, w II etapie oddano 12 mieszkań,
- o Kamienica NOVA na terenie krośnieńskiej starówki – lokale użytkowe oraz mieszkalne z podziemną halą garażową.<sup>26</sup>

Obecnie spółka KPB-Development sp. z o.o. realizuje inwestycję pn. Zielone Osiedle (przy ul. Zielonej), tj. trzy budynki mieszkalne o trzech kondygnacjach wraz z garażem podziemnym. Mieszkania na parterze będą posiadać ogródki, mieszkania na piętrze przestronne balkony. Zakończenie prac planowane jest na marzec 2023 r.<sup>27</sup>

<sup>22</sup> wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego

<sup>23</sup> naliczana wg stawki czynszu 1 m<sup>2</sup> obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu

<sup>24</sup> [Mieszkania na wynajem \(tbs-krosno.info\)](http://Mieszkania na wynajem (tbs-krosno.info))

<sup>25</sup> KRS nr 0000107947

<sup>26</sup> [KPB-Development – apartamenty, mieszkania, domy – Oferujemy nowe mieszkania. Zarządzamy nieruchomościami](#)

<sup>27</sup> [KPB-Development – apartamenty, mieszkania, domy – Oferujemy nowe mieszkania. Zarządzamy nieruchomościami](#)



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

DAR sp. z o.o. sp.k. jest firmą deweloperską powołaną w styczniu 2020 roku<sup>28</sup>. Do tej pory na terenie Krosna Spółka zrealizowała następujące inwestycje:

- o ul. Korczyńska 23 – apartamenty,
- o ul. Korczyńska 25, 25A, 25B, 27, 27A, 27B – apartamenty,
- o ul. Korczyńska 26 – apartamenty.<sup>29</sup>

DAR sp. z o.o. sp.k. aktualnie realizuje inwestycję pn. Apartamenty Krosno Zielona. Pierwszy etap inwestycji składa się z dwóch segmentów, w których znajdować się będzie 56 mieszkań o powierzchni użytkowej od 39m<sup>2</sup> do 83m<sup>2</sup>. Zakończenie I etapu inwestycji planowane jest na IV kwartał 2023.<sup>30</sup>

PP DOM sp. z o.o. jest firmą deweloperską powołaną w kwietniu 2019 roku<sup>31</sup>. Do tej pory na terenie Krosna Spółka realizowała następujące inwestycje:

- o Osiedle Kopalniana - osiedle domów jednorodzinnych.
- o Apartamenty Bieszczadzka - dziesięć mieszkań w zabudowie szeregowej.
- o Osiedle Natura etap 1 - osiem mieszkań w dwóch budynkach w zabudowie bliźniaczej.
- o Osiedle Natura etap 2 - osiem domów w zabudowie szeregowej.<sup>32</sup>

PP DOM sp. z o.o. planuje realizację inwestycji pn. Apartamenty Andersa, nowoczesne osiedle z mieszkaniami oraz lokalami usługowymi i podziemną halą garażową. Rozpoczęcie budowy planowane jest na II kw. 2023 r.<sup>33</sup>

Rynek deweloperski w Krośnie w ostatnich latach miał dogodne warunki do rozwoju, m.in. dzięki dobrej sytuacji gospodarczej czy niskiej stopie bezrobocia. Dopiero rok 2022 okazał się czasem kryzysowym, przede wszystkim ze względu na wysoką inflację, gwałtowny wzrost stóp procentowych, wzrost kosztów materiałów budowlanych czy kosztów pracy. Na to nałożył się spadek popytu mieszkaniowego. Zainteresowanie mieszkaniami, w tym z rynku pierwotnego, zmalało głównie z uwagi na zmniejszenie się zdolności kredytowej potencjalnych nabywców. W dużym stopniu miały na to wpływ rekomendacje KNF, by liczyć zdolność kredytową klientów biorąc pod uwagę cenę kredytu wyższą aż o 5 p.p.<sup>34</sup> To spowodowało, że w 2022 roku o ponad połowę spadła liczba udzielonych kredytów<sup>35</sup>. Wg danych zamieszczonych w Biurze Informacji Kredytowej w 2023 roku wartość udzielanych kredytów hipotecznych może obniżyć się jeszcze o 1/3<sup>36</sup>. Pewnym optymizmem napawa zmiana rekomendacji z lutego 2023 roku, w których to KNF złagodziła warunki oceny kredytowej (minimalny bufor wynosi obecnie 2,5 p.p.). Z dużym prawdopodobieństwem zmiana ta wpłynie pozytywnie na popyt mieszkaniowy.

<sup>28</sup> KRS nr 0000824633

<sup>29</sup> [Realizacje | Biuro nieruchomości firmy deweloperskiej DAR w Krośnie \(apartamentykrosno.pl\)](#)

<sup>30</sup> [Nowa Inwestycja | Biuro nieruchomości firmy deweloperskiej DAR w Krośnie \(apartamentykrosno.pl\)](#)

<sup>31</sup> KRS nr 0000807802

<sup>32</sup> [Strona Główna \(ppdom.com.pl\)](#)

<sup>33</sup> [Planowane inwestycje \(ppdom.com.pl\)](#)

<sup>34</sup> [Rekomendacje dla banków - Komisja Nadzoru Finansowego \(knf.gov.pl\)](#)

<sup>35</sup> [BIK podsumowuje 2022 r. na rynku kredytów i pożyczek oraz prognozuje 2023 r.](#)

<sup>36</sup> [BIK podsumowuje 2022 r. na rynku kredytów i pożyczek oraz prognozuje 2023 r.](#)

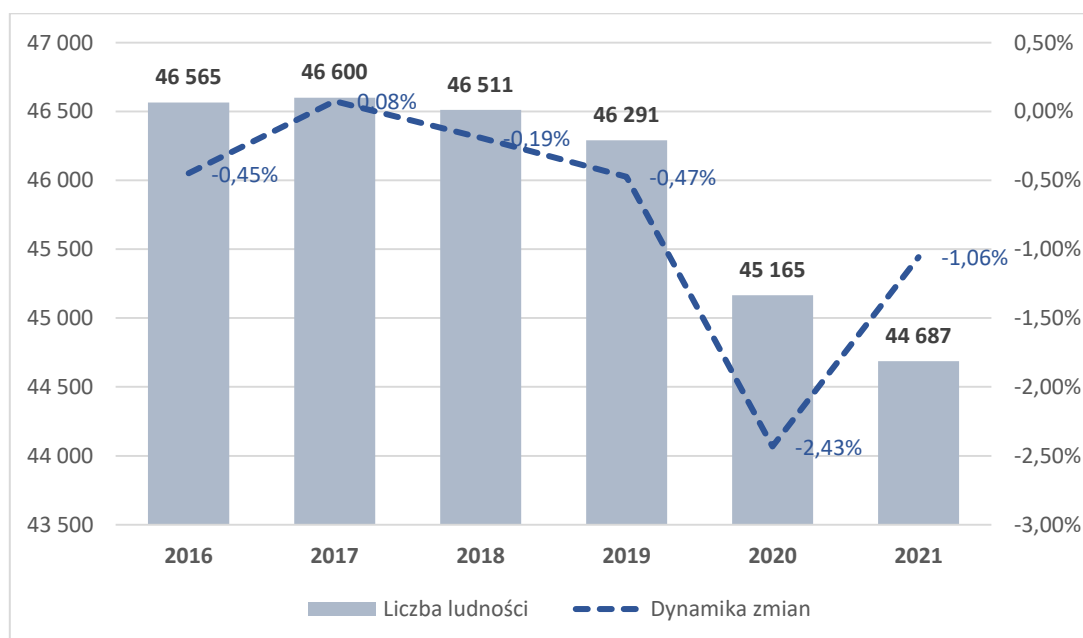


Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

## 6. Potencjał społeczny

W 2021 roku liczba ludności wynosiła 44 687. W stosunku do roku 2020 ubyło 478 osób, co oznacza spadek o 1,09%. W roku 2020 zanotowano największy spadek od 4 lat, tj. -2,43%<sup>37</sup>. Z jednej strony panująca sytuacja demograficzna i trendy są podstawą określania obecnego i prospektywnego popytu mieszkaniowego, z drugiej polityka mieszkaniowa wpływa na zmiany liczby mieszkańców. Za pomocą odpowiedniej strategii kreującej dobre warunki mieszkaniowe można ułatwić młodym ludziom podjęcie decyzji prokreacyjnych oraz zachęcić mieszkańców okolicznych miejscowości do osiedlenia się w Krośnie.

Wykres 12. Liczba mieszkańców Krosna i dynamika zmian 2016-2021



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Spadek liczby ludności wynikał m.in. ze znacznej przewagi osób dokonujących wymeldowania z pobytu stałego nad osobami meldującymi się. Duże znaczenie ma również ujemny przyrost naturalny. W 2021 roku w Krośnie urodziło się 327 dzieci, zmarły zaś 604 osoby. W tym samym roku zarejestrowano 323 zameldowania na pobyt stały i 532 wymeldowania. W porównaniu do 2020 r. nieznacznie zwiększył się napływ mieszkańców, przy jednoczesnym zwiększeniu ich odpływu. Ogólne saldo migracji wyniosło -208 osób.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> [GUS - Bank Danych Lokalnych \(stat.gov.pl\)](http://stat.gov.pl)

<sup>38</sup> [GUS: Statystyczne Vademecum Samorządowca](#)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

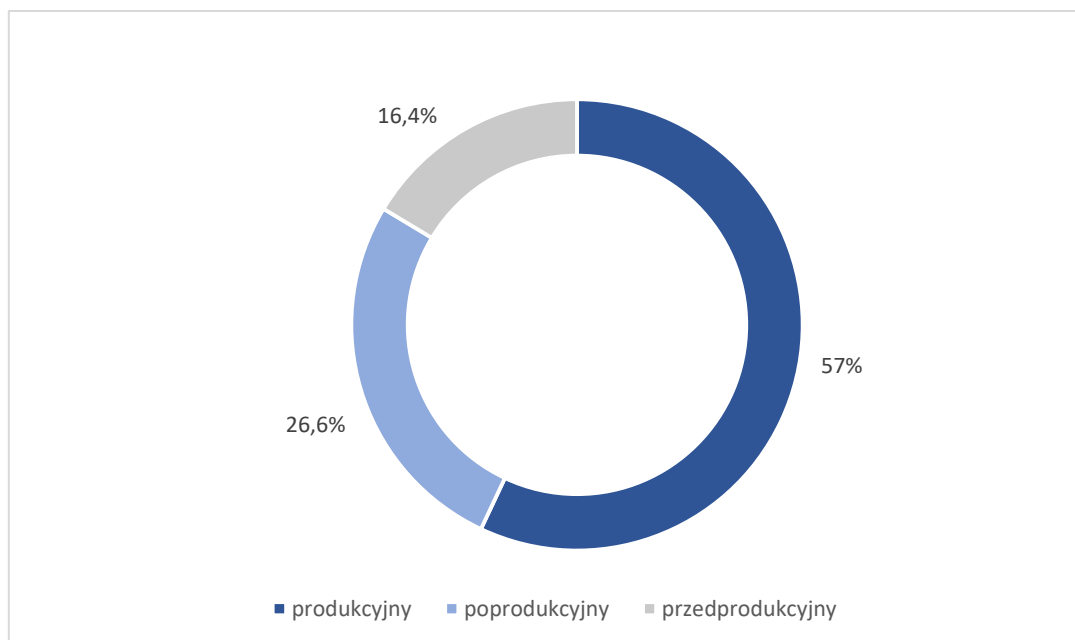
Tabela 15. Wybrane dane demograficzne z lat 2016-2021

Nazwa wskaźnika	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Saldo migracji ogółem [osoba]	-116	-129	-149	-75	-198	-208
Urodzenia żywe [osoba]	388	412	389	334	373	327
Zgony [osoba]	402	404	438	473	553	604
Przyrost naturalny [osoba]	14	8	-49	-139	-180	-277

Źródło: GUS Statystyczne Vademecum Samorządowca

W strukturze ekonomicznych grup wieku dominują osoby w wieku produkcyjnym. W 2021 roku 57% mieszkańców Miasta było w wieku produkcyjnym, 16,4% w wieku przedprodukcyjnym, natomiast 26,6% w wieku poprodukcyjnym.<sup>39</sup> Istotnym problemem jest niekorzystna struktura wieku mieszkańców - przewaga liczby osób w wieku poprodukcyjnym nad liczbą osób w wieku przedprodukcyjnym. Z roku na rok rośnie wskaźnik obciążenia demograficznego. Na 100 osób w wieku produkcyjnym w 2021 r. przypadało ok. 47 seniorów (w 2020 r. wskaźnik ten wynosił 45).<sup>40</sup>

Wykres 13. Ludność Krosna wg ekonomicznych grup wieku



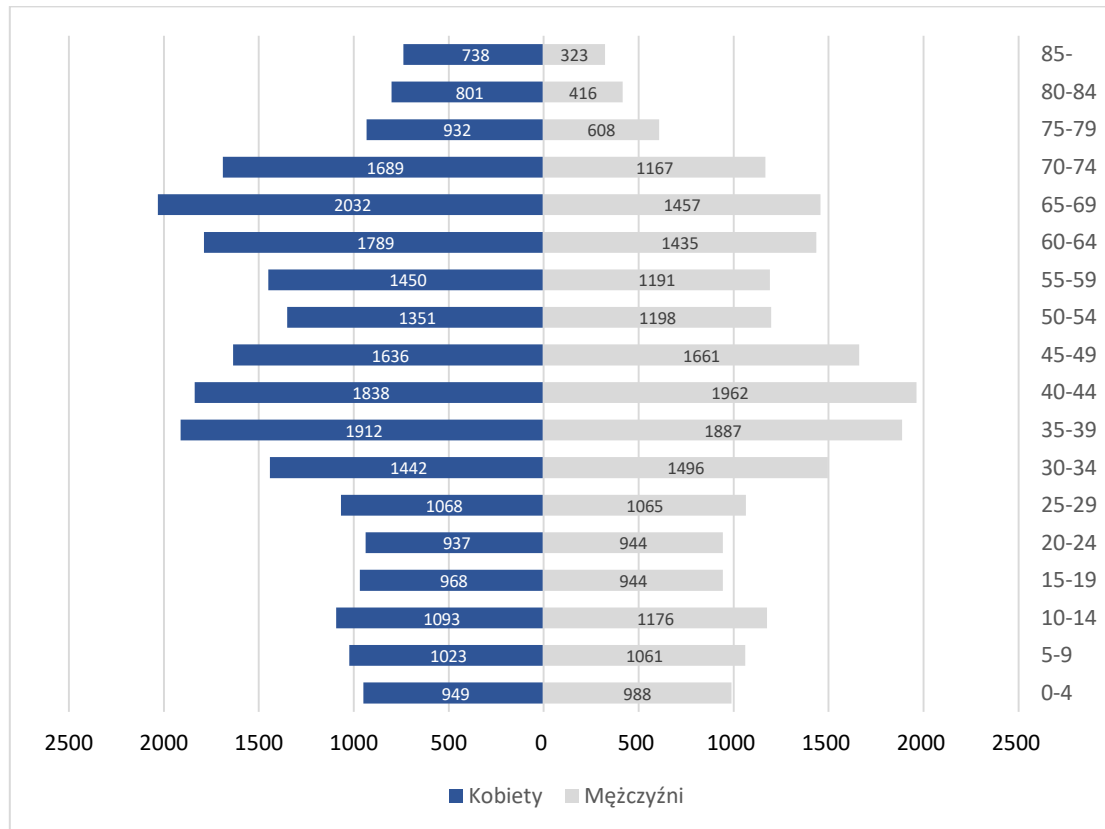
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

<sup>39</sup> [GUS - Bank Danych Lokalnych \(stat.gov.pl\)](http://stat.gov.pl)

<sup>40</sup> Raport o Stanie Miasta Krosna 2021

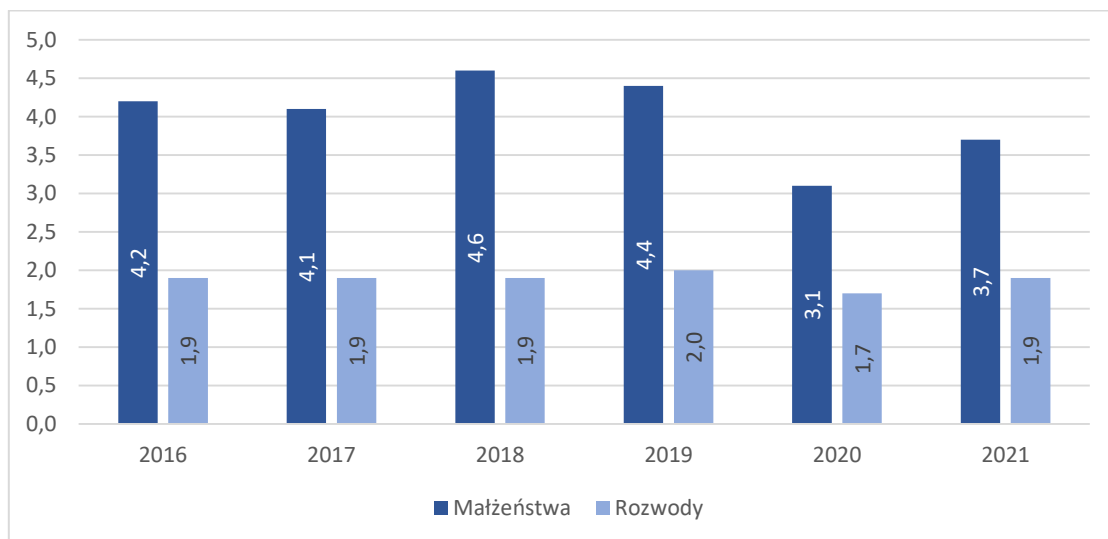
Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 14. Piramida wieku mieszkańców Krosna w 2021 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 15. Małżeństwa i rozwody na 1000 ludności w Krośnie w latach 2016-2021



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Mieszkańcy Krosna w 2021 roku zawarli 168 małżeństw, co odpowiada 3,7 małżeństwom na 1 000 mieszkańców. Małżeństw w Krośnie zawiera się zdecydowanie mniej niż w Polsce i woj. podkarpackim. Natomiast rozwodów jest znacznie więcej. Na 1 000 mieszkańców odnotowuje się 1,9 rozwodu. Według danych statystycznych na koniec 2021 r. 26,8% mieszkańców Miasta było stanu wolnego, 55,7% żyło w małżeństwie, 8,0% po rozwodzie, zaś 9,0% to wdowy lub wdowcy.<sup>41</sup>

Zgodnie z danymi GUS wg stanu na 31.12.2021 zarejestrowano 306 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 528 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych dla Krosna wynosiło -222. W tym samym roku 17 osób zameldowało się z zagranicy. Równocześnie zarejestrowano 3 wymeldowania za granicę. Razem daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 14<sup>42</sup>.

Tabela 16. Migracje ludności w Krośnie na przestrzeni 2021 r.

Migracje ludności w roku 2021	
Zameldowania w ruchu wewnętrznym, w tym:	306
Kobiety	164
Mężczyźni	142
Zameldowania z zagranicy, w tym:	17
Kobiety	10
Mężczyźni	7
Wymeldowania w ruchu wewnętrznym, w tym:	528
Kobiety	274
Mężczyźni	254
Wymeldowania za granicę, w tym:	3
Kobiety	3
Mężczyźni	0
Saldo migracji wewnętrznych, w tym:	-222
Kobiety	-110
Mężczyźni	-112
Saldo migracji zagranicznych, w tym:	14
Kobiety	7
Mężczyźni	7
Saldo migracji ogółem, w tym	-208
Kobiety	-103
Mężczyźni	-105

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

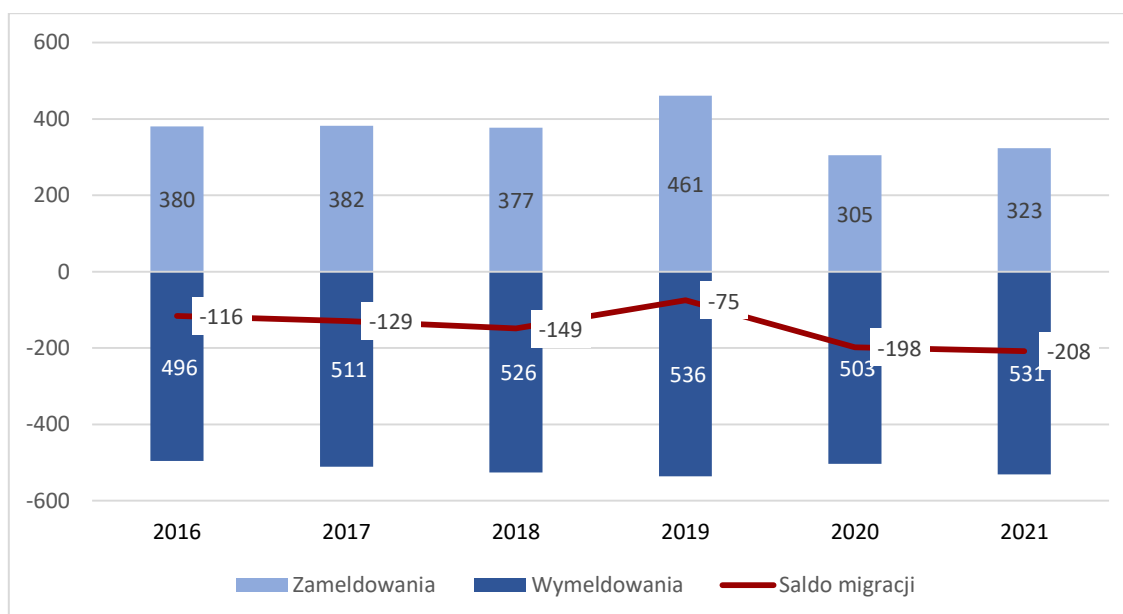
<sup>41</sup> [Krosno \(podkarpackie\) w liczbach » Przystępne dane statystyczne \(polskawliczbach.pl\)](https://polskawliczbach.pl/)

<sup>42</sup> [GUS - Bank Danych Lokalnych \(stat.gov.pl\)](https://stat.gov.pl/)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Od 2016 r. saldo migracji Krosna było ujemne. W 2019 r. poziom salda znacznie się poprawił i ułożył na poziomie -75, natomiast w 2020 roku skoczył do -198.<sup>43</sup> Rok ten jest szczególnie niepokojący, bo choć liczba wymeldowań nieznacznie spadła (z 536 do 503), to z kolei liczba zameldowań obniżyła się aż o 156. Zmniejszanie się liczby mieszkańców jest nieuniknione, ale duża utrata potencjalnych podatników w krótkim czasie jest zjawiskiem, które destabilizuje budżet. Na pogorszenie sytuacji mogły też wpłynąć trwające lockdowny związane z pandemią.

Wykres 16. Migracje na pobyt stały w Krośnie w latach 2016-2021



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Proces depopulacji średniej wielkości miast przebiega w trzech kierunkach:

- 1) Suburbanizacji – migracja ludności z Miasta do gmin i małych miejscowości położonych w pobliżu tzw. miast-sypialni. Są to osoby, które najczęściej pracują i żyją w mieście, gdzie korzystają z opieki zdrowotnej, żłobkowej, przedszkolnej, edukacyjnej, kulturalnej czy też sportowej.
- 2) Emigracji mieszkańców do większych aglomeracji – dotyczy to głównie ludzi młodych, którzy szukają miast dających szersze perspektywy zawodowe i posiadające lepszą ofertę edukacyjną.
- 3) Emigracji za granicę – mieszkańcy wymeldowujący się w związku z wyjazdem za granicę najczęściej w celach zarobkowych do krajów Unii Europejskiej.<sup>44</sup>

Wszystko wskazuje na to, że Krosno styka się ze wszystkimi trzema wskazanymi procesami jednocześnie. Przewidywana liczebność mieszkańców Krosna w kolejnych latach będzie miała kluczowe znaczenie dla prospektywnego potencjału społecznego Miasta. Warto przywołać wyniki analizy GUS zawarte w opracowaniu „Prognoza ludności gmin na lata 2017 - 2030”.

<sup>43</sup> GUS - Bank Danych Lokalnych ([stat.gov.pl](http://stat.gov.pl))

<sup>44</sup> Krajowa Polityka Miejska 2030, Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

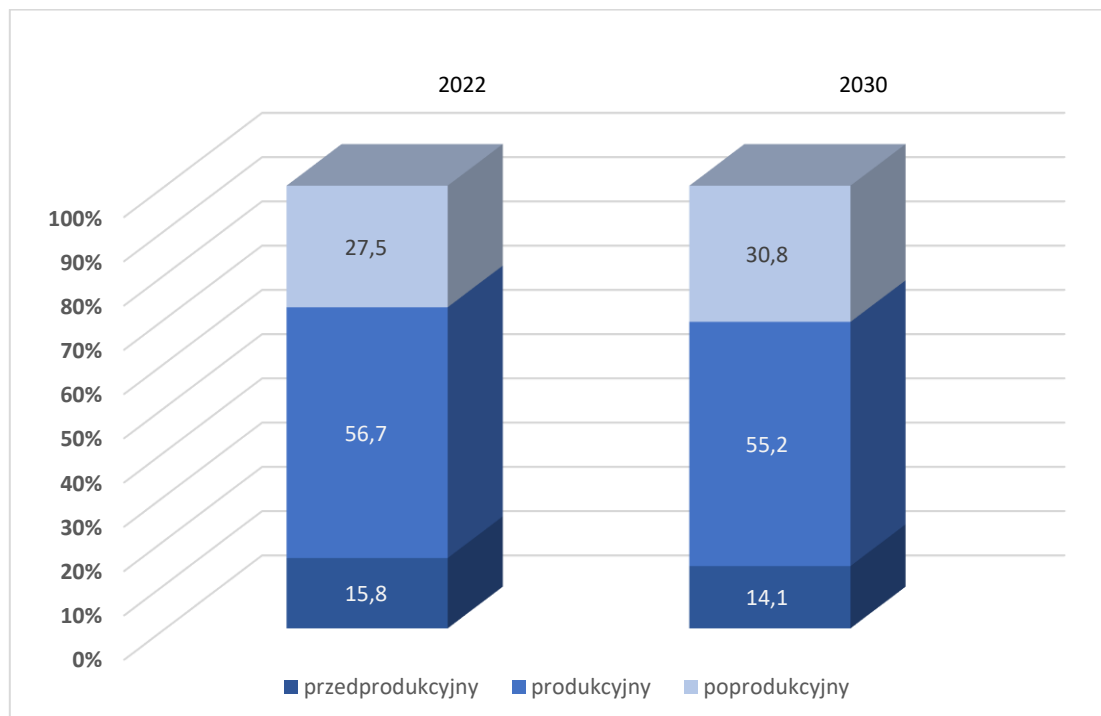
Kolejne tabele i wykres pokazują dane prognostyczne dla Krosna, w podziale na ekonomiczne i biologiczne grupy wieku, oraz wartości ruchu naturalnego i wędrownego.

Tabela 17. Prognoza ludności Krosna do 2030 r. wg ekonomicznych i biologicznych grup wieku

Wiek	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ogółem	44 868	44 551	44 216	43 876	43 528	43 173	42 817	42 451	42 085
przedprodukcyjny 0-17	7 110	7 035	6 920	6 780	6 581	6 395	6 210	6 068	5 913
produkcyjny 18-59/64	25 428	25 000	24 585	24 288	24 088	23 854	23 649	23 443	23 214
mobilny 18-44	15 389	14 898	14 387	13 954	13 626	13 280	12 914	12 523	12 139
niemobilny 44-59/64	10 039	10 102	10 198	10 334	10 462	10 574	10 735	10 920	11 075
poprodukcyjny 60+/65+	12 330	12 516	12 711	12 808	12 859	12 924	12 958	12 940	12 958
0-14	5 919	5 742	5 576	5 406	5 278	5 134	5 028	4 919	4 818
15-59	25 179	24 935	24 652	24 455	24 243	24 025	23 746	23 534	23 204
60+	13 770	13 874	13 988	14 015	14 007	14 014	14 043	13 998	14 063
15-64	28 367	27 954	27 533	27 209	26 824	26 491	26 165	25 816	25 542
65+	10 582	10 855	11 107	11 261	11 426	11 548	11 624	11 716	11 725
80+	2 267	2 258	2 308	2 389	2 502	2 651	2 826	3 003	3 210

Źródło: GUS „Prognoza ludności gmin na lata 2017–2030”

Wykres 17. Prognoza struktury ekonomicznej ludności Krosna



Źródło: GUS „Prognoza ludności gmina na lata 2017-2030”

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Tabela 18. Prognoza ruchu naturalnego i wędrownego dla Krosna

Rok	Ruch naturalny			Migracje wewnętrzne na pobyt stały			Migracje zagraniczne na pobyt stały		
	Urodzenia	Zgony	Saldo	Napływ	Odływ	Saldo	Imigracja	Emigracja	Saldo
2022	344	478	-134	313	467	-154	12	35	-23
2023	333	481	-148	313	459	-146	12	35	-23
2024	322	484	-162	302	452	-150	12	35	-23
2025	313	487	-174	301	445	-144	13	35	-22
2026	304	491	-187	300	439	-139	13	35	-22
2027	297	494	-197	298	434	-136	13	35	-22
2028	291	498	-207	301	428	-127	13	35	-22
2029	286	500	-214	293	423	-130	13	35	-22
2030	281	503	-222	295	417	-122	13	35	-22

Źródło: GUS „Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030”

Prognoza ma charakter eksperymentalny i z biegiem czasu może wykazywać odchylenia od rzeczywistości, które będą podlegać weryfikacji i aktualizacji. Pomimo to należy poważnie podejść do sygnałów o pogłębiającym się wyludnieniu miasta i podejmować wszelkie możliwe działania przeciwdziałające temu zjawisku. Zrównoważony rozwój i odpowiednie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mogą zahamować proces depopulacji i osłabić jego negatywne skutki gospodarczo-ekonomiczne.

Na potencjał społeczny wpływa również działalność kulturalna, sportowa, edukacja, turystyka i aktywność organizacji pozarządowych.

Na terenie Krosna działają cztery samorządowe instytucje kultury:

- Regionalne Centrum Kultur Pogranicza
- Krośnieńska Biblioteka Publiczna
- Muzeum Rzemiosła
- Biuro Wystaw Artystycznych

Większość wydarzeń kulturalnych organizuje Regionalne Centrum Kultur Pogranicza (RCKP). Do najważniejszych z nich można zaliczyć: Balony nad Krosnem, Festiwal Kultur Pogranicza Karpacie Klimaty, Wjazd króla do Krosna, Światłne miasto, Dni Krosna Miasta Szkła, Festiwal Teatrów Młodzieżowych, Galicja Blues Festiwal. Od 2019 roku w ramach RCKP działa Etnocentrum Ziemi Krośnieńskiej.<sup>45</sup>

Krośnieńska Biblioteka Publiczna składa się z trzech filii, które łącznie na koniec 2020 roku miały 140 699 wolumenów. Użytkowników aktywnie korzystających ze zbiorów było 3 640.<sup>46</sup>

<sup>45</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna na lata 2021-2030

<sup>46</sup> [GUS - Bank Danych Lokalnych \(stat.gov.pl\)](https://stat.gov.pl)



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Biblioteka zajmuje się, oprócz udostępniania zbiorów, organizowaniem wydarzeń kulturalnych. W 2019 roku zrealizowała 1043 imprezy, w których udział wzięły 23 574 osoby.<sup>47</sup>

Kolejną bardzo aktywną instytucją jest Muzeum Rzemiosła, które zorganizowało 14 wystaw, 2 koncerty, 6 spotkań oraz 2 konkursy dla dzieci i młodzieży z Krosna i okolic. Z pełnej oferty Muzeum zarówno wystawienniczej jak i oświatowej skorzystało 14 929 osób.<sup>48</sup>

Biuro wystaw artystycznych zorganizowało 16 wystaw, w których uczestniczyło 13 000 osób. 249 warsztatów i zajęć płatnych dla 902 osób; 109 warsztatów i zajęć bezpłatnych dla 1 185 osób, blisko 100 innych wydarzeń o charakterze kulturalnym, artystycznym i społecznym. Łącznie galerię odwiedziło ponad 23 000 osób.<sup>49</sup>

Sztandarowym produktem turystycznym Krosna i jednocześnie samodzielną instytucją kultury jest Centrum Dziedzictwa Szkła. W 2019 roku ośrodek odwiedziło 48 238 osób.<sup>50</sup>

Równie ważna dla potencjału społecznego jest infrastruktura związana z czasem wolnym, sportem i rekreacją. W mieście znajdują się dwie kryte pływalnie, w których działają trzy kluby pływackie. Oprócz tego w Krośnie funkcjonuje Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, który dysponuje szeroką bazą sportową oraz rekreacyjną. W wydarzeniach organizowanych przez MOSiR udział wzięło 380 000 osób.<sup>51</sup>

Według danych GUS w latach 2015-2019 17,2 tys. turystów zagranicznych, z czego najwięcej było z Niemiec i z Ukrainy. Ponad jedna trzecia zwiedzała Krosno w ramach jednodniowej wizyty, bez noclegu. Dla ponad połowy badanych była to pierwsza wizyta. Głównym celem przyjazdu były zwiedzania zabytków, wypoczynek i aktywna turystyka. Do głównych motywacji należały: chęć poznania regionu oraz własna inicjatywa. Turyści znajdowali informacje o mieście na stronach internetowych tj. [visitkrosno.pl](http://visitkrosno.pl) oraz na portalach społecznościowych<sup>52</sup>. Badania wskazały, że ożywienia wymaga Stare Miasto - pod względem usług gastronomii, jak i ofert kulturalnych dedykowanych młodym ludziom.<sup>53</sup> Dużym potencjałem jest wzrastająca liczba wydarzeń.

Krosno prowadzi 17 przedszkoli, 13 szkół podstawowych, 8 liceów ogólnokształcących, 7 techników oraz 5 szkół branżowych I stopnia. W roku szkolnym 2020/2021 do przedszkola uczęszczało 1 838 dzieci, z czego 83% do przedszkoli miejskich. Wydatki w przeliczeniu na jedno dziecko wyniosły 11 390 PLN.<sup>54</sup> W szkołach prowadzonych przez miasto uczyło się ponad 10 000 dzieci. Według danych GUS współczynnik skolaryzacji brutto wyniósł 111,99. Wskaźnik ten jest ilorazem dzieci uczących się w szkołach podstawowych oraz liczby mieszkańców w grupie wiekowej odpowiadającej temu poziomowi nauczania. Jeśli wskaźnik przyjmuje wartość powyżej 100 oznacza to, że uczą się również osoby spoza miasta. W szkołach ponadpodstawowych 71% uczniów pochodzi z okolicznych gmin i powiatów.<sup>55</sup>

<sup>47</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna na lata 2021-2030

<sup>48</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna na lata 2021-2030

<sup>49</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna na lata 2021-2030

<sup>50</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna na lata 2021-2030

<sup>51</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna na lata 2021-2030

<sup>52</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna na lata 2021-2030

<sup>53</sup> Raport z badania ankietowego „Ocena funkcjonowania Urzędu Miasta Krosna oraz kwestii związanych z rozwojem miasta”

<sup>54</sup> [GUS - Bank Danych Lokalnych \(stat.gov.pl\)](http://GUS-BankDanychLokalnych.stat.gov.pl)

<sup>55</sup> Raport o stanie Miasta Krosna 2021

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Pod względem edukacyjnym największym potencjałem miasta jest Państwowa Akademia Nauk Stosowanych, kształcąca studentów na kierunkach politechnicznych i humanistycznych zakończonych licencjatem, inżynierem i magistrem. Liczba studentów na przestrzeni 2020 r. wynosiła 2 198, zaś absolwentów 580.<sup>56</sup>

Istotnym elementem społeczeństwa obywatelskiego są organizacje pozarządowe, tj. NGO. Wpływają one na wzrost świadomości i aktywizują mieszkańców do działań poszerzając ich sprawczość w sferze społecznej, ekonomicznej i politycznej. NGO stanowią ruchy oddolne, identyfikują lokalne potrzeby i wprowadzają realne zmiany w otoczeniu. Na terenie Krosna działa kilkadziesiąt organizacji pozarządowych, spośród których wymienić można chociażby: Klub Rodziców Autyzmu Krosno, Polski Związek Niewidomych w Krośnie, Stowarzyszenie Rozwoju Miasta Krosno „Twoje Krosno”, Stowarzyszenie Miłośników Ziemi Krośnieńskiej, Centrum Wspierania Organizacji Pozarządowych w Krośnie,<sup>57</sup> Bieszczadzkie Wodne Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe z Siedzibą w Krośnie Towarzystwo Rodzin Wielodzietnych, Polskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Niepełnosprawnością Intelektualną Koło w Krośnie, Fundacja Pomoc Leśnikom w Krośnie, Polskie Towarzystwo Walki z Kalectwem – Oddział Terenowy w Krośnie, Stowarzyszenie Rodziców i Przyjaciół Dzieci z Wadą Słuchu, Krośnieńskie Stowarzyszenie Ochrony Zwierząt.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> Raport o stanie Miasta Krosno 2021; do dnia 31.12.2022 r. jednostka nosiła nazwę Karpacka Państwowa Uczelnia

<sup>57</sup> [Spis organizacji - Krosno - ngo.pl](https://spisorganizacji-krosno-ngo.pl)

<sup>58</sup> Wykaz organizacji pożytku publicznego uprawnionych do otrzymania 1% podatku dochodowego od osób fizycznych za rok zgodnie z art. 27a ust. 1 i 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie – t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1327

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

## 7. Potencjał gospodarczy

Krosno jest poważanym ośrodkiem gospodarczym, wyróżniającym się na tle subregionu. W granicach Miasta prowadzą działalność 5 634 podmioty gospodarcze należące do grupy małych i średnich przedsiębiorstw, głównie w sektorach przemysłu, handlu i usług. Zgodnie z danymi GUS w Krośnie w 2021 zarejestrowanych w rejestrze REGON było 5 866 podmiotów gospodarki narodowej, w tym 4 057 osoby fizyczne, które prowadziły działalność gospodarczą. Zarejestrowano 359 nowych firm, natomiast wyrejestrowano 253<sup>59</sup>. Miasto charakteryzuje się dodatnim saldem rejestracji podmiotów gospodarczych. Pomimo pandemii koronawirusa liczba zarejestrowanych firm z roku na rok wzrasta. Wśród nowo powstałych spółek dominuje branża usługowa oraz przemysł i budownictwo. Spośród podmiotów posiadających osobowość prawną w Krośnie najwięcej jest spółek cywilnych, tj. 500. Pod względem liczby zatrudnionych pracowników przeważają mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób.<sup>60</sup>

Głównymi sektorami gospodarczymi odgrywającymi kluczowe znaczenie dla Krosna są przemysły: szklarski (największe firmy: Krosno Glass Sp. z o.o., Krosklass S.A.), naftowo – gazowniczy (PGNiG Technologie S.A.), meblarski (Nowy Styl Sp. z o.o.)<sup>61</sup>. Ogromny wpływ na rozwój Krosna ma sektor przemysłowy, a w szczególności branże: motoryzacyjna, lotnicza oraz przetwórstwo tworzyw sztucznych. W tym obszarze jest największe zatrudnienie, najwięcej innowacji oraz inwestycji. Do największych firm w Krośnie można zaliczyć: BWI Poland Technologies Sp. z o.o. (producent amortyzatorów, firma z kapitałem chińskim), FA Krosno S.A. (producent sprężyn gazowych), Collins Aerospace – Goodrich Aerospace Poland Sp. z o.o. (producent podzespołów podwozi do samolotów, z kapitałem USA), Splast Sp. z o.o. Sp.k. (producent detali technicznych z tworzyw sztucznych) oraz Cellfast Sp. z o.o. (producent akcesoriów ogrodowych i systemów rynnowych).<sup>62</sup>

Na terenie Krosna znajduje się strefa inwestycyjna „Krosno – Lotnisko”, która zajmuje 50 ha<sup>63</sup>. Wśród podmiotów inwestujących w strefie są głównie małe i średnie firmy. Oprócz tego na terenie byłego lotniska Iwonicz<sup>64</sup> zlokalizowanego przy drodze krajowej nr 19 oraz w okolicy planowanej drogi ekspresowej S19 trwa przygotowanie nowej strefy inwestycyjnej „Krosno 2” o powierzchni ok. 100 ha. Gmina pozyskała 60 mln PLN dofinansowania z Rządowego Funduszu Polski Ład na rozbudowę infrastruktury drogowej, prace realizowane są w formule “zaprojektuj i wybuduj”.<sup>65</sup> Celem inwestycji jest pobudzenie przedsiębiorczości i stworzenie nowych, atrakcyjnych miejsc pracy, które zachęcą do osiedlania się w Krośnie.

W ostatnich latach dostępność drogowa Krosna stała się priorytetem. Dużą szansą jest planowana budowa szlaku komunikacyjnego Via Carpathia, który ma łączyć północ z południem Europy.

<sup>59</sup> [GUS - Bank Danych Lokalnych \(stat.gov.pl\)](https://stat.gov.pl)

<sup>60</sup> [GUS - Bank Danych Lokalnych \(stat.gov.pl\)](https://stat.gov.pl)

<sup>61</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna Na Lata 2021-2030, s. 63

<sup>62</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna Na Lata 2021-2030, s. 62

<sup>63</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna Na Lata 2021-2030, s. 65

<sup>64</sup> UCHWAŁA NR XLIV/1257/22 RADY MIASTA KROSNA z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Strefa inwestycyjna - Krosno 2”

<sup>65</sup> [Invest in Krosno](#)



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Rysunek 2. Poglądowy przebieg trasy Via Carpathia



Źródło: [Przebieg trasy Via Carpathia, która ma znaczenie geopolityczne \(techpedia.pl\)](http://techpedia.pl)

Miasto wprowadziło system mający zachęcić inwestorów polegający na zwolnieniu z podatków dla podmiotów tworzących nowe miejsca pracy, wsparciu doradczo-informacyjnym oraz koordynacją postępowań administracyjnych. Oprócz tego inwestorzy mogą skorzystać z ulg podatkowych w ramach Polskiej Strefy Inwestycji.

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Do głównych instytucji z otoczenia biznesu należą:

- Krośnieński Inkubator technologiczny „KRINTECH” Sp. z o.o. – zajmujący się pomaganiem w uruchamianiu i prowadzeniu małych i średnich przedsiębiorstw z sektora nowych technologii.
- Inkubator Przedsiębiorczości Krosno – podmiot wspierający mikro, małe i średnie przedsiębiorstwa na obszarze MOF Krosno.<sup>66</sup>
- Klaster Lotnictwa Lekkiego i Ultralekkiego „Podkarpackie Powiązanie Kooperacyjne” – podmiot, który oprócz zajmowania się wytwarzaniem i dostarczaniem części dla lotnictwa, zrzesza również producentów ultralekkich samolotów i twórców rozwiązań innowacyjnych dla lotnictwa cywilnego.
- Cech Rzemiosł Różnych – podmiot łączący spółki z różnych sektorów i branż np. fryzjerstwa, cukiernictwa, stolarstwa, mechaniki pojazdowej, ślusarstwa, piekarstwa prowadzi szkolenia i kursy przygotowujące do wykonywania zawodu.
- Podkarpacka Izba Gospodarcza – organizacja świadcząca usługi dla sektora małych i średnich przedsiębiorstw, zajmuje się projektami finansowymi ze środków europejskich.
- Stowarzyszenie Unia Przedsiębiorczych – zajmuje się wspieraniem i promocją lokalnego biznesu, integruje lokalną społeczność, organizuje wydarzenia, działa na rzecz krzewienia i popularyzacji tradycji i kultury regionu, wspiera produkty lokalne<sup>67</sup>.

Oprócz wyżej wymienionych instytucji na terenie Krosna działa szereg firm wspierających otoczenie biznesu tj. banki, kancelarie prawne, kancelarie radcowskie, kancelarie notarialne, agencje reklamowe, podmioty zajmujące się doradztwem gospodarczym oraz podmioty świadczące usługi konsultingowe. Zgodnie z informacjami podanymi przez GUS wskaźnik liczby instytucji otoczenia biznesu na 10 tys. podmiotów gospodarki narodowej w Krośnie wynosi 628,6.<sup>68</sup>

Zgodnie z danymi GUS wg stanu na 31.12.2021 r. w Krośnie na 1 000 mieszkańców pracowało 489 osób. Było to znacznie więcej od wartości wskaźnika zarówno dla woj. podkarpackiego, jak i w skali całego kraju. Spośród wszystkich pracujących kobiety stanowiły 46,3%, natomiast mężczyźni 53,7%.<sup>69</sup> Krosno pozytywnie wybija się spośród miast z grupy porównawczej, które mają znacznie niższe wskaźniki.

<sup>66</sup> [Inkubator Przedsiębiorczości Krosno - O projekcie \(ip-krosno.pl\)](http://ip-krosno.pl)

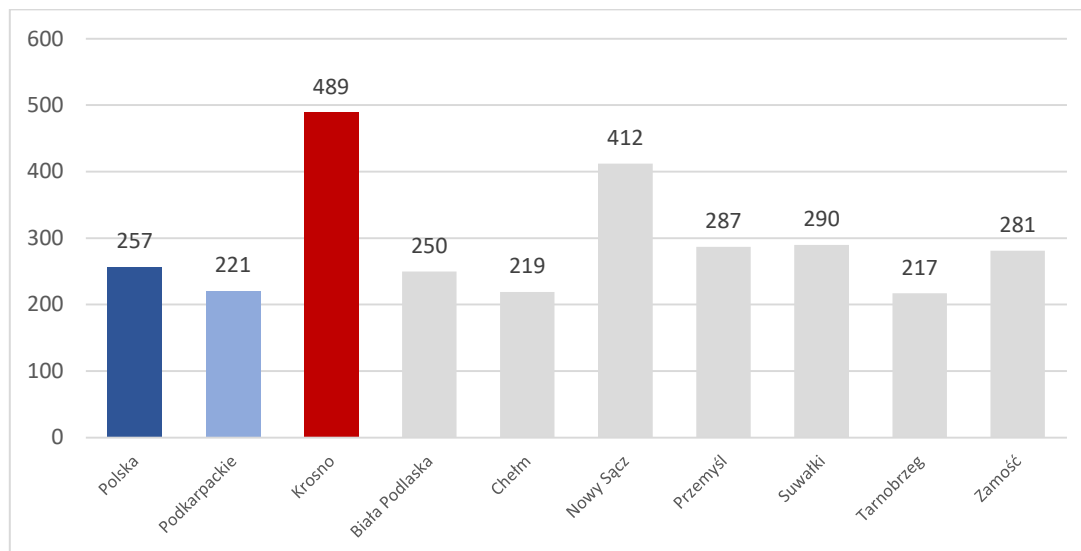
<sup>67</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna Na Lata 2021-2030

<sup>68</sup> [GUS - Bank Danych Lokalnych \(stat.gov.pl\)](http://stat.gov.pl)

<sup>69</sup> [GUS - Bank Danych Lokalnych \(stat.gov.pl\)](http://stat.gov.pl)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

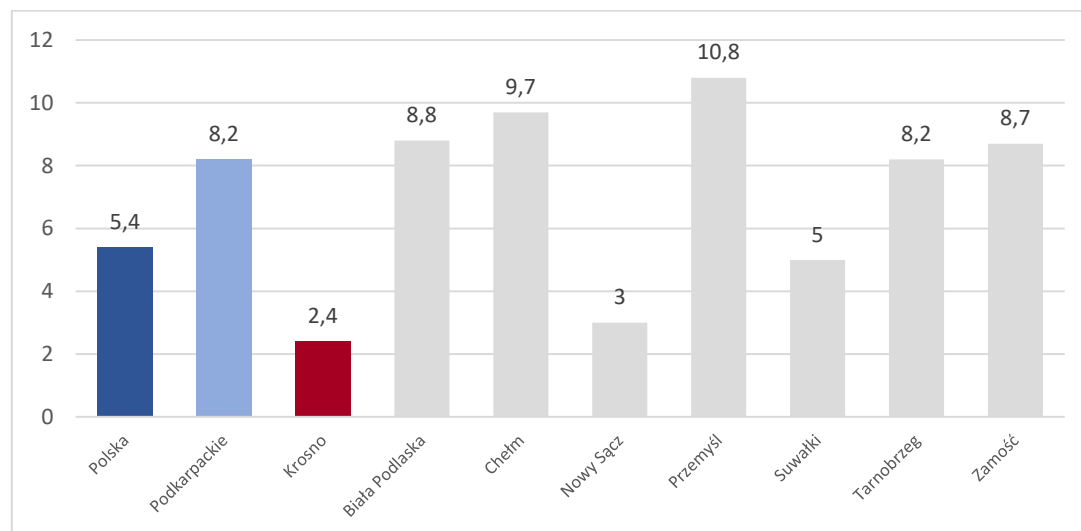
Wykres 18. Liczba pracujących na 1 000 ludności w 2021 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Bezrobocie rejestrowane w Krośnie w 2021 roku wynosiło 2,4%, w tym 2,7% wśród kobiet oraz 2,1% wśród mężczyzn<sup>70</sup>. Było to znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego w Polsce oraz w woj. podkarpackim. Również w tej kategorii Krosno zostawia miasta z grupy porównawczej daleko w tyle, co bardzo wyraźnie widać na wykresie poniżej.

Wykres 19. Stopa bezrobocia rejestrowanego w 2021 r.

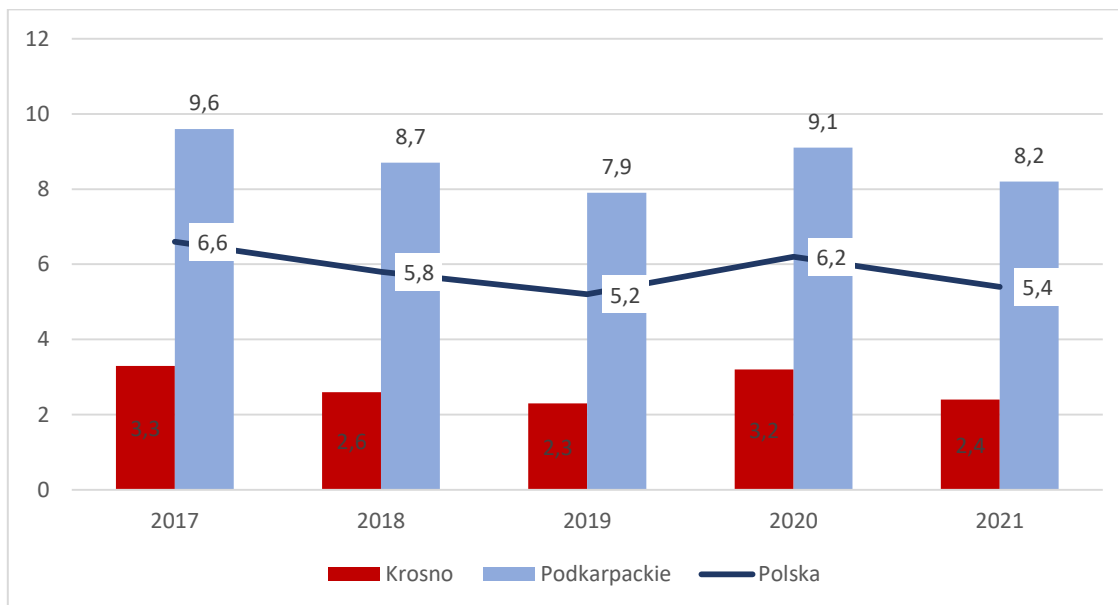


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

<sup>70</sup> GUS: Statystyczne Vademecum Samorządowca

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 20. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Krośnie w latach 2017-2021



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Bezrobocie w latach 2017-2019 sukcesywnie spadało; z poziomu 3,3% w 2017 r. do 2,3% na koniec 2019 r. W 2020 roku wzrosło do 3,2%, co było przede wszystkim skutkiem wybuchu pandemii COVID-19. Wzrost bezrobocia odnotowywany był w całym kraju. W 2021 r. sytuacja na rynku pracy w Krośnie unormowała się i powróciła do stanu sprzed pandemii. Niski poziom bezrobocia ma pozytywny wpływ na możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych lokalnego społeczeństwa. Dobrze prowadzona polityka mieszkaniowa jest z kolei ważnym elementem wpływającym na poziom aktywności zawodowej. Zaspokojenie podstawowej potrzeby, jaką jest potrzeba schronienia jest decydującym czynnikiem umożliwiającym rozwój, podjęcie pracy i wyrwania się z biedy<sup>71</sup>. Krosno może pochwalić się wysokim poziomem salda codziennych dojazdów do pracy, które wynosiło 14 345 osoby. Codziennie do pracy do Krosna dojeżdżało 16 158 osób, a wyjeżdżały w celach zawodowych 1 813 osoby<sup>72</sup>. Jest to szansą dla gminy, która może zachęcać osoby dojeżdżające do pracy do osiedlania się w mieście.

W 2021 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Krośnie wynosiło 4 981,20 zł, co stanowiło 83% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto dla kraju.<sup>73</sup> Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym wynosiła 5 071,00 zł, a na rynku wtórnym 4 224,00 zł. W przypadku mieszkania 60–80 metrowego cena za m<sup>2</sup> wynosiła średnio 4 474,00 zł<sup>74</sup>.

Dane prezentowane w kolejnych tabelach służą szacunkom możliwości nabywczych Krośnian w sferze zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (zakup mieszkania). Dane te mają charakter

<sup>71</sup> Zintegrowana polityka mieszkaniowa polskich gmin, s. 7

<sup>72</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna na lata 2021-2030, s. 74

<sup>73</sup> [Krosno \(podkarpackie\) w liczbach » Przystępne dane statystyczne \(polskawliczbach.pl\)](#)

<sup>74</sup> [GUS - Bank Danych Lokalnych \(stat.gov.pl\)](#)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

jedynie statystyczny, stąd nie należy traktować ich literalnie<sup>75</sup>. Tym niemniej pozwalają one na analizę porównawczą wyników z innymi miastami.

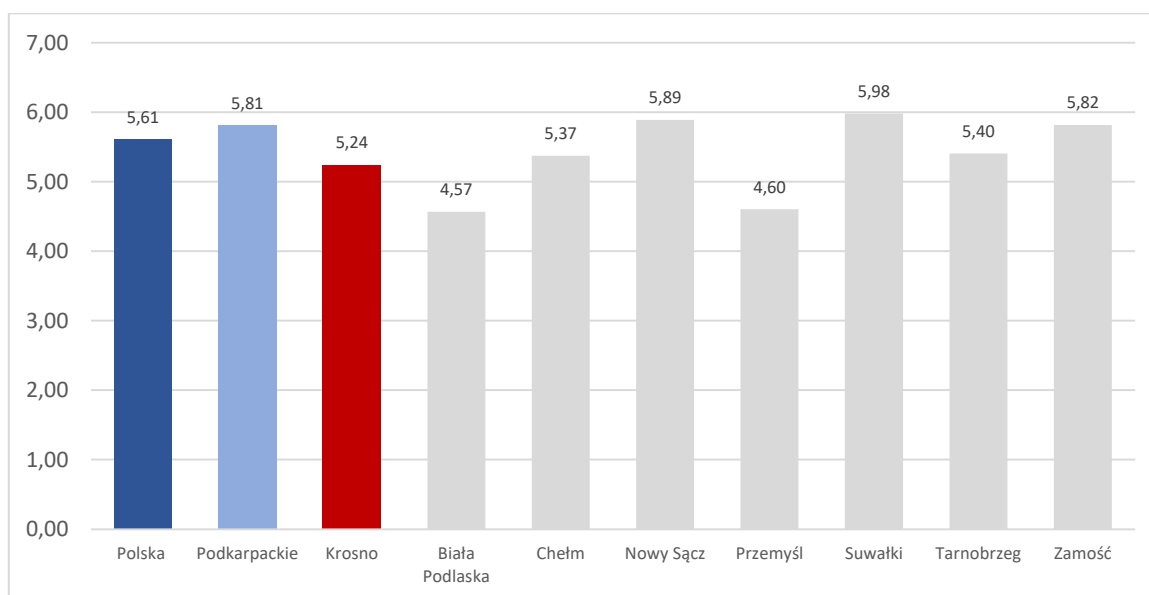
Tabela 19. Przeciętne ceny mieszkań oraz liczba rocznych pensji niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m<sup>2</sup>

Rok 2021	Średnia cena za m <sup>2</sup> przy 60-80 m <sup>2</sup> ogółem	Liczba średnich rocznych wynagrodzeń brutto za 70 m <sup>2</sup>
Polska	5 771,0	5,61
Podkarpackie	5 153,0	5,81
Krosno	4 474,0	5,24
Biała Podlaska	3 901,0	4,57
Chełm	4 554,0	5,37
Nowy Sącz	4 885,0	5,89
Przemyśl	4 025,0	4,60
Suwałki	5 092,0	5,98
Tarnobrzeg	4 690,0	5,40
Zamość	5 390,0	5,82

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Z danych wynika, iż sytuacja Krośnian pod względem przeciętnej siły nabywczej dostępności na rynku mieszkaniowym jest lepsza niż w woj. podkarpackim i kraju. W grupie porównawczej Krosno uplasowało się na trzecim miejscu, tj. za Przemyślem i Białą Podlaską.

Wykres 21. Liczba średnich rocznych wynagrodzeń brutto niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m<sup>2</sup>



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

<sup>75</sup> do szacunków przyjęto średnie miesięczne wynagrodzenie brutto, którego nie osiąga ponad połowa mieszkańców



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Kolejna tabela przedstawia relację przeciętnego wynagrodzenia brutto do średniej ceny transakcyjnej mieszkania w Krośnie w 2021 roku. Wskaźnik ten można interpretować jako liczbę metrów kwadratowych, które można zakupić za przeciętne miesięczne wynagrodzenie.

Tabela 20. Relacja przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto do przeciętnej ceny transakcyjnej mieszkania w 2021 r.

	Relacja przeciętnego wynagrodzenia brutto do przeciętnej ceny transakcyjnej mieszkania	
	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Polska	0,94	1,14
Podkarpackie	0,87	1,08
Krosno	0,98	1,18
Biała Podlaska	1,23	1,19
Chełm	0,99	1,17
Nowy Sącz	0,82	0,94
Przemyśl	1,17	1,39
Suwałki	1,00	0,94
Tarnobrzeg	1,00	1,31
Zamość	0,84	1,02

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

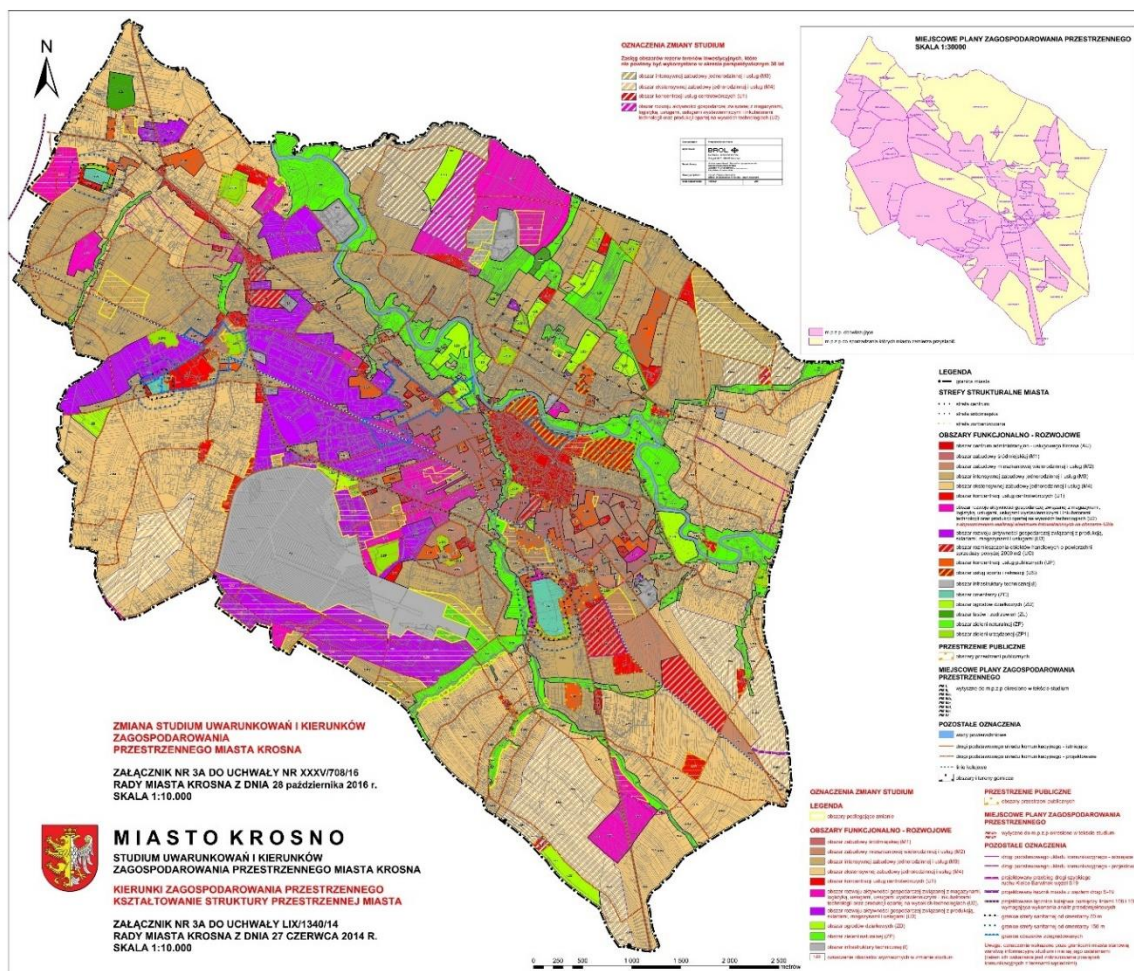
W Krośnie na rynku pierwotnym za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 2021 roku można było kupić 0,94 m<sup>2</sup>, a na rynku wtórnym 1,18 m<sup>2</sup>. Wartości te były wyższe od wskaźników dla Polski oraz dla województwa podkarpackiego. W grupie porównawczej wśród danych z rynku pierwotnego Krosno uplasowało się na trzecim miejscu od końca, natomiast dane z rynku wtórnego wskazują na dużo lepszą sytuację Krosna, które znalazło się na czwartym miejscu, tj. za Białą Podlaską, Tarnobrzegiem i Przemyślem.

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

## 8. Potencjał przestrzenny

Politykę przestrzenną gminy<sup>76</sup> określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej: SUIKZP). SUIKZP nie jest aktem prawa miejscowego, jednakże ma znaczący wpływ na stan zagospodarowania przestrzennego. Na jego podstawie sporządzane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp). Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna przyjęte zostało Uchwałą Rady Miasta Krosna Nr LIX/1340/14 z dnia 27.06.2014 r. Ostatnią zmianę SUIKZP przyjęto uchwałą Rady Miasta Krosna Nr XXXV/708/16 z dnia 28.10.2016 r.

Rysunek 3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, kształtowanie struktury przestrzennej miasta



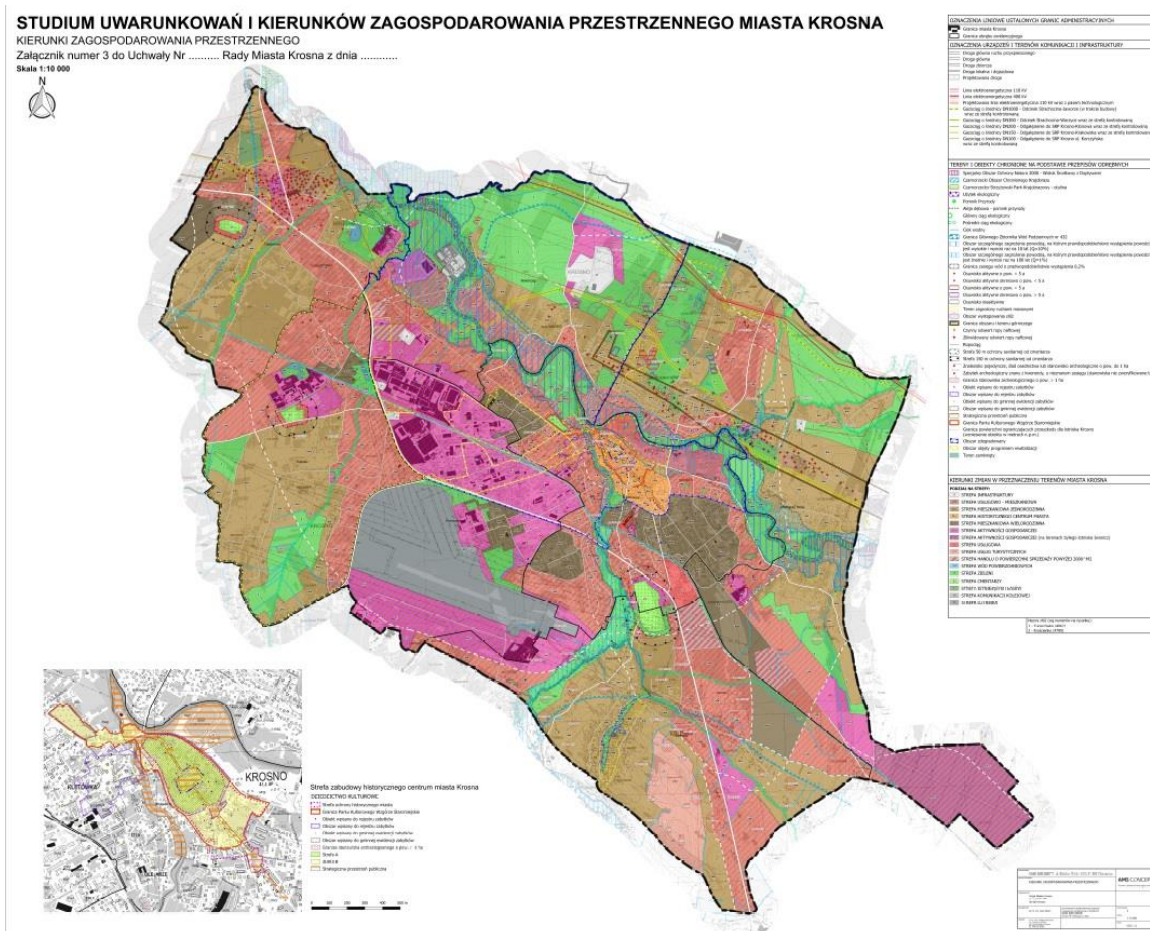
Źródło: Załącznik nr 3a do Uchwały Nr XXXV/708/16 Rady Miasta Krosna

<sup>76</sup> zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Aktualnie trwają procedury planistyczne dotyczące nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta. W wyniku uwzględnienia części z uwag złożonych przez mieszkańców pierwotny projekt uległ zmianie<sup>77</sup>. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miało miejsce od 7 grudnia 2021 r. do 30 grudnia 2022 roku<sup>78</sup>.

Rysunek 4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, zał. nr 3 do projektu SUIKZP miasta Krosna



Źródło: [BIP Urząd Miasta Krosna - \(umkrosno.pl\)](http://BIP.Urzed.Miasta.Krosna-(umkrosno.pl))

Krosno zajmuje pow. 45 km<sup>2</sup> i stanowi ponadlokalne centrum administracyjne, przemysłowe, handlowe, usługowe, edukacyjne oraz kulturalne. Miasto silnie oddziałuje na okoliczne tereny powiatu krośnieńskiego o pow. 992 km<sup>2</sup>, z którym tworzy spójny obszar funkcjonalny.<sup>79</sup>

<sup>77</sup> [Jest projekt Studium po uwagach \ Dla Mieszkańców \ Planowanie przestrzenne \ Nowe studium \ Oficjalna strona Miasta Krosna \(krosno.pl\)](#)

<sup>78</sup> [BIP Urząd Miasta Krosna - \(umkrosno.pl\)](#)

<sup>79</sup> [Krosno w liczbach – Invest in Krosno](#)



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Układ przestrzenny Krosna koncentruje się wokół zespołu staromiejskiego, otoczonego śródmiejską, historyczną, zróżnicowaną zabudową. Dzielnice mieszkaniowe w zabudowie jednorodzinnej ulokowane są wokół śródmieścia. Na tym samym obszarze usytuowane zostały usługi publiczne o charakterze lokalnym i ponadlokalnym. Strefa przemysłowa umieszczona jest w zachodniej części miasta pomiędzy lotniskiem a ulicą Tysiąclecia. Strefa inwestycyjna położona jest na południe od lotniska. Podział miasta na część rolniczą i miejską uległ zatarciu, obecnie cały teren Krosna jest strefą zurbanizowaną. Krosno ma typowo galicyjską strukturę zbudowaną z wąskich oraz długich działek, które pojedynczo nie nadają się do zabudowy ze względu na współcześnie obowiązujące normy. Duże rozdrobnienie własności nieruchomości gruntowych i ich nieuregulowany stan prawny utrudniają pozyskiwanie i zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Niewystarczająca powierzchnia terenów przygotowanych na cele budownictwa mieszkaniowego jest głównym czynnikiem hamującym inwestycje.<sup>80</sup>

Rozwiązaniem tej sytuacji może być współpraca z Krajowym Zasobem Nieruchomości (KZN) polegająca na przejściu od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa 46 ha gruntów położonych w północno-wschodniej części Krosna i przeznaczeniu ich na cele mieszkaniowe<sup>81</sup>. Aktualnie Miasto Krosno realizuje projekt, którego efektem ma być pozyskanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, wybranej w drodze „Konkursu na opracowanie Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania terenu nowego, modelowego, wielofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego w Krośnie”. Wyniki konkursu ogłoszono w dniu 3.10.2022 roku. Wykonawcy w dniu 31.01.2023 roku przekazali ostateczną koncepcję, która nie została jeszcze oficjalnie odebrana.

Krosno cechuje się stosunkowo małym udziałem terenów zielonych w ogólnej powierzchni miasta oraz małym poziomem lesistości. Co gorsza wszystkie lasy są własnością prywatną, zajmują bardzo mały obszar oraz przybierają formę zadrzewień śródpolnych. Szczególnie wartościowe dla miasta są tereny zielone okalające rzekę Wisłok i kompleksy leśne w dzielnicy Turaszówka; stanowią jedyne tereny o zwartej strukturze biotycznej, pokażnej powierzchni i wykształconych siedliskach.<sup>82</sup>

Miasto systematycznie zwiększa udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni ogółem. W 2009 r. wskaźnik ten był na poziomie 30%, w latach 2017-2018 podskoczył do poziomu 58%.<sup>83</sup> W 2021 roku wynosił już 62,2%, co oznacza, że w porównaniu z rokiem poprzednim wskaźnik wzrósł o 0,5%<sup>84</sup>. W Krośnie obowiązuje łącznie 89 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym 87 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałami Rady Miasta Krosna, zaś na terenie włączonym do miasta obowiązują częściowo dwa mpzp z gmin Krościenko Wyżne i Miejsce Piastowe. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują aktualnie około 64,8% powierzchni administracyjnej Krosna.<sup>85</sup>

<sup>80</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna Na Lata 2021-2030

<sup>81</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna Na Lata 2021-2030

<sup>82</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna Na Lata 2021-2030

<sup>83</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Krosna Na Lata 2021-2030

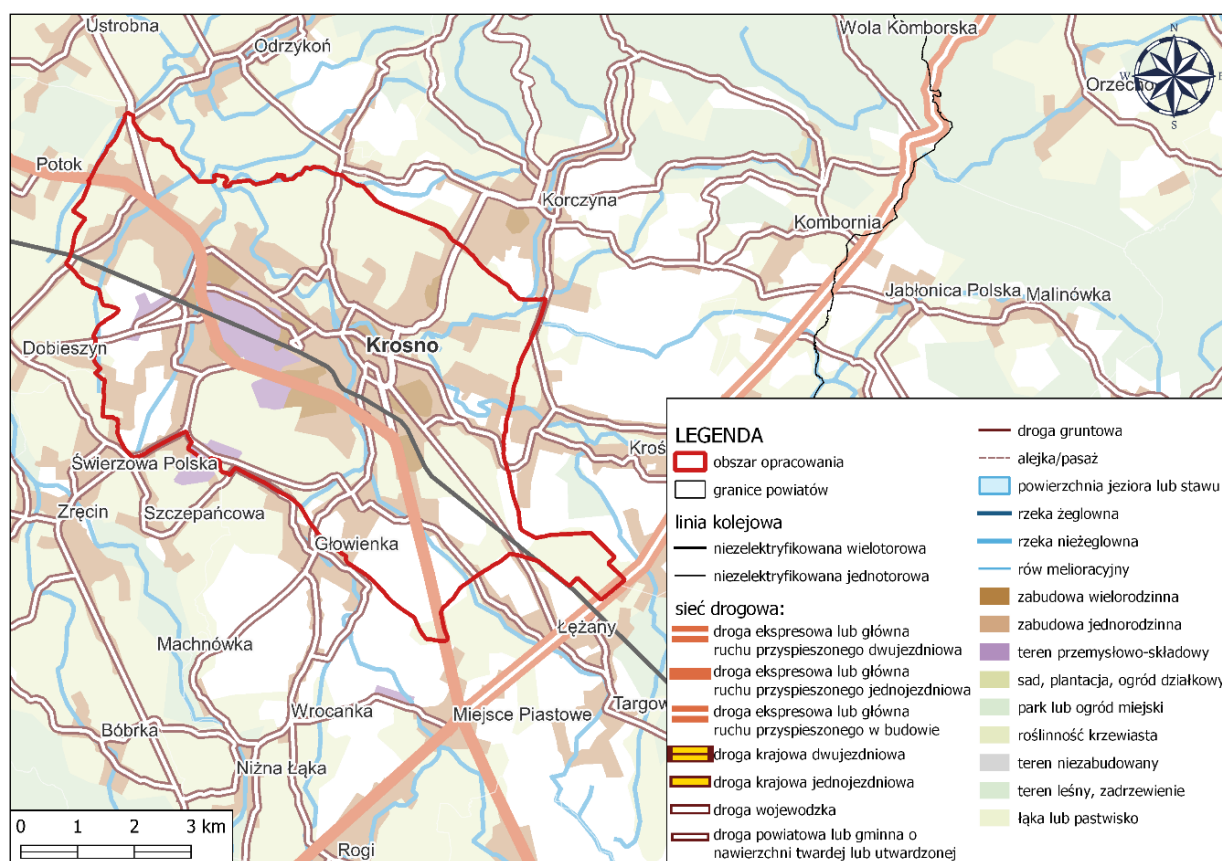
<sup>84</sup> Raport o Stanie Miasta Krosna 2021

<sup>85</sup> [Dla Mieszkańców \ Planowanie przestrzenne \ Informacje \ Oficjalna strona Miasta Krosna \(krosno.pl\)](#)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wg danych sprawozdania GUS PZP-1 na 31.12.2021 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmowały 2 779,6 ha, z czego 34,9% było przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w tym zaś 3,1% stanowiły tereny zabudowy wielorodzinnej.

Rysunek 5. Poglądowa struktura użytkowa gruntów na terenie Krosna



Źródło: Opracowanie własne

Wg danych GUS na dzień 31.12.2021 r. grunty pozostające w zasobie gminy pod budownictwo mieszkaniowe to około 7 ha, w tym:

- ogółem uzbrojone: 4,4, ha,
- wielorodzinne: 1,1 ha,
- wielorodzinne uzbrojone: 1,1 ha,
- jednorodzinne: 6 ha,
- jednorodzinne uzbrojone: 3 ha.<sup>86</sup>

<sup>86</sup> Bank Danych Lokalnych GUS

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Stan uzbrojenia i statystyki korzystania z sieci infrastrukturalnych dla Miasta wg danych GUS na koniec 2021 r. przedstawiały się następująco<sup>87</sup>:

- o długość eksploatowanej sieci wodociągowej ogółem: 261,6 km
- o długość czynnej sieci kanalizacyjnej: 172,7 km
- o długość czynnej sieci gazowej ogółem: 310 417 m
- o korzystający z instalacji wodociągowej w % ogółu ludności: 94,6%
- o korzystający z instalacji kanalizacyjnej w % ogółu ludności: 90,8%
- o korzystający z instalacji gazowej w % ogółu ludności: 94,2%

Rysunek 6. Poglądowy stan uzbrojenia Miasta Krosna



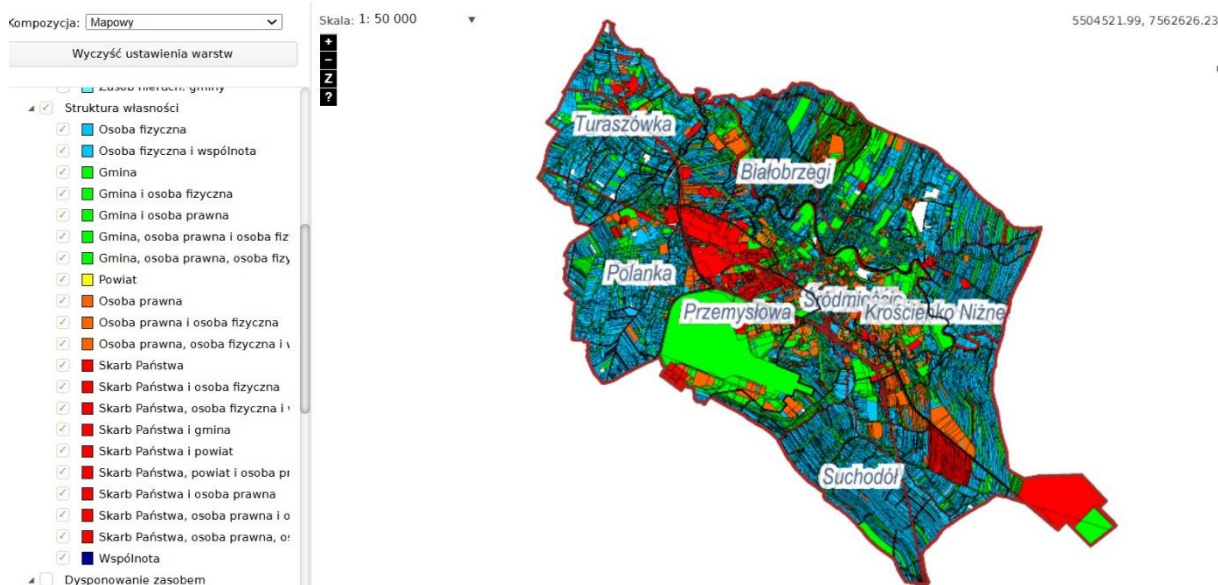
Źródło: <https://krosno.obliview.com/>

Według danych Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami, w strukturze własnościowej gruntów, w których chociaż część stanowi użytek B lub Br, na koniec 2021 roku dominowały osoby fizyczne, które posiadały ok. 89,8% zasobu. Udział gminy wynosił łącznie 3,96%, spółdzielni mieszkaniowych 3,53%, zaś spółek prawa handlowego 1,31%.

<sup>87</sup> Bank Danych Lokalnych GUS

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Rysunek 7. Poglądowa struktura własnościowa gruntów na terenie Miasta Krosna



Źródło: <https://krosno.obliview.com/>

W Krośnie znajduje się lokalne lotnisko, wyposażone w pas startowy o powierzchni asfaltowo-betonowej, o długości 1 100m i szerokości 30m. Obiekt ma system oświetlenia umożliwiający lądowanie po zmroku. Infrastruktura lotniska przystosowana jest do wykonywania operacji lotniczych samolotami o rozpiętości skrzydeł do 24 m, które zabierają na swój pokład do 45 pasażerów.<sup>88</sup>

Krośnieńskie lotnisko ma służyć szerokiemu gronu odbiorców, w tym przede wszystkim jako:

- baza dla ośrodków szkolenia lotniczego, w tym szkolenia pilotów, mechaników oraz pracowników obsługi naziemnej,
- centrum sportów lotniczych, lotnictwa aeroklubowego i rekreacyjnego,
- infrastruktura niezbędna dla producentów branży lotniczej, w tym firm produkujących lekkie i ultralekkie statki powietrzne, a także oferujących serwis lotniczy,
- baza dla małej komunikacji pasażerskiej (air taxi, ruch biznesowy i turystyczny),
- baza usług transportu lotniczego towarów (cargo).<sup>89</sup>

Najbliższe międzynarodowe porty lotnicze to:

- Rzeszów Jasionka - 75 km,
- Kraków Balice - 180 km,
- Katowice Pyrzowice - 289 km,
- Warszawa Lotnisko Chopina - 350 km.<sup>90</sup>

<sup>88</sup> [Położenie i dostępność komunikacyjna – Invest in Krosno](#)

<sup>89</sup> informacje uzyskane z Urzędu Miasta Krosna

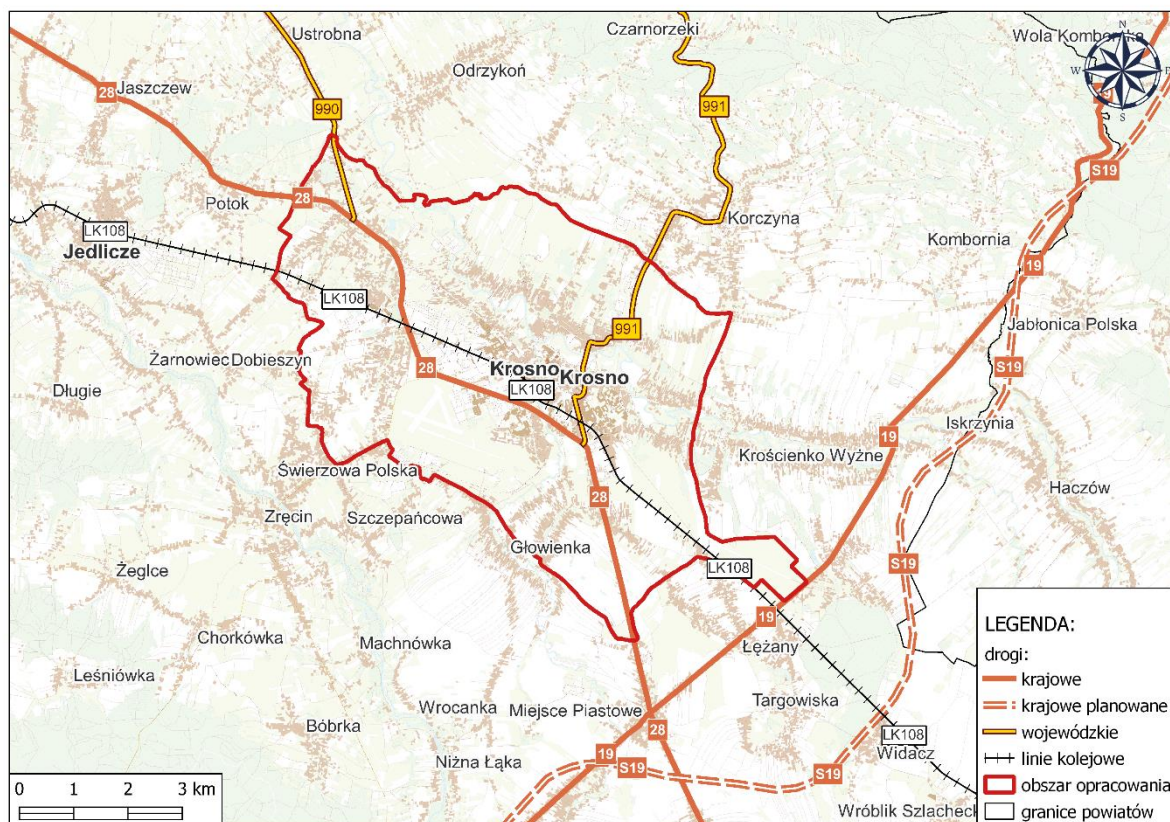
<sup>90</sup> [Położenie i dostępność komunikacyjna – Invest in Krosno](#)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Atutem lokalizacji Krosna jest położenie w pobliżu granic ze Słowacją i Ukrainą, dzięki któremu przedsiębiorcy mają ułatwiony dostęp do kontrahentów, klientów i pracowników z sąsiednich krajów.<sup>91</sup>

Przez Krosno przebiega droga krajowa nr 28, zaś w odległości ok. 5 km od granic miasta droga krajowa numer 19. W perspektywie roku 2025 w pobliżu Krosna ma zostać wybudowana droga ekspresowa S-19, która będzie częścią europejskiego szlaku transportowego Via Carpathia. Przedmiotowy szlak komunikacyjny prowadzić będzie z Litwy do Grecji. Dla Krosna dostęp do niego stanowił będzie szansę na szybsze i wygodniejsze połączenie ze stolicą województwa podkarpackiego oraz resztą kraju. Przez miasto przebiega linia kolejowa nr 108 relacji Stróże – Krościenko (granica państwa).<sup>92</sup>

Rysunek 8. Szlaki komunikacyjne w Krośnie oraz otoczeniu miasta



Źródło: Opracowanie własne

<sup>91</sup> [Położenie i dostępność komunikacyjna – Invest in Krosno](#)

<sup>92</sup> [Położenie i dostępność komunikacyjna – Invest in Krosno](#)





Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

## 9. Wyniki badania ankietowego preferencji mieszkaniowych oraz pomysłów na innowacje w polityce mieszkaniowej

W związku z pracami nad realizacją projektu „Innowacje w polityce mieszkaniowej. Strategia Mieszkaniowa Miasta Krosna” przeprowadzono badanie społeczne za pomocą opracowanej w tym celu ankiety. Badanie służyło pozyskaniu opinii społecznej dotyczącej podstawowych problemów, wymagań i diagnozy preferowanych kierunków rozwoju z zakresu budownictwa mieszkaniowego na terenie Miasta Krosna. Kwestionariusz ankiety zamieszczony został na stronie internetowej Miasta<sup>93</sup> i udostępniony w mediach społecznościowych. Przedmiotowe badanie ankietowe przeprowadzono w okresie od 09.11.2022 r. do 21.11.2022 r.

Ankieta rozpoczynała metryka składająca się z 5 pytań dotyczących płci, wieku, wykształcenia, źródła dochodu i miejsca zamieszkania. Część właściwa badania ankietowego składała się z 20 merytorycznych pytań zarówno jedno, jak i wielokrotnego wyboru. Ankieta zawierała dwa pytania otwarte dotyczące sugestii w zakresie rozwoju polityki mieszkaniowej oraz motywacji ankietowanych do osiedlania się w Krośnie. Ankieta zawierała następujące pytania:

1. Jak ocenia Pani/Pan swoją sytuację ekonomiczną?
2. Jak wygląda Pani/Pana obecna sytuacja mieszkaniowa?
3. Z ilu osób składa się Pani/Pana gospodarstwo domowe?
4. Jaka jest liczba dzieci w Pani/Pana gospodarstwie domowym?
5. Jaka jest powierzchnia użytkowa zajmowanego przez Panią/Pana lokalu?
6. Ile pokoi posiada zamieszkiwany przez Panią/Pana lokal?
7. Jaka jest wysokość miesięcznych opłat ponoszonych przez Pani/Pana gospodarstwo domowe z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego?
8. Czy członkiem Pani/Pana gospodarstwa jest osoba z niepełnosprawnością?
9. Czy budynek, w którym Pani/Pan zamieszkuje jest dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnością?
10. Czy planuje Pani/Pan założenie nowego gospodarstwa domowego?
11. Jaki sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych byłby dla Pani/Pana optymalny?
12. Jaka wielkość mieszkania jest dla Pani/Pana optymalna?
13. Jaka liczba pokoi zaspokajałaby Pani/Pana potrzeby mieszkaniowe?
14. Jaki typ zabudowy Pani/Pan preferuje?
15. Jakie udogodnienia w budynku mieszkalnym są dla Pani/Pana istotne?
16. Jakie obiekty powinny znajdować się w bliskiej okolicy Pani/Pana miejsca zamieszkania lub w większej odległości, ale z wygodnym dojazdem?
17. Jakie obiekty powinny znajdować się w promieniu do 2 km od miejsca zamieszkania?
18. Jakie czynniki są dla Pani/Pana istotne przy wyborze miejsca zamieszkania?
19. Jakie są w Pani/Pana ocenie sposoby na poprawę sytuacji mieszkaniowej w Krośnie?
20. Co skłoniłoby Panią/Pana do osiedlenia się lub pozostania w Krośnie?

<sup>93</sup> [Co możemy zrobić, żebyś \(za\)mieszkał w Krośnie? Odpowiedz na kilka pytań i pomóż nam kształtować Krosno przyszłości \ Aktualności \ Oficjalna strona Miasta Krosna](#)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

W badaniu ankietowym przeprowadzonym na potrzeby opracowania dokumentu „Innowacje w polityce mieszkaniowej. Strategia Mieszkaniowa Miasta Krosna” udział wzięło łącznie 148 osób. Uczestnikami badania byli przedstawiciele każdego przedziału wiekowego powyżej pełnoletności, a także osoby o różnym poziomie wykształcenia i z różnym źródłem dochodu. Ponadto wśród badanych byli zarówno mieszkańcy Miasta, jak i osoby spoza Krosna.

W ankiecie udział wzięło więcej kobiet (94; 63,51%) niż mężczyzn (54; 36,49%).

Biorąc pod uwagę wiek ankietowanych, dwie największe grupy stanowiły osoby z przedziału 36-45 lat (35,81%) oraz 26-35 lat (31,08%). Mniej liczebną grupą były osoby z przedziału wiekowego 46-55 lat (11,49%) oraz 18-26 lat (10,82%). Z kolei najmniejszą grupę badanych stanowili ankietowani w przedziale wiekowym 56-65 (2,03%) oraz powyżej 65 lat (0,68%).

W zakresie wykształcenia osób ankietowanych w zdecydowanej większości badani posiadali wykształcenie wyższe – grupa ta stanowiła 79,73%. Drugą co do liczebności grupę w badanej populacji stanowili respondenci posiadający wykształcenie średnie, tj. 15,54%. Najmniejsze liczebnie grupy ankietowanych stanowiły osoby z wykształceniem zawodowym (3,38%) oraz podstawowym/gimnazjalnym (1,35%). Omawiane dane prezentuje poniższa tabela i wykres.

Większość osób ankietowanych posiadała umowę o pracę na czas nieokreślony 57,43%. Umowę o pracę na czas określony wskazała mniej niż jedna piąta badanych (17,57%), brak stałego źródła dochodu zadeklarowało 10,81% osób, najmniej wybrało umowę cywilnoprawną (4,73%), własną działalność gospodarczą (3,38%) oraz emeryturę/rentę (3,38%). Tylko cztery osoby nie znalazły swojego źródła dochodu wśród zaproponowanych odpowiedzi, wpisując w „inne”: umowę stażową, stypendium oraz umowę o pracę współmałżonka.

Analizując wyniki badania należy podkreślić, że zdecydowana większość jego uczestników to mieszkańcy Krosna, tj. 56,76%. Osoby mieszkające poza Miastem Krosno stanowiły 43,24% respondentów.

### Jak ocenia Pani/Pan swoją sytuację ekonomiczną?

Równo połowa ankietowanych (74 osoby) uważa, że ich sytuacja ekonomiczna jest przeciętna. Dobrze oceniły swoją sytuację 42 osoby (28,38%), bardzo dobrze tylko 9 (6,08%). W złej sytuacji jest 21 osób (14,19%), a w bardzo złej tylko 2 osoby (1,35%).

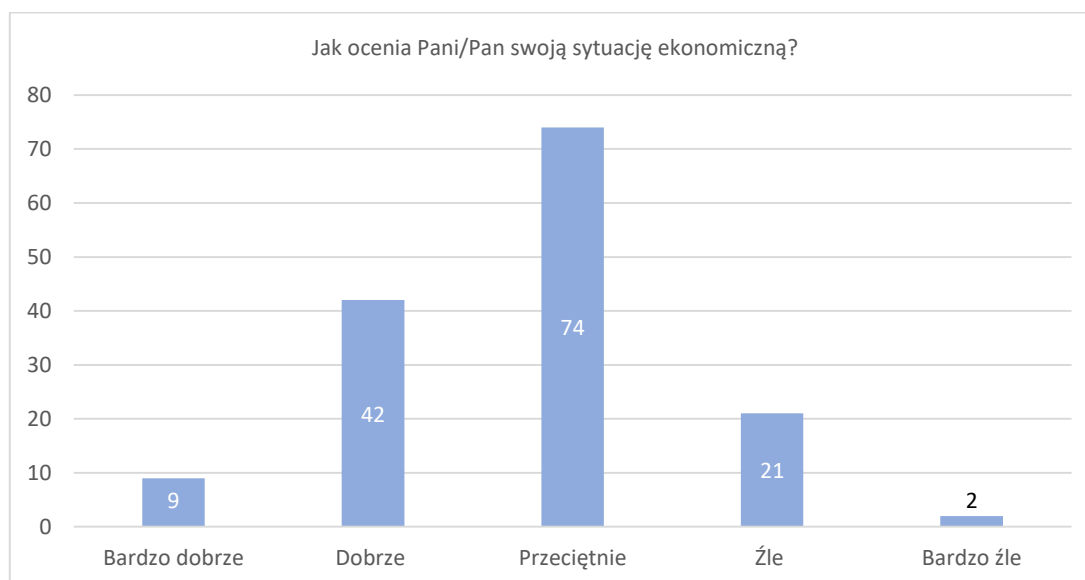
Tabela 21. Sytuacja ekonomiczna ankietowanych

Jak ocenia Pani/Pan swoją sytuację ekonomiczną?	Liczba	Procent
Bardzo dobrze	9	6,08%
Dobrze	42	28,38%
Przeciętnie	74	50,00%
Źle	21	14,19%
Bardzo źle	2	1,35%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 22. Sytuacja ekonomiczna ankietowanych



Źródło: Opracowanie własne

### Jak wygląda Pani/Pana obecna sytuacja mieszkaniowa?

Najczęściej deklarowanym sposobem zaspakajania potrzeb mieszkaniowych jest mieszkanie z rodzicami lub krewnymi, którzy dysponują lokalem mieszkalnym (34,46%). Drugą co do liczebności opcją jest posiadanie domu jednorodzinnego (25,68%). Od prywatnego właściciela mieszkanie wynajmują 24 osoby (16,22%). Zdecydowanie mniej osób posiada prawo własności lokalu mieszkalnego (6,08%) lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (2,03%), a najmniej osób mieszka w lokalu komunalnym (1,35%). Wśród odpowiedzi inne znalazł się wynajem od TBS, mieszkanie na kredyt oraz mieszkanie w domu męża.

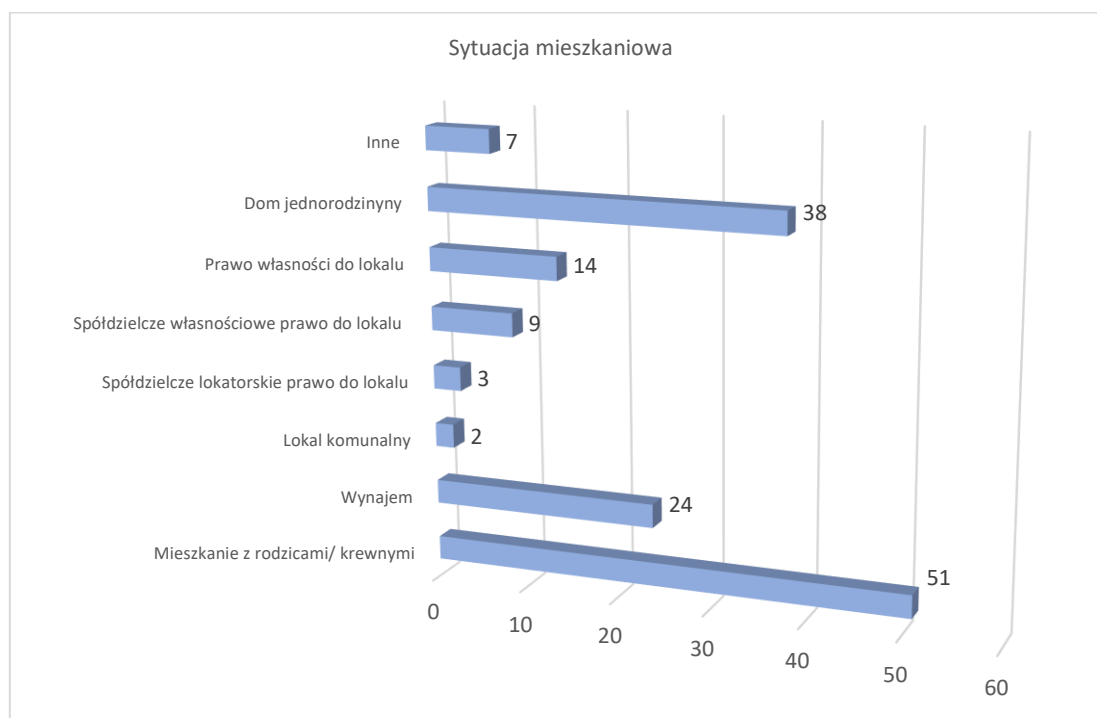
Tabela 22. Sytuacja mieszkaniowa ankietowanych

Jak wygląda Pani/Pana obecna sytuacja mieszkaniowa?	Liczba	Procent
Mieszkam z rodzicami/krewnymi, którzy dysponują lokalem mieszkalnym	51	34,46%
Wynajmuję mieszkanie od prywatnego właściciela	24	16,22%
Mieszkam w lokalu komunalnym (gminnym)	2	1,35%
Posiadam spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	3	2,03%
Posiadam spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	9	6,08%
Posiadam prawo własności lokalu mieszkalnego	14	9,46%
Posiadam dom jednorodzinny	38	25,68%
Inne	7	4,73%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 23. Sytuacja mieszkaniowa ankietowanych



Źródło: Opracowanie własne

### Z ilu osób składa się Pani/Pana gospodarstwo domowe?

Dwie najliczniejsze grupy stanowili ankietowani z gospodarstw domowych złożonych z 4 osób (29,73%) oraz 3 osób (25,00%). Tuż za tymi grupami znalazły się gospodarstwa domowe liczące 2 osoby, co stanowiło 22,30% uczestników badania. Gospodarstwa domowe powyżej 4 osób stanowiły 14,86%. Najmniej liczną grupą okazali się ankietowani, których gospodarstwa domowe składają się z jednej osoby (8,11%).

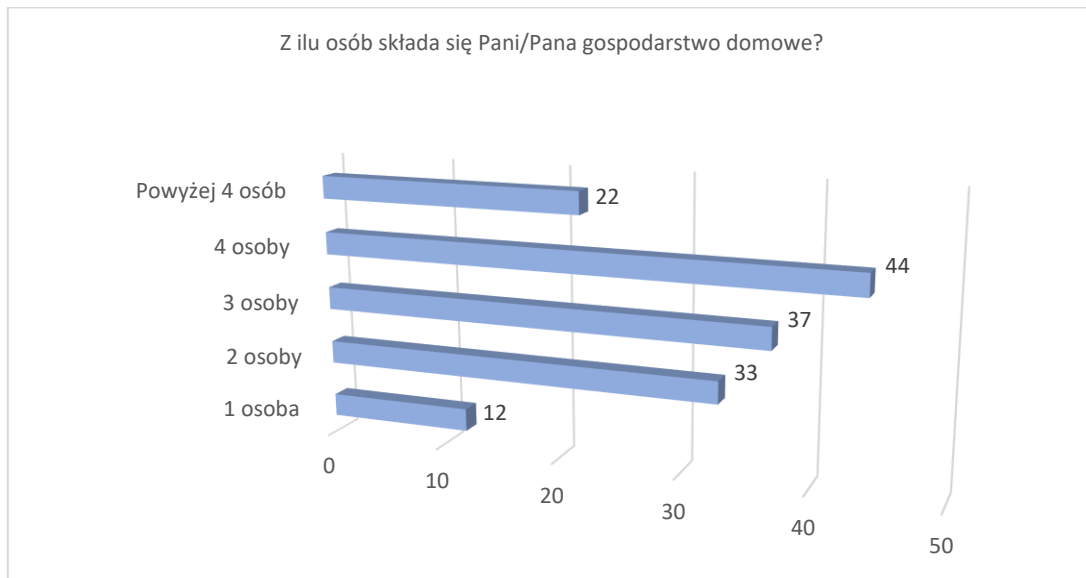
Tabela 23. Liczba osób w gospodarstwie domowym ankietowanego

Z ilu osób składa się Pani/Pana gospodarstwo domowe?	Liczba	Procent
1 osoba	12	8,11%
2 osoby	33	22,30%
3 osoby	37	25,00%
4 osoby	44	29,73%
Powyżej 4 osób	22	14,86%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 24. Liczba osób w gospodarstwie domowym ankietowanego



Źródło: Opracowanie własne

### Jaka jest liczba dzieci w Pani/Pana gospodarstwie domowym?

Większość ankietowanych, bo aż 41,89%, nie ma dzieci na utrzymaniu. 26,35% posiada dwójkę dzieci. Jedna piąta badanych (20,95%) posiada tylko jedno dziecko. Rodziny wielodzietne są w zdecydowanej mniejszości. Trójkę dzieci w gospodarstwie domowym ma 6,08% ankietowanych, a powyżej trójki tylko 4,73%.

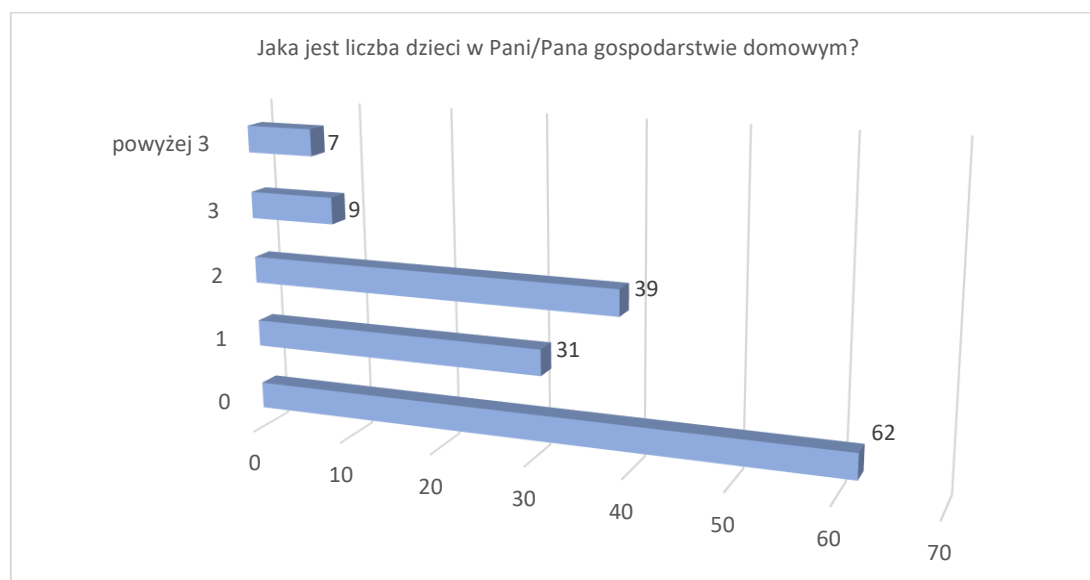
Tabela 24. Liczba dzieci w gospodarstwie domowym ankietowanego

Jaka jest liczba dzieci w Pani/Pana gospodarstwie domowym?	Liczba	Procent
0	62	41,89%
1	31	20,95%
2	39	26,35%
3	9	6,08%
powyżej 3	7	4,73%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 25. Liczba dzieci w gospodarstwie domowym ankietowanego



Źródło: Opracowanie własne

### Jaka jest powierzchnia użytkowa zajmowanego przez Panią/Pana lokalu?

Najwięcej udzielonych odpowiedzi dotyczyła metrażu powyżej 70 m<sup>2</sup>, tj. 44,59%. Drugą najczęściej wybieraną opcją było mieszkanie od 41 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> - preferowane przez 14,86% badanych. Na trzecim miejscu znalazł się wariant metrażu w przedziale od 31 m<sup>2</sup> do 40 m<sup>2</sup> (12,84%). Z kolei 11,49% osób wybrało opcję od 51 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup>. Najrzadziej wybierano metraż w przedziale od 61 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup> (8,11%) oraz poniżej 30 m<sup>2</sup> (8,11%).

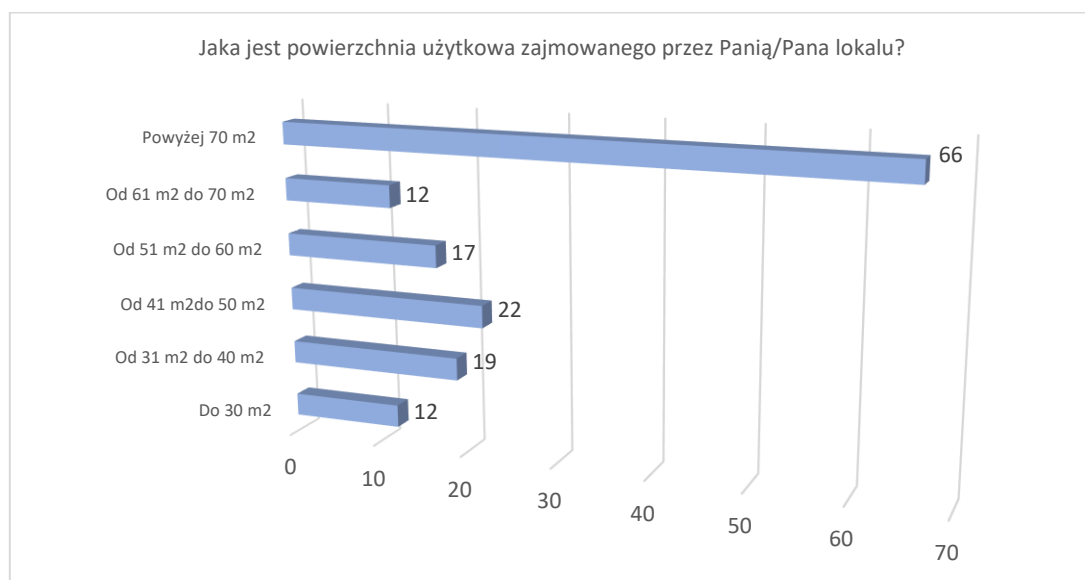
Tabela 25. Powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu

Jaka jest powierzchnia użytkowa zajmowanego przez Panią/Pana lokalu?	Liczba	Procent
Do 30 m <sup>2</sup>	12	8,11%
Od 31 m <sup>2</sup> do 40 m <sup>2</sup>	19	12,84%
Od 41 m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup>	22	14,86%
Od 51 m <sup>2</sup> do 60 m <sup>2</sup>	17	11,49%
Od 61 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>	12	8,11%
Powyżej 70 m <sup>2</sup>	66	44,59%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 26. Powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu



Źródło: Opracowanie własne

### Ile pokoi posiada zamieszkiwany przez Panią/Pana lokal?

Najwięcej osób, bo aż 26,35 % odpowiedziało, że mieszka w lokalu, który ma powyżej czterech pokoi. W trzypokojowym lokalu mieszka, co czwarty ankietowany 25,00%, dwa pokoje posiada 23,65% ankietowanych, cztery pokoje - 14,19%, a najmniej osób ma tylko jeden pokój - 10,81%.

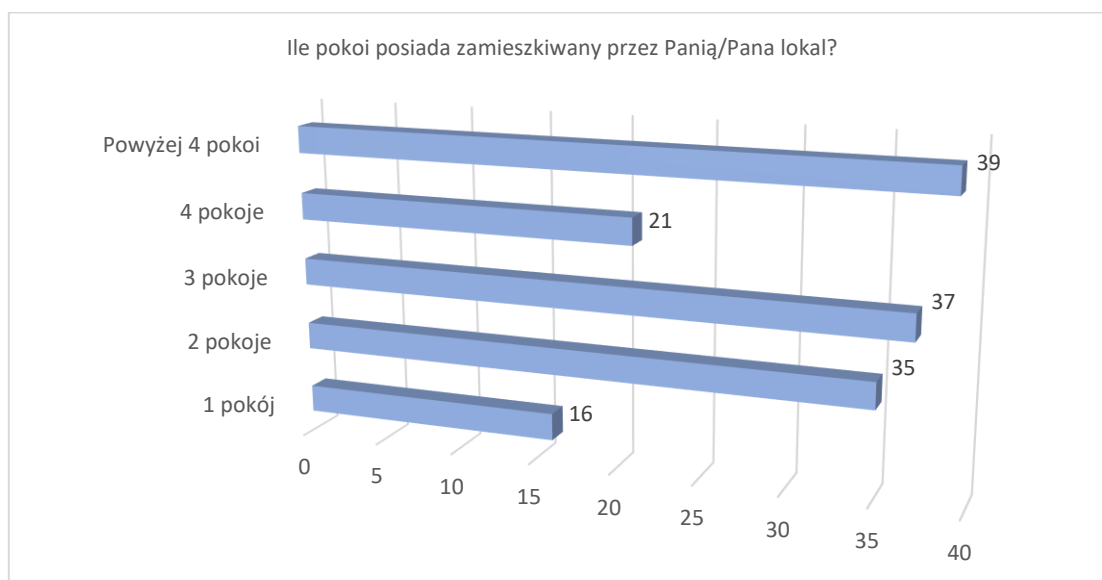
Tabela 26. Liczba pokoi w lokalu ankietowanego

Ile pokoi posiada zamieszkiwany przez Panią/Pana lokal?	Liczba	Procent
1 pokój	16	10,81%
2 pokoje	35	23,65%
3 pokoje	37	25,00%
4 pokoje	21	14,19%
Powyżej 4 pokoi	39	26,35%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 27. Liczba pokoi w lokalu ankietowanego



Źródło: Opracowanie własne

### Jaka jest wysokość miesięcznych opłat ponoszonych przez Pani/Pana gospodarstwo domowe z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego?

Z przeprowadzonego badania wynika, że 32,43% osób ponosi opłaty z przedziału od 501,00 zł do 1 000,00 zł. Drugą najczęściej wybieraną odpowiedzią był przedział od 1 001,00 zł do 1 500,00 zł (25,00%). Opłaty w wysokości 1 501,00 - 2 000,00 zł ponosi 18,92% badanych. Ponadto 12,16% osób wskazało, że ich opłaty z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego wynosiły do 500,00 zł. Najmniej wskazań uzyskały przedział 2 001,00 zł - 2 500,00 zł (6,08%) oraz opcja powyżej 2 500,00 zł (5,41%).

Tabela 27. Wysokość miesięcznych opłat ponoszonych z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego ankietowanego

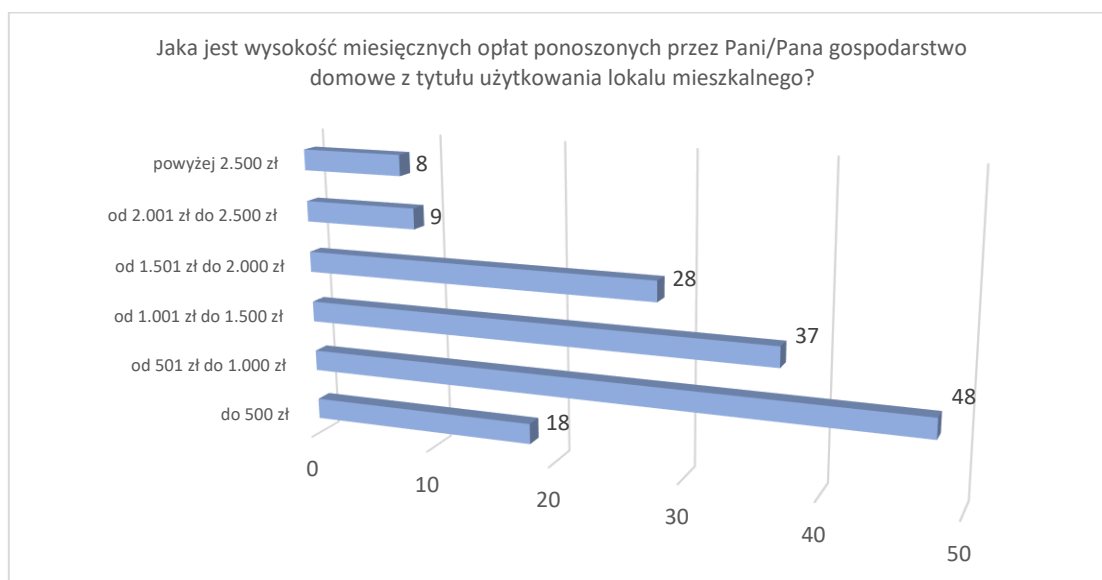
Jaka jest wysokość miesięcznych opłat ponoszonych przez Pani/Pana gospodarstwo domowe z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego?	Liczba	Procent
do 500 zł	18	12,16%
od 501 zł do 1.000 zł	48	32,43%
od 1.001 zł do 1.500 zł	37	25,00%
od 1.501 zł do 2.000 zł	28	18,92%
od 2.001 zł do 2.500 zł	9	6,08%
powyżej 2.500 zł	8	5,41%

Źródło: Opracowanie własne



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 28. Wysokość miesięcznych opłat ponoszonych z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego ankietowanego



Źródło: Opracowanie własne

### Czy członkiem Pani/Pana gospodarstwa jest osoba z niepełnosprawnością?

Wyniki ankiety wskazują, że 16,22% respondentów mieszka z osobą z niepełnosprawnością. Przeważająca większość osób, tj. 124 (83,78%), udzieliła odpowiedzi przeczącej.

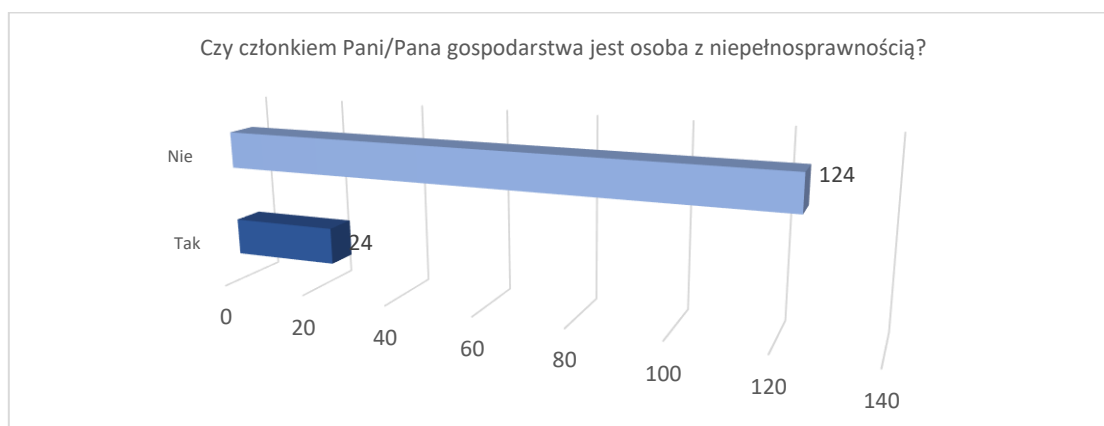
Tabela 28. Osoby z niepełnosprawnością w gospodarstwie domowym ankietowanego

Czy członkiem Pani/Pana gospodarstwa jest osoba z niepełnosprawnością?	Liczba	Procent
Tak	24	16,22%
Nie	124	83,78%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 29. Osoby z niepełnosprawnością w gospodarstwie domowym ankietowanego



Źródło: Opracowanie własne

### Czy budynek, w którym Pani/Pan zamieszkuje jest dostosowany do potrzeb osoby/osób z niepełnosprawnością?

Zdecydowana większość respondentów, bo aż 117 osób zadeklarowało, że budynek, w którym mieszkają nie jest dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnością. Tylko 15 osób (10,14%) dało odpowiedź twierdzącą, a 16 osób (10,81%) nie było w stanie udzielić jednoznacznej odpowiedzi.

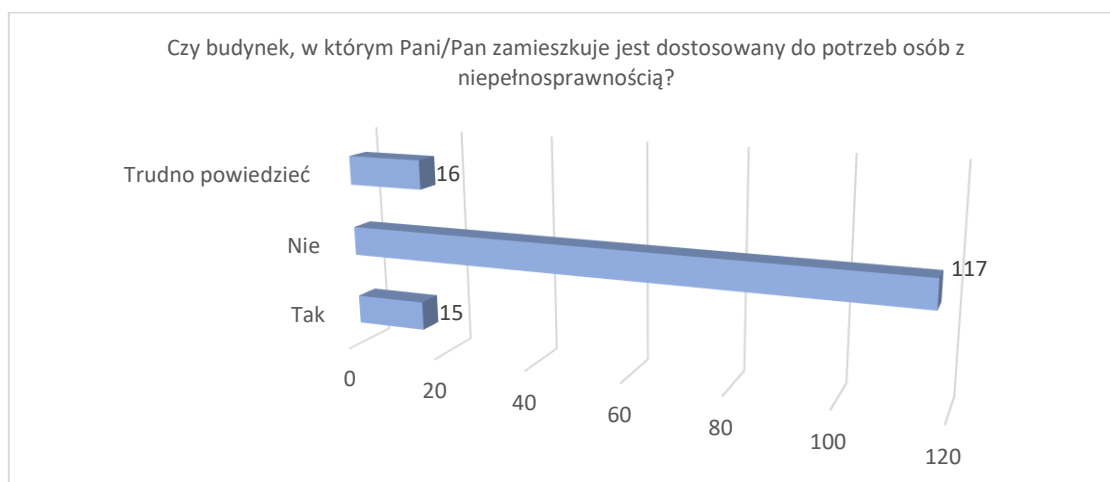
Tabela 29. Dostosowanie budynku do potrzeb osób z niepełnosprawnością

Czy budynek, w którym Pani/Pan zamieszkuje jest dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnością?	Liczba	Procent
Tak	15	10,14%
Nie	117	79,05%
Trudno powiedzieć	16	10,81%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 30. Dostosowanie budynku do potrzeb osób z niepełnosprawnością



Źródło: Opracowanie własne

### Czy planuje Pani/Pan założenie nowego gospodarstwa domowego?

Większość osób biorących udział w badaniu (32,43%) wskazała, że nie planuje zakładania nowego gospodarstwa domowego. Drugą najliczniejszą grupę stanowiły osoby planujące założyć nowe gospodarstwo domowe w perspektywie od 1 do 5 lat – 31,08%. Najmniej liczne grupy stanowiły osoby, które planują założyć gospodarstwo domowe w perspektywie powyżej 5 lat (12,84%) oraz osoby, które zamierzają to zrobić w perspektywie najbliższego roku (7,43%). Natomiast 16,22% respondentów nie było w stanie określić, czy będzie w przyszłości zakładać nowe gospodarstwo domowe.

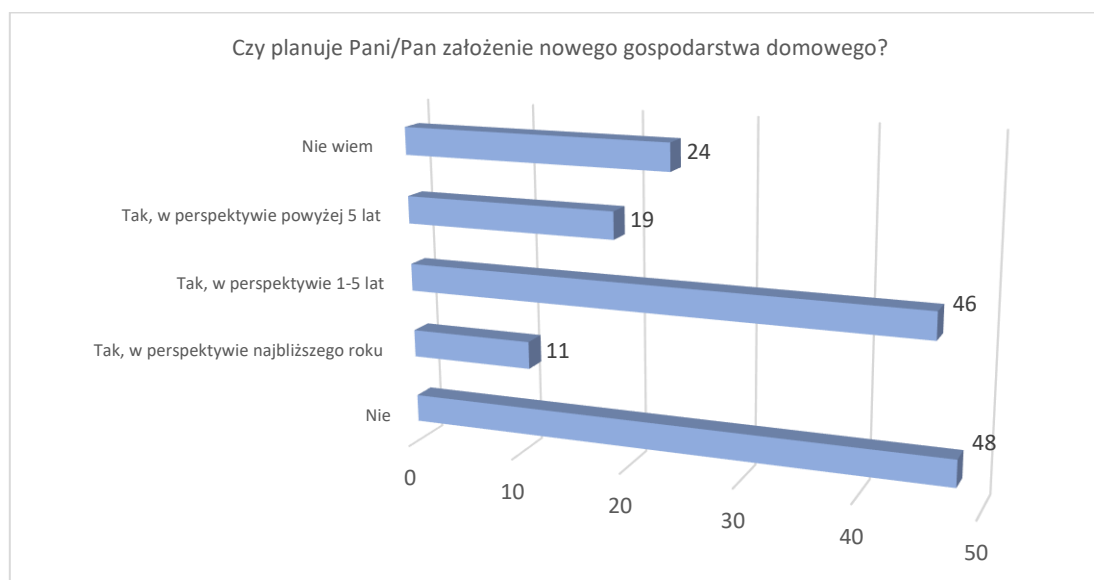
Tabela 30. Planowane założenie nowego gospodarstwa domowego przez ankietowanego

Czy planuje Pani/Pan założenie nowego gospodarstwa domowego?	Liczba	Procent
Nie	48	32,43%
Tak, w perspektywie najbliższego roku	11	7,43%
Tak, w perspektywie 1-5 lat	46	31,08%
Tak, w perspektywie powyżej 5 lat	19	12,84%
Nie wiem	24	16,22%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 31. Planowane założenie nowego gospodarstwa domowego ankietowanego



Źródło: Opracowanie własne

### Jaki sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych byłby dla Pani/Pana optymalny?

Spośród ankietowanych 58 osób (39,19%) wskazało opcję „Zakup/budowa domu”. Z kolei 36 uczestników badania (24,32%) zadeklarowała zainteresowanie zakupem mieszkania. Taka sama liczba osób wskazała wynajem z opcją dojścia do własności. Wynajem długoterminowy wybrało 11 osób (7,43%) biorących udział w badaniu. Trzy osoby (2,03%) były zainteresowane przydziałem lokalu komunalnego. Optymalnych rozwiązań wśród zaproponowanych odpowiedzi nie znalazło 2,70% osób. Jedna z nich ma swój własny dom, jedna osoba chciałaby mieć możliwość skorzystania z TBS pomimo posiadania prawa własności do mieszkania, w którym mieszka z rodzicami, a jedna osoba chciałaby mieć możliwość wybrania dwóch opcji zakupu mieszkania lub budowy domu.

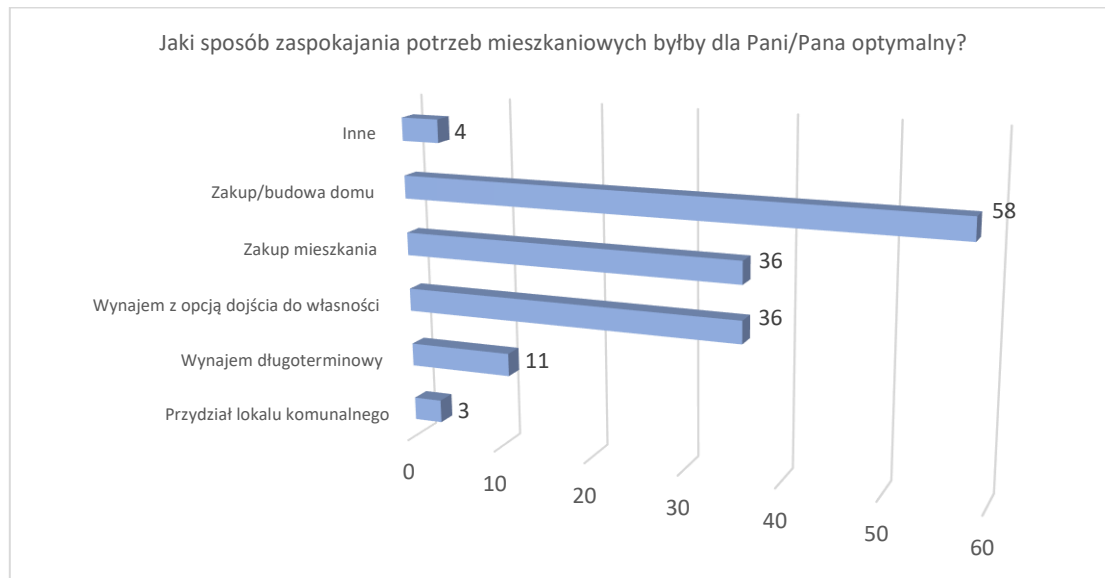
Tabela 31. Optymalny sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ankietowanego

Jaki sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych byłby dla Pani/Pana optymalny?	Liczba	Procent
Przydział lokalu komunalnego	3	2,03%
Wynajem długoterminowy	11	7,43%
Wynajem z opcją dojścia do własności	36	24,32%
Zakup mieszkania	36	24,32%
Zakup/budowa domu	58	39,19%
Inne	4	2,70%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 32. Optymalny sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ankietowanego



Źródło: Opracowanie własne

### Jaka wielkość mieszkania jest dla Pani/Pana optymalna?

Najwięcej osób wybrało metraż powyżej 70 m<sup>2</sup>, tj. 35,14%. Drugą najczęściej zaznaczaną opcją było mieszkanie od 61 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup> - preferowane przez 24,32% badanych. Na trzecim miejscu znalazł się wariant metrażu w przedziale od 51 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup> (20,95%). Z kolei 13,51% osób wybrało opcję od 41 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>. Najrzadziej wybierano metraż w przedziale od 31 m<sup>2</sup> do 40 m<sup>2</sup> (4,05%) oraz poniżej 30 m<sup>2</sup> (2,03%).

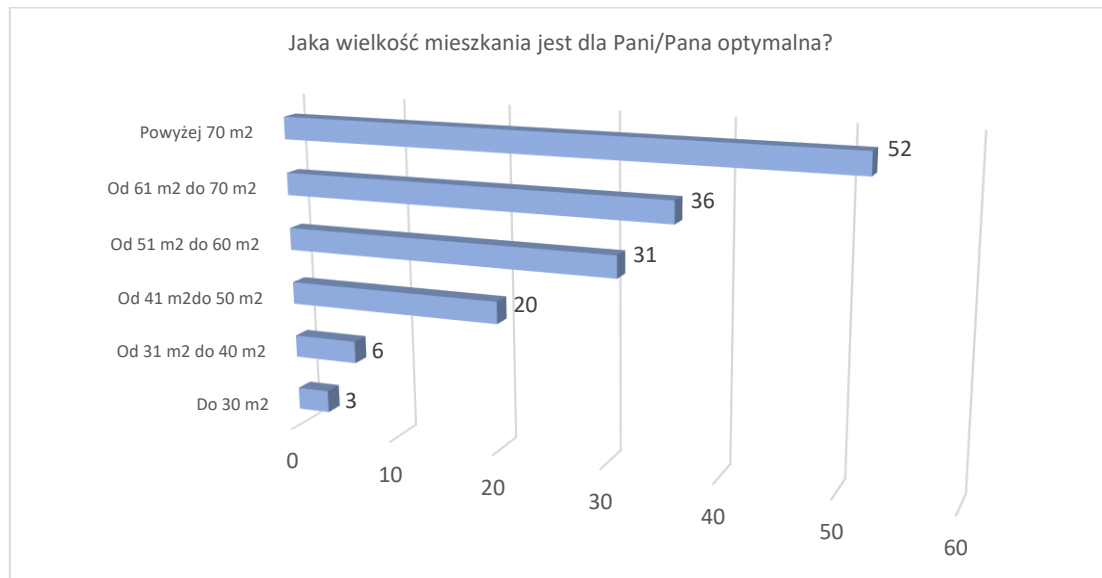
Tabela 32. Wielkość mieszkania optymalna dla ankietowanego

Jaka wielkość mieszkania jest dla Pani/Pana optymalna?	Liczba	Procent
Do 30 m <sup>2</sup>	3	2,03%
Od 31 m <sup>2</sup> do 40 m <sup>2</sup>	6	4,05%
Od 41 m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup>	20	13,51%
Od 51 m <sup>2</sup> do 60 m <sup>2</sup>	31	20,95%
Od 61 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>	36	24,32%
Powyżej 70 m <sup>2</sup>	52	35,14%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 33. Wielkość mieszkania optymalna dla ankietowanego



Źródło: Opracowanie własne

### Jaka liczba pokoi zaspokajałaby Pani/Pana potrzeby mieszkaniowe?

Najczęściej wybieraną opcją były 3 pokoje, które wskazało 50 uczestników badania (33,78%). Druga najczęściej wybieraną odpowiedzią były 4 pokoje, które zaznaczyło 30,41% ankietowanych. Wariant 2-pokojowy zadeklarowało 18,24% badanych, natomiast więcej niż 4 pokoje potrzebuje 17,57%. Żadna osoba nie wybrała jednopokojowego mieszkania.

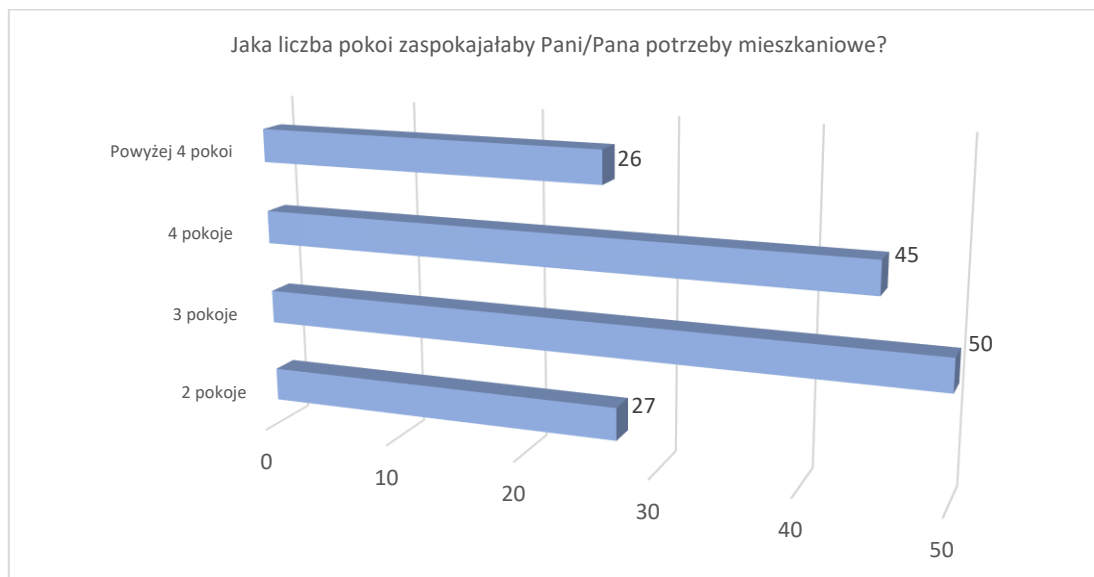
Tabela 33. Preferowana liczba pokoi w mieszkaniu

Jaka liczba pokoi zaspokajałaby Pani/Pana potrzeby mieszkaniowe?	Liczba	Procent
2 pokoje	27	18,24%
3 pokoje	50	33,78%
4 pokoje	45	30,41%
Powyżej 4 pokoi	26	17,57%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 34. Preferowana liczba pokoi w mieszkaniu



Źródło: Opracowanie własne

### Jaki typ zabudowy Pani/Pan preferuje?

Najwięcej wskazań uzyskał dom jednorodzinny (47,97%). Drugim najbardziej atrakcyjnym dla ankietowanych typem zabudowy okazał się budynek maksymalnie 4-piętrowy (28,38%). Z kolei 15,54% respondentów preferowało budynek powyżej 4 pięter. Najrzadziej wybieranymi typami zabudowy były: dom wielorodzinny (3,38%) oraz kamienica (1,35%). Odpowiedź „inne” zaznaczyło 5 osób (3,38%), z czego dwie osoby wskazały dom szeregowy, jedna nie miała zdania, a pozostałe dwie wpisały dom i dom lub mieszkanie.

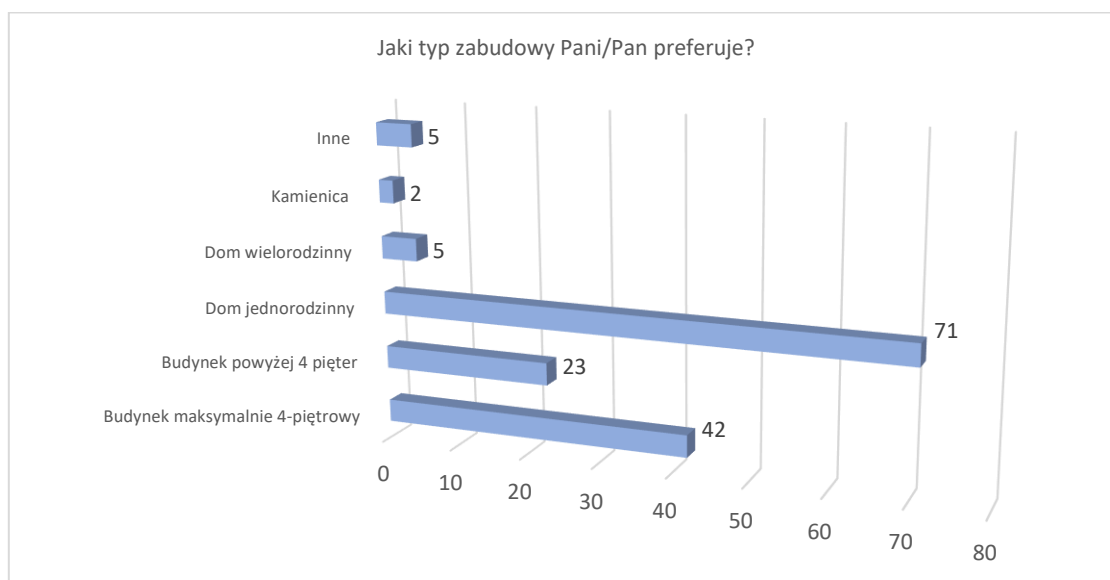
Tabela 34. Preferowane typy zabudowy

Jaki typ zabudowy Pani/Pan preferuje?	Liczba	Procent
Budynek maksymalnie 4-piętrowy	42	28,38%
Budynek powyżej 4 pięter	23	15,54%
Dom jednorodzinny	71	47,97%
Dom wielorodzinny	5	3,38%
Kamienica	2	1,35%
Inne	5	3,38%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 35. Preferowane typy zabudowy



Źródło: Opracowanie własne

### Jakie udogodnienia w budynku mieszkalnym są dla Pani/Pana istotne?

W tym pytaniu respondenci mogli wskazać więcej niż jedno udogodnienie w budynku i jego otoczeniu, które uważają za ważne. Dla 110 osób (74,32%) istotne okazało się miejsce parkingowe. Drugą najczęściej wybieraną opcją był balkon – 109 osób (73,65%). Równie znaczącym dla ankietowanych udogodnieniami był garaż (62,16%), ogródek (54,73%), domofon (42,57%) oraz komórka lokatorska/piwnica (42,57%). Winda była ważna dla 59 osób (39,86%) Przystosowania dla osób z niepełnosprawnościami wskazało 17,57% uczestników badania. Zaledwie 2,03% respondentów nie znalazło odpowiedzi na zaproponowanej liście, z czego jedna osoba wpisała energooszczędność.

Tabela 35. Preferowane udogodnienia w budynkach mieszkalnych

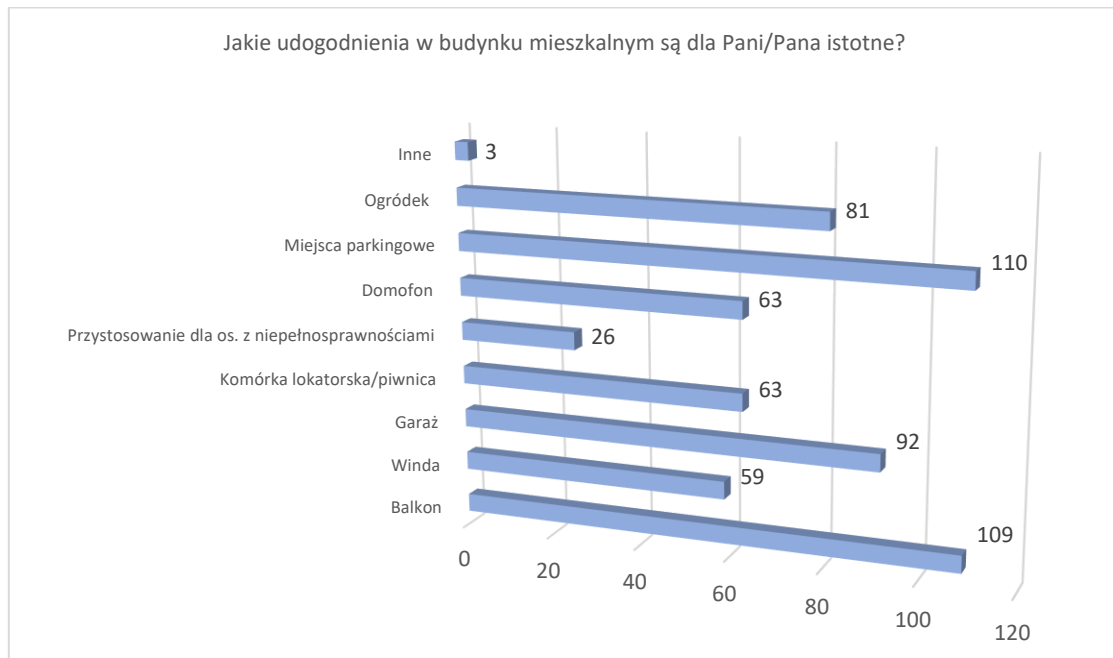
Jakie udogodnienia w budynku mieszkalnym są dla Pani/Pana istotne?	Liczba	Procent
Balkon	109	73,65%
Winda	59	39,86%
Garaż	92	62,16%
Komórka lokatorska/piwnica	63	42,57%
Przystosowanie dla os. z niepełnosprawnościami	26	17,57%
Domofon	63	42,57%
Miejsca parkingowe	110	74,32%
Ogródek	81	54,73%
Inne	3	2,03%

Źródło: Opracowanie własne



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 36. Preferowane udogodnienia w budynkach mieszkalnych



Źródło: Opracowanie własne

### Jakie obiekty powinny znajdować się w bliskiej okolicy Pani/Pana miejsca zamieszkania lub w większej odległości, ale z wygodnym dojazdem?

W tym pytaniu uczestnicy badania mogli wskazać więcej niż jeden obiekt, który w ich indywidualnej ocenie powinien być w bezpośrednim sąsiedztwie lub blisko miejsca zamieszkania. Dla zdecydowanej większości najważniejsze okazały się tereny zielone (77,03%), na drugim miejscu uplasował się przystanek komunikacji miejskiej (66,89%), a na trzecim supermarket/galeria handlowa (54,05%). Ponad połowa ankietowanych zadeklarowała, że w bezpośrednim sąsiedztwie lub blisko miejsca zamieszkania winna znajdować się apteka (56,08%) oraz poradnia/przychodnia (52,70%). Nieco mniej 49,32% wybrało szkołę podstawową. Dla 47,30% respondentów ważna była bliska obecność żłobka lub przedszkola. Ponad jedna trzecia osób biorących udział w badaniu (35,14%) wskazała restauracje/punkty gastronomiczne. Dla 27,03% ważna była infrastruktura rekreacyjna. Wariant szkoły ponadpodstawowej wybrało 15,54% ankietowanych, a uczelnie wyższą 7,43%. Bliskość szpitala okazała się istotna dla 12,84%, a gabinetu weterynaryjnego dla 10,14%. Najmniej osób 6,67% wybrało Urzędy cywilne. Wśród zaproponowanej listy, adekwatnej odpowiedzi nie znalazło 3,38%, wpisując w pole „inne”: lotnisko, Urząd Miasta, kościół, park, plac zabaw i ścieżki rowerowe.

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

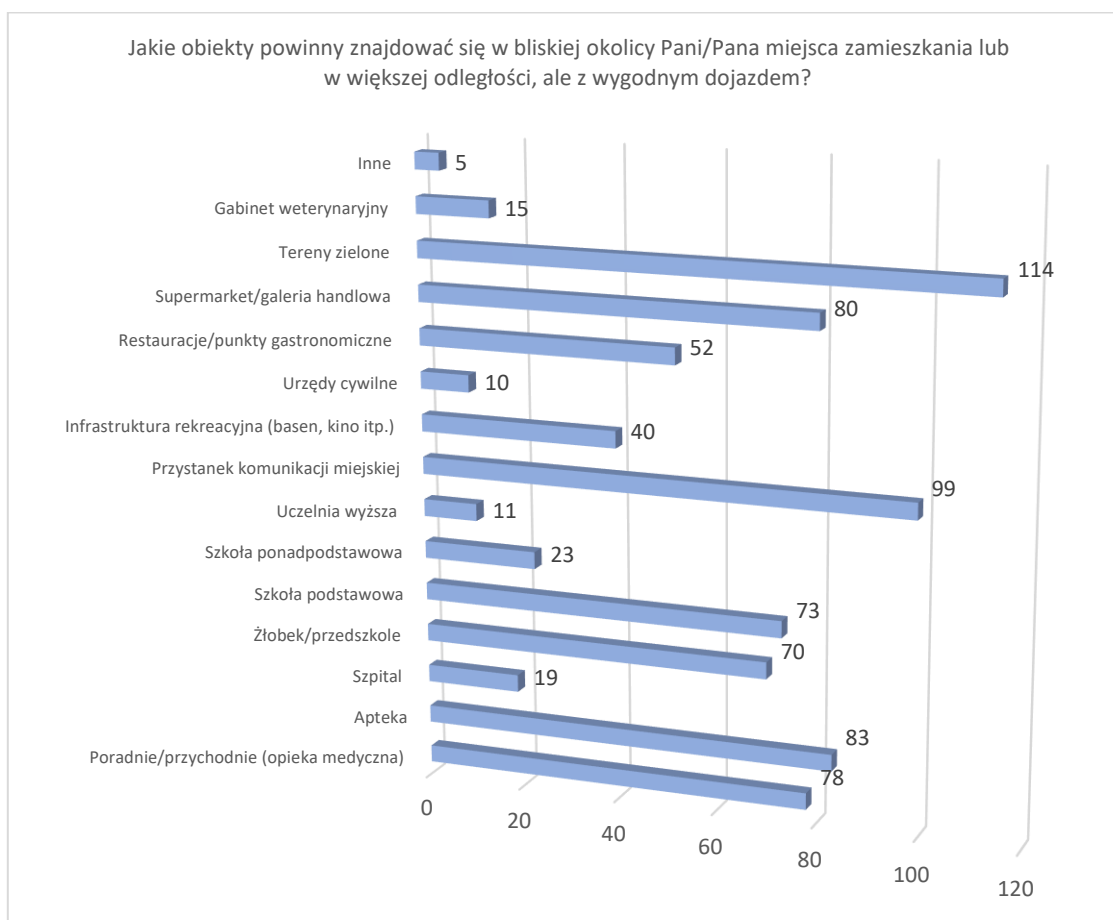
Tabela 36. Obiekty, które powinny znajdować się w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania

Jakie obiekty powinny znajdować się w bliskiej okolicy Pani/Pana miejsca zamieszkania lub w większej odległości, ale z wygodnym dojazdem?	Liczba	Procent
Poradnie/przychodnie (opieka medyczna)	78	52,70%
Apteka	83	56,08%
Szpital	19	12,84%
Żłobek/przedszkole	70	47,30%
Szkoła podstawowa	73	49,32%
Szkoła ponadpodstawowa	23	15,54%
Uczelnia wyższa	11	7,43%
Przystanek komunikacji miejskiej	99	66,89%
Infrastruktura rekreacyjna (basen, kino itp.)	40	27,03%
Urzędy cywilne	10	6,76%
Restauracje/punkty gastronomiczne	52	35,14%
Supermarket/galeria handlowa	80	54,05%
Tereny zielone	114	77,03%
Gabinet weterynaryjny	15	10,14%
Inne	5	3,38%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 37. Obiekty, które powinny znajdować się w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania



Źródło: Opracowanie własne

### Jakie obiekty powinny znajdować się w promieniu do 2 km od miejsca zamieszkania?

W tym pytaniu ankietowani mogli wskazać więcej niż jeden obiekt, którego obecność preferują w odległości około 2 km od miejsca zamieszkania (bądź dalej pod warunkiem dogodnego dojazdu). Ponad połowa uczestników badania wybrała supermarket/galerie handlową (53,38%) oraz tereny zielone (51,35%). Bardzo istotne dla badanych osób okazały się apteki (43,92%), szkoły podstawowe (40,54%), infrastruktura rekreacyjna (37,84%), restauracje/punkty gastronomiczne (37,84%), poradnie/przychodnie (37,16%) i żłobki/przedszkola (31,08%). Na dalszych miejscach wśród preferencji badanych uplasowały się szkoła ponadpodstawowa (26,35%), Urząd Cywilny (22,97%), szpital (22,97%), gabinet weterynaryjny (18,24%) i uczelnia wyższa (12,84%). Opcję „inne” wybrało 2,70% uznając za istotne przystanek autobusowy, plac zabaw i ścieżki rowerowe.

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

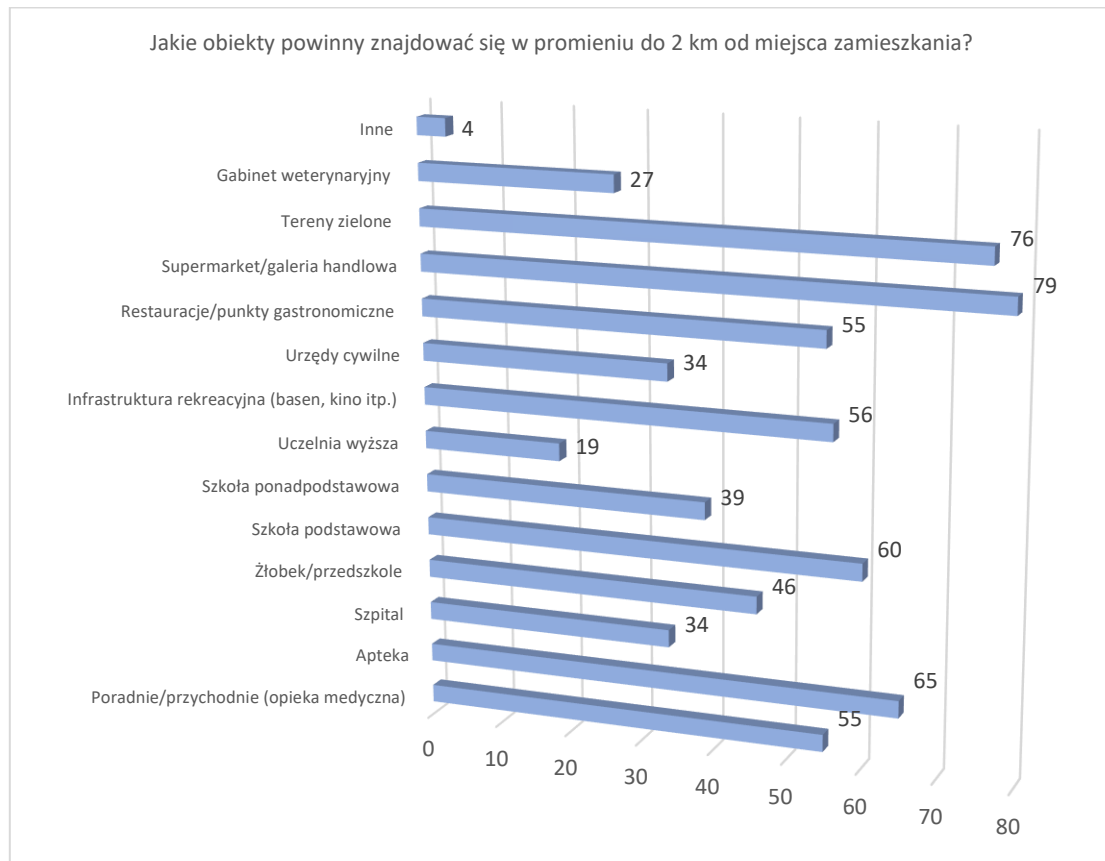
Tabela 37. Preferowane obiekty w promieniu do ok. 2 km od miejsca zamieszkania

Jakie obiekty powinny znajdować się w promieniu do 2 km od miejsca zamieszkania?	Liczba	Procent
Poradnie/przychodnie (opieka medyczna)	55	37,16%
Apteka	65	43,92%
Szpital	34	22,97%
Żłobek/przedszkole	46	31,08%
Szkoła podstawowa	60	40,54%
Szkoła ponadpodstawowa	39	26,35%
Uczelnia wyższa	19	12,84%
Infrastruktura rekreacyjna (basen, kino itp.)	56	37,84%
Urzędy cywilne	34	22,97%
Restauracje/punkty gastronomiczne	55	37,16%
Supermarket/galeria handlowa	79	53,38%
Tereny zielone	76	51,35%
Gabinet weterynaryjny	27	18,24%
Inne	4	2,70%

Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 38. Preferowane obiekty w promieniu do ok. 2 km od miejsca zamieszkania



Źródło: Opracowanie własne

### Jakie czynniki są dla Pani/Pana istotne przy wyborze miejsca zamieszkania?

Najczęściej wskazywanymi przez badanych czynnikami była lokalizacja (87,16%) oraz wysokość ponoszonych opłat (74,32%). Typ i standard mieszkania/budynku zaznaczyło 73,65% ankietowanych, zaś zagospodarowanie przestrzeni wokół budynku wybrało 53,38%. Układ pomieszczeń w lokalu był ważny dla 39,56%. Prawie jedna piąta ankietowanych za istotny czynnik przy wyborze mieszkania uważa ofertę nowych mieszkań o wysokim standardzie (18,24%) oraz konkurencyjną ofertę mieszkań na rynku wtórnym (14,86%).

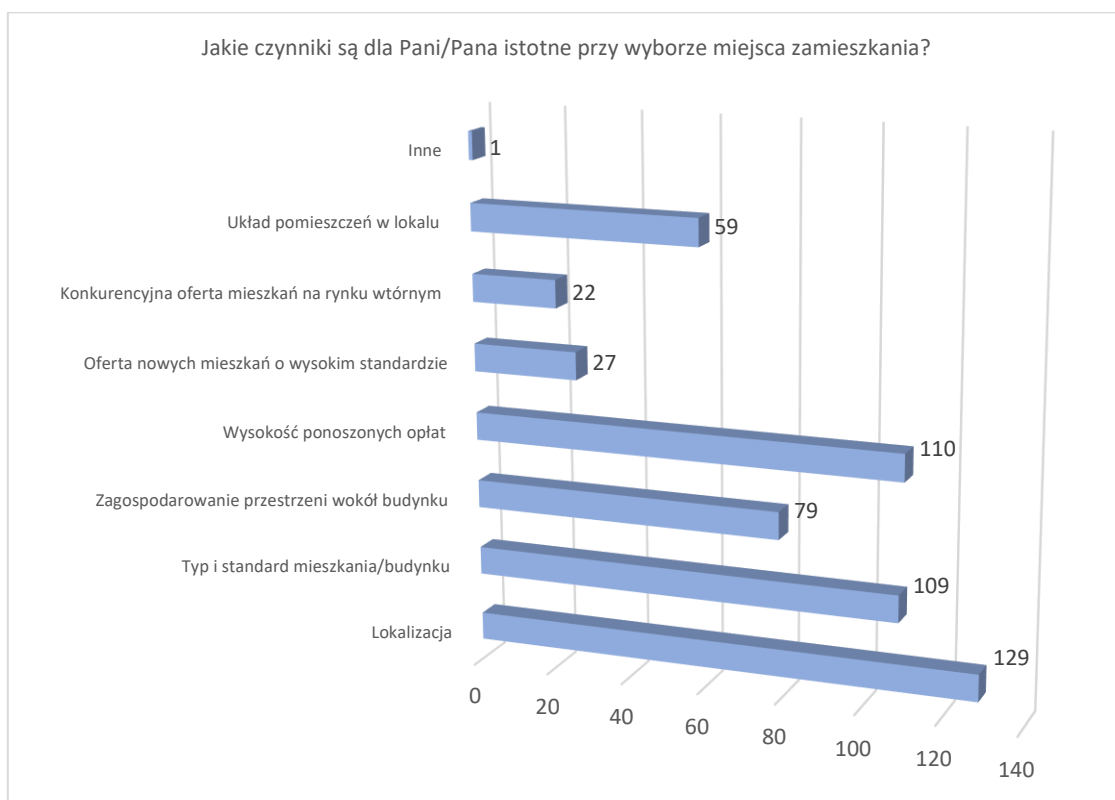
Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Tabela 38. Istotne czynniki przy wyborze miejsca zamieszkania

Jakie czynniki są dla Pani/Pana istotne przy wyborze miejsca zamieszkania?	Liczba	Procent
Lokalizacja	129	87,16%
Typ i standard mieszkania/budynku	109	73,65%
Zagospodarowanie przestrzeni wokół budynku	79	53,38%
Wysokość ponoszonych opłat	110	74,32%
Oferta nowych mieszkań o wysokim standardzie	27	18,24%
Konkurencyjna oferta mieszkań na rynku wtórnym	22	14,86%
Układ pomieszczeń w lokalu	59	39,86%
Inne	1	0,68%

Źródło: Opracowanie własne

Wykres 39. Istotne czynniki przy wyborze miejsca zamieszkania



Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

## **Jakie są w Pani/Pana ocenie sposoby na poprawę sytuacji mieszkaniowej w Krośnie?**

Spośród wszystkich uczestników badania na pierwsze pytanie otwarte odpowiedzi udzieliło 69 osób (46,62%). Najwięcej odpowiedzi (56,52%) dotyczyło obszaru polityki mieszkaniowej. Osoby biorące udział w badaniu rekomendowały: przeprowadzenie badania potrzeb mieszkańców, analizę wniosków i dopasowanie polityki mieszkaniowej do wyników badania, zwiększenie liczby mieszkań, budowanie nowych osiedli mieszkaniowych, zmniejszenie cen czynszu i wynajmu, przystępne ceny zakupu mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, rozbiórkę nieużytków i budowę małych domków, budowę nowoczesnych, pasywnych, samowystarczalnych energetycznie budynków wielorodzinnych, przekształcenie starych budynków na nowe mieszkania, racjonalne gospodarowanie przestrzenią, narzucanie wysokich standardów deweloperom, budowanie przez TBS większej liczby mieszkań, w tym 3-4 pokojowych o wysokim standardzie, również dla osób, które posiadają prawo własności do lokalu, a obecne mieszkanie jest zbyt małe by zaspokoić potrzeby całej rodziny, budowę mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności, zwiększenie oferty mieszkań w dobrej lokalizacji, zmniejszenie opłaty rezerwacyjnej do równowartości sześciu czynszów, dopłaty do najmu dla osób najmniej zarabiających, wprowadzenie dodatków do mieszkań dla młodych, budowa mieszkań dla osób w trudnej sytuacji życiowej i potrzebujących wsparcia, wydzielenie terenów pod zabudowę, zwiększenie liczby inwestycji, większą różnorodność na rynku mieszkaniowym, budowę bloków, domów szeregowych i jednorodzinnych, rozwój najmu z gwarancją dla wynajmujących.

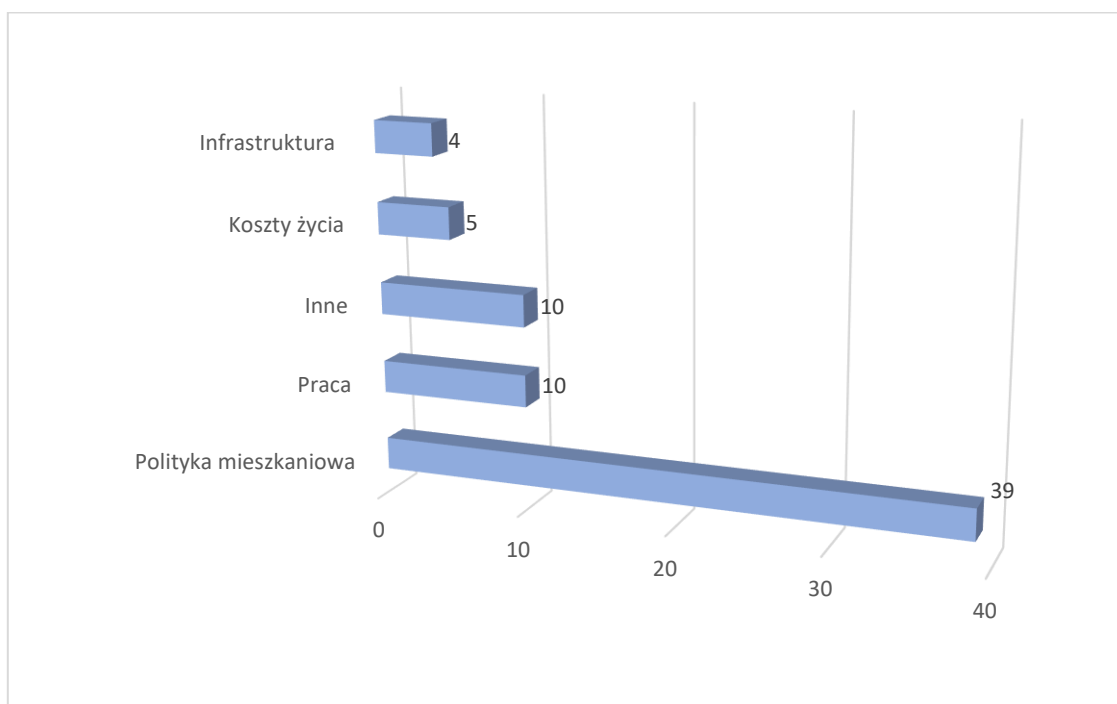
Odpowiedzi związanych z obszarem pracy udzieliło 14,49% osób biorących udział w badaniu. Postulowano zwiększenie liczby miejsc pracy, poprawę warunków finansowych oraz przyciągnięcie do Miasta inwestorów zatrudniających specjalistów i wysoko wykwalifikowaną kadrę.

Problem kosztów życia z polityką mieszkaniową wiązało 7,25% badanych osób. Ankietowani postulowali wprowadzenie dodatków dla młodych oraz obniżenie podatków, cen i kosztów życia. Poziom infrastruktury miał znaczenie dla 5,80% ankietowanych w tym szczególnie transport, komunikacja, tereny zielone, wydarzenia kulturalne, miejsca wypoczynkowe, place zabaw, garaże, parkingi i rozbudowa sieci dróg.

W kategorii inne znalazły się odpowiedzi wymijające, w których respondenci nie artykułowali sprecyzowanych pomysłów na poprawę sytuacji mieszkaniowej w Krośnie.

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 40. Obszary, których poprawa pozytywnie wpłynie na sytuację mieszkaniową w Krośnie



Źródło: Opracowanie własne

### Co skłoniłoby Panią/Pana do osiedlenia się lub pozostania w Krośnie?

Spośród wszystkich uczestników badania na drugie pytanie otwarte udzieliło odpowiedzi 74 osób badanych (50%). Zdecydowaną większość (36,46%) do osiedlenia się w Krośnie skłoniłyby czynniki związane z obszarem pracy. Istotne dla procesu urbanizacji okazały się nowe miejsca pracy z wysokim wynagrodzeniem w oparciu o umowę o pracę, również dla wysokowykwalifikowanych specjalistów. Według osób badanych praca, która daje stałą i stabilną sytuację finansową umożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, dlatego poprawa sytuacji na rynku pracy jest dla nich kluczowa. Pojedyncze osoby wskazywały na potrzebę transparentności w sektorze publicznym i przeciwdziałanie nepotyzmowi.

Zmiany w obszarze mieszkaniowym skłoniłyby do osiedlenia się w Krośnie aż 35,42% osób badanych. Za najważniejsze uznano nowoczesne osiedla w niskiej cenie, możliwość zakupu mieszkania własnościowego w niższej cenie niż w innych miastach, mieszkania o metrażu powyżej 70 m<sup>2</sup>, zwiększenie podaży mieszkań, obniżenie kosztów czynszu i najmu, możliwość kupna lub najmu mieszkania beczynszowego, wynajem na preferencyjnych warunkach z opcją dojścia do własności, bez kosztów partycypacji lub z możliwością rozłożenia jej w ratach, skrócenie kolejek na przyznanie mieszkania w TBS oraz wsparcie Miasta przy budowie domu.

Dla 15,63% badanych obszarem, który wpłynąłby na ich decyzję dotyczącą osiedlenia się w Krośnie była infrastruktura. Za najważniejsze uznano dostępność żłobków i przedszkoli, obecność infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej, lepszą komunikację szczególnie połączenia z sąsiednimi miejscowościami, skrócenie czasu dojazdu do pracy, rozszerzenie



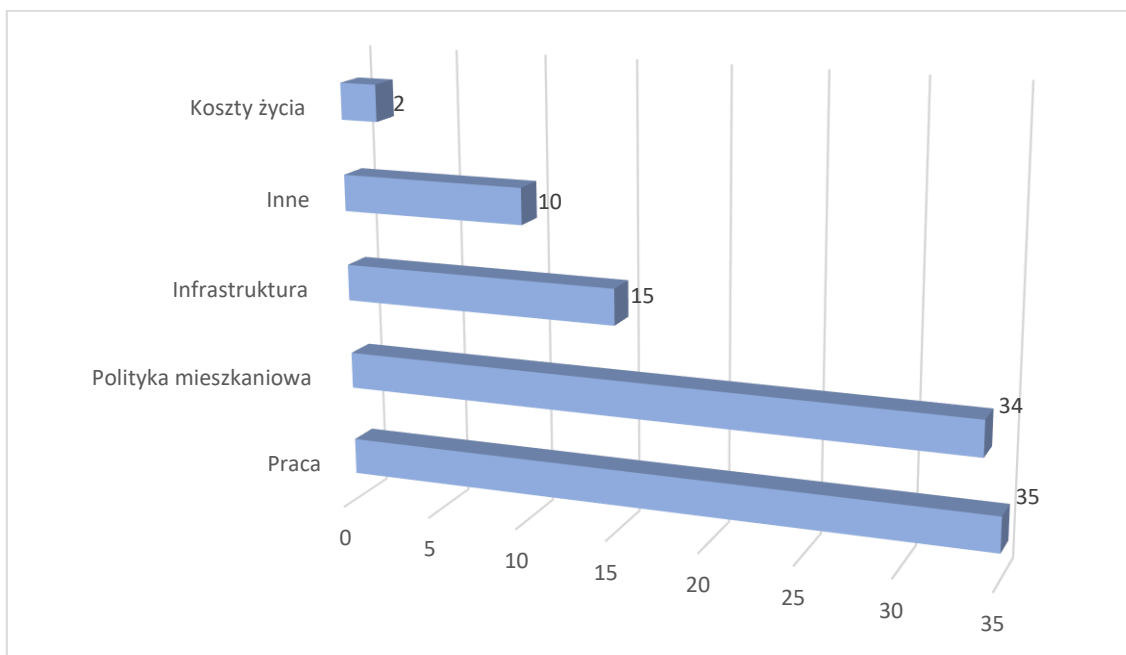
Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

karty mieszkańca na okoliczne miejscowości, tworzenie terenów zielonych i rekreacyjnych, organizowanie wydarzeń kulturalnych, zwiększenie liczby sklepów, rozwijanie Karpackiej Wyższej Uczelni, rozbudowę ścieżek rowerowych, nowe boiska, place zabaw, rozszerzenie oferty kulturalnej, szkół i przedszkoli, dbanie o czystość miasta.

Według dwóch osób na decyzję związaną z osiedleniem się w Mieście wpływ miałyby obniżenie kosztów życia, obniżenie opłat np. za śmieci, wprowadzenie ulg dla mieszkańców w postaci tańszych parkingów, biletów do kina lub na basen.

10 odpowiedzi nie można było zakwalifikować do konkretnego obszaru, ponieważ dotyczyły subiektywnych odczuć. Dla 10,42% osób badanych na decyzje mieszkaniowe wpływało przywiązanie do rodzinnego miasta, jego wielkość, spokój czy mentalności ludzi.

Wykres 41. Obszary, których poprawa potencjalnie wpłynie na urbanizację



Źródło: Opracowanie własne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

## 10. Podsumowanie konsultacji społecznych przeprowadzonych w ramach prac nad opracowaniem strategii

Proces przygotowania strategii mieszkaniowej Miasta Krosna miał charakter partycypacyjny, gdyż prowadzony był przy aktywnym udziale lokalnych interesariuszy. Dnia 2.12.2022 r. na stronie internetowej Miasta i mediach społecznościowych zamieszczone zostało zaproszenie na otwarte konsultacje społeczne. W treści zaproszenia wskazano w szczególności:

„Zapraszamy zainteresowanych mieszkańców, przedsiębiorców, organizacje społeczne, środowiska imigrantów, studentów Karpackiej Uczelni Państwowej, przedstawicieli TBS i spółdzielni mieszkaniowych, a także wszystkich zainteresowanych do udziału w konsultacjach społecznych związanych z opracowaniem dokumentu „Innowacje w polityce mieszkaniowej. Strategia Mieszkaniowa Miasta Krosna.

W ramach diagnozy zmierzającej do wypracowania koncepcji polityki mieszkaniowej Miasta chcemy jak najlepiej zrozumieć Państwa potrzeby w obszarze mieszkalnictwa, poznać opinie na temat pożądanego kierunku jego rozwoju oraz działań istotnych dla lokalnej społeczności.

Dokument określi politykę mieszkaniową Miasta Krosna do roku 2030, w tym między innymi w aspekcie przyszłych inwestycji mieszkaniowych i konieczności ich projektowania w procesie szerokiej partycypacji społecznej czy też zapewnienia odpowiednich standardów dostępności. Kompletna strategia rozwoju budownictwa mieszkaniowego sprzyja możliwości zaspakajania zróżnicowanych potrzeb mieszkaniowych zarówno gospodarstw domowych zamieszkujących Krosno, jak i osób planujących związać z Miastem swoją przyszłość.”

Dnia 14.12.2022 roku w Urzędzie Miasta Krosna odbyły się konsultacje społeczne. Na wstępie spotkania uczestnikom zaprezentowane zostały dane diagnostyczne obszaru mieszkalnictwa na terenie Krosna, a także wyniki badania ankietowego dot. preferencji mieszkaniowych oraz pomysłów na innowacje w polityce mieszkaniowej. Następnie odbyła się otwarta dyskusja.

Do uczestników przesłany został również dedykowany formularz, za pośrednictwem którego mogli oni przekazać swoje dodatkowe postulaty i przemyślenia. Wypełnienie formularza było dobrowolne i miało na celu potencjalne uzupełnienie treści poruszanych podczas spotkania.

Podsumowując w toku konsultacji społecznych zgłoszone bądź też zasygnalizowane zostały następujące kwestie:

- konieczność zaspakajania zróżnicowanych potrzeb mieszkaniowych,
- przeciwdziałanie depopulacji poprzez stworzenie atrakcyjnej oferty mieszkaniowej kierowanej do różnych grup społecznych,
- wzrost znaczenia budownictwa mieszkaniowego pod najem długoterminowy z opcją dojścia do własności,
- programy mieszkaniowe kierowane dla młodych,
- programy polegające na potencjalnej partycypacji zakładu pracy w kosztach budowy inwestycji mieszkaniowych,
- zwiększenie dostępności mieszkań poprzez budownictwo społeczne i deweloperskie,
- budownictwo społeczne ukierunkowane na osoby starsze i z niepełnosprawnościami,
- dostosowanie zasobu do zmieniającej się struktury mieszkańców,



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

- o dostosowanie istniejącego zasobu do potrzeb seniorów,
- o łatwy w obsłudze program zamiany mieszkań,
- o wbudowanie wind w starych budynkach, dające samodzielność osobom starszym,
- o programy mieszkalnictwa wspomaganego oraz treningowego, w szczególności dla wychowanków pieczy zastępczych z wykorzystaniem zasobów TBS,
- o mieszkalnictwo społeczne ukierunkowane na osoby w trudnej sytuacji życiowej,
- o termomodernizacja istniejącego zasobu mieszkaniowego,
- o obniżenie kosztów mieszkania poprzez podwyższenie efektywności energetycznej,
- o dążenie do samowystarczalności energetycznej budynków,
- o doprowadzenie centralnego, miejskiego ogrzewania do starych bloków,
- o przeciwdziałanie degradacji starszych budynków,
- o remont istniejącego zasobu mieszkaniowego należącego do gminy,
- o nowe mieszkania w ramach Społecznego Budownictwa Czynszowego (TBS/SIM)
- o programy mieszkaniowe kierowane do studentów i absolwentów,
- o program zachęcający do zamieszkania w Krośnie dla osób pracujących zdalnie,
- o nawiązanie kontaktu z przedsiębiorcami w celu utworzenia mieszkań zakładowych,
- o program mieszkaniowy kierowany do pracowników średniego szczebla i specjalistów,
- o zniwelowanie kosztów najmu poprzez dopłaty, wynajem mieszkań od TBS i podnajem w niższych cenach,
- o rozmowy z prywatnymi podmiotami chętnymi do współpracy w formule PPP,
- o potrzeba wdrożenia programu mieszkaniowego dla absolwentów studiów wyższych, który miałby opierać się na długoterminowym najmie z opcją dojścia do własności.
- o wprowadzenie preferencji mieszkaniowych dla absolwentów PANS kończących studia z wyróżnieniem.
- o zachęcanie pracodawców do partycypacji w kosztach i angażowania się w tworzenie oferty mieszkaniowej dla absolwentów; działania te stanowią zachętę dla studentów do osiedlania się w Krośnie, co może zapobiegać zmniejszeniu liczby mieszkańców.

## 11. Analiza SWOT

Najważniejsze konkluzje z diagnozy, w tym analizy sytuacji mieszkaniowej, Miasta Krosna:

- o wskaźnik liczby mieszkań na tysiąc mieszkańców jest większy niż dla Polski oraz dla województwa podkarpackiego,
- o przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Krośnie jest na dużo niższym poziomie niż w woj. podkarpackim, ale nieznacznie niższa niż w całym kraju; w grupie porównawczej wszystkie miasta uzyskały wyższy wynik,
- o przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w Krośnie jest znacznie większa niż w woj. podkarpackim, ale mniejsza niż całym kraju; spośród grupy porównawczej tylko jedno miasto osiągnęło wyższy poziom wskaźnika,
- o przeciętna liczba osób na mieszkanie w Krośnie jest porównywalna z wartością dla kraju i zdecydowanie niższa niż dla woj. podkarpackiego; w grupie porównawczej trzy miasta osiągnęły wyższy wskaźnik przeciętnej liczby osób na mieszkanie,

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

- o zdecydowana większość budynków z zasobu komunalnego została wybudowana w XX wieku (71% wszystkich lokali),
- o stan techniczny budynków z komunalnego zasobu w przeważającej większości jest zadowalający, dobry lub bardzo dobry,
- o wyposażenie mieszkaniowego zasobu komunalnego można oceniać pozytywnie,
- o okres oczekiwania na przydział mieszkania komunalnego od 2016 roku do 2022 uległ podwojeniu (z 3 do 6 lat),
- o zaległości czynszowe w komunalnych lokalach mieszkalnych od roku 2016 do czerwca 2022 wzrosły o 237 190 zł,
- o stawka czynszowa jest systematycznie aktualizowana w oparciu o bieżącą sytuację ekonomiczno-społeczną,
- o spadek liczby ludności w Krośnie wynika z ujemnego przyrostu naturalnego i ujemnego salda migracji,
- o wskaźnik obciążenia demograficznego z roku na rok rośnie,
- o dużym potencjałem społecznym Krosna są szkoły średnie oraz uczelnia PANS,
- o sektorami gospodarczymi odgrywającymi historyczną rolę dla Krosna są przemysł szklarski i naftowo-gazowniczy,
- o potencjałem gospodarczym Krosna jest strefa inwestycyjna „Krosno – Lotnisko” oraz planowana strefa „Krosno 2”,
- o stopa bezrobocia w Krośnie jest znacznie niższa niż w Polsce oraz w województwie podkarpackim,
- o dużą szansą dla rozwoju gospodarczego Miasta jest planowana budowa szlaku komunikacyjnego Via Carpathia,
- o newralgicznym czynnikiem hamującym inwestycje jest niewystarczająca powierzchnia terenów przygotowanych na cele budownictwa mieszkaniowego,
- o bardzo istotną rolę w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niższych i średnich dochodach ogrywa TBS-PM, realizujący część zadań Gminy,
- o ważnymi partnerami w rozwoju rynku mieszkaniowego są deweloperzy działający na terenie Miasta Krosna.

Analiza SWOT stanowi powszechnie stosowaną metodę porządkowania informacji. W oparciu o zebrany na etapie diagnozy materiał źródłowy, jak również informacje pozyskane w wyniku badań i konsultacji społecznych opracowane zostało zestawienie mocnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń dla obszaru budownictwa mieszkaniowego w Krośnie.

Analiza SWOT składa się następujących obszarów:

- o mocne strony stanowiące czynniki wewnętrzne pozytywne,
- o słabe strony stanowiące czynniki wewnętrzne negatywne,
- o szanse stanowiące czynniki zewnętrzne pozytywne,
- o zagrożenia stanowiące czynniki zewnętrzne negatywne.

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

### **Mocne strony:**

- Ukierunkowanie polityki Miasta na potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności,
- Zwiększanie podaży mieszkań,
- Dobra współpraca z deweloperami,
- Duża aktywność firm deweloperskich na lokalnym rynku
- Stosunkowo duża liczba mieszkań TBS,
- Planowanie inwestycji w ramach TBS i SIM,
- Zbywanie gruntów gminnych na cele mieszkaniowe przy jednoczesnym pozyskiwaniu lokali,
- Funkcjonowanie programów mieszkaniowych: Mieszkanie dla Absolwenta, Mieszkanie Młodych Rodzin, Najem lokalu na czas trwania stosunku pracy,
- Bieżące regulowanie poziomu stawek czynszowych,
- Funkcjonowanie Państwowej Akademii Nauk Stosowanych w Krośnie i znaczny odsetek studentów, którzy deklarują chęć osiedlenia się w Krośnie,
- Niska stopa bezrobocia.

### **Słabe strony:**

- Brak budownictwa dedykowanego seniorom,
- Zbyt mała liczba budynków dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
- Mała powierzchnia terenów zielonych przeznaczonych do rekreacji,
- Brak dostatecznej liczby mieszkań chronionych,
- Zaległości w opłatach za mieszkania,
- Słabe skomunikowanie z dużymi ośrodkami miejskimi,
- Liczne wąskie i długie działki, nie spełniające wymagań budowlanych,
- Niewielka podaż terenów przygotowanych pod budownictwo mieszkaniowe,
- Stosunkowo słabo rozwinięty rynek pracy dla wysokokwalifikowanych specjalistów,
- Ujemne saldo migracji, ujemny przyrost naturalny i depopulacja Miasta.

### **Szanse:**

- Napływ młodych ludzi uczących się w szkołach średnich i PANS,
- Położenie obok planowanego międzynarodowego szlaku drogowego Via Carpathia,
- Możliwość finansowania inwestycji z Banku Gospodarstwa Krajowego,
- Państwowe wsparcie Społecznego Budownictwa Czynszowego,
- Duża świadomość społeczna na temat działania różnych form mieszkalnictwa.

### **Zagrożenia:**

- Wysoki poziom inflacji,
- Wysokie stopy procentowe,
- Zmniejszenie zdolności kredytowej mieszkańców,
- Rosnące ceny surowców i materiałów budowlanych oraz kosztów pracy,
- Rosnące ceny nieruchomości,
- Zmienność polityki mieszkaniowej i przepisów dotyczących nieruchomości, nowe formy opodatkowania,
- Lokalizacja miasta blisko granicy z Ukrainą - kraju ogarniętego wojną,
- Duże wahania kursowe zniechęcające inwestorów.

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

## 12. Strategia mieszkaniowa Miasta Krosna a opracowania strategiczne wyższego rzędu

Dokument: „Innowacje w polityce mieszkaniowej. Strategia mieszkaniowa miasta Krosna.” jest spójny z dokumentami strategicznymi wyższego rzędu, które wyznaczają ramy polityki mieszkaniowej na poziomie krajowym, regionalnym i lokalnym. Najważniejsze z nich to:

- Krajowa Polityka Miejska 2030
- Narodowy Program Mieszkaniowy
- Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030
- Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju 2020 (z perspektywą do 2030)
- Strategia Rozwoju Województwa – Podkarpackie 2030
- Strategia Rozwoju Miasta Krosna na lata 2023-2030<sup>94</sup>

### Krajowa Polityka Miejska 2030

KPM 2030 jest dokumentem wskazującym obszary problematyczne w polityce miejskiej oraz wyznaczającym działania administracji rządowej w obszarze prawnym, finansowym oraz organizacyjnym, które mają prowadzić do zrównoważonego rozwoju miast i miejskich obszarów funkcjonalnych, określonych w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZP 2030).<sup>95</sup> Dokument powinien pełnić rolę służebną wobec władz samorządowych dając im narzędzia konstruktywnego działania na rzecz lokalnej społeczności.

KPM 2030 odchodzi od podejścia sektorowego w polityce publicznej skłaniając się do działania holistycznego w przenikających się obszarach: gospodarczym, społecznym, demograficznym, infrastrukturalnym, środowiskowym, kulturowym i wszystkich innych mających wpływ na dobrostan mieszkańców. Dlatego też partnerami w polityce miejskiej są nie tylko jednostki samorządu terytorialnego, ale również podmioty ze sfery biznesu, nauki, kultury, organizacji pozarządowych i wszystkich interesariuszy związanych z lokalną polityką.

W ramach dokumentu wyznaczono jedenaście kluczowych wyzwań, do których należą kolejno:

1. Dbłość o ład przestrzenny i estetyczny
2. Niwelowanie procesów chaotycznej suburbanizacji
3. Wzmocnienie współpracy samorządowej w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych
4. Niwelowanie negatywnych skutków zmian klimatu w miastach
5. Poprawa jakości środowiska przyrodniczego w miastach
6. Zapewnienie zrównoważonego i zintegrowanego systemu mobilności miejskiej w miejskich obszarach funkcjonalnych
7. Poprawa bezpieczeństwa w ruchu drogowym
8. Poprawa dostępności mieszkaniowej

<sup>94</sup> Strategia ta na moment sporządzania niniejszego dokumentu była w trakcie opracowywania

<sup>95</sup> [Polityka miejska - Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej - Portal Gov.pl \(www.gov.pl\)](http://www.gov.pl)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

9. Poprawa zdolności inwestycyjnych miast
10. Zwiększenie wykorzystania potencjału społecznego
11. Przyspieszenie tempa transformacji cyfrowej miast<sup>96</sup>

Z punktu widzenia polityki mieszkaniowej najistotniejszy jest punkt 2 dotyczący negatywnych skutków suburbanizacji oraz punkt 8 bezpośrednio odnoszący się do potrzeb mieszkaniowych. Niekontrolowane rozlewanie się miast prowadzi do szeregu konsekwencji w tym degradacji terenów przyrodniczych, zmniejszenie bioróżnorodności, zniszczenia ładu przestrzennego, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu oraz pogorszenie cyrkulacji powietrza. Suburbanizacja powoduje wzrost kosztów utrzymania i realizacji infrastruktury technicznej i transportowej, większe zużycie paliw i energii i gorszy dostęp do usług publicznych. Rozwiązaniem jest wdrażanie zintegrowanego podejścia polegającego na współpracy obszarów funkcjonalnych i stworzeniu wspólnej strategii rozwoju. Zadaniem JST jest zintensyfikowanie racjonalnej gospodarki gruntami, w tym ochrona gruntów rolnych, terenów zielonych i korytarzy ekologicznych. Według KPM 2030 gminy powinny optymalizować zagospodarowanie przestrzeni poprzez scalanie gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Kolejnym rozwiązaniem byłoby powołanie związków planistycznych obejmujących obszar funkcjonalny.

W dokumencie zwrócono uwagę problemy mieszkaniowe tj. deficyt mieszkań, lukę remontową i niski standard mieszkań, niską dostępność mieszkań, zróżnicowanie sytuacji mieszkaniowej w poszczególnych miastach i regionach oraz brak wykształconej praktyki współpracy władz publicznych z sektorem prywatnym w realizacji projektów mieszkaniowych. Odpowiedzią ma być: zwiększenie tempa rozwoju mieszkalnictwa społecznego poprzez wsparcie budownictwa komunalnego, TBS-ów, SIM-ów i SAN-ów, odnowy substancji mieszkaniowej opartej na remontach, termomodernizacji i ograniczeniu zużycia energii i emisji zanieczyszczeń, wsparcie mieszkalnictwa wspomaganego, programowanie rozwoju mieszkalnictwa poprzez wprowadzenie standardów inwestorskich i współpracy gmin z sektorem prywatnym.<sup>97</sup>

## Narodowy Program Mieszkaniowy

Dokument pn. Narodowy Program mieszkaniowy kształtują politykę mieszkaniową państwa w horyzoncie średniookresowym do 2030 r. Oprócz szerokiej diagnozy stanu mieszkalnictwa, wyznacza cele oraz podaje konkretne narzędzia mające służyć ich osiągnięciu. Dokument wprowadza działania regulacyjne procesu inwestycyjnego oraz istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz działania finansowe, które mają wspierać rozwój budownictwa mieszkaniowego. Program skupia się na trzech głównych celach:

Cel 1. Zwiększenia dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych

Cel 2. Zwiększenia możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową

<sup>96</sup> Krajowa Polityka Miejska 2030, Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej

<sup>97</sup> Krajowa Polityka Miejska 2030, Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

**Cel 3. Poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej**

Działania składające się na program są zróżnicowane, ale wzajemnie się uzupełniają i dotyczą zmian prawnych, organizacyjnych i finansowania. W ramach NPM przewidziano dziewięć instrumentów mających zwiększyć jakość mieszkalnictwa i poszerzyć ofertę mieszkań na wynajem. Do działań tych należy:

- a) Kodeks urbanistyczno-budowlany
- b) Regulacje rynku najmu
- c) Spółdzielcze budownictwo lokatorskie
- d) Krajowy Zasób Nieruchomości
- e) Społeczne Budownictwo Czynszowe
- f) Indywidualne Konta Mieszkaniowe
- g) System dodatków mieszkaniowych
- h) Poprawa stanu technicznego
- i) Mieszkanie dla seniora

Podstawowym narzędziem stworzonym do realizacji celu pierwszego, a więc zwiększenia dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych jest program Mieszkanie+. Program obejmuje budowę na zasadach rynkowych mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności oraz wsparcie społecznego budownictwa czynszowego. NPM przewiduje również dopłaty do czynszu w ramach Mieszkanie na Start oraz program Lokal za Grunt, który polega na nabywaniu publicznych gruntów i częściowym ich rozliczeniu w mieszkaniach lub obiektach infrastruktury społecznej.<sup>98</sup>

### **Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030**

Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030 jest podstawowym dokumentem strategicznym regionalnej polityki państwa. W dokumencie podkreślona jest istotność społecznie i terytorialnie zrównoważonego rozwoju poprzez wykorzystanie miejscowych zasobów i potencjału poszczególnych regionów. W dokumencie zauważono wpływ globalizacji, cyfryzacji, zmian demograficznych i klimatycznych, niedobór zasobów na regiony i ich uwarunkowania do rozwoju. KSRR 2030 wskazuje nowe kierunki interwencji publicznej, do których należą:

- Adaptacja do zmian klimatu oraz ograniczanie zagrożeń dla środowiska
- Przeciwdziałanie negatywnym skutkom procesów demograficznych
- Rozwój i wsparcie kapitału ludzkiego i społecznego
- Wzrost produktywności i innowacyjności regionalnych gospodarek
- Rozwój infrastruktury podnoszącej konkurencyjność, atrakcyjność inwestycyjną i warunki życia w regionach
- Zwiększenie efektywności zarządzania rozwojem (w tym finansowania działań rozwojowych) oraz współpracy między samorządami terytorialnymi i między sektorami

<sup>98</sup> [Narodowy Program Mieszkaniowy - Ministerstwo Rozwoju i Technologii - Portal Gov.pl \(www.gov.pl\)](https://www.gov.pl)



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

- o Przeciwdziałanie nierównościom terytorialnym i przestrzennej koncentracji problemów rozwojowych oraz niwelowanie sytuacji kryzysowych na obszarach zdegradowanych.

W ramach Strategii stworzono listę 139 miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze. Krosno uplasowało się na 102 pozycji, co oznacza, że jest miastem zagrożonym marginalizacją. Dostrzeżenie problemów na wczesnym etapie i dostosowanie się do zmieniających warunków pozwoli mniejszym regionom uzyskać przewagę konkurencyjną. W ramach strategii wyznaczono trzy główne cele:

Cel 1. Zwiększenie spójności rozwoju kraju w wymiarze społecznym, gospodarczym, środowiskowym i przestrzennym.

Cel 2. Wzmacnianie regionalnych przewag konkurencyjnych

Cel 3. Podniesienie jakości zarządzania i wdrażania polityk ukierunkowanych terytorialnie

Istotne z punktu widzenia polityki mieszkaniowej jest zauważenie problemu rozlewania miast i programowe przeciwdziałanie suburbanizacji poprzez zwiększanie atrakcyjności mieszkaniowo-osiedleńczej, przeciwdziałanie dekoncentracji osadnictwa oraz modelowanie przestrzeni tak by była bardziej dostępna i funkcjonalna dla mieszkańców.<sup>99</sup>

### **Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju 2020 (z perspektywą do 2030)**

Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju jest aktualizacją średniookresowej strategii rozwoju, czyli kluczowym dokumentem w obszarze polityki gospodarczej. SOR wyznacza nowy model odpowiedzialnego i społecznie zrównoważonego rozwoju, wskazując na rozwarstwienie społeczne i zróżnicowanie przestrzenne w poziomie społeczno-gospodarczym jako główne bariery. Nowy model odchodzi od wspierania wszystkich sektorów na rzecz wspierania innowacyjnych branż strategicznych, które mają potencjał gospodarczy i mogą przysłużyć się całemu społeczeństwu. W SOR podkreśla się znaczenie interwencji publicznych w polityce regionalnej.

Cel 1. Trwały wzrost gospodarczy oparty coraz silniej o wiedzę, dane i doskonałość organizacyjną

Cel 2. Rozwój społecznie wrażliwy i terytorialnie zrównoważony

Cel 3. Skuteczne państwo i instytucje służące wzrostowi oraz włączeniu społecznemu i gospodarczemu

Na osiągnięcie powyższych celów wpływają następujące obszary: kapitał ludzki i społeczny, cyfryzacja, transport, energia, środowisko oraz bezpieczeństwo narodowe.

W dokumencie SOR zawarto również wskazania dotyczące polityki mieszkaniowej, w tym zwiększenie dostępu do taniego mieszkalnictwa (również na wynajem), poprawę funkcjonowania prywatnego rynku najmu poprzez reformę prawa lokatorskiego, rozwój mieszkalnictwa wspomaganego na rzecz osób zagrożonych wykluczeniem społecznym,

<sup>99</sup> [Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego - Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej - Portal Gov.pl \(www.gov.pl\)](http://www.gov.pl)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

zwiększanie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych oraz zwiększenie nakładów na modernizację zasobów gminnych, zachęcanie do osiedlania się w średniej wielkości miastach zwiększając ich atrakcyjności poprzez programy mieszkaniowe i dostęp do usług publicznych, zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza i emisji gazów cieplarnianych, optymalizacja zagospodarowania przestrzennego.<sup>100</sup>

## Strategia Rozwoju Województwa – Podkarpackie 2030

Strategia Rozwoju Województwa – Podkarpackie 2030 jest dokumentem wyznaczającym kierunki, działania i priorytety całego województwa. Strategia powstała we współpracy sektora administracji publicznej, jednostek samorządu terytorialnego, uczelni, organizacji pozarządowych oraz ekspertów zewnętrznych. SRW – Podkarpackie 2030 ma służyć jako narzędzie wspierające gminy w zrównoważonym rozwoju społecznym, gospodarczym i przestrzennym. W strategii wskazano szereg działań dotyczących obszaru mieszkalnictwa tj.:

- Ograniczenie strat ciepła i jego zużycia,
- Prowadzenie na szeroką skalę termomodernizacji budynków, w tym mieszkalnych budynków wielorodzinnych,
- Upowszechnienie technologii wykorzystującej odnawialne źródła energii tj. biomasa, energia słoneczna i geotermalna,
- Poprawa warunków mieszkaniowych ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb grup zagrożonych marginalizacją i wykluczeniem tj. osoby z niepełnosprawnością, wychowankowie pieczy zastępczej, osoby bezrobotne i seniorzy,
- Rozwój mieszkalnictwa wspomaganego i tymczasowego,
- Zwiększenie poziomu uzbrojenia gruntów wraz z poprawą dostępności komunikacyjnej,
- Wspieranie zrównoważonego planowania przestrzennego w ramach obszarów funkcjonalnych,
- Zwiększenie terenów objętych Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego,
- Poprawa dostępności do danych przestrzennych,
- Efektywne wykorzystanie przestrzeni poprzez koordynację poszczególnych dokumentów planistycznych JST.<sup>101</sup>

## Strategia Rozwoju Miasta Krosna na lata 2023-2030 (projekt)

Strategia Rozwoju Miasta Krosna na lata 2023-2030 będzie dokumentem określającym wizję, priorytety oraz główne kierunki polityki miejskiej. Strategia jest zbiorem narzędzi służącym wdrożeniu działań niezbędnych dla rozwoju Miasta, które są opracowywane we współpracy z przedsiębiorcami, organizacjami pozarządowymi, mieszkańcami i innymi interesariuszami.

<sup>100</sup> [Informacje o Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju - Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej - Portal Gov.pl \(www.gov.pl\)](http://www.gov.pl)

<sup>101</sup> [Strategia Rozwoju Województwa - Podkarpackie 2030](#)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

W projekcie dokumentu sformułowano następujące cele strategiczne:

- Cel strategiczny 1. Rozwój kapitału ludzkiego
- Cel strategiczny 2. Tworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości
- Cel strategiczny 3. Rozwój gospodarki turystycznej
- Cel strategiczny 4. Kreowanie atrakcyjnych warunków do życia i zamieszkania w Krośnie
- Cel strategiczny 5. Poprawa przestrzennych i środowiskowych komponentów rozwoju zrównoważonego

W ramach ww. celów wskazano między innymi następujące kierunki działania:

- Prowadzenie aktywnej polityki mieszkaniowej,
- Krosno dla młodych,
- Polityka senioralna,
- Poprawa jakości i funkcjonalności przestrzeni publicznej wraz z zagospodarowaniem terenów zielonych,
- Rozwój zachęt inwestycyjnych,
- Wspieranie przedsiębiorców.

Charakterystyka przyjętego kierunku działania „Prowadzenie aktywnej polityki mieszkaniowej” wskazuje, że „wpływ na atrakcyjność osiedleńczą ma między innymi dostępność zasobów mieszkaniowych. W Krośnie identyfikowanym problemem jest niewystarczająca podaż na rynku mieszkań. W celu przyciągnięcia nowych mieszkańców, w szczególności młodych, ważny jest efektywny rozwój zasobu mieszkaniowego i tworzenie atrakcyjnych warunków do zamieszkania. Rozwój atrakcyjnej oferty mieszkaniowej oraz zachęt mieszkaniowych dla młodych powinien przyczynić się do częstszych powrotów do Krosna po studiach oraz powrotów z emigracji, a także pozyskania nowych mieszkańców, w szczególności spośród studentów Państwowej Akademii Nauk Stosowanych w Krośnie. Działanie ma kluczowy wpływ na realizację celów w wymiarze gospodarczym, związanych z pozyskiwaniem inwestorów, gdyż jest niezbędne do zapewnienia zaplecza mieszkaniowego dla przyszłych pracowników. Ponadto ważne jest tworzenie mieszkań przeznaczonych dla osób mniej zamożnych oraz mieszkań senioralnych i chronionych, z uwagi na starzejące się społeczeństwo. Tego rodzaju forma pomocy społecznej umożliwi osobom ze szczególnymi potrzebami prowadzenie samodzielnego życia, bez konieczności przebywania w placówkach opiekuńczych.”

Zakres planowanych działań dla kierunku „Prowadzenie aktywnej polityki mieszkaniowej” ujęty w projekcie dokumentu to:

- Realizacja Strategii Mieszkaniowej Miasta Krosna
- Rozbudowa zasobu mieszkaniowego
  - Pozyskiwanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe
  - Wykorzystanie instrumentów Towarzystwa Budownictwa Społecznego i Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej
  - Budowa mieszkań wspieranych i chronionych
  - Budowa mieszkań na wynajem dla młodych ludzi
  - „Pakiet dla specjalistów”
- Modernizacja systemu mieszkań komunalnych i socjalnych



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

- Wprowadzenie efektywnych rozwiązań w budownictwie mieszkaniowym w oparciu o odnawialne źródła energii
- Rozwijanie systemu zachęt mieszkaniowych dla mieszkańców, realizacja programu mieszkaniowego i wizerunkowego zachęcającego do osiedlania się w Krośnie
- Wdrożenie programów zamiany mieszkań oraz zamiany domów za mieszkania

### 13. Wizja, cele strategiczne, kierunki i działania w obszarze mieszkalnictwa

Wizja ma cel kreowania wizerunku jednostki w określonym obszarze, jej zapisy obrazują stan, do którego dążyć będzie cała lokalna wspólnota samorządowa. Wizja jest też pewnego rodzaju deklaracją ideową, mającą równocześnie charakter zobowiązaniowy dla jednostki samorządu terytorialnego.

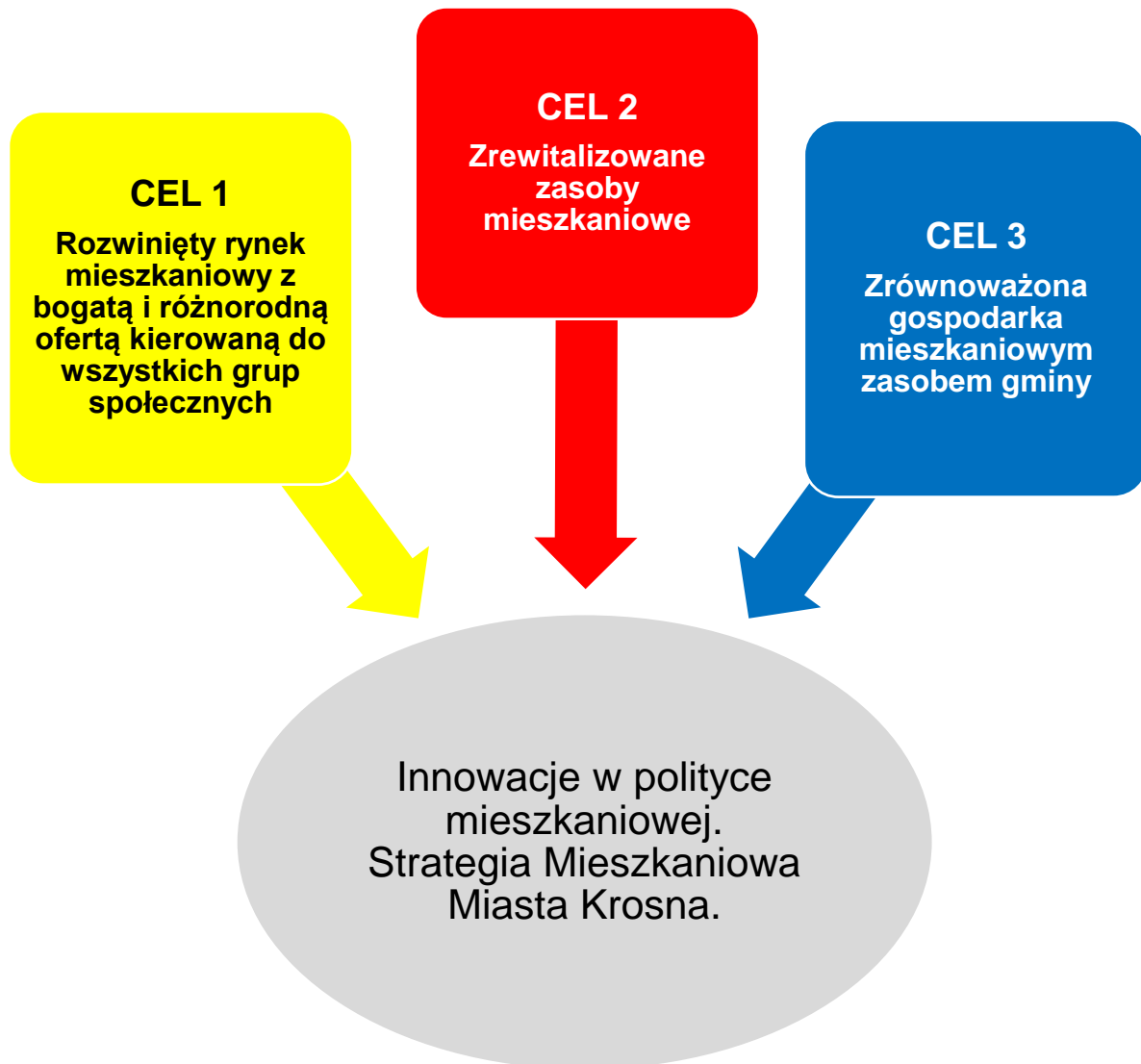
***Krosno to atrakcyjne miejsce zamieszkania, oferujące swoim mieszkańcom i osobom chcącym się w nim osiedlić wysoki poziom jakości życia.***

***Miasto z wysoko rozwiniętym kapitałem ludzkim i dużym potencjałem gospodarczym, pozwalające realizować różnorodne potrzeby mieszkaniowe, a także tworzące sprzyjające warunki do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe indywidualne, społeczne oraz komercyjne.***

Cele strategiczne, kierunki oraz działania wypracowane zostały w oparciu o zdiagnozowane mocne strony i potencjał Miasta, przy równoczesnym uwzględnieniu słabości i niekorzystnych uwarunkowań, mogących stanowić bariery dla przyszłego rozwoju szeroko pojętego obszaru mieszkalnictwa.

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Rysunek 9. Schemat celów strategicznych



Źródło: Opracowanie własne



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

## Cel strategiczny 1

### Rozwinięty rynek mieszkaniowy z bogatą i różnorodną ofertą kierowaną do wszystkich grup społecznych

#### Kierunek 1.1: Zwiększenie dostępności mieszkań poprzez rozwój społecznego budownictwa mieszkaniowego.

##### Działania:

- Wspieranie, rozwój i wykorzystanie instrumentów TBS
- Powołanie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej we współpracy z KZN
- Zwiększenie liczby mieszkań na wynajem dla młodych ludzi, w tym z opcją dojścia do własności
- Rozszerzeni programu „Mieszkanie dla Absolwenta” o absolwentów kluczowych kierunków spoza PANS
- Zwiększenie skali programu „Mieszkanie Młodych Rodzin”
- Rozwijanie programu „Najem na czas stosunku pracy”
- Wdrożenie programu „Pakiet dla specjalistów”
- Budowa mieszkań dostosowanych do potrzeb osób starszych
- Budowa mieszkań dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami

#### Kierunek 1.2: Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poprzez rozwój indywidualnego rynku mieszkaniowego

##### Działania:

- Uzbrojenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe
- Uzupełnienie luk w planach zagospodarowania przestrzennego oraz aktualizacja istniejących planów
- Stworzenie banku informacji o dostępnych na terenie gminy działkach budowlanych

#### Kierunek 1.3: Zwiększenie dostępności mieszkań poprzez rozwój komercyjnego rynku mieszkaniowego

##### Działania:

- Przygotowanie oferty dla przedsiębiorców w celu utworzenia mieszkań zakładowych
- Pozyskiwanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe
- Współpraca z podmiotami prywatnymi w formule PPP
- Wspieranie rozwoju rynku deweloperskiego
- Nawiązywanie współpracy z podmiotami gospodarczymi obszaru budownictwa mieszkaniowego
- Oferowanie w przetargach nieruchomości należących do Miasta w ramach programu Lokal za grunt
- Skracanie czasu oczekiwania na decyzje administracyjne

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

## **Kierunek 1.4: Zwiększenie atrakcyjności nowo powstających osiedli mieszkaniowych oraz wizerunku Miasta**

Działania:

- Rozwijanie systemu zachęt mieszkaniowych dla mieszkańców, realizacja programu mieszkaniowego i wizerunkowego zachęcającego do osiedlania się w Krośnie
- Budowa infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej
- Zwiększenie dostępności placówek opiekuńczych
- Zwiększenie dostępności placówek medycznych i weterynaryjnych

## **Cel strategiczny 2**

### **Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe**

## **Kierunek 2.1: Termomodernizacja istniejącego zasobu mieszkaniowego**

Działania:

- Podwyższenie efektywności energetycznej budynków
- Ocieplenie zewnętrzne budynków, stropów i dachów
- Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- Doprowadzenie centralnego, miejskiego ogrzewania do starych bloków

## **Kierunek 2.2: Dążenie do samowystarczalności energetycznej budynków**

Działania:

- Zainstalowanie paneli fotowoltaicznych
- Rozpowszechnienie pomp ciepła
- Stosowanie pasywnego ogrzewania i chłodzenia w nowo powstających budynkach

## **Kierunek 2.3: Przeciwdziałanie degradacji budynków**

Działania:

- Stworzenie planu modernizacji zasobu
- Remont elewacji oraz wnętrza budynków
- Wymiana instalacji

## **Kierunek 2.4: Dostosowanie zasobu mieszkaniowego do potrzeb osób starszych oraz osób z niepełnosprawnościami**

Działania:

- Budowa budynków przeznaczonych dla seniorów, przystosowanych do potrzeb osób starszych
- Zainstalowanie wind w budynkach mieszkalnych

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

- Stosowanie schodolazów w budynkach, w których nie można zainstalować wind
- Budowa podjazdów

### Cel strategiczny 3

#### Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy

##### **Kierunek 3.1: Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym**

Działania:

- Zwiększanie skali mieszkalnictwa wspomaganego, mieszkania chronione kierowane do różnych grup, ze szczególnym uwzględnieniem wychowanków pieczy zastępczej
- Zwiększanie podaży lokali socjalnych

##### **Kierunek 3.2: Optymalizacja zasobu mieszkaniowego gminy**

Działania:

- Wdrożenie programów zamiany mieszkań oraz zamiany domów za mieszkania
- Ograniczanie bonifikat w ramach wykupu mieszkań komunalnych
- Ograniczanie liczby lokali z zasobu gminnego podlegających sprzedaży
- Dążenie do stawek czynszu ekonomicznego

##### **Kierunek 3.3: Przeciwdziałanie zadłużeniu czynszowemu**

Działania:

- Systemowe gromadzenie i szybkie przetwarzanie informacji o powstającym zadłużeniu czynszowym w zasobie mieszkaniowym
- Stały monitoring i systemowe informowanie najemców o wysokości zadłużenia oraz możliwych formach wsparcia, np. odpracowania długu czy rozłożenia na raty
- Prowadzenie przejrzystych dla dłużnika i transparentnych działań windykacyjnych o charakterze przedsądowym i sądowym



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

## 14. Źródła finansowania strategii

Zasadniczym źródłem finansowania realizacji strategii będą środki budżetu Miasta. Inwestycje sektora budownictwa mieszkaniowego będą finansowane lub współfinansowane również ze środków własnych podmiotów uczestniczących w realizacji celów strategicznych, jak i środków udzielanych im w ramach finansowania zwrotnego, w szczególności kredytów hipotecznych.

Przedsięwzięcia obszaru budownictwa mieszkaniowego cechuje wysoka kapitałochłonność. Realizacja wielu zadań uzależniona będzie nie tylko od zasobów finansowych Miasta Krosna i pozostałych interesariuszy lokalnych. Istotną rolę odgrywać będzie dostępność i efektywność pozyskiwania funduszy pochodzących ze źródeł zewnętrznych.

W szczególności możliwe będzie pozyskiwanie środków finansowych pochodzących z:

- Programu Fundusze Europejskiego dla Podkarpacia 2021-2027 (FEP)<sup>102</sup>,
- Funduszu Europejskiego na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko (FEnIKS)<sup>103</sup>,
- Funduszu Europejskiego dla Rozwoju Społecznego 2021-2027 (FERS)<sup>104</sup>,
- Funduszu Europejskiego dla Polski Wschodniej 2021-2027 (FEPW)<sup>105</sup>,
- Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności (KPO)<sup>106</sup>,
- Funduszu Dopłat<sup>107</sup>,
- Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM)<sup>108</sup>,
- Programu Wspierania Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC)<sup>109</sup>,
- Funduszu Termomodernizacji i Remontów<sup>110</sup>,
- kredytu budowlanego Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK)<sup>111</sup>,
- programów Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej<sup>112</sup>.

## 15. Monitoring i ewaluacja

Monitoring umożliwi okresową ocenę efektów realizacji założonych celów strategicznych oraz wprowadzanie w miarę potrzeby stosownych korekt działań, jeśli zaistnieją nowe okoliczności prawne, ekonomiczne, społeczne czy demograficzne, których nie można było przewidzieć na etapie sporządzania strategii. Monitoring bieżący przeprowadzany będzie corocznie w oparciu o katalog wskaźników dostosowanych do zdefiniowanych i opisanych w strategii celów.

<sup>102</sup> [RPO WP 2014-2020 - Mamy zatwierdzone program regionalny FEP! \(podkarpackie.pl\)](#)

<sup>103</sup> [Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko - Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej](#)

<sup>104</sup> [Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego - PARP - Centrum Rozwoju MŚP](#)

<sup>105</sup> [Fundusze Europejskie dla Polski Wschodniej 2021-2027 - Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej \(polskawschodnia.gov.pl\)](#)

<sup>106</sup> [Krajowy Plan Odbudowy i Zwiększenia Odporności - Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej \(funduszeuropejskie.gov.pl\)](#)

<sup>107</sup> [Bezwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat - BGK](#)

<sup>108</sup> [Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa - BGK](#)

<sup>109</sup> [Program wspierania społecznego budownictwa czynszowego - BGK](#)

<sup>110</sup> [Fundusz Termomodernizacji i Remontów \(FTiR\) - BGK](#)

<sup>111</sup> [Kredyt budowlany - BGK](#)

<sup>112</sup> [Programy 2022 - Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej - Portal Gov.pl \(www.gov.pl\)](#)

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Tabela 39. Wskaźniki monitoringowe

<b>Wskaźniki monitoringu ogólne</b>	
1.	Liczba mieszkań w Gminie Krosno
	źródło danych: GUS Bank Danych Lokalnych pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
2.	Liczba mieszkań na tysiąc mieszkańców
	źródło danych: GUS Bank Danych Lokalnych pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
3.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania
	źródło danych: GUS Bank Danych Lokalnych pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
4.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę
	źródło danych: GUS Bank Danych Lokalnych pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>Wskaźniki monitoringu do Celu 1</b>	
1.	Liczba wybudowanych mieszkań na wynajem długoterminowy
	źródło danych: TBS, deweloperzy, SIM pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
2.	Liczba mieszkań wybudowanych w ramach TBS
	źródło danych: TBS pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej; oczekiwany poziom to 65 mieszkań średniorocznie
3.	Liczba mieszkań wybudowanych w ramach SIM
	źródło danych: SIM pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
4.	Liczba mieszkań wybudowanych w formule PPP
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
5.	Liczba wybudowanych mieszkań zakładowych
	źródło danych: Urząd Miasta, podmioty gospodarcze pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
6.	Liczba wybudowanych mieszkań w ramach programu Lokal za grunt
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
7.	Liczba mieszkań pozyskanych przez Miasto w ramach realizacji programu Lokal za grunt
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
8.	Liczba mieszkań wybudowanych przez deweloperów
	źródło danych: Urząd Miasta, deweloperzy, GUS Bank Danych Lokalnych pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej; oczekiwany poziom to 80 mieszkań średniorocznie
9.	Liczba mieszkań wybudowanych przez inwestorów indywidualnych
	źródło danych: Urząd Miasta, GUS Bank Danych Lokalnych pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

10.	Liczba osób, które skorzystały z programu Mieszkanie dla Absolwenta
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
11.	Liczba osób, które skorzystały z programu Mieszkanie Młodych Rodzin
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
12.	Liczba osób, które skorzystały z programu Najem na czas stosunku pracy
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
13.	Powierzchnia terenów uzbrojonych pod budownictwo mieszkaniowe
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej; oczekiwany poziom do 2030 roku to uzbrojenie wszystkich terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe
14.	Średni czas oczekiwania na wydanie decyzji administracyjnej bądź dokumentów z obszaru budownictwa mieszkaniowego, niezbędnych w procesie inwestycyjnym
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: spadek; docelowo im niższa wartość, tym lepiej
15.	Ilość złożonych wniosków o pozwolenie na budowę dot. budownictwa mieszkaniowego
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
16.	Ilość wydanych decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dot. budownictwa mieszkaniowego
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
17.	Liczba placówek opiekuńczo-wychowawczych
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej;
18.	Liczba placówek medycznych
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
19.	Powierzchnia terenów rekreacyjno-wypoczynkowych
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>Wskaźniki monitoringu do Celu 2</b>	
1.	Liczba budynków, w których przeprowadzono termomodernizację
	źródło danych: Urząd Miasta, TBS, spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, deweloperzy pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
2.	Liczba budynków, w których zainstalowano odnawialne źródła energii
	źródło danych: Urząd Miasta, TBS, spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, deweloperzy, SIM pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
3.	Liczba budynków objętych planem modernizacji
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
4.	Liczba budynków z nową instalacją

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

	źródło danych: Urząd Miasta, TBS, spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, deweloperzy, SIM pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>5.</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych, w których przeprowadzono remont</b>
	źródło danych: Urząd Miasta, TBS, spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, deweloperzy pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>6.</b>	<b>Nakłady na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego</b>
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>7.</b>	<b>Liczba budynków mieszkalnych, w których przeprowadzono modernizację</b>
	źródło danych: Urząd Miasta, TBS, spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, deweloperzy pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>8.</b>	<b>Nakłady na modernizację gminnego zasobu mieszkaniowego</b>
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>9.</b>	<b>Liczba komunalnych lokali mieszkalnych z centralnym ogrzewaniem</b>
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>10.</b>	<b>Liczba budynków mieszkalnych ogrzewanych pompą ciepła</b>
	źródło danych: Urząd Miasta, TBS, spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, deweloperzy, SIM pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>11.</b>	<b>Liczba budynków mieszkalnych z pasywnym systemem ogrzewania i chłodzenia</b>
	źródło danych: Urząd Miasta, TBS, spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, deweloperzy, SIM pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>12.</b>	<b>Liczba mieszkań dedykowanych seniorom</b>
	źródło danych: Urząd Miasta, TBS, deweloperzy, SIM pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>13.</b>	<b>Liczba budynków przystosowanych do potrzeb seniorów</b>
	źródło danych: Urząd Miasta, TBS, spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, deweloperzy, SIM pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>Wskaźniki monitoringu do Celu 3</b>	
<b>1.</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych i socjalnych w ramach zasobu Miasta</b>
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>2.</b>	<b>Liczba pomieszczeń tymczasowych w zasobie Miasta</b>
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej
<b>3.</b>	<b>Liczba mieszkań chronionych w zasobie Miasta</b>
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej; oczekiwany poziom to 4 mieszkania chronione
<b>4.</b>	<b>Liczba osób, które skorzystały z programu zamiany lokali</b>
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: wzrost; docelowo im wyższa wartość, tym lepiej

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

5.	<b>Poziom zadłużenia czynszowego w zasobie mieszkaniowym Miasta</b>
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: spadek; docelowo im niższa wartość, tym lepiej
6.	<b>Liczba osób zalegających z płaceniem czynszu</b>
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: spadek; docelowo im niższa wartość, tym lepiej
7.	<b>Liczba osób, które rozłożyły zadłużenie czynszowe na raty</b>
	źródło danych: Urząd Miasta wskaźnik o charakterze informacyjnym
8.	<b>Liczba osób, które skorzystały z możliwości odpracowania zadłużenia</b>
	źródło danych: Urząd Miasta wskaźnik o charakterze informacyjnym
9.	<b>Liczba sprzedanych lokali z zasobu gminnego</b>
	źródło danych: Urząd Miasta pożądany trend: spadek; docelowo im niższa wartość, tym lepiej
10.	<b>Wysokość bonifikat przy wykupie mieszkań komunalnych</b>
	źródło danych: Urząd Miasta wskaźnik o charakterze informacyjnym
11.	<b>Poziom stawki czynszowej jako procent wartości odtworzeniowej</b>
	źródło danych: Urząd Miasta, obwieszenia Wojewody Podkarpackiego w sprawie wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych pożądany trend: w oparciu o uregulowania art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego powszechnie przyjmowanym <sup>113</sup> górnym kryterium jest równowartość 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych

Źródło: opracowanie własne

Raport z monitoringu opracowywany będzie przy okazji prac nad corocznym raportem o stanie miasta przez powołany do tego celu zespół pracowników Urzędu Miasta lub wskazany wydział.

Końcowym etapem jest przeprowadzenie ewaluacji ex-post, podczas której ocenie podlegać będzie finalny stopień realizacji przejętych celów strategicznych i relacji efektów do nakładów. Przeprowadzenie ewaluacji końcowej jest obligatoryjne. Miasto Krosno ma również możliwość przeprowadzenia wewnętrznej ewaluacji śródkresowej.

<sup>113</sup> ustawodawstwo nie ogranicza wprost poziomu stawek czynszowych w mieszkaniowym zasobie gminy

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

## Spis rysunków

Rysunek 1. Poglądowe położenie Miasta Krosno .....	3
Rysunek 2. Poglądowy przebieg trasy Via Carpathia.....	35
Rysunek 3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, kształtowanie struktury przestrzennej miasta .....	41
Rysunek 4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, zał. nr 3 do projektu SUIKZP miasta Krosna.....	42
Rysunek 5. Poglądowa struktura użytkowa gruntów na terenie Krosna .....	44
Rysunek 6. Poglądowy stan uzbrojenia Miasta Krosna.....	45
Rysunek 7. Poglądowa struktura własnościowa gruntów na terenie Miasta Krosna.....	46
Rysunek 8. Szlaki komunikacyjne w Krośnie oraz otoczeniu miasta.....	47
Rysunek 9. Schemat celów strategicznych.....	84

## Spis tabel

Tabela 1. Liczba lokali mieszkalnych i socjalnych Gminy w latach 2016-2021 oraz wg stanu na 20.06.2022 r. ....	11
Tabela 2. Struktura wiekowa budynków Gminy i budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały .....	11
Tabela 3. Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkaniowego .....	13
Tabela 4. Stan techniczny budynków .....	13
Tabela 5. Wyposażenie lokali stanowiących własność Gminy .....	14
Tabela 6. Zapotrzebowanie na komunalne lokale mieszkalne .....	17
Tabela 7. Średni czas oczekiwania na przydział komunalnego lokalu mieszkalnego .....	17
Tabela 8. Liczba wpływających wyroków eksmisyjnych i ich realizacja.....	17
Tabela 9. Zaległości w lokalach mieszkalnych w latach 2016-2022.....	18
Tabela 10. Dodatki mieszkaniowe w gminie Krosno wypłacone w latach 2016-2021.....	19
Tabela 11. Potrzeby mieszkaniowe na podstawie złożonych wniosków na dzień 31.12.2022 do TBS-PM wg wieku najemcy .....	21
Tabela 12. Potrzeby mieszkaniowe na podstawie złożonych wniosków na dzień 31.12.2022 do TBS-PM wg wielkości mieszkania .....	21
Tabela 13. Potrzeby mieszkaniowe na podstawie złożonych wniosków na dzień 31.12.2022 do TBS-PM wg formy posiadania .....	21
Tabela 14. Potrzeby mieszkaniowe na podstawie złożonych wniosków na dzień 31.12.2022 do TBS PM wg liczby wniosków na przestrzeni lat .....	21
Tabela 15. Wybrane dane demograficzne z lat 2016-2021 .....	26
Tabela 16. Migracje ludności w Krośnie na przestrzeni 2021 r. ....	28
Tabela 17. Prognoza ludności Krosna do 2030 r. wg ekonomicznych i biologicznych grup wieku .....	30
Tabela 18. Prognoza ruchu naturalnego i wędrownego dla Krosna.....	31
Tabela 19. Przeciętne ceny mieszkań oraz liczba rocznych pensji niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m <sup>2</sup> .....	39
Tabela 20. Relacja przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto do przeciętnej ceny transakcyjnej mieszkania w 2021 r. ....	40
Tabela 21. Sytuacja ekonomiczna ankietowanych.....	49

Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Tabela 22. Sytuacja mieszkaniowa ankietowanych .....	50
Tabela 23. Liczba osób w gospodarstwie domowym ankietowanego .....	51
Tabela 24. Liczba dzieci w gospodarstwie domowym ankietowanego .....	52
Tabela 25. Powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu.....	53
Tabela 26. Liczba pokoi w lokalu ankietowanego .....	54
Tabela 27. Wysokość miesięcznych opłat ponoszonych z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego ankietowanego.....	55
Tabela 28. Osoby z niepełnosprawnością w gospodarstwie domowym ankietowanego .....	56
Tabela 29. Dostosowanie budynku do potrzeb osób z niepełnosprawnością.....	57
Tabela 30. Planowane założenie nowego gospodarstwa domowego przez ankietowanego .	58
Tabela 31. Optymalny sposób zaspakajania potrzeb mieszkaniowych ankietowanego .....	59
Tabela 32. Wielkość mieszkania optymalna dla ankietowanego.....	60
Tabela 33. Preferowana liczba pokoi w mieszkaniu.....	61
Tabela 34. Preferowane typy zabudowy .....	62
Tabela 35. Preferowane udogodnienia w budynkach mieszkalnych .....	63
Tabela 36. Obiekty, które powinny znajdować się w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania .....	65
Tabela 37. Preferowane obiekty w promieniu do ok. 2 km od miejsca zamieszkania.....	67
Tabela 38. Istotne czynniki przy wyborze miejsca zamieszkania .....	69
Tabela 39. Wskaźniki monitoringowe .....	89

## Spis wykresów

Wykres 1. Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2016-2021 .....	5
Wykres 2. Liczba mieszkań w Krośnie w latach 2016-2021 .....	5
Wykres 3. Liczba mieszkań na tysiąc mieszkańców .....	6
Wykres 4. Przeciętna powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> ) mieszkanie w latach 2016-2021 .....	6
Wykres 5. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg stanu na 31.12.2021 r. ....	7
Wykres 6. Przeciętna pow. użytkowa na 1 osobę wg stanu na 31.12.2021 r. ....	7
Wykres 7. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg stanu na 31.12.2021 r.....	8
Wykres 8. Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu na wg stanu na 31.12.2021 r. ....	8
Wykres 9. Przeciętna liczba osób na 1 izbę wg stanu na 31.12.2021 r.....	9
Wykres 10. Zasoby mieszkaniowe w Krośnie - wskaźniki za lata 2016-2021.....	9
Wykres 11. Zaległości w lokalach mieszkalnych w latach 2016-2022.....	18
Wykres 12. Liczba mieszkańców Krosna i dynamika zmian 2016-2021.....	25
Wykres 13. Ludność Krosna wg ekonomicznych grup wieku .....	26
Wykres 14. Piramida wieku mieszkańców Krosna w 2021 r.....	27
Wykres 15. Małżeństwa i rozwody na 1000 ludności w Krośnie w latach 2016-2021 .....	27
Wykres 16. Migracje na pobyt stały w Krośnie w latach 2016-2021 .....	29
Wykres 17. Prognoza struktury ekonomicznej ludności Krosna .....	30
Wykres 18. Liczba pracujących na 1 000 ludności w 2021 r. ....	37
Wykres 19. Stopa bezrobocia rejestrowanego w 2021 r. ....	37
Wykres 20. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Krośnie w latach 2017-2021 .....	38
Wykres 21. Liczba średnich rocznych wynagrodzeń brutto niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m <sup>2</sup> .....	39
Wykres 22. Sytuacja ekonomiczna ankietowanych.....	50



Projekt pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”  
współfinansowany jest w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności  
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa

Wykres 23. Sytuacja mieszkaniowa ankietowanych .....	51
Wykres 24. Liczba osób w gospodarstwie domowym ankietowanego .....	52
Wykres 25. Liczba dzieci w gospodarstwie domowym ankietowanego .....	53
Wykres 26. Powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu.....	54
Wykres 27. Liczba pokoi w lokalu ankietowanego .....	55
Wykres 28. Wysokość miesięcznych opłat ponoszonych z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego ankietowanego.....	56
Wykres 29. Osoby z niepełnosprawnością w gospodarstwie domowym ankietowanego .....	57
Wykres 30. Dostosowanie budynku do potrzeb osób z niepełnosprawnością .....	58
Wykres 31. Planowane założenie nowego gospodarstwa domowego ankietowanego .....	59
Wykres 32. Optymalny sposób zaspakajania potrzeb mieszkaniowych ankietowanego .....	60
Wykres 33. Wielkość mieszkania optymalna dla ankietowanego .....	61
Wykres 34. Preferowana liczba pokoi w mieszkaniu.....	62
Wykres 35. Preferowane typy zabudowy .....	63
Wykres 36. Preferowane udogodnienia w budynkach mieszkalnych .....	64
Wykres 37. Obiekty, które powinny znajdować się w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania .....	66
Wykres 38. Preferowane obiekty w promieniu do ok. 2 km od miejsca zamieszkania.....	68
Wykres 39. Istotne czynniki przy wyborze miejsca zamieszkania .....	69
Wykres 40. Obszary, których poprawa pozytywnie wpłynie na sytuację mieszkaniową w Krośnie .....	71
Wykres 41. Obszary, których poprawa potencjalnie wpłynie na urbanizację .....	72



## UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie przyjęcia Strategii Mieszkaniowej Miasta Krosna na lata 2023-2030

Strategia Mieszkaniowa Miasta Krosna na lata 2023-2030 jest dokumentem, który określa politykę mieszkaniową Miasta Krosna do roku 2030, w tym między innymi w aspekcie przyszłych inwestycji mieszkaniowych i konieczności ich projektowania w procesie szerokiej partycypacji społecznej.

Kompletna Strategia Mieszkaniowa sprzyja możliwości zaspokajania zróżnicowanych potrzeb mieszkaniowych zarówno gospodarstw domowych o średnich i niskich dochodach, zamieszkujących na terenie Krosna, jak i osób planujących związać z Krosnem swoją przyszłość.

Strategia Mieszkaniowa Miasta Krosna na lata 2023-2030 powstała w ramach projektu pn. „Krosno – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowanego w 85% ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności, w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz w 15% z budżetu państwa.