BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

DO ZMIANY

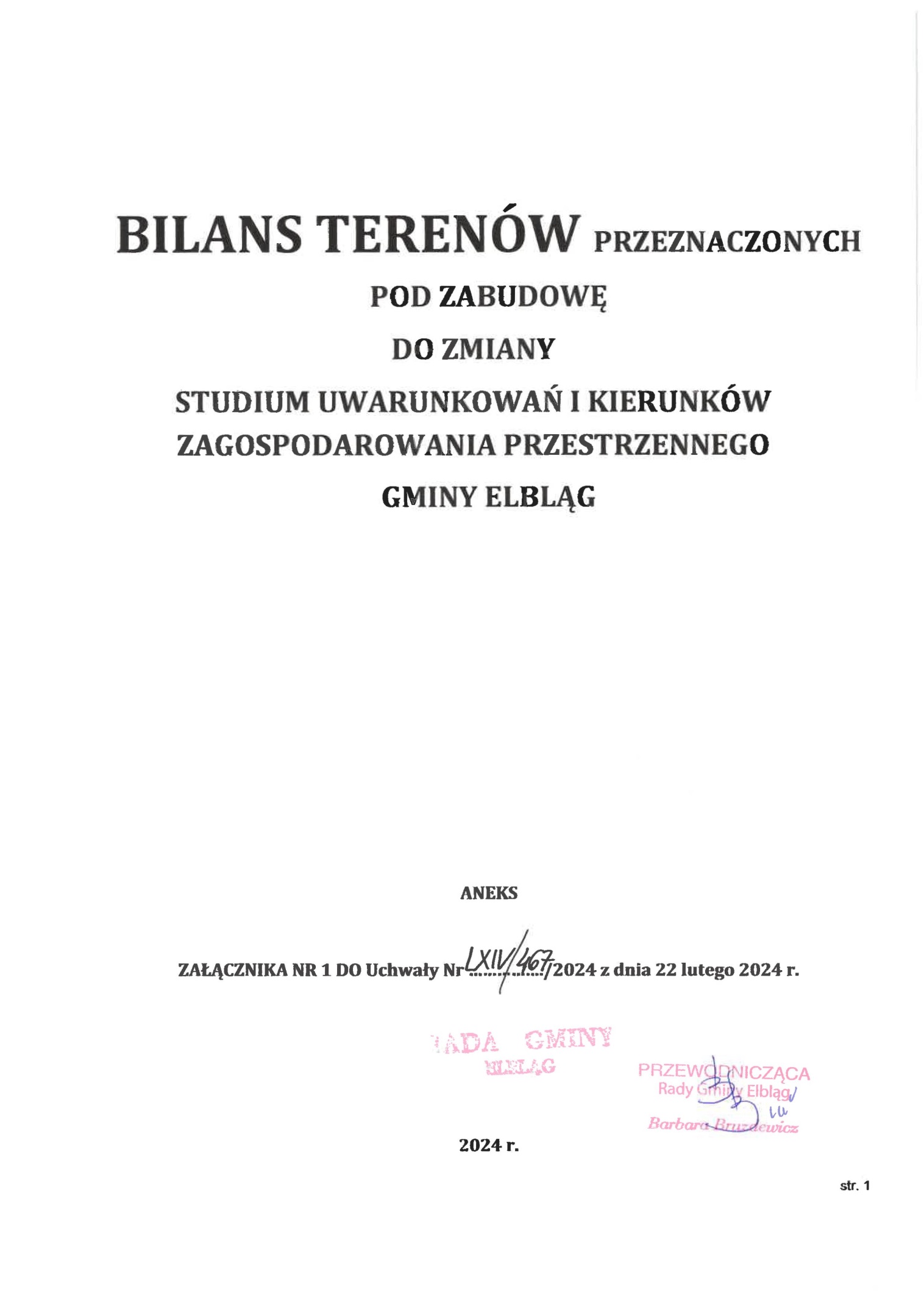
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY ELBLĄG

ANEKS

ZAŁĄCZNIKA NR 1 DO Uchwały Nr LXIV/467/2024 z dnia 29 lutego 2024 r.

2024 r.



[0. PODSTAWA PRAWNA 4](#_Toc165542983)

[1. CHARAKTERYSTYKA GMINY 5](#_Toc165542984)

[1.1. PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY GMINY ELBLĄG 5](#_Toc165542985)

[1.2. POŁOŻENIE I WARUNKI ROZWOJU 6](#_Toc165542986)

[2. ANALIZA ŚRODOWISKOWA 8](#_Toc165542987)

[2.1. WALORY PRZYRODNICZE 8](#_Toc165542988)

[2.2. WALORY AGROTECHNICZNE 9](#_Toc165542989)

[2.3. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ŚRODOWISKOWYCH 9](#_Toc165542990)

[3. ANALIZA EKONOMICZNA 10](#_Toc165542991)

[3.1. DOCHODY GMINY 10](#_Toc165542992)

[3.2. WYDATKI GMINY 11](#_Toc165542993)

[4. ANALIZA SPOŁECZNA: 13](#_Toc165542994)

[4.1. MIESZKALNICTWO 13](#_Toc165542995)

[4.2. BEZROBOCIE 14](#_Toc165542996)

[4.3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA 15](#_Toc165542997)

[5. PROGNOZY DEMOGRAFICZNE 15](#_Toc165542998)

[5.1. OCENA DEMOGRAFICZNA GMINY 15](#_Toc165542999)

[5.2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA 21](#_Toc165543000)

[**6.** **MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ UTRZYMANIA I REALIZACJI SIECI KOMUNIKACYJNEJ, INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRU-KTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH** 25](#_Toc165543001)

[7. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ 26](#_Toc165543002)

[7.2. MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ (FAZA A) 28](#_Toc165543003)

[7.3. CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ (FAZA B) 33](#_Toc165543004)

[7.4. WYNIK BILANSU (Faza D) 38](#_Toc165543005)

[7.5. ZADANIA WŁASNE GMINY DLA REALIZACJI PROGNOZOWANEJ ZABUDOWY 39](#_Toc165543006)

[RYS. NR 1 – GMINA ELBLĄG STAN ZAINWESTOWANIA NA ROK 2021 40](#_Toc165543007)

[RYS. NR 2 – NIEZBĘDNE SIECI KOMUNIKACYJNE, WODOCIĄGOWE I KANALIZACYJNE DO REALIZACJ W OKRESIE PERSPEKTYWICZNYM 40](#_Toc165543008)

# **PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 3 lipca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2023 r. poz.977), która w wyniku uchwalenia ustawy o rewitalizacji z 2015 r. (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 485) wprowadza obowiązek wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze gminy.
2. Skarga Wojewody Warmińsko – Mazurskiego znak PN.0552.9.2022 z dn. 8 marca 2022 r. na Uchwałę Nr XXXII/248/2021 Rady Gminy Elbląg z dn. 24 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg, w której zarzuca:

* *naruszenie art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm., dalej u.p.z.p.) poprzez niewypełnienie dyspozycji ustawowej i niewłaściwe wykonanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, a w szczególności nieokreślenie w studium danych wynikających z art. 10 ust. 5 pkt 5 ww. ustawy, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania studium;*
* *naruszenie art. 10 ust. 1 pkt 11 u.p.z.p. w zw. z art. 95 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.) poprzez nieuwzględnienie w studium udokumentowanych złóż kopalin, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania studium;*
* *naruszenie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo geologiczne i górnicze w zw. z art. 22 ust. 1-2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) poprzez zamieszczenie w studium poza delegacją ustaleń dotyczących kierunków rekultywacji terenów po zakończonej eksploatacji złoża, w sytuacji gdy powyższa materia stanowi przedmiot odrębnych decyzji administracyjnych, co stanowi o przekroczeniu władztwa planistycznego Gminy Elbląg;*
* *naruszenie art. art. 10 ust. 2 pkt 14 u.p.z.p. poprzez niewypełnienie obowiązku określenia w studium, obszarów wymagających remediacji i obszarów zdegradowanych, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania studium;*
* *naruszenie art. 67a ust. 5 u.p.z.p. poprzez niewypełnienie dyspozycji ustawowej i brak wskazania, iż zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik do przedmiotowej uchwały, co stanowi istotne* naruszenie zasad sporządzania studium.

1. Uchwała Nr XLII/315/2022 Rady Gminy z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/248/2021 Rady Gminy Elbląg dn. 24 czerwca 2021 r.

# CHARAKTERYSTYKA GMINY

## PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY GMINY ELBLĄG

Powierzchnia całkowita obszaru Gminy Elbląg wynosi 192 km2. Podział Gminy Elbląg na obręby, sołectwa i osiedla wygląda następująco:

* + **29 obrębów**: Adamowo, Bogaczewo, Cieplice, Czechowo, Dłużyna, Drużno, Gronowo Górne, Jagodno, Janowo, Jezioro Drużno, Kazimierzowo, Kępa Rybacka, Kępiny Wielkie, Komorowo Żuławskie, Myślęcin, Nowakowo, Nowe Pole, Nowina, Nowe Batorowo, Nowotki, Pasieki, Pilona, Przezmark, Raczki Elbląskie, Sierpin, Tropy Elbląskie, Weklice, Węzina, Władysławowo.
  + **24 sołectwa**: Adamowo, Cieplice, Czechowo, Dłużyna – Klepa, Drużno, Gronowo Górne - Nowe Pole, Janowo, Kazimierzowo, Kępa Rybacka, Kępiny Wielkie, Komorowo Żuławskie, Myślęcin – Pasieki, Nowakowo, Nowe Batorowo, Nowina, Nowotki, Pilona, Przezmark, Raczki Elbląskie, Sierpin, Tropy Elbląskie, Weklice – Bogaczewo, Węzina, Władysławowo.
  + **12 osiedli**: Adamowo, Bielnik Pierwszy, Bielnik Drugi, Batorowo, Bogaczewo, Gronowo Górne, Helenowo, Janów, Lisów, Nowy Dwór, Nowa Pilona, Przezmark.

Tabela 1. Zestawienie powierzchni poszczególnych obrębów Gminy Elbląg

|  |  |
| --- | --- |
| **OBRĘBY** | **POWIERZCHNIA POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBÓW [ha]** |
| Adamowo | 552,25 |
| Bogaczewo | 355,49 |
| Cieplice | 600,01 |
| Echowo | 353,13 |
| Dłużyna | 1102,48 |
| Drużno | 433,10 |
| Gronowo Górne | 655,79 |
| Jagodno | 995,04 |
| Janowo | 1553,84 |
| Jezioro Drużno | 1072,90 |
| Kazimierzowo | 692,48 |
| Kępa Rybacka | 366,99 |
| Kępiny Wielkie | 415,16 |
| Komorowo Żuławskie | 1275,16 |
| Myślęcin | 384,88 |
| Nowakowo | 1105,04 |
| Nowe Pole | 297,64 |
| Nowina | 524,39 |
| Nowe Batorowo | 808,44 |
| Nowotki | 823,83 |
| Pasieki | 189,50 |
| Pilona | 273,06 |
| Przezmark | 561,70 |
| Raczki Elbląskie | 577,56 |
| Sierpin | 381,86 |
| Tropy Elbląskie | 869,27 |
| Weklice | 460,88 |
| Węzina | 642,22 |
| Władysławowo | 865,33 |

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Gminy Elbląg*

## POŁOŻENIE I WARUNKI ROZWOJU

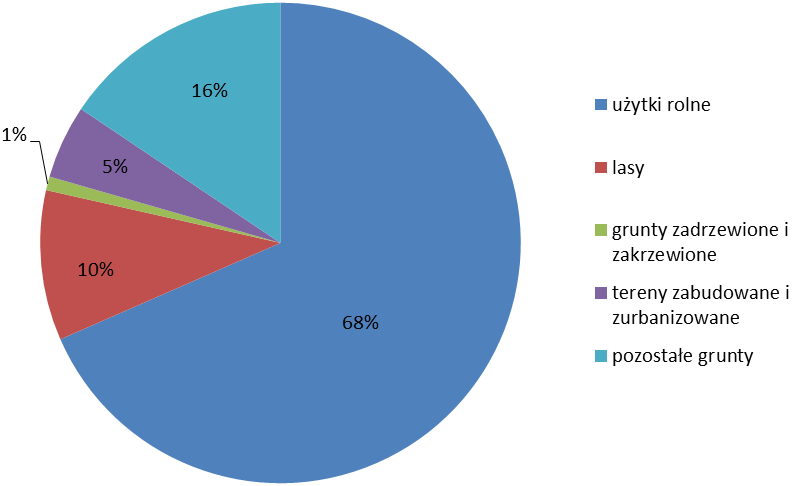
Gmina Elbląg położona jest w granicach powiatu elbląskiego, w województwie warmińsko-mazurskim, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Elbląg, na pograniczu dwóch mezoregionów: Żuław oraz Wysoczyzny Elbląskiej, w sąsiedztwie jeziora Drużno. Geograficznie wschodnia część gminy leży na Wysoczyźnie Elbląskiej, a pozostała jej część na terenach Żuław Elbląskich siedziba znajduje się w Elblągu. Największym ośrodkiem osadniczym, a właściwie już strefą podmiejską Elbląga, jest Gronowo Górne.

Gmina graniczy z gminami: Gronowo Elbląskie, Markusy, Milejewo, Pasłęk, Rychliki, Tolkmicko i Nowy Dwór Gdański. Zachodnia granica gminy jest jednocześnie częścią granicy między powiatem elbląskim a nowodworskim, jak również granicą między województwem warmińsko – mazurskim, a województwem pomorskim.

Gmina Elbląg razem z miastem Elbląg, miastem i gminą Pasłęk, miastem i gminą Tolkmicko, miastem i gminą Młynary oraz gminami Gronowo Elbląskie, Godkowo, Markusy i Rychliki znajduje się w Powiecie Elbląskim, gdzie stanowi **13,6%** powierzchni powiatu.

Gmina Elbląg jest gminą rolniczą o niewielkim zalesieniu. Udział gruntów rolnych i leśnych oraz gruntów zabudowanych (zurbanizowanych) w stosunku do ogólnej powierzchni gminy kształtuje się jak niżej:

* 100% - powierzchnia ogólna gminy wynosi **19 178 ha,**
* 68% - powierzchnia użytków rolnych wynosi **13 142 ha,**
* 10% - powierzchnia lasów wynosi **1940 ha,**
* 1% - powierzchnia gruntów zadrzewionych i zakrzewionych **177 ha,**
* 5% - powierzchnia terenów zabudowanych i zurbanizowanych **1075 ha,**
* 16% - grunty pozostałe (wody, nieużytki) **3068 ha**.



*Wykres 1. Udział powierzchni terenów rolnych i leśnych w ogólnej powierzchni obszaru gminy.*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Obszar gminy Elbląg rozciąga się u podnóża zachodniego i południowozachodniego skłonu Wysoczyzny Elbląskiej. Część północno-zachodnia gminy obejmuje ujściowy odcinek Nogatu i rzeki Elbląg (Zatoka Elbląska) do Zalewu Wiślanego i leży w granicach Żuław Elbląskich, gdzie teren położony poniżej poziomu morza, w Raczkach Elbląskich znajduje się najniżej położony punkt w Polsce wynoszący: - 1,8 m p.p.m.

Południowo-wschodnia część gminy, obejmująca północno – wschodnią część miejscowości Gronowo Górne, Przezmark i Weklice, leży na południowo-zachodnim skłonie Wysoczyzny Elbląskiej. Wysokości w rejonie Przezmarku dochodzą do 89,4 m n.p.m., a w rejonie Weklic są już rzędu tylko 30 m n.p.m. Występująca tutaj rzeźba w wyższej części odpowiada wysoczyźnie morenowej falistej, w niższej została określona jako równina egzaracyjno-denudacyjna. Południowo-wschodni fragment gminy Elbląg, przylegający od wschodu do Jeziora Drużno, stanowi najbardziej zewnętrzną, południowo-wschodnią część Żuław Elbląskich. W tej części Żuław uchodzą do Jeziora Drużno rzeki Elszka i Wąska.

Gmina położona jest na węźle szlaków drogowych, kolejowych i wodnych. Przecinają się tu drogi rangi międzynarodowej S7 i S22, międzyregionalna linia kolejowa Białystok – Szczecin oraz morska droga wodna z Bałtyku do portu morskiego w Elblągu. Węzeł tych dróg znajduje się w mieście Elblągu. Na terenie gminy, przy drodze S7, zlokalizowane są dwa miejsca obsługi podróżnych z restauracją i miejscami noclegowymi oraz stacji paliw, natomiast przy drogach powiatowych znajdują się dwie stacje paliw z restauracją, gdzie jedna z nich posiada miejsca noclegowe.

W sąsiedztwie węzłów drogowych znajdują się zakłady produkcyjne i usługowe oraz sprzedaż i naprawa pojazdów. Można powiedzieć, że są to zaczątki lokalizacji usług komercyjnych, produkcyjnych, magazynowych i usług logistycznych związanych z transportem.

Gmina Elbląg z racji posiadania bardzo wysokich klasy bonitacyjnych gleb należy do gmin rolniczych. Rolnictwo skupione jest przede wszystkim na terenie Żuław.

Zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa magazynowo – usługowo – produkcyjna skupiają się w szczególności w miejscowościach położonych w sąsiedztwie miasta Elbląga. Do najbardziej zabudowanych miejscowości gminy należy miejscowość Gronowo Górne. Znajduje się tu zabudowa produkcyjna, usługowa, magazynowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz zabudowa mieszana mieszkaniowo – usługowa.

Tereny mieszkaniowe rozwijają się wokół miasta Elbląga szczególnie na Wysoczyźnie Elbląskiej w miejscowościach: Gronowo Górne, Nowina, Komorowo Żuławskie, Przezmark, Czechowo i Sierpin. Świadczą o tym wydane decyzje o warunkach zabudowy, gdzie w latach 2019 – 2021 r. wydano łącznie 453 decyzji o warunkach zabudowy. Na obszarze gminy znajdują się także takie tereny, na których nie obserwuje się ruchu budowlanego. Należą do nich miejscowości: Batorowo, Helenowo, Janów i Lisów.

Największym zainteresowaniem inwestorów budownictwa mieszkaniowego cieszą się tereny położone najbliżej Elbląga, posiadające dobre połączenie drogowe z miastem oraz dobrą (częstą) komunikację pasażerską (autobusową). Zainteresowaniem inwestorów budownictwa usługowo – produkcyjnego cieszą się tereny w sąsiedztwie węzłów drogowych w Gronowie Górnym, Władysławowie i Kazimierzowie.

Znaczna część obszaru gminy została przekształcona w wyniku działalności człowieka.

Na tereny zurbanizowane składają się przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, zabudowy usługowej i produkcyjnej, a także ciągi komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej. Na terenie sąsiadującym bezpośrednio z miastem Elbląg widoczny jest proces urbanizacyjny i idący za nim rozwój demograficzny, społeczny i ekonomiczny. Gmina posiada strukturę funkcjonalno – przestrzenną ukształtowaną w głównej mierze przez warunki przyrodnicze i historycznie.

# ANALIZA ŚRODOWISKOWA

Obszar gminy Elbląg rozciąga się u podnóża zachodniego i południowozachodniego skłonu Wysoczyzny Elbląskiej. Część północno-zachodnia gminy obejmuje ujściowy odcinek Nogatu i rzeki Elbląg (Zatoka Elbląska) do Zalewu Wiślanego i leży w granicach Żuław Elbląskich. Występująca tutaj rzeźba w wyższej części odpowiada wysoczyźnie morenowej falistej, w niższej została określona jako równina egzaracyjno-denudacyjna. Południowo-wschodni fragment gminy Elbląg, przylegający od wschodu do Jeziora Drużno, stanowi najbardziej zewnętrzną, południowo-wschodnią część Żuław Elbląskich. W tej części Żuław uchodzą do Jeziora Drużno rzeki Elszka i Wąska. Znajdują się tu obszary przyrodnicze charakteryzujące się znaczną bioróżnorodnością.

## 2.1. WALORY PRZYRODNICZE

Wartość przyrodniczą terenu podkreślają ustanowione prawem formy ochrony przyrody. W granicach gminy znajdują się:

* 3 rezerwaty przyrody,
* 3 obszary chronionego krajobrazu,
* 4 ostoje Natura 2000,
* park krajobrazowy wraz z otuliną
* 69 obiektów pomników przyrody, w tym 68 pojedynczych drzew oraz jedna aleja.

Usankcjonowana prawnie ochrona pozwala na wprowadzenie wysokiego reżimu gospodarowania na obszarze chronionym i stanowi barierę dla swobodnego przekształcania przestrzeni, cennych okazów przyrody i krajobrazu, w tereny zabudowane. Jednocześnie zachowanie walorów przyrodniczych stanowi podstawę poziomu życia oraz rozwoju funkcji komplementarnych np: funkcji turystycznej oraz rolnictwa ekologicznego.

## 2.2. WALORY AGROTECHNICZNE

Bardzo wysoki potencjał agroekologiczny wynikający z występowania (w większości) osadów aluwialnych (mad ciężkich i średnich, których większość zalicza się do 1 i 2 kompleksu przydatności rolniczej) i korzystne warunki dla upraw łąkowych na trwałych użytkach zielonych są czynnikami sprzyjającymi hodowli i chowu bydła szczególnie mlecznego.

W wysoczyznowej części gminy Elbląg dominującym utworem na powierzchni gruntu jest glina zwałowa zmieszana z osadami piaszczysto-żwirowymi. W tych rejonach przeważają gleby brunatne właściwe i gleby brunatne wyługowane, kwaśne.

W strukturze użytkowania użytków rolnych dominują grunty orne – 60% powierzchni wszystkich użytków rolnych, oraz trwałych użytków zielonych – pastwisk i łąk – 32% powierzchni użytków rolnych oraz siedlisk rolniczych (spadek o 18,6% w stosunku do roku 2012).

Do leśnej przestrzeni produkcyjnej zaliczone są tereny lasów oraz inne gruntów leśnych niezalesionych. Powierzchnia gruntów leśnych ogółem w gminie wynosi 1940 ha, w tym powierzchnia lasów 98%. Wskaźnik lesistości gminy jest niski i wynosi 9,8 %.

## 2.3. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ŚRODOWISKOWYCH

Uwarunkowania przyrodnicze i agrotechniczne determinują rozwój zagospodarowanie przestrzennego obszaru gminy. Niżej wyeliminowano tereny, które wykluczają lub ograniczają możliwość zabudowy, a także wyróżniono tereny o korzystnych warunkach dla lokalizacji o funkcji mieszkalnych.

1. **Tereny wykluczone, lub na których występują ograniczenia zabudowy:**
2. wysoka bonitacja gruntów determinująca główną funkcję obszarów wiejskich, które posiadają wysoki odsetek gruntów ornych,
3. tereny pasa technicznego brzegu morskiego,
4. tereny rezerwatów, obszary objęte Naturą 2000, ograniczenie zabudowy na terenach objętych ochroną prawną,
5. tereny leśne i większe grupy zadrzewień, ciągi ekologiczne,
6. tereny łąk i pastwisk pełniących funkcje ekologiczne,
7. tereny rzek, charakterystyczna sieć rowów i kanałów melioracyjnych na obszarze Żuław oraz terenów depresyjnych położonych poniżej poziomu morza,
8. występowanie obszarów szczególnego zagrożenia wynikającego z warunków naturalnych, oraz obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi z powodu przerwania wałów,
9. obszary o budowie geologicznej związane z występowaniem terenów niekorzystnych pod zabudowę, delimitujące w naturalny sposób rozwój budownictwa mieszkaniowego,
10. teren o promieniu 15 m od pomników przyrody, 50 m od stopy wału, 100 m od brzegu wód znajdujący się na obszarze Natura 2000, OChK, parku ochrony krajobrazu i jego otuliny,
11. tereny udokumentowanych złóż kopalin oraz tereny górnicze po rekultywacji.
12. **Tereny predysponowane pod zabudowę**
13. tereny już zabudowane z funkcją uzupełnienia istniejącej zabudowy,
14. tereny w sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych drogi S7 I S22,
15. tereny posiadające dostęp komunikacyjny,
16. występowanie słabszych gleb, gdzie dominującym utworem na powierzchni gruntu jest glina zwałowa zmieszana z osadami piaszczysto-żwirowymi i gdzie przeważają gleby brunatne właściwe i gleby brunatne wyługowane, kwaśne,
17. dobre nasłonecznienie oraz sprzyjający klimat na terenach wysoczyznowych zachodnio-południowej części gminy.

# ANALIZA EKONOMICZNA

Analiza ekonomiczna jest metodą badania procesów gospodarczych, polegająca na rozpatrywaniu związków zachodzących pomiędzy poszczególnymi elementami tych procesów. Jest stosowana zarówno do badania zjawisk i procesów gospodarczych zachodzących w skali całej gospodarki narodowej (analiza makroekonomiczna), jak również zjawisk i procesów występujących w ramach poszczególnych jednostek gospodarujących (w tym przypadku analiza mikroekonomiczna gminy Elbląg.

Analiza ekonomiczna umożliwia stawianie diagnoz, ułatwia podejmowanie decyzji, a także sprzyja racjonalizacji procesów gospodarczych. W warunkach zmienności otoczenia, rozwoju techniki i nauki podejmowanie decyzji dotyczących zarządzania gminą wymaga szybkich i rzetelnych informacji. Podstawą analizy ekonomicznej jest analiza finansowa. Skupia się ona na badaniu kondycji finansowej gminy. Jej podstawowym zadaniem jest ocena działalności gminy od strony finansowej, w stosunku do założeń możliwości przyszłych wydatków, w tym przypadku, na realizację infrastruktury niezbędnej dla zabezpieczenia potrzeb nowych terenów budowlanych.

## 3.1. DOCHODY GMINY

Na przestrzeni ostatnich lat gmina Elbląg odnotowała wzrost dochodów, które w 2021 r. osiągnęły poziom 58 938 000 zł. Na dochód ogółem składają się subwencja ogólna, dochody własne, dotacje celowe z budżetu państwa oraz środki pochodzące ze źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi, środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej i inne środki określone w odrębnych przepisach.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 20221 r. poz. 2257 z późn. zm.) źródłami dochodów gminy są: wpływy z podatków (od nieruchomości, rolnego, leśnego, od środków transportowych, dochodowego od osób fizycznych, opłacanego w formie karty podatkowej, od spadków i darowizn, od czynności cywilnoprawnych) oraz wpływy z opłat (skarbowej, targowej, miejscowej, uzdrowiskowej, od posiadania psów, reklamowej, eksploatacyjnej, innych stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów). W strukturze dochodów własnych Gminy Elbląg największy udział mają dochody podatkowe.

Tabela 2. Ogólny dochód gminy w okresie od 2015 do 2021 r.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Dochód 2015 r.** | **Dochód 2016 r.** | **Dochód 2017 r.** | **Dochód 2018 r.** | **Dochód 2019 r.** | **Dochód 2020 r.** | **Dochód**  **2021 r.** |
| Dochody gminy  ogółem w tys. zł | 27 653 | 31 780 | 35 738 | 39 982 | 46 524 | 46 483 | 58 936 |

**Suma dochodów** do budżetu gminy Elbląg w 2021 roku wyniosła 58,9 mln złotych, co daje 7,7 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 25.8% w porównaniu do roku 2020. Największa część dochodów wygenerowały działy:

* 756 - Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (40.2%)
* 758 - Różne rozliczenia (19.7%)
* 010 - Rolnictwo i łowiectwo (8.7%).

W budżecie gminy Elbląg wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 919 złotych (11,9%) na jednego mieszkańca, natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 462 złotych (6,0%) na jednego mieszkańca.

## WYDATKI GMINY

**Suma wydatków** z budżetu gminy Elbląg wyniosła w 2021 roku 54,6 mln złotych, co daje 7,2 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. W stosunku do roku 2020 nastąpił wzrost wydatków o 3.3%.

Największa część budżetu gminy Elbląg została przeznaczona na działy:

* 801 - Oświata i wychowanie - 20.2%
* 600 - Transport i łączność - 15.8%
* 750 - Administracja publiczna - 13.7%.

W roku 2021 wydatki inwestycyjne wynosiły 16,1 mln złotych, czyli 29,5% wydatków ogółem.

Tabela 3. Wybrane wydatki z budżetu gminy wg działów klasyfikacji budżetowej w latach 2014 ÷ 2021

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Dział klasyfikacji budżetowej** | **2014**  mln. zł | **2015**  mln. zł | **2016**  mln. zł | **2017**  mln. zł | **2018**  mln. zł | **2019**  mln. zł | **2020**  mln. zł | **2021**  mln. zł |
| Oświata i wychowanie | 8.6  (2,8%) | 9.0  (31,9%) | 9.1  (29,1%) | 9.2  (23,8%) | 10.0 (20,5%) | 10.5 (20,5%) | 11,0 (20,9%) | 11.1 (20,2%) |
| Transport i łączność | 4,0  (13,0%) | 4,7  (16,4%) | 2,7  (8,6%) | 4,4  (11,4%) | 7,8  (17,9%) | 11,3  (22,1%) | 9,2  (17,5%) | 8,6  (15,8%) |
| Administracja publiczna | 3,6  (11,7%) | 3,5  (12,5%) | 3,7  (11,7%) | 3,8  (9,9%) | 4,2  (9,6%) | 4,6  (9,0%) | 4,7  (8,9%) | 7,5  (13,7%) |
| Rolnictwo i łowiectwo | 2,3  (7,5%) | 0,949  (3,4%) | 1,0  (3,3%) | 4,6  (9,8%) | 2,4  (5%) | 2,1  (4,1%) | 5,6  (10,7%) | 4,8  (13,7%) |
| Gospodarka komun. i ochrona środowiska | 2,2  (7,5%) | 2,0  (6,9%) | 2,0  (6,3%) | 2,1  (5,4%) | 2,4  (5,5%) | 2,9  (5,6%) | 3,2  (6,1%) | 4,0  (7,3%) |
| Pomoc społeczna | 6,0  (19,6%) | 5,8  (20,5%) | 10,5  (33,3%) | 3,0  (7,8%) | 2,8  (6,4%) | 2,7  (5,3%) | 2,5  (4,7%) | 2,6  (4,8%) |
| Kultura i ochrona  dziedzictwa. narodowego | 0,728  (2,4%) | 0,336  (1,2%) | 0,337  (1,2%) | 0,318  (0,8%) | 3,2  (7,3%) | 4,0  (7,8%) | 1,4  (2,6%) | 1,7  (3,2%) |
| Obsługa długu publicznego | 0,613  (2,0%) | 0,563  (2,0%) | 0,589  (1,9%) | 0,637  (1,6%) | 0,655  (1,5%) | 0,918  (1,8%) | 0,869  (1,7%) | 0,712  (1,3%) |
| Edukacyjna opieka wychowawcza | 0,500  (1.6%) | 0,446  (1,6%) | 0,456  (1,5%) | 0,387  (1,0%) | 0,401  (0,9%) | 0,385  (0,8%) | 0,455  (0,9%) | 0,509  (0,9%) |
| Bezpieczeństwo publ. i opieka przeciwpożarowa | 0,843  (2.8%) | 0,150  (0,5%) | 0,122  (0,4%) | 0,152  (0,4%) | 0,174 (0,5%) | 0,206  (0,6%) | 0,697  (1,3%) | 0,489  (0,9%) |
| Gospodarka mieszkaniowa. | 0,262  (0,9%) | 0,333  (1,2%) | 0,373  (1,2%) | 0,533  (1,4%) | 0,296 (0,7%) | 0,541  (1,1%) | 0,321  (0,6%) | 0,443  (0,8%) |

Wydatki gminy Elbląg związane są z realizacją zadań, do których, zgodnie z art. 6 ustawy o samorządzie gminnym, należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów oraz z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z art. 7, zadania własne zaspakajające zbiorowe potrzeby wspólnoty. Wydatki ponoszone przez jednostki samorządu terytorialnego podzielić można pod względem przeznaczenia na dwie duże grupy:

* wydatki bieżące – związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania poszczególnych obiektów jednostek samorządu terytorialnego i zaspokajaniem bieżących potrzeb wynikających z realizacji zadań,
* wydatki inwestycyjne – służące podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego.

W gminie Elbląg wydatki bieżące stanowią ok 68% ogólnych wydatków. W strukturze wydatków bieżących największy udział mają wydatki przeznaczone na oświatę i wychowanie. Drugą co do wielkości grupą wydatków jest pomoc społeczna.

Wydatki na infrastrukturę techniczną, w tym komunikację i sieci: wodociągową, kanalizacyjną oraz oświetleniową elektroenergetyczną mieszczą się w dziale „transport i łączność” oraz „gospodarka komunalna i ochrona środowiska”.

Udział wydatków na drogi i infrastrukturę techniczną kształtują się średnio 8,03% do 27,81% średnio 19,4% rocznego budżetu gminy. W poniższej zamieszczonej tabeli przedstawione zostały wydatki na poszczególne branże infrastruktury technicznej w latach 2015 – 2021.

Tabela nr 4. Udział wydatków poniesionych na realizację infrastruktury technicznej w latach 2015 – 2021 w dochodzie własnym gminy.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Dochód 2015 r. | Dochód 2016 r. | Dochód 2017 r. | Dochód 2018 r. | Dochód 2019 r. | Dochód 2020 r. | Dochód  2021 r. |
| **Dochody gminy**  **ogółem w tys. zł** | **27 653** | **31 780** | **35 738** | **39 982** | **46 524** | **46 483** | **58 936** |
| Wydatki na infrastrukturę | 4 917 | 3 233 | 8 673 | 11 765 | 10 773 | 12 866 | 6 284 |
| Wodociągi sieci i urządzenia z tym związane | 29 | 178 | 2 106 | 1 250 | 738 | 721 | 1 094 |
| Kanalizacje, w tym sieci, przepompownie itp | 373 | 110 | 1 816 | 164 | 400 | 3 815 | 2 779 |
| Elektroenergetykę, w tym sieci, trafostacje itp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Komunikacje, w tym drogi i parkingi | 4 175 | 2 265 | 3 370 | 7 044 | 9 872 | 8 393 | 7 003 |
| **RAZEM** | **4 577** | **2 553** | **7 292** | **8 458** | **11 010** | **12 929** | **10 876** |
| **Udział % wydatków na infrastrukturę** | **16,55%** | **8,03%** | **20,40%** | **21,15%** | **23,66%** | **27,81%** | **18,45%** |

*Źródło: opracowanie własne gminy Elbląg*

# ANALIZA SPOŁECZNA:

Uwarunkowania wynikające z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych oraz wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, które warunkują rozwój przestrzenny, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę w gminie. Ruch budowlany, którego wynikiem są wydane pozwolenia na budowę oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje celu publicznego w ostatnich latach. Synteza analizy społecznej.

1. Niewystarczający w stosunku do potrzeb rynek pracy.
2. Widoczny proces suburbanizacyjny z uwagi na sąsiedztwo miasta Elbląg.
3. Rosnące oczekiwania w zakresie lokalizacji domów jednorodzinnych, mieszkań, ich wielkości, technologi budowalnej i wyposażenia.
4. Możliwość tworzenia usług i działalności gospodarczej na potrzeby wsi w ramach istniejącej zabudowy.
5. Szanse rozwojowe gminy, a co za tym idzie, szanse dalszego wzrostu liczby mieszkańców gminy i zapotrzebowania na nową zabudowę.
6. Wskaźnik gęstości zaludnienia – 39 osób/km2.
7. Przewaga ludności w wieku produkcyjnym.
8. Spadek z roku na rok liczby osób na 1 mieszkanie.
9. Zwiększanie się z roku na rok powierzchni użytkowej mieszkań oraz ich liczby.
10. „Moda” na dom na wsi (suburbanizacja).

## 4.1. MIESZKALNICTWO

W 2021 roku w gminie Elbląg oddano do użytku 37 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 4,86 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Elbląg to 2 259 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 298 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne.

**Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach** w gminie Elbląg to 5,49 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby w całej Polsce.

**Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości** oddanej do użytkowania w 2021 roku w gminie Elbląg to 129,90 m2 i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

**Wyposażenie mieszkań.** Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne:

99,20% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu,

94,56% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany,

90,04% mieszkań posiada łazienkę,

80,08% korzysta z centralnego ogrzewania,

20,36% korzysta z gazu sieciowego.  
*Dane z:*[*https://www.polskawliczbach.pl/gmina\_Elblag*](https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Elblag)

## 4.2. BEZROBOCIE

Bezrobocie rejestrowane w gminie Elbląg wynosiło w 2021 roku 10,3%. W gminie Elbląg na 1000 mieszkańców pracuje 472 osób. Wśród liczby ogółem pracujących w gminie 29,6% stanowią kobiety a 70,4% mężczyźni.

Saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 104 osób na rzecz osób przyjeżdzających do pracy z poza terenu gminy. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Elbląg 388 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 492 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy.

Udział aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Elbląg pracuje w sektorze:

* rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo) - 31,3%,
* przemysłowym i budowlanym - 38,4%,
* usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) - 12,8%
* finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości) - 1,0%.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Elbląg wynosiło 4 690,74 PLN, co odpowiada 78.20% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce.  
Dane z : [*https://www.polskawliczbach.pl/gmina\_Elblag*](https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Elblag)

## 4.3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

W gminie Elbląg w roku 2021 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 908 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 692 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 104 nowe podmioty, a 44 podmioty wyrejestrowano.

Na przestrzeni lat 2009-2021 najwięcej (117) podmiotów zarejestrowano w roku 2019, a najmniej (53) w roku 2013. W tym samym okresie najwięcej (73) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2018 roku, najmniej (26) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2010 roku.

Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w gminie Elbląg najwięcej (80) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością.

Na terenie gminy zarejestrowanych jest 905 przedsiębiorstw, podział przedsiębiorstw ze względu na ilość zatrudnionych wygląda następująco:

* Mikro-przedsiębiorstwa (0-9 zatrudnionych) - 864
* Małe przedsiębiorstwa (10-49 zatrudnionych) - 35
* Średnie przedsiębiorstwa (50-249 zatrudnionych) - 6
* Duże przedsiębiorstwa (250-999 zatrudnionych) - 3

*Dane z:*[*https://www.polskawliczbach.pl/gmina\_Elblag*](https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Elblag)*.*

# PROGNOZY DEMOGRAFICZNE

Prognoza demograficzna określa przewidywania kształtowania się zjawisk i procesów demograficznych, ich kierunków oraz tempa rozwoju. Przewidywanie przyszłych kierunków zmian procesów demograficznych zawsze jest obarczone dużą niepewnością.

## 5.1. OCENA DEMOGRAFICZNA GMINY

Przeanalizowano stan ludności w gminie na przestrzeni 6 – lat od roku 2015 do roku 2021.

W analizowanym okresie ludność sukcesywnie się zwiększała od 7210 w roku 2015 do 7430 w roku 2021. Jednak wzrost ludności nie rozkłada się równomiernie. W jednych miejscowościach następuje zdecydowany wzrost ludności, w innych wzrost jest niewielki kilkuosobowy, natomiast są miejscowości gdzie wzrost jest wyraźny. Porównanie Patrz tabela 7. .

Tabela 7. Stan ludności zameldowanej na stałe na dzień 31.12.2020

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ludność | Ogółem | W wieku przedprodukcyjnym  (17 lat i mniej) | | W wieku po produkcyjnym (18-65 lat) | | W wieku poprodukcyjnym  (66 lat i więcej) | |
| kobiety | mężczyźni | kobiety | mężczyźni | kobiety | mężczyźni |
| Adamowo | 65 | 6 | 10 | 17 | 26 | 4 | 2 |
| Adamowo-Osiedle | 88 | 7 | 7 | 30 | 35 | 6 | 3 |
| Batorowo | 189 | 20 | 19 | 70 | 58 | 12 | 10 |
| Bielnik Pierwszy | 186 | 21 | 20 | 58 | 73 | 10 | 4 |
| Bielnik Drugi | 209 | 22 | 22 | 70 | 77 | 9 | 9 |
| Bogaczewo | 107 | 8 | 7 | 31 | 49 | 9 | 3 |
| Cieplice | 148 | 17 | 16 | 48 | 53 | 7 | 7 |
| Czechowo | 114 | 12 | 16 | 38 | 34 | 8 | 6 |
| Dłużyna | 203 | 25 | 28 | 74 | 67 | 8 | 1 |
| Drużno | 68 | 3 | 9 | 18 | 27 | 6 | 5 |
| Gronowo Górne | 1351 | 116 | 124 | 464 | 442 | 106 | 99 |
| Helenowo | 106 | 5 | 17 | 36 | 33 | 7 | 8 |
| Jagodno | 27 | 1 | 2 | 11 | 6 | 4 | 3 |
| Janowo | 178 | 12 | 20 | 57 | 63 | 14 | 12 |
| Janów | 299 | 23 | 27 | 96 | 115 | 23 | 15 |
| Karczowizna | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Kazimierzowo | 265 | 22 | 24 | 93 | 96 | 17 | 13 |
| Kępa Rybacka | 200 | 24 | 20 | 73 | 66 | 13 | 4 |
| Kępiny Wielkie | 99 | 12 | 7 | 31 | 32 | 12 | 5 |
| Klepa | 9 | 2 | 1 | 1 | 3 | 0 | 2 |
| Komorowo Żuławskie | 289 | 33 | 28 | 102 | 97 | 19 | 10 |
| Lisów | 181 | 16 | 25 | 58 | 58 | 17 | 7 |
| Myślęcin | 110 | 16 | 11 | 38 | 32 | 7 | 6 |
| Nowa Pilona | 86 | 4 | 14 | 20 | 30 | 10 | 8 |
| Nowakowo | 462 | 47 | 43 | 153 | 166 | 25 | 28 |
| Nowakowo Trzecie | 12 | 2 | 0 | 6 | 2 | 1 | 1 |
| Nowe Batorowo | 195 | 22 | 21 | 60 | 69 | 16 | 7 |
| Nowe Pole | 26 | 3 | 2 | 7 | 9 | 3 | 2 |
| Nowina | 330 | 45 | 44 | 116 | 94 | 16 | 15 |
| Nowotki | 114 | 14 | 14 | 40 | 35 | 5 | 6 |
| Nowy Dwór | 54 | 4 | 4 | 19 | 24 | 3 | 0 |
| Pasieki | 44 | 8 | 1 | 11 | 17 | 3 | 4 |
| Pilona | 148 | 20 | 12 | 57 | 44 | 10 | 5 |
| Przezmark | 355 | 43 | 49 | 117 | 120 | 12 | 14 |
| Przezmark-Osiedle | 207 | 26 | 13 | 67 | 83 | 13 | 5 |
| Raczki Elbląskie | 200 | 24 | 24 | 64 | 74 | 10 | 4 |
| Sierpin | 107 | 12 | 13 | 38 | 34 | 6 | 4 |
| Tropy Elbląskie | 90 | 8 | 10 | 23 | 38 | 5 | 6 |
| Weklice | 111 | 12 | 9 | 32 | 43 | 9 | 6 |
| Węzina | 173 | 21 | 22 | 56 | 56 | 12 | 6 |
| Władysławowo | 223 | 30 | 24 | 58 | 74 | 9 | 28 |
| Cała gmina | 7430 | 768 | 779 | 2458 | 2555 | 486 | 384 |

*Źródło: Gmina Elbląg 2022 r.*

Tabela 8. Stan ludności zameldowanej na stałe na dzień 31.12.2021

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ludność | Ogółem | W wieku przedprodukcyjnym  (17 lat i mniej) | | W wieku po produkcyjnym (18-65 lat) | | W wieku poprodukcyjnym  (66 lat i więcej) | |
| kobiety | mężczyźni | kobiety | mężczyźni | kobiety | mężczyźni |
| Adamowo | 61 | 5 | 10 | 17 | 23 | 4 | 2 |
| Adamowo-Osiedle | 81 | 7 | 6 | 28 | 32 | 5 | 3 |
| Batorowo | 188 | 20 | 15 | 70 | 61 | 12 | 10 |
| Bielnik Pierwszy | 193 | 25 | 21 | 57 | 76 | 10 | 4 |
| Bielnik Drugi | 212 | 24 | 20 | 72 | 79 | 8 | 9 |
| Bogaczewo | 105 | 8 | 6 | 31 | 49 | 8 | 3 |
| Cieplice | 144 | 16 | 15 | 47 | 53 | 6 | 7 |
| Czechowo | 114 | 12 | 16 | 38 | 34 | 8 | 6 |
| Dłużyna | 208 | 23 | 30 | 78 | 69 | 7 | 1 |
| Drużno | 69 | 4 | 9 | 16 | 28 | 7 | 5 |
| Gronowo Górne | 1355 | 113 | 127 | 451 | 429 | 121 | 114 |
| Helenowo | 104 | 4 | 17 | 33 | 32 | 9 | 9 |
| Jagodno | 26 | 1 | 2 | 10 | 6 | 5 | 2 |
| Janowo | 181 | 12 | 22 | 59 | 63 | 13 | 12 |
| Janów | 295 | 23 | 29 | 95 | 108 | 25 | 15 |
| Karczowizna | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Kazimierzowo | 260 | 19 | 24 | 90 | 93 | 18 | 16 |
| Kępa Rybacka | 192 | 23 | 17 | 71 | 64 | 11 | 6 |
| Kępiny Wielkie | 97 | 11 | 7 | 30 | 31 | 13 | 5 |
| Klepa | 9 | 2 | 1 | 2 | 3 | 0 | 1 |
| Komorowo Żuł. | 283 | 30 | 29 | 102 | 95 | 16 | 11 |
| Lisów | 172 | 15 | 26 | 58 | 51 | 15 | 7 |
| Myślęcin | 108 | 15 | 10 | 37 | 32 | 9 | 5 |
| Nowa Pilona | 83 | 4 | 14 | 19 | 31 | 9 | 6 |
| Nowakowo | 446 | 43 | 42 | 151 | 153 | 27 | 29 |
| Nowakowo Trzecie | 9 | 1 | 0 | 3 | 2 | 2 | 1 |
| Nowe Batorowo | 196 | 23 | 22 | 61 | 64 | 16 | 10 |
| Nowe Pole | 26 | 3 | 2 | 6 | 8 | 4 | 3 |
| Nowina | 337 | 48 | 45 | 114 | 98 | 19 | 13 |
| Nowotki | 118 | 12 | 15 | 39 | 36 | 10 | 6 |
| Nowy Dwór | 52 | 3 | 4 | 17 | 23 | 5 | 0 |
| Pasieki | 39 | 7 | 2 | 9 | 15 | 3 | 3 |
| Pilona | 158 | 21 | 14 | 60 | 46 | 10 | 8 |
| Przezmark | 364 | 47 | 45 | 119 | 120 | 16 | 17 |
| Przezmark-Osiedle | 203 | 23 | 13 | 66 | 82 | 14 | 5 |
| Raczki Elbląskie | 198 | 28 | 23 | 57 | 71 | 13 | 6 |
| Sierpin | 103 | 11 | 14 | 36 | 33 | 6 | 3 |
| Tropy Elbląskie | 88 | 8 | 8 | 22 | 41 | 5 | 4 |
| Weklice | 105 | 11 | 8 | 31 | 41 | 8 | 6 |
| Węzina | 173 | 22 | 21 | 55 | 59 | 10 | 6 |
| Władysławowo | 223 | 28 | 23 | 57 | 74 | 10 | 31 |
| Cała gmina | 7379 | 755 | 774 | 2414 | 2509 | 517 | 410 |

*Źródło: Gmina Elbląg 2022 r.*

Przeanalizowano stan ludności w gminie na przestrzeni 6 – lat od roku 2015 do roku 2021.

W analizowanym okresie ludność sukcesywnie się zwiększała od 7210 w roku 2015 do 7430 w roku 2021. Jednak wzrost ludności nie rozkłada się równomiernie. W jednych miejscowościach następuje zdecydowany wzrost ludności, w innych wzrost jest niewielki kilkuosobowy, natomiast są miejscowości gdzie wzrost jest wyraźny, do nich należy .

Tabela 7. Liczba ludności zameldowanej w poszczególnych miejscowościach gminy Elbląg, w okresie 2015-2021 r.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ludność | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Saldo 2015 -2021 r. | |
| w liczbach | w procentach |
| Adamowo | 58 | 61 | 64 | 68 | 67 | 65 | 65 | + 7 | 12,1 % |
| Adamowo-Osiedle | 94 | 91 | 88 | 90 | 91 | 88 | 88 | - 6 | 6,4 % |
| Batorowo | 203 | 203 | 202 | 194 | 193 | 189 | 189 | -14 | 6,9 % |
| Bielnik Pierwszy | 180 | 182 | 183 | 185 | 185 | 186 | 186 | +6 | 3,3 % |
| Bielnik Drugi | 223 | 223 | 223 | 216 | 213 | 209 | 209 | -14 | 6,3 % |
| Bogaczewo | 131 | 131 | 124 | 121 | 112 | 107 | 107 | -24 | 18,3 % |
| Cieplice | 144 | 145 | 147 | 142 | 138 | 148 | 148 | +4 | 2,7 % |
| Czechowo | 94 | 94 | 98 | 100 | 108 | 114 | 114 | +20 | 21,3 % |
| Dłużyna | 192 | 199 | 199 | 204 | 204 | 203 | 203 | +11 | 5,7 % |
| Drużno | 72 | 72 | 71 | 71 | 68 | 68 | 68 | -4 | 5,6 % |
| Gronowo Górne | 1319 | 1336 | 1356 | 1357 | 1354 | 1351 | 1351 | +34 | 2,8 % |
| Helenowo | 114 | 116 | 112 | 111 | 109 | 106 | 106 | -8 | 7,0% |
| Jagodno | 23 | 24 | 28 | 27 | 27 | 27 | 27 | +4 | 16,7 % |
| Janowo | 172 | 174 | 174 | 178 | 179 | 178 | 178 | +6 | 3,5 % |
| Janów | 313 | 311 | 306 | 307 | 302 | 299 | 299 | -14 | 4,5 % |
| Karczowizna | 6 | 5 | 5 | 4 | 3 | 2 | 2 | -4 | 66,7 % |
| Kazimierzowo | 268 | 269 | 265 | 253 | 254 | 265 | 265 | -3 | 1,1 % |
| Kępa Rybacka | 211 | 211 | 212 | 201 | 204 | 200 | 200 | -11 | 5,2 % |
| Kępiny Wielkie | 105 | 97 | 97 | 103 | 98 | 99 | 99 | -6 | 5,7 % |
| Klepa | 8 | 8 | 7 | 8 | 9 | 9 | 9 | +1 | 12,5 % |
| Komorowo Żuławskie | 249 | 264 | 273 | 281 | 282 | 289 | 289 | +40 | 16,1 % |
| Lisów | 188 | 185 | 180 | 182 | 180 | 181 | 181 | -7 | 3,7 % |
| Myślęcin | 102 | 100 | 105 | 112 | 109 | 110 | 110 | -8 | 7,8 % |
| Nowa Pilona | 80 | 81 | 86 | 87 | 83 | 86 | 86 | +6 | 7,5 % |
| Nowakowo | 445 | 449 | 450 | 452 | 455 | 462 | 462 | +17 | 3,8 % |
| Nowakowo Trzecie | 29 | 26 | 21 | 19 | 17 | 12 | 12 | -17 | 58,6 % |
| Nowe Batorowo | 198 | 194 | 198 | 203 | 198 | 195 | 195 | -3 | 1,5 % |
| Nowe Pole | 23 | 24 | 24 | 25 | 26 | 26 | 26 | +3 | 13,4 % |
| Nowina | 280 | 295 | 309 | 319 | 323 | 330 | 330 | +40 | 14,3 % |
| Nowotki | 126 | 126 | 128 | 115 | 118 | 114 | 114 | -12 | 9,5 % |
| Nowy Dwór | 62 | 64 | 64 | 56 | 55 | 54 | 54 | -8 | 12,9 % |
| Pasieki | 40 | 41 | 39 | 41 | 42 | 44 | 44 | +4 | 10 % |
| Pilona | 140 | 148 | 153 | 147 | 151 | 148 | 148 | +4 | 2,9 % |
| Przezmark | 286 | 297 | 320 | 322 | 350 | 355 | 355 | +69 | 24,1 % |
| Przezmark-Osiedle | 213 | 216 | 218 | 208 | 206 | 207 | 207 | -6 | 2,8 % |
| Raczki Elbląskie | 166 | 176 | 183 | 185 | 195 | 200 | 200 | +34 | 20,5 % |
| Sierpin | 73 | 79 | 87 | 96 | 98 | 107 | 107 | +34 | 46,6 % |
| Tropy Elbląskie | 90 | 90 | 90 | 94 | 90 | 90 | 90 | - | - |
| Weklice | 115 | 112 | 115 | 116 | 116 | 111 | 111 | -4 | 3,5 % |
| Węzina | 168 | 166 | 165 | 164 | 175 | 173 | 173 | +5 | 3 % |
| Władysławowo | 207 | 208 | 226 | 226 | 228 | 223 | 223 | +13 | 6,3 % |
| Cała gmina | 7210 | 7293 | 7394 | 7390 | 7415 | 7430 | 7430 | +22 | 0,3% |

*Źródło: Dane UG Elbląg, zameldowania stałe (g)*

Przeanalizowano stan ludności w gminie na przestrzeni 6 – lat od roku 2015 do roku 2021. W analizowanym okresie ludność sukcesywnie się zwiększała od 7210 w roku 2015 do 7430 w roku 2021.

Jednak wzrost ludności nie rozkłada się równomiernie. W jednych miejscowościach następuje zdecydowany wzrost ludności, w innych wzrost jest niewielki kilkuosobowy, natomiast są miejscowości gdzie wzrost jest wyraźny. Ostatnia kolumna tabeli 6 przedstawia zmiany ludności w poszczególnych miejscowościach liczbach całkowitych i w procentach. Największy wzrost ludności nastąpił w miejscowościach położonych najbliżej miasta Elbląga, w tym o 69 osób w Przezmarku, 40 osób w Komorowie Żuławskim, o 34 osoby w Gronowie Górnym, Raczkach Elbląskich i w Sierpinie oraz o 20 osób w Czechowie. Natomiast widoczny jest ubytek o 14% w miejsc. Batorowo, Bielnik Drugi, Janów Nowotki o 12 osób oraz Kępa Rybacka o 11 osób.

Wyraźnie więc zaznacza się ubytek ludności na terenach typowo rolniczych a zwiększa się ilość mieszkańców w miejscowościach położonych blisko Elbląga o dobrych warunkach klimatycznych oraz dobrym połączeniem drogowym z miastem. W globalnym ujęciu dla gminy nie jest widoczne, lecz w ujęciu holistycznym widać wyraźnie, że następuje wyludnienie na terenach typowo rolniczych oddalonych od miasta, a zwiększa się zaludnienie terenów podmiejskich

*Wykres 3. Liczba ludności w latach 2015-2021 w gminie Elbląg z linią trendu*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie* [*http://stat.gov.pl/*](http://stat.gov.pl/)

Analizie poddano ludność zamieszkująca gminę w podziale na ludność w okresie przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym z podziałem na kobiety i mężczyzn. Na 100 procent ludności zameldowanej w gminie w 2021 r. Udział ludności w wieku produkcyjnym (w wieku 18-65 lat) kształtuje się na poziomie 67,5% (przy niewielkiej większości mężczyzn w stosunku do kobiet), 11,7% poprodukcyjnym (w wieku 66 lat i więcej) przy zdecydowanej większości kobiet oraz 20,8% przedprodukcyjnym (w wieku od 0 do 17 lat) również przy zdecydowanej większości dziewcząt.

## 5.2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Punktem wyjścia do prognozy demograficznej dla obszaru gminy Elbląg były następujące czynniki:

* wzrost ludności w latach 2002 – 2021,
* przyrost naturalny w latach 2002 – 2021,
* wskaźnik zameldowań w latach 2002 – 2021,
* położenie w sąsiedztwie m. Elbląg, gdzie zauważa się przenoszenia się części mieszkańców na obszary peryferyjne – na teren gminy.

W gminie Elbląg znajduje się 41 miejscowości. Tabela zamieszczona powyżej przedstawia kształtowanie się ludności w poszczególnych miejscowościach na przestrzeni 7 lat od 2015 r. do roku 2021. Największa z nich to Gronowo Górne z 1351 mieszkańcami w roku 2021. W dwóch miejscowościach Janów i Nowakowo liczba ludności mieści się w przedziale 300 – 500 osób. W 9 -ciu miejscowościach liczba ludności kształtuje się na poziomie od 200 do 300 osób. W kolejnych 15 miejscowościach liczba ludności mieści się w przedziale od 100 do 200 mieszkańców, pozostałe mają ich mniej niż 100. Najmniejsze wsie liczą zaledwie kilku mieszkańców – Karczowizna i Klepa.

Gmina Elbląg ma 7 613 mieszkańców (w tym zameldowanych na stałe 7379 osób) w 2021 r., z czego 48,9% stanowią kobiety, a 51,1% mężczyźni. W latach 2002-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 13,9%. Średni wiek mieszkańców wynosi 39,8 lat i jest nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa warmińsko-mazurskiego oraz nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski.

Mieszkańcy gminy Elbląg zawarli w 2021 roku 21 małżeństw, co odpowiada 2,8 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniej od wartości dla Polski.

W tym samym okresie odnotowano 1,6 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. 31,0% mieszkańców gminy Elbląg jest stanu wolnego, 51,0% żyje w małżeństwie, 8,0% mieszkańców jest po rozwodzie, a 8,0% to wdowy/wdowcy.

W 2021 roku 26,8% zgonów w gminie Elbląg spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 18,8% zgonów w gminie Elbląg były nowotwory, a 8,9% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności gminy Elbląg przypada 10.78 zgonów. Jest to znacznie mniej od wartości średniej dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniej od wartości średniej dla kraju.

W 2021 roku zarejestrowano 145 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 99 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Elbląg 46.

W tym samym roku 0 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 0 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 0.

Na 7 613 mieszkańców gminy Elbląg:

* 62,7% mieszkańców gminy Elbląg jest w wieku produkcyjnym,
* 19,0% w wieku przedprodukcyjnym,
* 18,2% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Rzeczywisty stan zaludnienia gminy Elbląg w 2021 roku kształtowany był przez dodatnie saldo migracji i ujemny przyrost naturalny. Zarejestrowano 145 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 99 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi 46.

Do roku 2019 przyrost naturalny był wyższy lub równy liczbie zgonów. Natomiast od roku 2020 rejestruje się przyrost naturalny ujemny i w roku 2021 wynosi 31. W 2021 roku urodziło się 62 dzieci natomiast zmarły 93 osoby. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,67. Nadwyżka zgonów w stosunku do urodzeń żywych świadczy o zmniejszaniu się liczby ludności mieszkającej w gminie.

Tabela 8. Zmiany przyrostu naturalnego w latach 2015 - 2021

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Rok 2015** | **Rok 2016** | **Rok 2017** | **Rok 2018** | **Rok 2019** | **Rok 2020** | **Rok 2021** |
| Urodzenia żywe | 74 | 68 | 76 | 73 | 84 | 65 | 62 |
| Zgony | 58 | 65 | 73 | 75 | 64 | 81 | 93 |

Liczba ludności na perspektywę 10 letnią dla obszaru gminie Elbląg wg GUS obliczona w 2017 r. przedstawia poniżej zamieszczona tabela. Z uwagi, że dane na rok 2017 mieszczą się w granicy błędu przyjęto prognozę podaną przez GUS do dalszych rozważań.

Tabela 9. Liczba ludności na perspektywę *(wg obliczeń GUS w 2017 r).*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Liczba ludności w latach** | **2021** | **2022** |  | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** |
| **Ogółem** | **7 449** | **7 441** |  | **7 432** | **7 423** | **7 414** | **7 402** | **7 391** | **7 378** | **7 359** | **7 343** |
| przedprodukcyjny | 1 427 | 1 422 |  | 1 420 | 1 401 | 1 374 | 1 349 | 1 317 | 1 299 | 1 296 | 1 297 |
| produkcyjny | 4 671 | 4 612 |  | 4 567 | 4 536 | 4 510 | 4 497 | 4 514 | 4 478 | 4 436 | 4 395 |
| mobilny | 2 863 | 2 796 |  | 2 732 | 2 672 | 2 629 | 2 585 | 2 564 | 2 510 | 2 449 | 2 377 |
| niemobilny | 1 808 | 1 816 |  | 1 835 | 1 864 | 1 881 | 1 912 | 1 950 | 1 968 | 1 987 | 2 018 |
| poprodukcyjny | 1 351 | 1 407 |  | 1 445 | 1 486 | 1 530 | 1 556 | 1 560 | 1 601 | 1 627 | 1 651 |
| 0-14 *(ogółem)* | 1 187 | 1 164 |  | 1 136 | 1 100 | 1 084 | 1 085 | 1 089 | 1 062 | 1 057 | 1 047 |
| 15-59 *(kobiety)* | 4 622 | 4 618 |  | 4 597 | 4 600 | 4 577 | 4 534 | 4 499 | 4 485 | 4 434 | 4 393 |
| 60+ *(kobiety)* | 1 640 | 1 659 |  | 1 699 | 1 723 | 1 753 | 1 783 | 1 803 | 1 831 | 1 868 | 1 903 |
| 15-64 (*mężczyźni)* | 5 170 | 5 121 |  | 5 090 | 5 064 | 5 023 | 4 982 | 4 953 | 4 932 | 4 907 | 4 874 |
| 65+ (*mężczyźni)* | 1 092 | 1 156 |  | 1 206 | 1 259 | 1 307 | 1 335 | 1 349 | 1 384 | 1 395 | 1 422 |
| 80+ *(ogółem)* | 168 | 172 |  | 172 | 173 | 173 | 179 | 187 | 204 | 216 | 235 |

Z analizy przyrostu naturalnego wynika, że rok rocznie zmniejsza się liczba urodzeń. Obecnie ustalenie faktycznej liczby mieszkańców na wsi jest niemożliwa. Przepisy dopuszczają posiadanie kilku mieszkań lub domów, przy czym jest możliwość zamieszkania w nowym domu, lecz nie ma obowiązku zameldowania się w nim. Sytuacja wygląda w ten sposób, że mieszkanie utrzymywane jest w mieście i tam też jest zameldowanie, lecz zazwyczaj jest wynajęte lub niezamieszkałe, natomiast zamieszkały jest dom na wsi. Stąd zgodnie z obecną praktyką, popartą liczbami wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji pozwoleń na budowę, co widać na załączonej mapie „GMINA ELBLĄG. ZAINWESTOWANIE TERENU W ROKU 2022”.

Na podstawie upizp, gmina ma obowiązek wydać decyzje na budowę budynku o ile wniosek nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, stąd poprzez wydane warunki zabudowy następuje niekontrolowany ruch budowlany.

Należy przyjąć do rozważań utrzymujący się od kilku lat trend ruchu budowlanego i zabezpieczając potrzeby terenowe dla realizacji tych potrzeb. Kontrolowane zagospodarowanie terenu, ustalone parametry zabudowy działek oraz parametry budynków i wygląd architektoniczny należy ustalić w planach zagospodarowania przestrzennego. Posiadanie wiedzy dotyczącej obecnych trendów żywiołowej zabudowy należy poprzez ustalenia „Studium …” a później plany zagospodarowania przestrzennego pozwoli wprowadzić ład przestrzenny w strefie podmiejskiej.

Sąsiedztwo miasta Elbląga sprawia, że na terenach podmiejskich notowany jest duży ruch budowlany, co jest następstwem zainteresowania mieszkańców miasta budową domu na wsi. Na terenie gminy Elbląg w ostatnich latach wzrosło zainteresowanie zabudową mieszkaniową, oraz zabudową usługową i usługowo-produkcyjną w związku z przekwalifikowaniem starej drogi S7 na drogę powiatową.

Tylko w ostatnich trzech latach gmina wydała łącznie 487 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym w roku:

* 2019 - 153 decyzji,
* 2020 - 142 decyzji,
* 2021 - 192 decyzji,

Czyli razem w przeciągu trzech lat wydano 562 decyzje, średnio 149,5 decyzji rocznie w tym ok. 87% na nową zabudowę mieszkaniową.

Na podstawie tych decyzji starosta wydał w tym okresie 291 decyzji o pozwolenia na budowę, z czego w tylko w roku 2021 oddano do użytku 37 budynków mieszkalnych, co wskazuje na duże zainteresowanie migracją mieszkańców miasta Elbląga skierowaną na teren gminy.

Założenia przyjęte do ustalenia nowej zabudowy zostały oparte na następujących przesłankach:

* Brak obowiązku zameldowania w miejscu zamieszkania nie obrazuje prawdziwej liczby ludności mieszkającej na terenie gminy,
* Duże zainteresowanie mieszkańców miasta Elbląga posiadaniem domu jednorodzinnego w strefie podmiejskiej na terenach o dobrych warunkach klimatycznych wyrażone uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania,
* Rozwój gminy dzięki budowie drogi wodnej przez Mierzeję Wiślaną, rozbudowie Portu Morskiego w Elblągu, którego znaczna część jest położona na terenie gminy, łatwego dostępu do międzynarodowej infrastruktury komunikacyjnej - drogi ekspresowe S7 i nr S22,
* dostęp do infrastruktury komunikacyjnej powiązanej z miastem Elbląg, tym samym łatwy dostęp do usług społecznych, usług kultury, szkolnictwa ponadpodstawowego, wyższego itp.
* migracją obywateli Ukrainy na teren gminy oraz ich związki rodzinne z mieszkańcami gminy, co w konsekwencji wiąże się z pozostaniem na stałe,
* wskazanie terenów rozwojowych z dopełnieniem już istniejącej zabudowy miejscowości o dobrych warunkach klimatycznych do zamieszkania oraz lokalizowanie nowej zabudowy w jej sąsiedztwie,

Mając na uwadze powyższe fakty, sporządzone studium bez uwzględnienia skutków planistycznych, jakie wywołują opisane powyżej i uwzględnione w uwarunkowaniach do studium przesłanki rozwojowe Gminy Elbląg oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, a także wydane decyzje pozwolenia na budowę w sporządzanym bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, byłoby niezgodne ze stanem faktycznym oraz realną i popartą faktami perspektywą rozwoju gminy, zatem byłoby wadliwe.

Analizując ruch budowlany, wydane pozwolenia na budowę oraz wydane decyzje o warunkach przyjęto założenie, że ok. 6% mieszkańców Elbląga przeniesie się na tereny podmiejskie.

Liczba mieszkańców miasta Elbląga w roku 2021 ok. wynosiła 118 000 mieszkańców, co daje 118 000 x 0,03 = 3540 osób.

Czyli do dalszych rozważań o zabezpieczeniu potrzeb terenowych pod nową zabudowę przyjęto, że na tereny strefy podmiejskiej gminy przeniesie się do roku 2051 ok. 3540 osób.

Tabela nr 10. Prognozowana liczna ludności na 2050 r.

|  |  |
| --- | --- |
| **Lata** | **Liczba ludności** |
| 2021 | 7 449 |
| 2030 | 7 343 |
| 2051  + przyrost ludności (imigracja z miasta Elbląga na teren gminy 3%) | 7 220 + 3540 = 10760 |
| **Razem rok 2051** | **10 760** |

Realizowany poprzez plan miejscowy ruch budowlany następuje głównie w obrębie Gronowo Górne, obrębie Kazimierzowo i w części obr. Cechowo. Natomiast na pozostałym terenie ruch budowlany opiera się na wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i realizowany jest głównie w sąsiedztwie terenów już zabudowanych, na obrzeżach miejscowości leżących w odległości do 10 km od miasta Elbląga. W ostatnich latach 2015 – 2021 na te tereny wydano zdecydowanie największą ilość decyzji o warunkach zabudowy. Nowa zabudowa realizowana jest przy istniejących drogach publicznych: powiatowych i gminnych. W większości wewnątrz terenów przeznaczonych pod zabudowę działki obsługiwane są przez drogi wewnętrzne.

Analizą zostały objęte obszary dobrze skomunikowane z miastem drogami publicznymi będącymi w zarządzie dróg powiatowych i gminnych, z dostępem do sieci infrastruktury technicznej oraz tereny o dobrych warunkach klimatycznych do zamieszkania.

Na tej podstawie można określić strefę podmiejską, która obejmuje tereny rolne klasy VI i niższej w sąsiedztwie miejscowości już zabudowanych, do których prowadzi sieć dróg publicznych, a także które wodę do celów bytowych czerpią z sieci wodociągowej. W gminie czerpie wodę z sieci wodociągowej 99,20 % gospodarstw domowych, 94,56% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 90,04% mieszkań posiada łazienkę, 80,08% korzysta z centralnego ogrzewania, a 20,36% z gazu sieciowego.

Na terenie gminy nie ma problemu korzystania z sieci wodociągowej do celów bytowych i są rezerwy na podłączenie nowych budynków. Problemem jest unieszkodliwianie ścieków, który wiąże się z brakiem oczyszczalni i sieci kanalizacyjnej. Gmina zamierza zmodernizować istniejące popegeerowskie oczyszczalnie ścieków w miejscowości: Przezmark, Janów, Węzina, Batorowo i Nowakowo i do nich sprowadzać ścieki, jak pokazano na załączonych rysunkach.

1. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ UTRZYMANIA I REALIZACJI SIECI KOMUNIKACYJNEJ, INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRU-KTURYSPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267) źródłami dochodów gminy są: dochody własne, subwencja ogólna, dotacje celowe z budżetu państwa. W roku 2021 gmina osiągnęła dochód w wysokości ok. 60 mln zł.

Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na sukcesywne, wcześniejsze podjęcie prac przygotowawczych przed rozpoczęciem prac planistycznych, a także pozwoli na zabezpieczenie źródeł finansowania prac planistycznych oraz uwzględnienie skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych.

Finansowanie sporządzania planów miejscowych, także wyposażenie w podstawową sieć drogową, sieć wodociągową oraz sieć kanalizacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym z późniejszymi zmianami i podlega przepisom ustawy z dnia 27 czerwca 2009 r. o finansach publicznych z późniejszymi zmianami, przy czym wydatki na powyższe opracowania w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego są ujmowane na każdy rok w budżecie gminy.

Głównym uzasadnieniem lokalizacji nowej zabudowy jest wykorzystanie istniejących dróg publicznych: powiatowych i gminnych, które będą obsługiwały tereny po obu ich stronach. Nowe drogi gminne niezbędne do obsługi terenu w sporządzanych planach miejscowych projektowane będą w miarę potrzeb, w większości teren zabudowany będzie obsługiwany przez drogi wewnętrzne.

Realizacja sieci kanalizacyjnej następować będzie sukcesywnie w miarę realizowanej zabudowy w części z budżetu gminy w części z środków pomocowych.

Nie można zakładać, iż wszystkie zaplanowane inwestycje zostaną wykonane jednocześnie, z tego też względu zasadne jest umożliwienie realizacji inwestycji zgodnie z maksymalnym zapotrzebowaniem wynikającym z wykonanego bilansu terenów, a nie z prognozowanych możliwości finansowych gminy. Sieć istniejących ulic i dróg wewnętrznych, które można wykorzystać przy projektowaniu nowego osiedla, ma znaczący wpływ na koszty poniesione przez gminę podczas realizacji budownictwa mieszkaniowego. W ten sposób osiągnie się znaczne oszczędności nakładów inwestycyjnych, a przy okazji można uzyskać nawiązanie do dawnego charakteru zabudowy. Podobnie przedstawia się sprawa istniejącego uzbrojenia terenu. Istotne jest, czy przez rozpatrywany teren lub w jego pobliżu przebiegają sieci magistralne (sieci wodociągowe i kanalizacyjne). Konieczność wykonania magistrali znacznie podnosi koszty inwestycji, a więc tereny położone w zasięgu istniejących uznaje się za korzystniejsze.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **LATA** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** | **2031** | **2032** | **2033** | **2034** | **2035** | **2036** | **2037** |
| Dochody  w tys. zł | 56540 | 45177 | 43083 | 43232 | 43432 | 43632 | 43834 | 43996 | 44078 | 44160 | 44201 | 44242 | 44324 | 44506 | 44606 | 44816 |
| Wydatki na infrastrukturę  w tys. zł | 21320  37,7% | 31916  70,6% | 5873  13,6% | 6017  13,9% | 5467  12,6% | 5517  12,6% | 6869  15,7% | 6573  14,9% | 6753  15,3% | 6415  14.5% | 6426  14,5% | 6417  14,5% | 6491  14,6% | 6581  14,8% | 6181  13,9% | 6491  14,5% |
| Zamierzenia | * Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej * Rozbudowa sieci wodociągowej * Przebudowa dróg * Budowa budynków socjalnych | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabela nr 11. Prognozowany dochód gminy w latach 2022 – 2037 i prognozowane wydatki na realizację infrastruktury

*Źródło: Gmina Elbląg 2022 r.*

Z wyżej zamieszczonej prognozy budżetowej na poszczególne lata wynika, że udział wydatków na realizacje infrastruktury zakładany jest średnio w ok. 14% i kształtuje się w poszczególnych latach w przedziale 12,6% do 15,7%, (średnio 13,5%). Jedynie w roku 2022 wydatki planowane na infrastrukturę wynoszą 37,7% i w roku 2023 - 70,6%. W tych latach gmina otrzymała subwencje ze środków „Polski Ład” i „Funduszu Rozwoju” na inwestycje lokalne i strategiczne. Środki te zostały przeznaczone na budowę dróg gminnych oraz infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną.

W interesie gminy jest zwiększenie terenów budowlanych z uwagi na zwiększenie budżetu gminy wynikającego z podatków terenów zabudowanych. Ruch budowlany ma także wpływ na zmniejszenie bezrobocia oraz pozytywny wpływ na gospodarkę gminy oraz w konsekwencji na gospodarkę kraju.

# 7. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

**7.1.** POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Analiza zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg wskazuje na duże zmiany w zagospodarowaniu oraz przeznaczeniu terenów w latach 2014 – 2021 w wyniku wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Dla realizacji celów rozwoju gospodarczego gminy wskazuje się tereny położone w sąsiedztwie węzłów drogowych na drodze S7: węzła Elbląg Zachód (Kazimierzowo – Władysławowo), węzła drogowego w Bogaczewie, a także zjazdu z drogi nr 7 w Nowym Polu.

Dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazuje się tereny wysoczyznowe w obrębie Gronowo Górne, Nowina, Przezmark, Czechowo, Sierpin oraz części obrębów Komorowo Żuławskie, Pilona, Myślęcin, Pasieki i Nowakowo.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i produkcyjną będzie odpowiednio proporcjonalne do wzrostu zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową. Ponadto należy zachować możliwości funkcjonowania mechanizmów rynkowych oraz „bufor” przed problemami społecznymi i ekonomicznymi. Chłonność terenów w granicach jednostek osadniczych o tej funkcji określono na podstawie obowiązujących planów i proporcjonalnie do zabudowy o funkcji mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej. Szacunek zapotrzebowania na nową zabudowę, z uwzględnieniem tendencji demograficznych, ekonomicznych, społecznych i infrastrukturalnych przedstawiają wyliczenia i założenia prognostyczne w tabelach i wykresach zamieszczone w niniejszym opracowaniu.

Szacując zapotrzebowanie na nową zabudowę przeanalizowano wiele czynników, w tym m.in. demografię, migracje ludności, potrzeby mieszkaniowe, rynek pracy i inwestycji, a także obowiązujące plany miejscowe, czy wydane decyzje o warunkach zabudowy.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych, jednakże w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, tj. na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, kanalizacyjnej, wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej itp., adekwatnej dla nowej planowanej zabudowy.

Do obszarów wyłączonych z zabudowy na terenie gminy należą:

* Tereny objęte ochroną rezerwatową;
* Tereny rolne wysokich klas bonitacyjnych kl. II i III chronione z mocy prawa przed zabudową niezwiązana z rolnictwem i obsługą wsi, z wyjątkiem budowy sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
* Tereny szczególnego zagrożenia powodzią położone w sąsiedztwie rzeki Elbląg, rz. Nogat, rz. Cieplicówki, Kanału Jagiellońskiego oraz jeziora Drużno;
* Tereny położone w granicach objętych Obszarami Chronionego Krajobrazu w pasie 100 m od brzegów wód powierzchniowych morskich i śródlądowych z wyłączeniem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, rolnej lub rybackiej;
* Tereny w odległości 75 m od stopy wałów przeciwpowodziowych wokół Zalewu Wiślanego;
* Tereny w odległości 50 m od wałów przeciwpowodziowych rz. Elbląg, rz. Nogat, rz. Cieplicówki, Kanału Jagiellońskiego, j. Drużno, Kanału Elbląskiego i rz. Wąskiej;
* Tereny lasów;

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę wzięto pod uwagę:

1. perspektywę 30 letnią,
2. niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.
3. prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
4. bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
5. możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

Na potrzeby obliczania całkowitej chłonności oraz zapotrzebowania na zabudowę dokonano kumulacji poszczególnych funkcji do trzech zasadniczych grup:

* mieszkalnictwo – zawiera tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, ew. rezydencjonalnej;
* produkcja – zawiera tereny zabudowy produkcyjnej, techniczno – produkcyjnej, magazynowej, składowej, drobne przetwórstwo, rzemiosło;
* usługi – zawiera tereny zabudowy usługowej, 20% powierzchni mieszkalnictwa dopuszczającego zabudowę usługową, usługi publiczne, komercyjne, sportu, rekreacji, turystyki itp.

**Tok postępowania przy sporządzaniu bilansu:**

**Faza A** – maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę wyrażoną w m2 powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej,

**Faza B** – chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wyrażoną w m2 powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej,

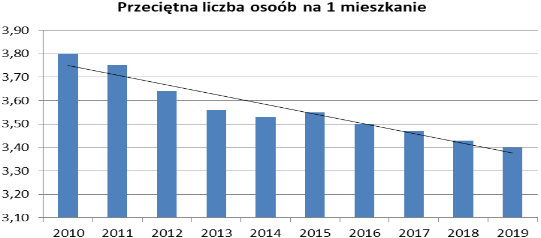
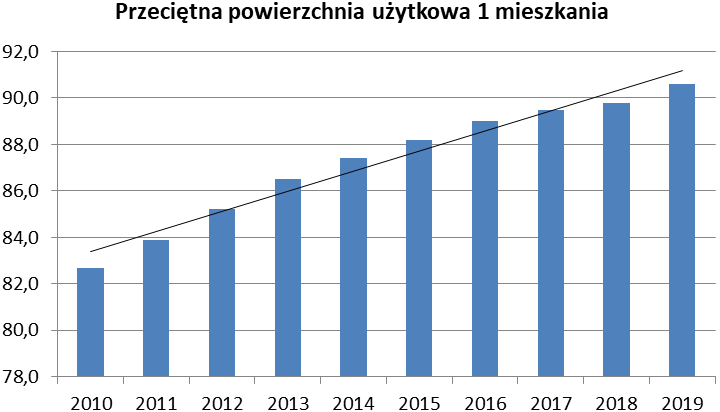
**Faza C** – chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych wyrażoną w m2 powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej

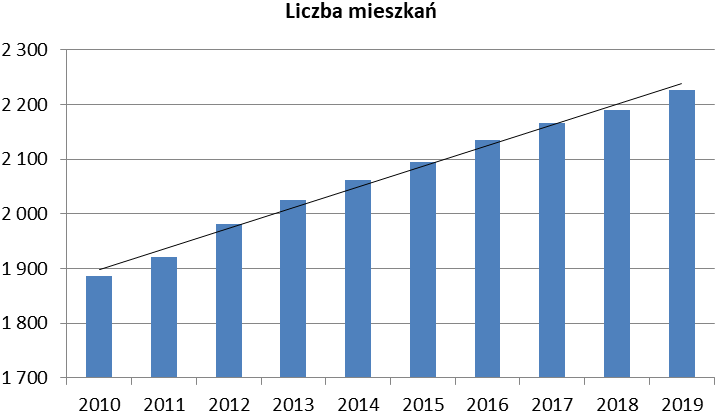
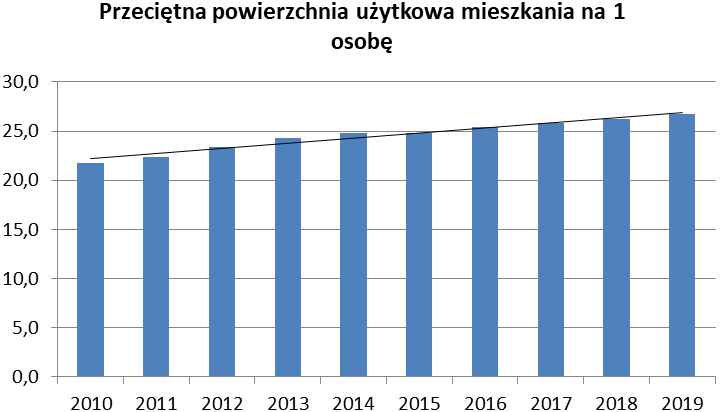
**Faza D**  – wynik bilansu A – (B+C), powierzchnia terenu zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej wyrażonej w hektarach.

## 7.2. MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ (FAZA A)

**Zabudowa mieszkaniowa:**

Wykres 1. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie, przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę oraz liczba mieszkań w latach 2010-2019 w gminie Elbląg

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://stat.gov.pl/>

Obserwując trend w zasobie mieszkaniowym na terenie gminy Elbląg, w tym:

* Spadek z roku na rok liczby osób na mieszkanie oraz zwiększanie się z roku na rok liczby pokoi oraz ich powierzchni użytkowej na członka rodziny.
* Wzrost zainteresowania zabudową mieszkaniową na terenach gminy w sąsiedztwie miasta Elbląga oraz zabudową usługową i usługowo-produkcyjną w lokalizacji wzdłuż istniejących dróg, które w związku z budową nowej drogi E 7, przekształciło dawną „7” na drogę powiatową.
* Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2021 roku w gminie Elbląg to 129,90 m2 i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.
* W 2021 roku zarejestrowano 145 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 99 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Elbląg 46.
* Wzrost zainteresowania kupnem działki i uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy mieszkańców miasta Elbląga na tereny gminy na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę..
* Przepisy art. 10 ust. 5 upzp nie uwzględniają planowania zabudowy opartej na podstawie wydawanych decyzji Wójta, które obowiązują bezterminowo. Wobec tego wszystkie wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje pozwoleń na budowę w studium należy uwzględnić inaczej prognoza przewidywanej zabudowy na perspektywę byłaby niezgodna z faktycznym zagospodarowaniem terenu – tak też zrobiono.
* Przepisy upzp zawarte w art. 10. ust. 7 dopuszczają przy ustalaniu zapotrzebowania na nową zabudowę uwzględnienie perspektywy do 30 lat, oraz uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych wyrażające się możliwością zwiększenia zapotrzebowania o 30% do wyników analiz, co znacznie podnosi planowane zmiany demograficzne.
* W analizie terenów przeznaczonych pod zabudowę przyjęto ponadto fakt budowy drogi wodnej przez Mierzeję Wiślaną i rozbudowy Portu Morskiego w Elblągu, którego znaczna część jest położona na terenie gminy. Tereny pod zabudowę usługowo – produkcyjną lokalizowane są wzdłuż istniejącej drogi powiatowej (dawnej nr 7) od Elbląga w kierunku Gdańska w miejscowości Kazimierzowo oraz w kierunku Pasłęka w miejscowościach Gronowo Elbląskie, Komorowo Żuławskie, Pilona, Myślęcin.
* W związku z oddaniem do użytku drogi ekspresowej S7 oraz budowie węzłów drogowych Elbląg - Zachód, Elbląg - Południe, Elbląg – Wschód i Bogaczewo zlokalizowanych na terenie gminy Elbląg zwiększył się dostęp do międzynarodowej infrastruktury komunikacyjnej.
* Rozbudowane w mieście usługi społeczne, usługi kultury, szeroko rozwinięte szkolnictwo ponadpodstawowe i wyższe. W dobie powszechnej motoryzacji, gdzie pokonanie odległości do 10 km nie stanowi bariery zamieszkania na terenie wiejskim i korzystanie z wszystkich udogodnień miejskich.
* W związku z powyższym przyjęto założenie, że 8% mieszkańców miasta przeniesie się na teren gminy, nawet bez formalnego zameldowania w gminie, gdyż obecnie można posiadać kilka miejsc zamieszkania bez obowiązku zameldowania w każdym z nich.
* Mając na uwadze powyższe fakty, sporządzony bilans terenów z uwzględnieniem skutków planistycznych, jakie wywołują wydane decyzje o warunkach zabudowy i pozwoleniach na budowę oraz opisane wyżej i uwzględnione w uwarunkowaniach do studium przesłanki rozwojowe Gminy Elbląg, nie uwzględnienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy byłoby niezgodne ze stanem faktycznym oraz realną popartą faktami perspektywą rozwoju gminy, zatem byłoby wadliwe.

**Szacowana prognoza na perspektywę 30-letnią:**

Podstawą wyliczeń są wskaźniki przyjęte w niżej zamieszczonej tabeli przy założeniu ruchu imigracyjnego (w większości z miasta Elbląga) oraz na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę.

* Prognozowana liczba ludności ogółem na perspektywę –**10 760** mieszkańców, w tym:
* prognozowana liczba ludności na podstawie analiz demograficznych – 7 220 mieszkańców;
* prognozowana liczba imigrantów na podstawie analizy ruchu imigracyjnego w ostatnich latach - 3540 mieszkańców;

Tabela 12. Wskaźniki przyjęte do wyliczeń maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rok** | **Liczba ludności** | **Liczba osób na mieszkanie  (dom mieszkalny)** | **Średnia powierzchnia użytk. mieszkania [m2]** | **Liczba mieszkań**  **prognozowana** |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 2021 | 7 379 | 3,40 | 103,00 | 2 170 |
| 2030 | 7 343 (wg GUS) | 2,76 | 129,90 | 2 660 |
| 2051  + przyrost imigrantów 3% 118 000x0,03 | 7 220 (wg obliczeń własnych)  + 3540 | 2,76 | 129,9 | 3900 |
| **Razem na rok 2051** | **10 760** | **2,76** | **129,9** | **3898 ≈ 3900** |

*Źródło: opracowanie własne na podstawie* [*http://stat.gov.pl/*](http://stat.gov.pl/)

Zapotrzebowanie na mieszkania:

* liczba mieszkań (rok 2021) wynosi – 2259 (wg GUS)
* prognozowana liczba nowych mieszkań dla obecnych mieszkańców gminy wynosi

2259 – 2170 = 89 mieszkań

* Określenie liczby osób, która pozostanie w istniejących mieszkaniach po ich rozgęszczeniu:

2259 mieszkań x 2,76 osób/mieszkanie = 6235 osób

1. **Zapotrzebowania na mieszkania** **do 2051 roku**:

10 760 – 6235 = 4525 osób

4525 : 2,76 = 1640 nowych mieszkań

Razem mieszkań na obszarze gminy:

10760 : 2,76 = 3899 ≈ 3900 mieszkań

W tym 85% mieszkań w zabudowie jednorodzinnej i 15% mieszkań w zabudowie wielorodzinnej.

MN – 3315 mieszkań MW – 585 mieszkań

1. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla 85%:

1 mieszkanie = 1 dom = 1 działka = 2000 m2.

3315 x 2000 = 6 630 000 m2 powierzchni terenu = 663,00 ha

Prognozowana powierzchnia terenu pod zabudowę jednorodzinną **wynosi 663,00 ha**

1. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dla 15% mieszkań

*Powierzchnia zabudowy na 1 osobę w zabudowie wielorodzinnej wynosi:*

*przy 60,2 m2 na jedno mieszkanie (wg GUS) w budynkach III kondygnacyjnych, przyjmując na jednej kondygnacji 3 mieszkań w budynkach 2 klatkowych razem 18 mieszkań w jednym budynku; powierzchnia zabud. jednego budynku wielorodzinnego* 60,20 x 6 = 361,20 m2 netto;

Powierzchnia zabudowy brutto (klatka schodowa + ściany) = 361,20 x 1,33 ≈ 480,4 m2 p./u. terenu działki pod 1 budynkiem.

585 osób : 18 = 33 budynki

Przyjęto 20% udział zabudowy w całkowitej powierzchni działki.

480,4 x 100/20 = 2402 m2 powierzchnia działki dla 1 budynku = 18 mieszk.

2402 x 33 = 79 266 m2 = 7,93 ha

2403: 18 = 133,5 m2 powierzchni działki brutto na jedno mieszkanie w budynku 3 kondygnacyjnym.

Powierzchnia zabudowy wielorodzinnej brutto **wynosi 7,93 ha.**

W ramach zabudowy mieszkaniowej należy doliczyć 15% na drogi oraz infrastruktury technicznej.

Prognozowana powierzchnia terenu pod zabudowę wielorodzinną wynosi **7,93 ha**

* Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową na terenie gminy wynosi: **670,93 ha**

663,00 + 7,93 = 670,93 ha.

1. **Zabudowa usługowa:**

Obecne tereny usługowe wykorzystywane są na potrzeby usług publicznych, jak szkoły, świetlice wiejskie, biblioteki, kościoły, remizy strażackie, tereny sportu i rekreacji itp. oraz częściowo usługi komercyjne (głównie w Gronowie Górnym). Usługi są dość ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a przede wszystkim są głównym czynnikiem rozwoju. Poprawiając komfort życia mieszkańców, należy zadbać o łatwy dostęp do usług podstawowych poprzez wyznaczenie nowych terenów pod ich funkcjonowanie.

Nie występuje bezpośrednia zależność pomiędzy liczbą ludności a wielkością powierzchni usługowych (jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej). Natomiast przy szacowaniu nowej powierzchni pod usługę należy wziąć pod uwagę m.in.: strategię gminy mającą na celu:

* systematyczne podnoszenie poziomu rozwoju gospodarczego poprzez agregację działań w obszarach inwestycji i rynku pracy,
* wzrost konkurencyjności lokalnych przedsiębiorstw,
* pozyskiwanie nowych inwestorów,
* aktywizacja zawodowa mieszkańców oraz wzrost zatrudnienia,
* rozwój infrastruktury oraz oferty turystycznej i rekreacyjnej,
* poprawa warunków życia mieszkańców wraz z rozwojem ilości i jakości usług publicznych.

Mając na uwadze powyższe, aktualna proporcja terenów mieszkaniowych do usługowych będzie nie wystarczająca dla zabezpieczenia potrzeb obecnych i przyszłych mieszkańców. Stąd potrzeba zabezpieczenia kolejnych terenów pod tą właśnie funkcję.

Dla obliczenia prognozowanej powierzchni terenu pod zabudowę usługową przyjęto procentowy udział terenów usługowych do powierzchni terenów mieszkaniowych równy 0,18% z uwagi na sąsiedztwo miasta.

* **Zapotrzebowania na tereny usługowe na obszarze całej gminy do 2051 roku:**

670,93 x 0,18 = 120,77 ha

Zakłada się przeciętny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji usługowej na poziomie 1,0 (określony na podstawie obowiązujących planów miejscowych), stąd:

120,77 x 1,0 = 1 207700 m2 p. u.

Razem zapotrzebowanie na zabudowę usługową **wynosi** **120,77 ha.**

1. **Zabudowa produkcyjna**

Wielkość powierzchni produkcyjnych oraz sposób ich wykorzystania, może powodować zmianę liczby ludności zamieszkującej dany teren. Bardzo istotne jest, biorąc pod uwagę prognozy demograficzne, żeby gmina posiadała stosunkowo liczne i atrakcyjne tereny inwestycyjne umożliwiające lokalizację zabudowy produkcyjnej. Najistotniejszymi czynnikami, które należy brać pod uwagę przy wyznaczaniu takich terenów są przede wszystkim uwarunkowania komunikacyjne oraz możliwości finansowe gminy. Zapotrzebowanie na tereny produkcyjne jest wynikiem założeń polityki przestrzennej władz gminy, strategii rozwoju gminy (cele Strategii wymienione wyżej) oraz indywidualnych wniosków mieszkańców gminy i podmiotów działających na jej terenie.

Uwarunkowania wynikające z rozbudowy dróg tranzytowych oraz bezpośredniego dostępu portu morskiego w Elblągu na Bałtyk, stanowią inspirację do rozwoju funkcji produkcyjnych, transportowych i logistycznych.

Dla obliczenia prognozowanej powierzchni terenu pod zabudowę produkcyjną przyjęto za podstawę procentowy udział terenów produkcyjnych do powierzchni terenów mieszkaniowych, w wysokości 5% lokalizowanych głównie przy węzłach dróg ekspresowych.

* Zapotrzebowania na tereny produkcyjne do 2051 roku w stosunku do prognozowanych terenów budowlanych przyjęto 30%:

670,93 ha x 0,30 = 201,28 ha

Zakłada się przeciętny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji produkcyjnej na poziomie 0,9 (określony na podstawie obowiązujących planów miejscowych), stąd:

2 012 790 x 0,9 = 1 811 511 m2 p.u. ha

* Razem zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową brutto **wynosi 201,28 ha.**

1. **Zabudowa zagrodowa (siedliskowa)**

Nie prognozuje się ilości zabudowy zagrodowej, gdyż ustawodawca dopuszcza zabudowę zagrodową na terenach rolnych, dla prowadzących gospodarstwa rolne, bez ograniczeń.

1. **ZAPOTRZEBOWANIE NA TERENY BUDOWLANE NA PERSPEKTYWĘ**

* **Zapotrzebowanie powierzchni użytkowej netto dla:**
* Zabudowy mieszkaniowej 7 095 885 m2 p. u.
* Zabudowy usługowej 1 207700 m2 p. u.
* Zabudowy produkcyjnej 1 811 511 m2 p. u.

**azem powierzchni użytkowej = 10 115 096 m2 p. u.**

* **Zapotrzebowanie powierzchni terenów budowlanych dla:**
* Zabudowy mieszkaniowej 6 709 300 m2 = 670,93 ha
* Zabudowy usługowej 1 207 700 m2 =120,77 ha
* Zabudowy produkcyjnej 2 012 800 m2 = 201,28 ha

**Razem powierzchnia terenów budowlanych = 992, 98 ha**

**WIELKOŚĆ TERENÓW BUDOWLANYCH DLA POKRYCIA POTRZEB (**mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych**) NA OBSZARZE GMINY W OKRESIE PERSPEKTYWICZNYM**

**WYNOSI ok. 993 ha.**

## 7.3. CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ (FAZA B)

**1) Grunty zabudowane i zurbanizowane**

W strukturze gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na obszarze gminy dominują tereny komunikacyjne (78,23%). Tereny mieszkaniowe stanowią 9,02% a tereny przemysłowe 6,14 % wszystkich terenów zabudowanych i zurbanizowanych.

Tabela 13. Struktura gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie gminy Elbląg

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Powierzchnia terenów zabudowanych  ha | Tereny mieszkaniowe  ha | Tereny przemysłowe  ha | Inne tereny zabudowane  ha | Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe  ha | Zurbanizowane tereny niezabudowane  ha | Tereny komunikacyjne  ha |
| 1075  100% | 97  9,02% | 66  6,14% | 52  4,84 % | 8  0.74% | 11  1,02% | 841  78,23% |

*Źródło: Urząd Gminy Elbląg*

Do obliczeń bierzemy pod uwagę tereny zabudowy mieszkaniowe, przemysłowe, zabudowane i rekreacyjne. Jednak tereny zabudowy mieszkaniowej nie w pełni obrazują powierzchnie zajęta pod te zabudowę, gdyż w obrębie działek budowlanych zabudowa tylko stanowi od 20 – 30% pow. działki. Dlatego powiększono powierzchnię zabudowy mieszkaniowej, gdyż do obliczeń wzięto powierzchnię działki równą 2000 m2 w skład której znajduje się budynek, dojazd do garażu miejsce postojowe dla samochodu i teren biologicznie czynny.

(97 x 100) : 30 = 323 ha

Do dalszych wyliczeń teren zabudowany zabudową mieszkaniową o powierzchni 323 ha wliczając w skład działki teren zabudowany i teren biologicznie czynny.

1. **Chłonność istniejącej zabudowy**

W strukturze istniejącej zabudowy poszczególnych miejscowości znajdują się luki w zabudowie, taką sytuację oceniamy jako jej chłonność, czyli jako możliwość dopełnienie tych terenów nową zabudową.

Przeanalizowano zabudowę na obszarze gminy, w tym celu w obrębach wyodrębniono obszary (w większości znajdujące się w sąsiedztwie dróg publicznych w części z już wykonanymi geodezyjnie podziałami), w których wśród zabudowy istniejącej widnieją luki lub na obrzeżach zabudowy miejscowości, są podzielone, (zgodnie z przepisami odrębnymi) tereny na działki budowlane, a więc powierzchnie możliwe są do zagospodarowania. Tereny te należy traktować zgodnie z art. 10 pkt. 5 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z możliwością lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy

Przeanalizowano obszary, dla których nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela nr 14 Rozkład przestrzenny obszarów zwartej zabudowy dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych przedstawia tabela poniżej:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Obręb** | **Powierzchnia poszczególnych obrębów**  **[ha]** | **Powierzchnia zwartej zabudowy**  **[ha]** | |
| ADAMOWO | 552,25 | 20,78 |
| BOGACZEWO | 355,49 | 19,02 |
| CIEPLICE | 600,01 | 33,75 |
| CZECHOWO | 353,13 | 11,00 |
| DŁUŻYNA | 1102,48 | 28,61 |
| DRUŻNO | 433,1 | 19,80 |
| JAGODNO | 995,04 | 2,48 |
| JANOWO | 1553,84 | 67,59 |
| JEZIORO DRUŻNO | 1072,9 | 2,65 |
| KĘPA RYBACKA | 366,99 | 32,28 |
| KĘPINY WIELKIE | 415,16 | 17,72 |
| KOMOROWO ŻUŁAWSKIE | 1275,16 | 48,24 |
| MYŚLĘCIN | 384,88 | 16,51 |
| NOWAKOWO | 1105,04 | 57,83 |
| NOWE POLE | 297,64 | 0,70 |
| NOWINA | 524,39 | 55,86 |
| NOWE BATOROWO | 808,44 | 38,89 |
| NOWOTKI | 823,83 | 25,67 |
| PASIEKI | 189,5 | 2,09 |
| PILONA | 273,06 | 14,13 |
| PRZEZMARK | 561,7 | 46,81 |
| RACZKI ELBLĄSKIE | 577,56 | 40,89 |
| SIERPIN | 381,86 | 11,92 |
| TROPY ELBLĄSKIE | 869,27 | 9,90 |
| WEKLICE | 460,88 | 8,13 |
| WĘZINA | 642,22 | 5,09 |
| WŁADYSŁAWOWO | 865,33 | 40,73 |
|  |  |  |

W granicach gminy wyróżniono około 733,90 ha obszarów zwartej zabudowy

Powierzchnie znajdujące się w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wskazuje się do zagospodarowania jako uzupełnienie istniejącej zabudowy w obrębie obszarów zurbanizowanych oraz obszarów nie w pełni zurbanizowanych na wolnych jeszcze fragmentach terenu tzw. lukach w zabudowie, gdzie są możliwości uzupełnienia istniejącej zabudowy.

**Tereny mieszkaniowe:**

* łączna powierzchnia luk w zabudowie wynosi **38,0 ha**
* ilość działek, przy założonej średniej powierzchni działki 2000 m2:

38 ha : 0,2 ha = **190** **działek.**

**Tereny usługowe:**

* łączna powierzchnia luk w zabudowie wynosi **3 ha brutto,**

3 ha: 0,1 = 30 działek

**Tereny produkcyjne:**

* łączna powierzchnia luk w zabudowie wynosi **5 ha brutto,**

**Razem wolne tereny w zabudowie tzw. luk w zabudowie wynoszą**

**38 + 3 + 5 = 46 ha**

1. **Plany zagospodarowania przestrzennego**

Gmina posiada miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, będące w obrocie prawnym.

Tabela 15*.* Przeznaczenie terenów wg planów zagospodarowania przestrzennego

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tereny zabudowy mieszkaniowej** | | **Tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej** | **Tereny zabudowy usługowej** | **Tereny zabudowy usługowej o pow. 2000m**2 | **Tereny produkcyjno - usługowe** | **Tereny produk-cyjne** | **Tereny sportu, rekreacji i wypoczynku** |
| **jednorodzinnej** | **wielorodzinnej** |
| Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Kazimierzowo z późniejszymi zmianami publ.; Dz. Urz. Warm. – Maz. Nr 16, poz. 419 z 23.01.2006 r., w tym zmiany planu: Dz. Urz. Nr 212, poz. 2881 z 27 grudnia 2010 r.; Dz. Urz. 2014 poz. 579; Dz. Urz. 2015 poz. 661; Dz. Urz. 2015 poz. 2855; Dz. Urz. 2015 poz. 2962; Dz. Urz. 2015 poz. 4879; Dz. Urz. 2017 poz. 5233; | | | | | | | |
| 8,24 ha |  | 11,06 ha | 7,88 ha |  | 12,88 ha |  | 6,15 ha |
| Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego cz. terenu obrębu Janowo (Bielnik) publ. Dz. Urz. 2014 poz. 2809 | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  | 0,36 ha |
| Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Władysławowo (osiedle) publ.; Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. 2014 poz. 2797 | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  | 0,74 ha |
| Zmiana M P Z P gm. Elbląg polegającą na zm. przeznaczenia terenu działek nr 76/13 i 67/14 zlokalizowanych w m. Władysławowo publ.; Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2000 r. | | | | | | | |
|  |  |  | 0,56 ha |  |  |  |  |
| Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragm.. terenu obrębu geodez. Nowe Pole publ.; Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. 2013 poz. 995 | | | | | | | |
| 2,65 ha |  | 9,71 ha |  |  |  |  |  |
| Miejsc. Plan Zagospod. Przestrzen. dla fragmentu terenu obr. geodezyjnego Czechowo publ. Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. 2013 poz. 3088 | | | | | | | |
| 22,28 ha |  |  |  |  |  | 1,85 ha |  |
| Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części terenu obr. geod. Gronowo Górne przy ul. Nefrytowej publ. - Dz. Urz. Nr 47, poz. 757 z 2007r | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  | 6,97 ha |  |
| Miejsc. Plan Zagospod. Przestrzen. dla fragmentu terenu obr. geodezyjnego Gronowo Górne publ.; Dz. Urz. Nr 88, poz. 1535 z 2011 r. | | | | | | | |
|  |  |  |  | 9,80 ha |  |  |  |
| Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne (całe) ze zmianami publ. Dz. Urz. 2015 poz. 4878, w tym zmiany: Publ. Dz. Urz. 2021 poz. 479; Publ. Dz. Urz. 2021 poz. 22 | | | | | | | |
| 54,15 ha | 13,71 ha | 68,23 ha | 13,20 ha |  | 14,31 ha | 45,97 ha | 32,49 ha |
| Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Czechowo; Publ. Dz. Urz. 2021 poz. 599 | | | | | | | |
| 7,80 ha |  |  |  |  |  |  |  |
| Zmiana Miejsc. Planu Zagosp, Przestrzen. dla fragm. terenu obr. geodez. Kazimierzowo (dz. nr 48/5) Uchwała Nr XXXII/245/2021. | | | | | | | |
|  |  | 0,65 ha |  |  |  |  |  |
| Zmiana Miejsc. Planu Zagosp, Przestrzen. dla fragm. terenu obr. geodez. Kazimierzowo obejmująca swoim zasięgiem dz. nr 16 i nr 17 Uchwała Nr XXXII/246/2021. | | | | | | | |
|  |  | 2,19 ha |  |  |  |  |  |
| Zmiana Miejsc. Planu Zagosp, Przestrzen. dla fragm. terenu obr. geodez. Kazimierzowo obejmującego swoim zakresem dz. nr 78/7, 78/9, 78/11 i część działki nr 147/4 Uchwała Nr XXXII/247/2021. | | | | | | | |
|  |  | 0,14 ha | 0,71 ha |  | 1,81 ha |  |  |
| Zmiana Miejsc. Planu Zagosp, Przestrzen. dla fragm. terenu obr. geodez. Kazimierzowo obejmującego swoim zakresem działki nr 157/8, 157/9 Uchwała Nr XLIII/321/2022. | | | | | | | |
|  |  |  |  |  | 1,60 ha |  |  |
| **RAZEM** | | | | | | | |
| **MN** | **MW** | **MU** | **U** | **WUH** | **PU** | **P** | **US** |
| **95,12 ha** | **13,71 ha** | **91,98 ha** | **21,04 ha** | **9,80 ha** | **58,64 ha** | **23,03 ha** | **23,03 ha** |

*Źródło: opracowanie własne*

Analizując zagospodarowanie terenów w oparciu o przedmiotowe plany zauważyć można, że nie wszystkie zostały w pełni zrealizowane. W związku z wzięto pod uwagę tylko tereny jeszcze niezabudowane i niezagospodarowane, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i jednocześnie znajdujące się poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, te wzięto do analiz.

**Tereny mieszkaniowe:**

* łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

wynosi 95,12 (MN) + 13,71 (MW) + (91,98 x 0,7 MU) = 200,83 ha

Tereny przeznaczone w planach do zabudowy – niezabudowane (pomiar własny)

43,44 + 89,75 + 10,38 = 143,54 ha

**Tereny usługowe:**

* łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową w mpzp wynosi

21,64 (U) + 9,8 (WUH) + (91.98 x 0,5 MU) + (58,64 x 0,5 PU = 101,44 ha

Tereny przeznaczone pod zabudowę w planach – niezabudowane

9,80 + 3,50 = 13,30 ha

* łączna powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej w mpzp - niezabudowana: 13,30 ha – pomiar własny.

**Tereny produkcyjne:**

* łączna powierzchnia terenów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę produkcyjną wynosi

23,03 (P) + 58,05 x 0,7 (PU) = 64,08 ha 23,03 + 41,05 = 64,08 ha

* tereny przeznaczone w planach pod zabudowę produkcyjną – niezabudowane 4,84 ha – pomiar własny.

Według ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, usługową i przemysłową wynosi 366,35 ha

200,83 + 101,44 + 64,08 **= 366,35 ha**

Tereny przeznaczone w planach lecz niezabudowane wynoszą

pod zabudowę: mieszkaniową – 143,54 ha

usługową - 13,30 ha

przemysłową - 4,84 ha

razem terenów jeszcze niezabudowanych - 161,68 ha.

## 

## 7.4. WYNIK BILANSU (Faza D)

Potrzeby terenowe dla pokrycia potrzeb do roku 2051 wynoszą razem 993,00 ha.

Tabela nr Zapotrzebowanie na nową zabudowę.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj zabudowy** | **Obecna powierzchnia zabudowana**  **ha** | **Luki w istniejącej zabudowie do uzupełnienia**  **ha** | **Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo – usługowo produkcyjną w mpzp**  **ha** | **Zapotrzebowanie na zabudowę do 2051 roku**  **ha** | **Powierzchnia przeznaczona w mpzp – niezabudowana wg pomiaru własnego**  **ha** | **Tereny pod nową zabudowę**  **kol. 5 - (2+3+4)**  **ha** |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 7. | 8. |
| Zabudowa mieszkaniowa | 323,00 | 38,00 | 200,83 | 670,93 | 143,54 | **109,1** |
| Zabudowa usługowa | 8,00 | 3,00 | 101,44 | 120,77 | 13,30 | **8,33** |
| Zabudowa przemysłowa | 66,00 | 5,00 | 64,08 | 201,28 | 4,84 | **66,2** |
| RAZEM | 397 | 46,00 | 366,35 | 992,98 | 161,68 | **183,63** |

Opracowanie własne

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę oraz powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje:

**Zabudowa mieszkaniowa:**

670,93 – (323,00 + 38,00 + 200,83) = 109,1 ha

**Wynik bilansu dodatni – istnieje potrzeba wyznaczenia nowych 109,1 ha terenów dla zabudowy mieszkaniowej.**

**Zabudowa usługowa:**

120,77 – (8 + 3 + 101,44) = 8,33 ha;

**Wynik bilansu dodatni – istnieje potrzeba wyznaczenia nowych 8,33 ha terenów dla zabudowy usługowej.**

**Zabudowa produkcyjna:**

201,28 – (66 + 5 + 64,08) = 66,2 ha

**Wynik bilansu dodatni – istnieje potrzeba wyznaczenia nowych 66,2 ha terenów dla zabudowy produkcyjnej.**

**RAZEM NOWYCH TERENÓW POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, USŁUGOWĄ I PRODUKCYJNĄ WYNOSI – 183,63 ha**

Projektując nową zabudowę należy mieć na uwadze, że w pierwszej kolejności powinny być wypełniane nową zabudową tereny w ramach obszaru zwartej zabudowy, a dopiero później zagospodarowywać tereny poza nimi. Wyznaczając tereny pod nową zabudowę należy zwrócić uwagę, że obecność nie wszystkich funkcji terenu w ramach zwartej zabudowy jest korzystna. Dlatego też powinno się dążyć do projektowania w ramach obszaru zwartej zabudowy w pierwszej kolejności tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych, a tereny przemysłowe, składowe, magazynowe oraz usługi uciążliwe lokalizować w skrajnych lokalizacjach, w węzłach komunikacyjnych (przy drodze „S 7”), obszarów zwartej zabudowy lub poza tymi obszarami.

Wartość chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę należy traktować jedynie orientacyjnie, ze świadomością, iż o rzeczywistym „obciążeniu” terenu, decyduje przede wszystkim jego faktyczne zainwestowanie.

Zabudowa mieszkaniowa realizowana będzie w strefie podmiejskiej w większości w części południowo – wschodniej, na terenach o dobrych warunkach klimatycznych, bezpiecznych ze względu na powódź, o dobrej dostępności komunikacyjnej, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, głównie w miejscowościach: Gronowo Górne, Nowina, Przezmark, Czechowo, Sierpin, Komorowo Żuławskie, Pilona, Myślęcin, Pasieki, Adamowo oraz w części północnej w miejscowości Nowakowo.

Zabudowa przemysłowa lokalizowana będzie w sąsiedztwie węzłów na drodze ekspresowej węzła Elbląg zachód, Małej Holandii i węzła Bogaczewo.

## 7.5. ZADANIA WŁASNE GMINY DLA REALIZACJI PROGNOZOWANEJ ZABUDOWY

**1) Dostęp do sieci wodociągowej.**

Utrzymaniem i eksploatacją o przepustowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na terenie Gminy Elbląg zajmuje się Elbląskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Elblągu. Łączna długość sieci wodociągowej wraz z przyłączami to 197,4 km.

Obszar Gminy Elbląg posiada sieć wodociągową obejmującą wszystkie miejscowości, 99,3% gospodarstw domowych korzysta z wody z sieci wodociągowej. Jedynie kilka pojedynczych domostw położonych w znacznym oddaleniu od wsi korzysta z własnej studni. Sieć wodociągowa przebiega wzdłuż istniejących dróg publicznych.

Jedyn o przepustowości ie do obszarów objętych mpzp Czechowo 1 i Czechowo 2 należy doprowadzić sieć wodociągową, oraz przebudować sieć z Przezmarka do Sierpina. Doprowadzenie sieci wodociągowej do obszarów objętych planami Czechowo 1 i Czechowo 2 wynosi 1070 metrów a modernizacja sieci z Przezmarka do Sierpina wynosi 2600 m.

1. **Dostęp do sieci kanalizacyjnej.**

Sieć kanalizacyjną tworzy układ o długości 21,4 km. Tylko 30% gospodarstw domowych podłączonych do sieci kanalizacyjnej. Na terenie Gminy Elbląg funkcjonują oczyszczalnie, które są pozostałością po dawnych gospodarstwach rolnych. Oczyszczalnie te znajdują się w miejscowościach:

• Nowakowo o przepustowości– 7 m3/d

• Janów o przepustowości – 140 m3/d

• Lisów o przepustowości ­- 4 m3/d

• Przezmark o przepustowości - 22,8 m3/d

• Węzina o przepustowości – 7 m3/d

• Batorowo o przepustowości – 25 m3/d

• Indywidualna oczyszczalnia ścieków w m. Przezmark o przepustowości - 3,6 m4/d.

Gmina sukcesywnie rozbudowuje sieć kanalizacyjną.

## RYS. NR 1 – GMINA ELBLĄG STAN ZAINWESTOWANIA NA ROK 2021

## RYS. NR 2 – NIEZBĘDNE SIECI KOMUNIKACYJNE, WODOCIĄGOWE I KANALIZACYJNE DO REALIZACJ W OKRESIE PERSPEKTYWICZNYM