

GMINA KURZĘTNIK



GMINNY PROGRAM (KURZĘTNIK - MIESZKANIE +)

Spis treści:

1.	Wstęp.....	3
1.1.	Polityka mieszkaniowa jako priorytet Gminy Kurzętnik	3
1.2.	Cele oraz główne założenia w kontekście polityki mieszkaniowej prowadzonej przez Gminę Kurzętnik	4
2.	Charakterystyka obszaru	6
2.1.	Położenie administracyjne	6
2.2.	Działalność Gminy Kurzętnik	7
3.	Diagnoza stanu mieszkalnictwa	22
3.1.	Demografia regionu oraz uwarunkowania ekonomiczne jako potencjału dla rozwoju mieszkalnictwa	22
3.2.	Zasoby mieszkaniowe Gminy Kurzętnik.	25
3.3.	Budownictwo wielorodzinne	26
3.4.	Rozwój budownictwa wielorodzinnego na terenie Gminy Kurzętnik i regionu	29
4.	Koncepcja inwestycji	31
5.	Podsumowanie i wnioski.....	36

1. Wstęp

1.1. Polityka mieszkaniowa jako priorytet Gminy Kurzętnik

Mieszkanie jest specyficznym towarem. Służy zaspokojeniu podstawowych dla życia (biologicznego, kulturowego, zawodowego, społecznego) potrzeb, a jednocześnie jest bardzo drogie. Jego kupno wiąże się z wysokimi kosztami. Wielokrotność rocznych dochodów rodziny nie pozwala na kupno mieszkania bez długoterminowego kredytu. Budowa domów lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych uruchamia wiele procesów: gospodarczych, społecznych i kulturowych, które wpływają na tempo wzrostu gospodarczego, uwarunkowania demograficzne, postawy i zachowania społeczne w tym i wybór modelu rodziny. Właśnie dlatego poziom dostępu do lokali mieszkalnych, wielkość i ich struktura, zasady obrotu nieruchomościami, są w demokratycznych krajach gospodarki rynkowej przedmiotem ingerencji i interwencji państwa – kierowanych zarówno do strony podażowej rynku mieszkaniowego (liczba i struktura budowanych i oferowanych do sprzedaży mieszkań) jak i popytu (liczba mieszkań kupowanych czy wynajmowanych). Stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, poziom zamożności, uwarunkowania demograficzne, planowana strategia gospodarcza i społeczna decydują o kształcie prowadzonej w danym kraju polityki mieszkaniowej. Ze względu na znaczącą rolę, jaką mieszkanie odgrywa w prywatnym, zawodowym, społecznym i kulturowym życiu człowieka, istotnym jest by cele i instrumenty polityki mieszkaniowej nie tylko odpowiadały na potrzeby rynku mieszkaniowego, ale respektowały uwarunkowania ekonomiczne i formułowane były w zgodzie z celami polityki społeczno-gospodarczej kraju.

Celem niniejszego opracowania jest ogólny opis prowadzonej w Gminie Kurzętnik polityki mieszkaniowej oraz nowe założenia i działania, które mają na celu usprawnić i rozwinąć budownictwo wielorodzinne na terenie gminy, a także ocena korzystności z punktu widzenia potrzeb polityki gospodarczej i społecznej w tym i potrzeb polityki prorodzinnej oraz przedstawienie propozycji pożądanых rozwiązań w tym przedmiocie. Gmina Kurzętnik, ze względu na rosnącą społeczną odpowiedzialność, a także zapewnienie społeczeństwu godnych warunków do życia nawiąże współpracę z Rządowym Programem Mieszkanie + oraz z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, w celu realizacji inwestycji. Realizacja programu przyczyni się również do efektywnego wykorzystania świadczeń przyznanych w ramach programu Rodzina 500 + i przeznaczenie ich z myślą o lokalu mieszkalnym, który zapewni przyszłości i godne życie wielu rodzin.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 150.) jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zadanie to obejmuje przede wszystkim zapewnienie lokali mieszkalnych lokalnej społeczności. Duże zapotrzebowanie na lokale mieszkalne wpływa na podjęcie przez Gminę Kurzętnik szeregu inicjatyw, mających na celu zwiększenie zasobu mieszkaniowego i wsparcie rodzin, których nie stać na budowę własnego domu lub kupno mieszkania. Gmina Kurzętnik przy realizacji niniejszego zadania będzie zabiegać o uzyskanie finansowego wsparcia i nawiąże ścisłą współpracę z BGK i z Rządem w celu realizacji Rządowego Programu Mieszkanie +.

Kluczową rolę w rozwiązywaniu szeroko rozumianych problemów mieszkaniowych odgrywa inicjatywa własna Gminy oraz podejmowane w tym zakresie działania. Z uwagi na to, że lokale mieszkalne są dobrem o charakterze niezbędnym i podstawowym dla ludzi, należy uznać jako priorytetowym zadanie mające na celu tworzenie mieszkań i zaspokajanie potrzeb społeczeństwa. Niniejsze opracowanie ma na celu określenie podstawowych założeń polityki mieszkaniowej Gminy Kurzętnik, których realizacja, po uprzedniej konkretyzacji, powinna przyczynić się do tworzenia jak najlepszych warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności.

1.2. Cele oraz główne założenia w kontekście polityki mieszkaniowej prowadzonej przez Gminę Kurzętnik.

Nadrzędnym celem Gminy Kurzętnik jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin oraz zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy.

- rozwój społeczny, ekonomiczny i gospodarczy Gminy Kurzętnik i całego subregionu nowomiejskiego,
- podejmowanie inicjatyw mających na celu zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy,
- zaspokajanie potrzeb lokalnego społeczeństwa w zakresie mieszkalnictwa,
- powołanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego, które zarządzać będzie zasobem mieszkaniowym Gminy Kurzętnik,
- współpraca z Rządowym Programem Mieszkanie + oraz Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych BGK S.A.,
- budowa mieszkań wraz z niezbędnym zapleczem oraz infrastrukturą,

- podniesienie standardów mieszkań wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego,
- poprawa dostępności do edukacji przedszkolnej i żłobkowej oraz realizacja polityki przedszkolnej zgodnej z założeniami Gminy Kurzętnik,

2. Charakterystyka obszaru

2.1. Położenie administracyjne

Uwzględniając warunki administracyjne, Kurzętnik zlokalizowany jest w województwie warmińsko – mazurskim, w południowo – zachodniej jego części. Na Gminę Kurzętnik składa się 20 sołectw. Powierzchnia gminy zajmuje 149,9 km² (Ryc. 1.). Teren jednostki samorządu terytorialnego do końca 2015 r. zamieszkiwało 9096 mieszkańców. Gmina zlokalizowana jest w południowej części powiatu nowomiejskiego, a tym samym wschodni kraniec Pojezierza Brodnickiego. Powiat nowomiejski zamieszkuje łącznie 44.291 mieszkańców. Ludność województwa mieści się w granicach 1.440.000 mieszkańców. Gmina Kurzętnik zlokalizowana jest przy jednej z głównych dróg krajowych, nr 15 relacji Trzebnica – Ostróda.

Odległości od najważniejszych węzłów komunikacyjnych:

Porty lotnicze:

- Szymany – 115 km
- Bydgoszcz – 145 km
- Warszawa Modlin – 160 km
- Gdańsk – 210 km

Autostrady A1 ok. 80 km – węzeł Turzno

Droga E77 ok. 60 km

Transport kolejowy Iława – 25 km



Ryc. 1. Lokalizacja gminy Kurzętnik w województwie warmińsko – mazurskim

Źródło: fotografia własna z zasobów Gminy Kurzętnik

2.2. Działalność Gminy Kurzętnik

Inwestycje zrealizowane w Gminie Kurzętnik

Gmina Kurzętnik jest jednostką, której głównym celem jest dynamiczny i ekspansywny rozwój. Realizacja głównego założenia przejawia się w szeregu podejmowanych inwestycji infrastrukturalnych poprawiających jakość życia mieszkańców, współpraca z inwestorami, którzy rozwijają swój kapitał na terenie jednostki, wspieranie działalności przedsiębiorczej przy tworzeniu dogodnych warunków do prowadzenia działalności gospodarczej, prowadzenie polityki prorodzinnej, rozwój edukacji oraz promocja sportu i turystyki, które zapewniają i umożliwiają aktywny rozwój gminy. Gmina Kurzętnik przy wsparciu funduszy zagranicznych i krajowych a także przy udziale środków własnych z budżetu gminy zrealizowała wiele zadań:

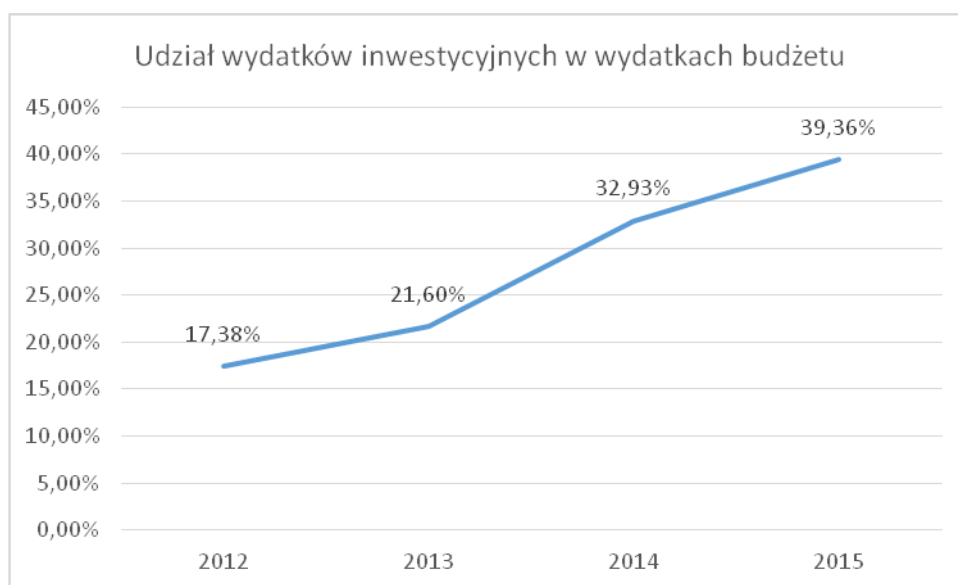
- co roku Gmina Kurzętnik podejmuje szereg inicjatyw, które mają na celu poprawę jakości życia mieszkańców i zwiększenie dostępności sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej. Znaczna większość gospodarstw zlokalizowanych na terenie gminy jest przyłączona do sieci wodociągowej, co świadczy o tym, że blisko 98 % gminy jest zwodociągowana.
- Gmina Kurzętnik obecnie wybudowała już blisko 50 km sieci kanalizacyjnej co stanowi około 60 % skanalizowania całej gminy włączając gospodarstwa posiadające przydomowe oczyszczalnie ścieków.
- w zakresie gospodarki wodno – ściekowej proponuje gospodarstwom znajdującym się w dalszej odległości od zwartej zabudowy rozwiązanie polegające na instalacji oczyszczalni przydomowych. Ponad 160 gospodarstw wyposażonych jest w przydomowe oczyszczalnie ścieków, na których budowę gmina pozyskała środki zewnętrzne. Osoby, które obecnie decydują się na powyższą inwestycję mogą liczyć od Gminy na wsparcie i otrzymanie dotacji w ramach pomocy de minimis w wysokości 1.000 zł.
- przebudowa oraz budowa dróg lokalnych to jedno z wielu działań, które jednostka realizuje każdego roku. W latach 2011 – 2016 wybudowano łącznie ponad 35 km dróg o nawierzchni asfaltowej oraz z kostki brukowej, a także ok. 12 km chodników.
- ważną inwestycją była również budowa sieci szerokopasmowej, dzięki której mieszkańcy mogą korzystać z wysokiej jakości usług telekomunikacyjnych. Zadanie dofinansowane było z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007 – 2013 w ramach działania Podstawowe Usługi dla Gospodarki i Ludności Wiejskiej. Jesteśmy

jedyną gminą w województwie warmińsko – mazurskim, która zrealizowała inwestycję w powyższym zakresie.

- w ramach działalności proedukacyjnej Gmina Kurzętnik w 2015 roku utworzyła Gminny Zespół Żłobków. Dzieci uczęszczające do żłobków mają zapewniony szybki rozwój oraz integrację społeczną. W 2013 r. rozbudowano Zespół Szkół w Marzęcicach dzięki czemu zapewniono uczniom dostęp do nowych sal dydaktycznych. Mając na uwadze działalność ekologiczną i energooszczędną w ostatnich latach w szkołach zmodernizowano oświetlenie.
- Gmina promuje działania ekologiczne, przede wszystkim te, które zmierzają do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń oraz oszczędności. Jedną z takich inicjatyw jest termomodernizacja obiektów użyteczności publicznej na terenie gminy: Szkół, Urzędu Gminy, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej. Ważną inwestycją mającą wpływ na rozwiązania proekologiczne była modernizacja systemów grzewczych w tych budynkach. W ostatnim czasie zmodernizowano również budynek Gminnego Centrum Kultury w Kurzętniku.
- w ramach działań ekologicznych na terenie gminy dokonano również modernizacji oświetlenia ulicznego. Przedsięwzięcie oświetleniowe zapewniło społeczności lokalnej bezpieczeństwo drogowe i osobiste, wyższy standard otoczenia i wpłynęło znacznie na poprawę efektywności energetycznej.
- jest liderem rozwoju lokalnego w działaniach proprzedsiębiorczych. Dzięki podjętym działaniom mającym na celu tworzenie dobrego klimatu do rozwoju i ożywienie potencjału inwestycyjnego, gmina wprowadziła wiele przywilejów i zwolnień z opłat i podatków dla przedsiębiorców. Dzięki podjętej przez Radę Gminy Kurzętnik Uchwale nr LII/321/14 z dnia 5 sierpnia 2014 r. przedsiębiorca inwestujący na terenie Gminy Kurzętnik może uzyskać zwolnienie od podatku **nawet do 10 lat**.
- w ramach ochrony przeciwpożarowej Gmina Kurzętnik dokonała zakupu 3 średnich samochodów ratowniczo – gaśniczych, które przekazano dla Ochotniczych Straży Pożarnych działających na terenie gminy.
- Gmina Kurzętnik jako priorytet stawia sobie również rozwój w zakresie sportu i rekreacji. Do najważniejszych inwestycji można zaliczyć budowę dwóch kompleksów sportowych “Orlik” w Kurzętniku i Marzęcicach, Boiska sportowe w poszczególnych wsiach w tym boisko wielofunkcyjne w Tereszewie z nawierzchnią tartanową, liczne ścieżki pieszo – rowerowe. Jesteśmy na etapie realizacji inwestycji polegającej na

modernizacji budynku siłowni i pomieszczeń do sportów walki znajdującego się przy Stadionie w Kurzętniku, w której znajdzie się również Wellness Spa i sala do zajęć fitness.

Łącznie na realizację inwestycji w latach 2011 – 2016 wydano ok. 57 mln zł w tym dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych w wysokości ok. 31 mln zł co stanowi ok. 55 % łącznej wartości wydatków. Gmina Kurzętnik systematycznie zwiększa udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach budżetu (Wyk. 1.).



Wyk. 1. Udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach budżetu gminy.

Źródło: opracowanie własne

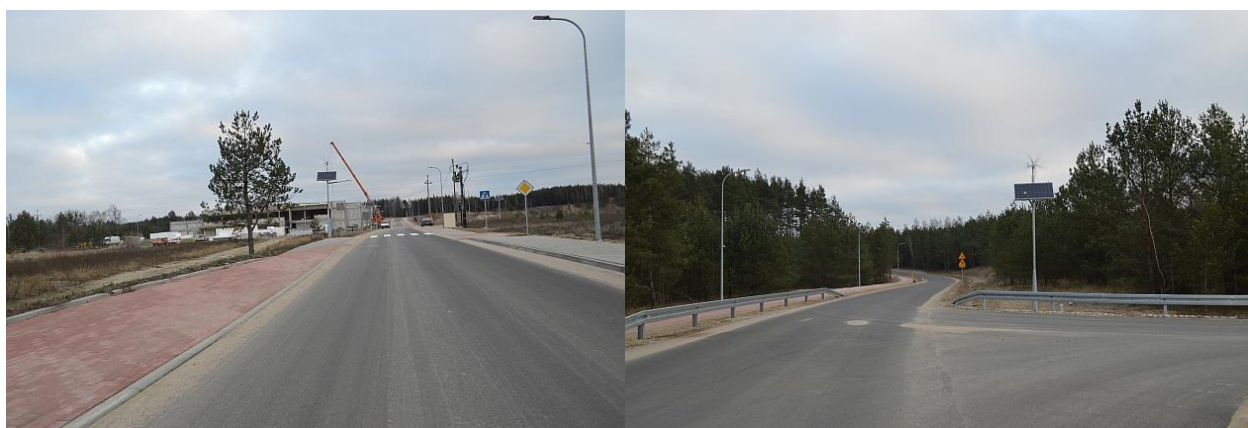
Z powyższego wykresu wynika, że udział wydatków inwestycyjnych jest na coraz wyższym poziomie. Świadczy to o dobrym zarządzaniu budżetem przez ograniczanie wydatków bieżących na rzecz inwestowania gminy w infrastrukturę.

Park Przemysłowy Nielbark

Ważną inwestycją, która wpływa na rozwój przedsiębiorczości w gminie ale także i w całym regionie było utworzenie na terenach zdegradowanych Parku Przemysłowego Nielbark. Łącznie na tereny inwestycyjne składa się ponad 12 ha w czym 7,5 ha włączono do Warmińsko - Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. w Olsztynie. Przedsiębiorcy, którzy działają na terenie W-M SSE, w ramach zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej mają prawo do korzystania z pomocy publicznej w postaci zwolnienia dochodu z podatku dochodowego. Przedsiębiorca może uzyskać zwolnienie z podatku dochodowego

nawet do 70% oraz zwolnienie z podatku od nieruchomości nawet do 10 lat w przypadku zatrudnienia powyżej 50 pracowników.

Gmina Kurzętnik pozyskała środki finansowe z Ministerstwa Gospodarki z programu Innowacyjna Gospodarka na realizację uzbrojenia terenów inwestycyjnych znajdujących się w Nielbarku. Łącznie koszt inwestycji wyniósł 14.498.964,79 zł w tym 11.747.127,37 zł dofinansowania, co wyniosło ponad 80% kosztów inwestycji. Przedmiotem projektu było uzbrojenie terenów inwestycyjnych w msc. Nielbark i Kurzętnik w wyniku czego powstała kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa oraz sieć szerokopasmowa, wybudowano drogę o nawierzchni asfaltowej oraz ciąg pieszo-rowerowy wraz z oświetleniem (Ryc. 2.).



Ryc. 2. Droga i ciąg pieszo rowerowy wykonany w ramach zadania . „*Uzbrojenie terenów w miejscowościach Nielbark i Kurzętnik poprzez budowę dróg, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej*”

Źródło: Fotografia własna z zasobów Gminy Kurzętnik

Pierwszą firmą, która od 18 kwietnia 2016 r. prowadzi działalność w Parku Przemysłowym Nielbark, w Specjalnej Strefie Ekonomicznej i systematycznie zwiększa zatrudnienie jest Lüttgens Polska Sp. z o.o. Sp.k. (Ryc. 3.). Obecnie zatrudnia już 120 osób. Przedsiębiorstwo zajmuje się produkcją funkcjonalnych elementów technicznych z termoplastycznych tworzyw sztucznych. Proces inwestycyjny rozpoczynają kolejne przedsiębiorstwa, które zakupiły grunty w Parku Przemysłowym Nielbark. Dzięki podjętym przez samorząd stosownym uchwałom będą mogli oni skorzystać z ulg podatkowych.



Ryc. 3. Park Przemysłowy Nielbark - Firma Lüttgens Polska Sp. z o.o. Sp. k.

Źródło: Fotografia własna z zasobu Gminy Kurzętnik

Zdrowie

W latach 2006 – 2007 wybudowano nowoczesny, w pełni funkcjonalny Ośrodek Zdrowia. Stał się on szansą na szybką diagnozę oraz skuteczne leczenie pacjentów. Wyposażono obiekt w innowacyjny sprzęt rehabilitacyjny, medyczny oraz komputerowy, który wpłynął na usprawnienie procesu leczenia i kompleksową diagnostykę pacjentów. Usługi medyczne świadczone na terenie Gminy Kurzętnik osiągnęły bardzo wysoki poziom. W Tereszewie funkcjonuje Wiejski Ośrodek Zdrowia, zaś w Zespole Szkół w Marzęcicach funkcjonuje Przychodnia Stomatologiczna. Dzięki takiej lokalizacji dzieci mają dostęp do fachowej obsługi stomatologicznej.

Z myślą o dzieciach w wieku przedszkolnym powstał projekt „Program profilaktyki zakażeń pneumokokowych wśród dzieci, w oparciu o szczepienia przeciw pneumokokom w gminie Kurzętnik na lata 2014 – 2016”, będący jednym z komponentów lokalnego programu „Zdrowa Gmina”. Zakłada on darmowe szczepienie blisko 400 dzieci w ramach całego projektu, w wieku czterech lat. Projekt ma na celu uchronienie ich przed skutkami chorób wywołanych pneumokokami. Gmina Kurzętnik jest jednym z czterech samorządów Warmii i Mazur, które włączyły się w realizację tego prozdrowotnego programu. Ponadto w ramach rozwoju działań profilaktycznych na terenie gminy opracowywane są kolejne programy prozdrowotne.

Edukacja

Samorządy terytorialne posiadają szereg zadań, na które mają bezpośredni wpływ w środowisku lokalnym. Niezmiernie ważnym aspektem w rozwoju działalności edukacyjnej na terenie gminy Kurzętnik jest to, aby młodzi mieszkańcy gminy mieli szansę integralnego rozwoju osobowości oraz pasji w takim stopniu, by w przyszłości stali się cenionymi, wykwalifikowanymi pracownikami.

W zakresie poprawy oferty edukacyjnej na terenie gminy w przeciągu kilku lat nastąpił szereg zmian:

- W placówkach oświatowych istnieje rozbudowana oferta edukacyjna oraz kształcenia zawodowego o dodatkowe: języki obce od pierwszej klasy (angielski i rosyjski), zajęcia profilaktyczne, elementy przedsiębiorczości i ekonomii, doradztwo zawodowe, zajęcia z robotyki, nauka programowania w edukacji obowiązkowe zajęcia gry w szachy oraz realizowane są projekty edukacyjne m.in. „Szkoła współpracy”, Cyfrowa Szkoła”, „Wf z klasą”, „Młodzi dla wolności”, „Edukacja przez szachy w szkole”. Ponadto wprowadzenie obowiązkowych zajęć gry w szachy przyczyni się do zwiększenia umiejętności matematycznych uczniów. Szczególnie w zakresie logiki, orientacji przestrzennej oraz analitycznego myślenia.

Celem nadrzędnym udziału dzieci w projektach jest poprawa wyników nauczania wszystkich pozostałych przedmiotów szkolnych oraz rozwój intelektualny, społeczny oraz emocjonalny. Wyższa jakość i atrakcyjność oferty edukacyjnej poprzez wdrożenie programów rozwojowych poprawia skuteczność edukacji oraz podnosi prestiż w regionie.

- Gmina Kurzętnik ukierunkowuje swoje działania na zastosowanie Odnawialnych Źródeł Energii w praktyce, wobec czego edukujemy młode pokolenia, czym jest OZE. Dzięki temu poszerzamy wśród dzieci zakres ich wiedzy oraz zachęcamy do instalacji alternatywnych źródeł energii w swoich domach. Prymat naszych działań wiedzie przede wszystkim edukacja już od najmłodszych lat pod potrzeby lokalnego rynku pracy. Stąd powstał pomysł na Platformę Edukacyjną OZE (Ryc. 4.), która wzmocni dualizm w nauczaniu. Ponadto wskazana platforma edukacyjna doskonale eksponuje praktykę, pokazuje skutki ekonomiczne i ekologiczne przedsięwzięć z zakresu czystej, zielonej energii. Naszym celem jest zaszczepienie w młodym pokoleniu motywacji do ochrony środowiska naturalnego m.in. poprzez zastosowanie w życiu codziennym alternatywnych źródeł energii. Dzięki uświadomieniu młodzieży korzyści płynących z alternatywnych źródeł energii propagujemy ideę OZE także wśród dorosłych.

Edukacja społeczna w kierunku zastosowania ekologicznych rozwiązań w domach jest bardzo istotna. Od decyzji podejmowanych przez każdego z nas zależy stan środowiska, w którym żyjemy.



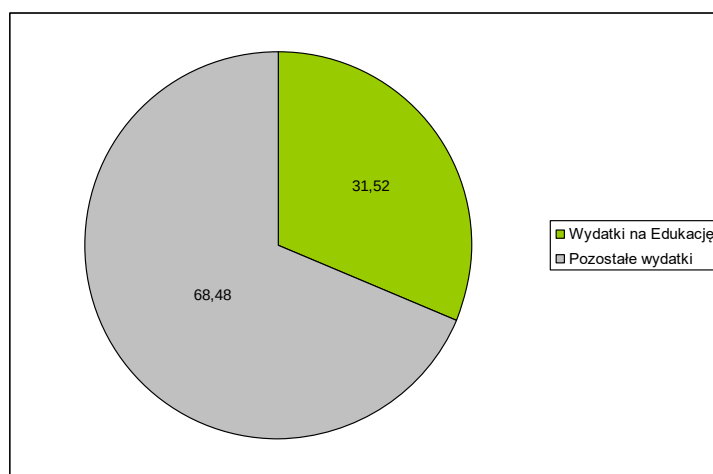
Ryc. 4. Platforma Edukacyjna OZE

Źródło: Fotografia własna z zasobów Gminy Kurzętnik

- W czerwcu 2014 roku przy Zespole Szkół im. Władysława Jagiełły w Kurzętniku powstało lapidarium - (muzeum skalne). Jest to pierwsze lapidarium na terenie województwa warmińsko – mazurskiego, w którym zostały zgromadzone największe jak do tej pory gąazy narzutowe;
- Na terenie gminy umożliwiany jest także dostęp do edukacji przedszkolnej. Jest ona jednym z priorytetów promowanych przez gminę, kształtuje przyszłość najmłodszych mieszkańców Kurzętnika oraz wpływa na rozwój gospodarczy gminy. Obecnie na terenie gminy dzieci mają możliwość otrzymania miejsca w przedszkolu lub żłobku. Pobyt dziecka w żłobku to nie tylko zaspokojenie podstawowych potrzeb dzieci, ale przede wszystkim możliwość szybkiego rozwoju dziecka, bezpieczeństwo oraz integralność grupowa. Procent upowszechnienia przedszkolnego w roku szkolnym 2015/2016 wynosił prawie 70 %.
- Jednym z proedukacyjnych rozwiązań są również wprowadzone od 2011 roku stypendia naukowe dla uczniów za dobre wyniki w szkole oraz osiągnięcia artystyczne i sportowe. Miesięczna kwota stypendium wynosi od 80,00 zł do 170,00 zł. Od początku wprowadzenia stypendiów, za osiągnięcia w nauce oraz osiągnięcia sportowe i artystyczne nagrodzono łącznie 990 uczniów. Łączna kwota, którą Gmina wypłaciła

stypendystom wyniosła 465.200,00 zł. Przez to, że wprowadzamy dodatkowe świadczenia proedukacyjne, doceniamy zaangażowanie nauczycieli i uczniów w samorozwój. Takimi rozwiązaniami wciąż udoskonalamy ofertę kształcenia, ponieważ chcemy edukować dobre społeczeństwo pod potrzeby lokalnego rynku pracy.

Gmina Kurzętnik w latach 2011 – 2015 na oświatę wydała średnio rocznie ponad 31,5 % środków z budżetu gminy (Wyk. 2.). Pomimo dużego inwestowania Gmina Kurzętnik przeznacza znaczną część budżetu na edukację.



Wyk. 2. Procentowy udział wydatków budżetu Gminy Kurzętnik w latach 2011-2015.

Źródło: opracowanie własne

Sport i rekreacja

Działalność gminy Kurzętnik ukierunkowana jest również na rozwój założeń polityki prozdrowotnej. Aktywność fizyczna jest jednym z najistotniejszych elementów zdrowego stylu życia. Sport powinien służyć doskonaleniu człowieka, zarówno jego sprawności fizycznej jak i budowaniu osobowości człowieka. Ponadto sport uczy postaw, jest aktywną formą wypoczynku, rekreacji, skutecznie wpływa na rozwój człowieka oraz jest integralnym elementem prozdrowotnej polityki publicznej.

W swoich działaniach gmina Kurzętnik promuje zdrowie, wprowadza szereg działań prowadzących do zapewnienia odpowiednich warunków życia, pracy, kształcenia, kultury fizycznej oraz wypoczynku i rekreacji.

Gmina Kurzętnik dba również o profilaktykę prozdrowotną realizując lokalny program „Zdrowa Gmina”, z założeń, którego wynikają:

- Zainicjowanie ogólnopolskich biegów „Kogucia Dycha” (Ryc. 5.);
- Istnienie klubu sportowego Zamek - Expom Kurzętnik, w którym promowane są dyscypliny (kick – boxing, sporty siłowe, boks, lekkoatletyka, piłka nożna);
- Kompleks boisk „Orlik” w Kurzętniku i Marzęcicach;
- Ścieżki pieszo – rowerowe;
- Place rekreacyjno – sportowe Outdoor Fitness (Ryc. 6);
- Boiska wielofunkcyjne w poszczególnych wsiach;
- siłownia i pomieszczenia do sportów walki w Kurzętniku, sala do fitness, w których znajdzie się również Wellness Spa;
- Boisko wielofunkcyjne w Tereszewie z nawierzchnią tartanową;
- Turniej gry w babingtona.



Ryc. 5. Ogólnopolskie biegi „Kogucia dycha”

Źródło: Fotografia własna z zasobów Gminy Kurzętnik



Ryc. 6. Plac rekreacyjno – sportowy przy boisku „Orlik” w Kurzętniku.

Źródło: Fotografia własna z zasobów Gminy Kurzętnik

Ponadto zaznaczyć należy, że na terenie gminy Kurzętnik prężnie działa Klub Sportowy Zamek – Expom Kurzętnik. Głównymi dyscyplinami sportu promowanymi przez klub są: kick – boxing, sporty siłowe, boks, lekkoatletyka, piłka nożna. W szeregach klubu są medaliści Mistrzostw Świata, Mistrzostw Europy, Pucharu Świata, Mistrzostw Polski i rekordziści kraju. Klub sportowy posiada stadion sportowy, z dobrze utrzymaną murawą, nagłośnieniem, stanowiskami lekkoatletycznymi, boisko treningowe oraz boiska do gier zespołowych i krytą scenę. Na stadionie znajduje się budynek z dwoma dużymi szatniami, prysznicami, toaletami, pomieszczeniem dla sędziów i zapleczem gospodarczym. Klub

posiada również dobrze wyposażoną siłownię i pomieszczenia do uprawiania kick-boxingu. Z Kurzętnika wywodzą się medaliści biegów, kick – boxingu, pasjonaci maratonów lekkiej atletyki. Kilkakrotnie Kurzętnik był gospodarzem mistrzostw Polski w kick – boxingu. Od 4 lat w tradycję lokalną wpisały się ogólnopolskie biegi „Kogucia Dycha”.

W celu rozbudzenia zainteresowania aktywnością fizyczną, wzmacnianiu postaw prozdrowotnych, kultywowania zachowań rywalizacji sportowej i racjonalnego zagospodarowania czasu wolnego zainwestowano w obiekty infrastruktury sportowej. Gmina Kurzętnik może poszczycić się dobrą infrastrukturą sportową, która jest ustawicznie modernizowana i unowocześniana.

Wizytówką Kurzętnika jest niedawno otwarty Ośrodek Kurza Góra z najdłuższą trasą zjazdową w północnej Polsce (Ryc.7.). Łącznie Ośrodek zajmuje powierzchnię 60 ha. Został oddany do użytku 6 stycznia 2016 roku. W ośrodku znajdują się dwie oświetlone trasy zjazdowe dla narciarzy o długości 550m i 770m z dwoma wyciągami orczykowymi oraz Zimowy Park Rozrywki dla dzieci z wyciągiem taśmowym. W ośrodku funkcjonuje szkoła narciarska, wypożyczalnia i serwis sprzętu narciarskiego oraz zaplecze gastronomiczne. Dodatkowo w ośrodku powstanie snowtubing. Ponadto w tym roku gmina Kurzętnik zamierza utworzyć Centrum Rekreacji i Sportu, w którym będzie inwestować w:

- Pump Track;
- Single Track;
- Baby Track;
- Skate Park z mini rampą.



Ryc. 7. Ośrodek Narciarski „Kurza Góra” w Kurzętniku.

Źródło: <https://i.ytimg.com/vi/6tWNYJoY4zI/maxresdefault.jpg>

Kapitał ludzki

Dzięki zróżnicowanemu, pełnemu różnorodnych predyspozycji kapitałowi ludzkiemu można decydować o dynamicznym rozwoju gminy, budować jej przyjazny wizerunek. Człowiek jest jedną z najbardziej prorozwojowych lokat. Entuzjazm i energia działania zmienia ludzi w pełnych zaangażowania oraz inicjatywności liderów lokalnych społeczności. Ludzie mają bezpośredni wpływ na rozwój gminy. Im bardziej aktywni są mieszkańcy, tym szybszy, dynamiczniejszy rozwój samorządu. W ożywianiu kapitału ludzkiego, ludzie inspirują nas do działania, dlatego ważna jest partycypacja mieszkańców w procesie decyzyjnym gminy.

Pobudzaniu ekspansywności na terenie naszej gminy służą lokalne organizacje oraz podejmowane przez nie prymaty:

- Gminne Centrum Kultury, w którym funkcjonują zespoły wokalne „Anibabki”, „Kurczaczki”, Klub Rękodzielniczy „Pętka”, Młodzieżowa Orkiestra Dęta;
- działalność Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, który między innymi realizuje projekty i programy skierowane do bogatego potencjału publicznego;
- przedsięwzięcia, które wpisują się w rozwój społeczno- kulturalny gminy: Dni Gminy Kurzętnik, Dożynki Gminne, Misterium Męki Pańskiej, Western Piknik Country, Międzywojewódzki Przegląd Zespołów Ludowych-„ Spotkanie z Folklorem”, Festiwal Makaronów;
- Organizacje pozarządowe skupiające 1,5 tysiąca członków:
 - 16 Kół Gospodyń Wiejskich;
 - 9 OSP;
 - 6 Stowarzyszeń;
 - 2 Kluby Sportowe;
 - 1 Lokalna Grupa Działania.

Wyróżnienia dla Gminy Kurzętnik

Potwierdzeniem dla dynamiki rozwoju Gminy Kurzętnik jest szereg nagród i wyróżnień przyznanych jednostce w wielu kategoriach:

- Wójt Roku 2013, organizowany przez Program Pierwszy Telewizji Polskiej (Ryc. 8.)
- Eko Wójt Roku 2013, organizowany przez Program Pierwszy Telewizji Polskiej,
- Wyróżnienie "20 lat 1993-2013 za zasługi na rzecz Ochrony środowiska Warmii i Mazur" 2013
- Eko-Lider Warmii i Mazur 2014, organizatorem konkursu jest Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Olsztynie,
- 5. miejsce w kraju w konkursie dla gmin "Gmina z misją" w ramach ogólnopolskiej kampanii "MISJA-EMISJA" 2014
- 15. miejsce w kraju w rankingu Rzeczypospolitej w kategorii gminy najlepiej wykorzystującej środki unijne w roku 2014
- Rzeczpospolita Ranking Innowacyjny Samorząd – Gmina Kurzętnik w tym rankingu znalazła się na 27 pozycji na 2,5 tys. gmin wiejskich;
- Rzeczpospolita Ranking Samorządów 2014 - Najlepsze Gminy Wiejskie Gmina Kurzętnik znalazła się na 56 pozycji na 2,5 tys. gmin wiejskich.
- I miejsce w rankingu gmin wg Curulis Sp. z o.o., jako gmina o największych zmianach w jakości życia w latach 2010-2012.
- Lider Rozwoju Regionalnego 2015 (Ryc. 9.) – organizowany przez Polską Agencję Przedsiębiorczości,
- Wzorowa Gmina w kategorii Edukacja 2016 – ogólnopolski konkurs organizowany przy współudziale Urzędów Marszałkowskich, Urzędów Wojewódzkich oraz Związku Powiatów Polskich – Wydawnictwo Europa Press Media z siedzibą w Kielcach (Ryc. 10.),
- Przyjazny Urząd 2016 organizowany przez Instytut Zarządzania i Rozwoju Jakości sp. z o.o. sp. k., z siedzibą w Katowicach, (Ryc. 11.)



Ryc. 8. Wójt Roku 2013

Źródło: Fotografia własna z zasobów Gminy Kurzętnik



Ryc. 9. Lider Rozwoju Regionalnego 2015

Źródło: Fotografia własna z zasobów Gminy Kurzętnik



Ryc. 10. Wzorowa Gmina w kategorii Edukacja 2016

Źródło: Fotografia własna z zasobów Gminy Kurzętnik



Ryc. 11. Przyjazny Urząd 2016

Źródło: Fotografia własna z zasobów Gminy Kurzętnik

Współczesne wyzwania

Program „rodzina 500 plus” i „dobrze wykorzystaj 500+ - działki za pół ceny”

W ramach rozwoju polityki prorodzinnej oraz realizacji założeń programu „Rodzina 500 +” gmina Kurzętnik wydała na koniec miesiąca lipca decyzje o przyznaniu środków z Rządowego Programu „Rodzina 500 +” na łączną kwotę 766.390,00 zł. Świadczenie zostało przyznane 807 rodzinom dla łącznej ilości 1459 dzieci z terenu gminy Kurzętnik. Zainteresowanie powyższym świadczeniem w dalszym ciągu wzrasta. Wskazany program stał się inspiracją do opracowania gminnego programu, który będzie wspierał budownictwo mieszkaniowe.

W związku z powyższym w czerwcu 2016 r. Rada Gminy w Kurzętniku podjęła w drodze Uchwały *„Program wsparcia budownictwa mieszkaniowego – dobrze wykorzystaj 500+”* – działki za pół ceny. Głównym celem programu jest przede wszystkim rozwój mieszkalnictwa na terenie gminy, zainwestowanie w przyszłość dzieci z rodzin korzystających z rządowego „programu 500 +”, poprawa demografii w gminie Kurzętnik oraz zwiększenie dostępności działek budowlanych.

Działki przeznaczone do sprzedaży w ramach powyższego programu położone są w obrębie geodezyjnym Tereszewo, w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Dodatkowo powyższe działki uzbrojone są w sieć wodociagową i elektryczną. Władze lokalne gminy Kurzętnik przeznaczyły do sprzedaży 33 działki, które posiadają duże zainteresowanie wśród przyszłych nabywców. (Ryc.12.)



Ryc.12. Teren objęty gminnym programem „Dobrze wykorzystaj 500+ - działki za pół ceny”

Źródło: Fotografia własna z zasobu Gminy Kurzętnik

Nabywcom działek, w ramach programu zostanie udzielona bonifikata w wysokości 50 % ceny podstawowej działki. Władze samorządu lokalnego określiły również przesłanki, które musi spełnić przyszły nabywca działek sprzedawanych w ramach omawianego programu.

Warunkiem jest posiadanie decyzji o przyznaniu świadczenia wychowawczego z programu „Rodzina 500 +” oraz zobowiązanie dotyczące braku możliwości przeniesienia własności działki przez okres 10 lat.

W zakresie realizacji programu samorząd prowadzi również rozmowy z właścicielami prywatnych gruntów na swoim terenie, żeby na zasadzie partnerstwa przyłączyli się do inicjatywy gminy.

Program Mieszkanie+

Władze samorządu lokalnego gminy Kurzętnik w ramach rozwoju budownictwa wielorodzinnego podjęły działania współdziałające z Rządowym Programem Mieszkanie +.

W planach gminy istnieje pomysł utworzenia Gminnego Programu, który będzie realnym wsparciem dla rodzin i tych wszystkich, którzy chcieliby myśleć o założeniu rodziny, przeprowadzeniu się w celu znalezienia pracy oraz dla tych, którzy chcieliby osiedlić się na stałe w gminie Kurzętnik.

Na realizację tego programu gmina posiada grunty, które może przekazać do Narodowego Funduszu Mieszkaniowego i wspólnie z rządem oraz Bankiem Gospodarstwa Krajowego rozpocząć działania inwestycyjne.

3. Diagnoza stanu mieszkalnictwa

3.1. Demografia regionu oraz uwarunkowania ekonomiczne jako potencjału dla rozwoju mieszkalnictwa

Sytuacja demograficzna

Sytuacja demograficzna zaliczana jest do najistotniejszych czynników determinujących rozwój społeczno – gospodarczy jednostki samorządu terytorialnego. Na użytek niniejszego opracowania rozumieć przez nią należy strukturę ludności według wieku i płci oraz podstawowe procesy ruchu naturalnego oraz migracyjnego. Konfiguracja powyższych czynników decyduje oraz decydować będzie o przyszłej dynamice ludności na obszarze gminy.

Tabela 1. Podstawowe dane demograficzne w gminie Kurzętnik (stan na 2015 r.),

Gmina	Ludność				Kobiety na 100 mężczyzn
	Ogółem	W tym kobiety		1 km ²	
		%	Liczba		
Kurzętnik	9096	50%	4548	60	100

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Według danych uzyskanych z Rocznika Statystycznego z 2015 roku liczba mieszkańców gminy Kurzętnik wynosiła 9096 osób (Tabela 1). Wśród nich 50 % stanowiły kobiety. Na 100 kobiet przypada 100 mężczyzn. Na terenie gminy Kurzętnik gęstość zaludnienia w 2015 roku wynosiła 60 osób na 1 km².

W gminie Kurzętnik w 2015 roku przyrost naturalny wynosił 43 osoby. Powyższy wynik wskazuje na dodatni wskaźnik przyrostu naturalnego. Ponadto odpowiada to przyrostowi naturalnemu 4,7 na 1000 mieszkańców gminy Kurzętnik (tabela 2).

Tabela 2. Ruch naturalny i migracyjny ludności w gminie Kurzętnik (2015 r.)

Gmina	Przyrost Naturalny	Napływ	Odpływ	Saldo migracji
Kurzętnik	43	103	107	- 4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Struktura ludności pod względem wieku ma znaczenie ekonomiczne. Podstawowy podział społeczeństwa pod względem wieku dzieli je na trzy grupy: ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym oraz poprodukcyjnym.

Struktura wieku mieszkańców gminy Kurzętnik charakteryzuje się wysokim poziomem osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym łącznie: 87,1 % (tabela 3). Osoby z tych grup wiekowych będą tworzyć przyszły rynek pracy i miały bezpośredni wpływ na rozwój danego obszaru.

Tabela 3. Struktura wieku mieszkańców gminy Kurzętnik (stan na 2015 r.)

Gminy	Razem		Przedprodukcyjny (do 18 lat)		Produkcyjny (18-64 lat)		Poprodukcyjny (od 64 lat)	
	<i>Ogółem</i>	%	<i>Ogółem</i>	%	<i>Ogółem</i>	%	<i>Ogółem</i>	%
Kurzętnik	9096	100	2502	27,5%	5421	59,6%	1173	12,9%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Bezrobocie w Gminie Kurzętnik

Ważnym aspektem dotyczącym struktury społecznej danego obszaru jest stopień bezrobocia, jaki występuje w regionie. Według danych uzyskanych z Powiatowego Urzędu Pracy w Nowym Mieście Lubawskim, ilość osób bezrobotnych w Gminie Kurzętnik zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy, na przestrzeni ostatniego pięciolecia znacznie zmalała (tabela 4).

Tabela 4. Zestawienie liczby osób bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Nowym Mieście Lubawskim.

LATA	2011	2012	2013	2014	2015	2016 (II kwartał)
Liczba osób bezrobotnych w Gminie Kurzętnik	682	677	735	549	420	342
Powiat	3494	3595	3899	3122	2340	1806

Źródło: opracowanie własne na podstawie zestawienia z PUP w Nowym Mieście Lubawskim.

Wpływ na malejącą liczbę bezrobotnych na terenie gminy mają m. in. działania Gminy Kurzętnik, które mają na celu rozwój gospodarczy i ekonomiczny regionu, współpraca z inwestorami, zwiększanie liczby i tworzenie nowych miejsc pracy. Obecnie na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego w powiecie nowomiejskim stopień bezrobocia kształtuje się na poziomie 15,1 %.

Struktura przedsiębiorstw w gminie Kurzętnik

Na obszarze gminy Kurzętnik na dzień 1 czerwca 2016 r. zarejestrowanych było 590 podmiotów gospodarki narodowej. Sektor prywatny stanowi 96 %, w tym 76,3 % stanowią osoby fizyczne, spółdzielnie stanowią 0,5% podmiotów gospodarki narodowej, natomiast sektor publiczny stanowi 4% (Tabela 5).

Tabela 5. Podmioty gospodarki narodowej według sektorów i wybranych form prawno organizacyjnych w 2016 roku.

Gmina	Przedsiębiorstwa Państwowe		W tym													
			Spółki								cywilne		spółdzielnie		Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	
			W tym													
			handlowe													
			Razem	W tym												
				akcyjne		z o.o.										
Kurzętnik	0	%	90	15,2 %	1	0,2 %	26	4,4 %	17	2,9 %	6	1 %	450	76,3 %		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Na terenie gminy funkcjonuje 590 podmiotów gospodarczych, w tym 5 z kapitałem zagranicznym. W ostatnich latach nastąpił 20 % wzrost zarejestrowanych firm. Duża w tym zasługa dobrze przygotowanych gruntów pod inwestycje, specjalna strefa ekonomiczna w miejscowości Nielbark (Ryc. 13.), zapewnienie infrastruktury technicznej (sieć wodno – kanalizacyjna, energetyczna, szerokopasmowa, drogi) oraz wprowadzenie pakietu ulg i preferencji podatkowych dla przedsiębiorców. Oferujemy przedsiębiorcom zwolnienie z podatku dochodowego nawet do 70 % z tytułu prowadzenia działalności w Parku Przemysłowym Nielbark oraz zwolnienie z podatku od nieruchomości na dwa lata i nawet na 10 lat w przypadku zatrudnienia powyżej 50 pracowników.



Ryc. 13. Park Przemysłowy Nielbark

Źródło: Fotografia własna z zasobów Gminy Kurzętnik

Rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy oprócz aspektów społecznych (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin, poprawę wskaźników demograficznych), gospodarczych ma także bezpośredni wpływ na finanse samorządu.

3.2. Zasoby mieszkaniowe Gminy Kurzętnik.

Gmina Kurzętnik w swoim zasobie posiada 19 lokali mieszkalnych. 11 lokali zlokalizowanych jest w budynkach wielorodzinnych. W latach 2015 – 2016 Gmina Kurzętnik wyremontowała jeden z budynków mieszkalnych wielorodzinnych i oddała do użytku 5 lokali z przeznaczeniem pod najem. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy liczy 779,71 m². Obecne zasoby mieszkaniowe nie zaspokajają potrzeb nawet w minimalnym zakresie. W trosce o osoby napływowe, które będą chciały osiedlić się na terenie gminy, mamy świadomość o potrzebach w zakresie polityki mieszkaniowej.

3.3. Budownictwo wielorodzinne

Mieszkania oddane do użytkowania w województwie warmińsko – mazurskim (2014 - 2015)

W województwie warmińsko – mazurskim w 2015 r. oddano do użytkowania 4310 mieszkań, co w porównaniu z 2014 r. oznacza spadek o 0,3 % (w kraju wzrost o 3,2 %). Mieszkania oddane na terenie województwa stanowiły 2,9 % mieszkań oddanych do użytkowania w kraju. Mniej mieszkań niż przed rokiem przekazano w budownictwie komunalnym (spadek o 89,8 %) oraz indywidualnym (o 2,5%). Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła w budownictwie: spółdzielczym (wzrost ponad 4 – krotny), zakładowym (o 56,8 %) i przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 0,3 %). W budownictwie społecznym czynszowym w 2015 r. nie oddano żadnego mieszkania (tabela 6).

Tabela 6. Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa w województwie warmińsko – mazurskim – stan na 2015 r.

Wyszczególnienie 2015 r.	Liczba mieszkań	Liczba izb	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m²	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m²
Ogółem	4310	17771	413 443,00	95,90
1) Miasta	2420	8083	176 009,00	72,70
2) Wieś	1890	9688	237 434,00	125,60
Budownictwo indywidualne	2286	12028	303 067,00	132,60
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	1790	5017	97608,00	54,50
spółdzielcze	156	435	7463,00	47,80
komunalne	9	11	236,00	26,20
zakładowe	69	280	5069,00	73,50
Spółeczne czynszowe	-	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Mieszkania oddane do użytkowania według powiatów

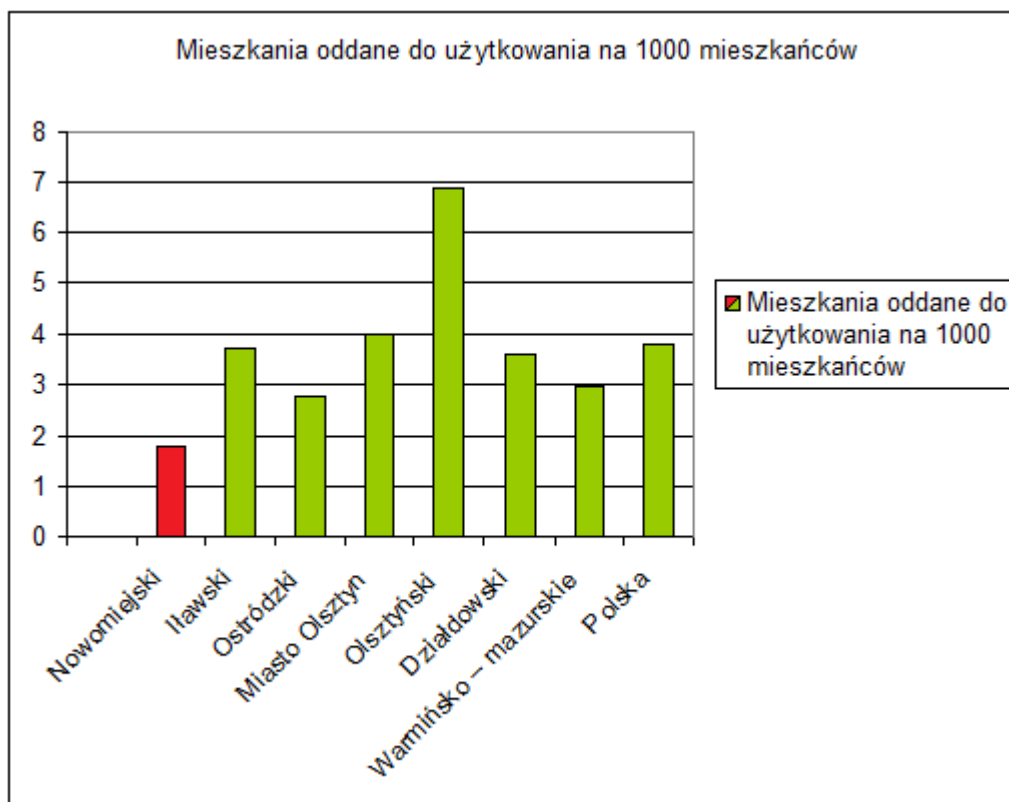
W 2015 roku stan gospodarki mieszkaniowej na terenie powiatu nowomiejskiego znacząco odróżnia się od wskaźników województwa i sąsiednich powiatów. W minionym roku (na podstawie danych uzyskanych z Głównego Urzędu Statystycznego) do użytkowania w całym powiecie oddano tylko 82 mieszkania (Tabela 7).

Tabela 7. Mieszkania oddane do użytkowania – stan na 2015 r.

POWIAT	Liczba mieszkańców	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	Współczynnik*
<u>Nowomiejski</u>	<u>44 291</u>	<u>82</u>	<u>1,8</u>
Iławski	93 052	348	3,7
Ostródzki	106 442	307	2,8
Miasto Olsztyn	173 831	700	4,0
Olsztyński	123 049	856	6,9
Działdowski	66 286	239	3,6
warmińsko – mazurskie	1 440 000	4310	3,0
Polska	38 437 000	147 711	3,8

* Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS



Wyk. 3. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne

Z powyższego wykresu wynika, że w sąsiednich powiatach oddaje się więcej lokali mieszkalnych niż w powiecie nowomiejskim. Dla przykładu powiat działdowski, który zamieszkuje 66 286 mieszkańców oddało do użytku 239 mieszkań, natomiast powiat nowomiejski zamieszkiwany przez 44 291 mieszkańców oddaje do użytkowania 82 lokale. Z danych dotyczących mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców wynika, że w powiecie działdowskim oddano do użytkowania dwukrotnie więcej lokali mieszkalnych niż w powiecie nowomiejskim, w którym przypada niespełna 2 mieszkania na 1000 mieszkańców. Współczynnik dla województwa warmińsko – mazurskiego wynosi 3, a dla kraju 3,8 co w porównaniu dla powiatu nowomiejskiego (1,8) jest wynikiem wyższym. Przedstawione dane pokazują wysoki potencjał i zapotrzebowanie dla rozwoju mieszkalnictwa wielorodzinnego na terenie powiatu nowomiejskiego. Według nieoficjalnych danych potencjalni kupcy pochodzący z powiatu nowomiejskiego zakupują lokale mieszkalne w sąsiednich powiatach (powiat iławski, olsztyński). Wiąże się to głównie z deficytem lokali mieszkalnych w powiecie nowomiejskim.

Rynek wtórny w powiecie nowomiejskim

Na podstawie danych uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Nowym Mieście Lubawskim obliczono średnią cenę za 1 m² mieszkania na rynku wtórnym. Koszt lokali mieszkalnych rynku wtórnego w Nowym Mieście Lubawskim jest znacznie wyższy niż w miejscowościach pozostałych gmin powiatu. Na terenie Kurzętnika zlokalizowanych jest aktualnie 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wybudowanych w latach 70-ych ubiegłego wieku. W tabeli nr 8 przedstawiono średnie ceny mieszkań w poszczególnych lokalizacjach, oraz średnią cenę m² mieszkania dla powiatu nowomiejskiego.

Tabela 8. Średnie ceny mieszkań rynku wtórnego (za 1 m²) na terenie powiatu nowomiejskiego.

Lp.	Gmina	Liczba sprzedanych lokali	Powierzchnia lokali do 50m ²	Powierzchnia lokali od 50m ²
1.	Miasto Nowe Miasto Lubawskie	43	2.381,60 zł	2.272,95 zł
2.	Nowe Miasto Lubawskie	6	1.864,80 zł	1.330,46 zł
3.	Biskupiec	19	1.367,71 zł	1.440,15 zł
4.	Grodziczno	2	1.422,48 zł	893,02 zł
5.	Kurzętnik	12	1.128,26 zł	1.618,47 zł
	ŚREDNIA DLA POWIATU:		1.632,97 zł	1.511,01 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim.

3.4. Rozwój budownictwa wielorodzinnego na terenie Gminy Kurzętnik i regionu

W ramach długofalowego i wielofunkcyjnego planu rozwoju gmina Kurzętnik przygotowuje lokalny program wsparcia budownictwa wielorodzinnego na lata 2016 – 2020. Projekt przewiduje realizację inwestycji - przez tworzoną spółkę gminną TBS Kurzętnik – mającą na celu budowę nowych budynków mieszkalnych, obiektów użytku publicznego oraz modernizację posiadanych zasobów lokalowych.

Głównym założeniem programu jest zapoczątkowanie budownictwa społecznego w gminie – przy współpracy opartej na zasadach komercyjnych – z Narodowym Operatorem Mieszkaniowym w rządowym programie „Mieszkanie +” w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego.

Ze względu na model transakcji Funduszu Municypalnego, który zakłada utworzenie celowej spółki inwestycyjnej, gmina Kurzętnik - reprezentowana przez TBS Kurzętnik – planuje wniesienie do spółki projektowej nieruchomości gruntową o łącznej powierzchni 5 ha, natomiast Fundusz - reprezentowany przez BGK TFI - inwestuje środki pieniężne zapewniające terminową realizację cyklu inwestycyjno-budowlanego. Współpraca z Funduszem daje możliwość uruchomienia projektów inwestycyjnych bez istotnego obciążania bieżącego budżetu gminy.

Horyzont czasowy finansowania inwestycji zostanie określony w umowie inwestycyjnej w przedziale od kilkunastu do 25 lat i będzie zakładał przekazanie pełnej kontroli nad nieruchomością stronie samorządowej po tej dacie.

4. Koncepcja inwestycji

Gmina Kurzętnik posiada atrakcyjne, niezagospodarowane tereny, których przeznaczeniem jest budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i usługi towarzyszące. Grunty przeznaczone pod inwestycje charakteryzują się nie tylko korzystnymi warunkami topograficznymi oraz przyrodniczymi, ale także posiadają dostęp do infrastruktury technicznej niezbędnej do realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Teren zlokalizowany jest w bliskiej odległości od istniejących placówek oświatowych, służby zdrowia, podstawowych usług oraz Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Nielbarku, która w niedługim czasie tworzyć będzie kolejne miejsca pracy dla społeczeństwa. Projektowane osiedle jest w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów leśnych i terenów rekreacyjnych sztucznego zbiornika wodnego Nielbark - co niewątpliwie jest atutem przedmiotowego terenu. Wskazane działki zlokalizowane są przy nowo powstałej drodze o nawierzchni asfaltowej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, ciągami pieszo – rowerowymi oraz oświetleniem.

W pierwszym etapie inwestycji (2017 – 2018) powstanie jeden 4 kondygnacyjny budynek wielorodzinny (ok. 30 mieszkań) oraz zespół przedszkolno-żłobkowy (dla 250 dzieci).

Według założeń gminy Kurzętnik o otrzymanie mieszkania w ramach budowy I etapu będą mogły ubiegać się osoby, które spełniają następujące warunki:

- brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- spełnienie kryteriów ekonomicznych umożliwiających terminowe opłacanie czynszu;
- preferowane będą rodziny z dziećmi;
- wpłata kaucji w wysokości 12-krotności czynszu;

Dodatkowe ustalenia:

- mieszkania mogą być przeznaczone także dla osób spoza gminy Kurzętnik;
- mieszkania dla podmiotów gospodarczych (możliwość wynajmowania mieszkań dla pracowników),

Docelowo w wyniku długoterminowej inwestycji na przedmiotowych działkach o łącznej powierzchni ponad 4 ha możliwa jest budowa 16 budynków wielorodzinnych (pow. zabudowy 1 budynku wynosi ok. 650 m² i pow. użytkowej ok. 1200 m²). Działka o powierzchni 1 ha przeznaczona jest pod budowę zespołu przedszkolno – żłobkowego (pow. użytkowa ok. 2000 m²).

Kompleksowa realizacja inwestycji stwarza warunki dla powstania osiedla mieszkaniowego z nowoczesnym zapleczem oświatowo – rekreacyjnym o wysokiej jakości urbanistycznej.

Struktura i standard mieszkań

Struktura planowanych mieszkań odpowiada średniej krajowej wybudowanych w 2014 r. przez TBS-y lokali mieszkalnych i jest następująca:

- 1-pokojowe - 9,6 %,
- 2-pokojowe - 69,0 %,
- 3-pokojowe - 21,4 %

Średnia powierzchnia mieszkania odpowiada średniej krajowej powierzchni użytkowej oddanego w 2014 r. mieszkania i wynosi 49,7 m².

W pierwszym etapie realizacji inwestycji budynek będzie zrealizowany w standardzie „pod klucz”. Wszystkie lokale będą wyposażone w system opomiarowania C.W., Z.W. i C.O.

Wstępna kalkulacja kosztów bezpośrednich dla budynku wielorodzinnego

Koszt budowy 1m² powierzchni budynku mieszkalnego wielorodzinnego o podobnej konfiguracji (p.z 516,2m², p.u. 1401,4m², 4- kondygnacje, 31- mieszkań) zgodnie z opracowaniem ORGBUD – SERWIS w Poznaniu za I połowę 2016 r. wynoszą: **1783,86 zł/m²** - dla budynku niepodpiwniczonego na co składa się wykonanie fundamentów, ścian piwnic, ścian nadziemna, schodów dachu, ścianek działowych, tynków wewnętrznych, malowanie pomieszczeń, wykonanie posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej jak również wykonanie elewacji budynku.

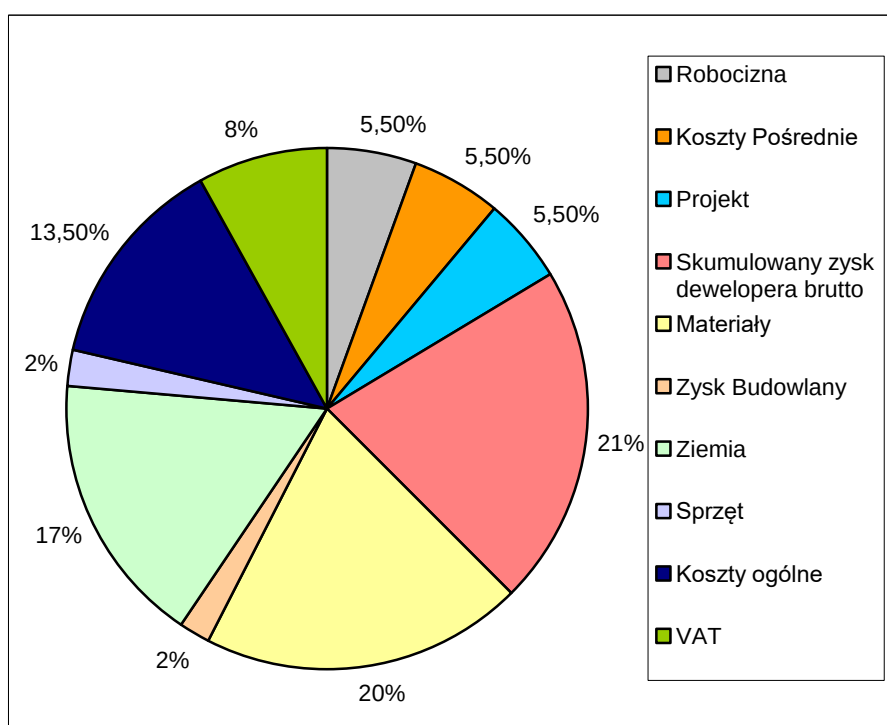
Powyższe składowe z uwzględnieniem wartości kwotowych zawarte zostały w poniższej tabeli zawierającej zbiorcze zestawienie elementów konstrukcyjnych budynku.

Lp.	Zestawienie elementów scalonych obiektu	Cena (w zł)
1	Zerowy stan podziemia	98,26
2	Surowy nadziemna	816,48
3	Wykończenia	869,12
Razem		1783,86

(źródło: ORGBUD – SERWIS Poznań 2016, opracowanie własne)

Z powyższych założeń wynika iż uśredniony **koszt budowy** 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego wynosi **1783,86 zł netto** co stanowi **1926,57zł brutto**. Przedmiotowa kwota nie zawiera elementów, które w istotny sposób wpływają na cenę mieszkań do których należą m.in. koszt zakupu ziemi pod inwestycję, projekt budowlany, koszt nadzorów budowlanych na etapie realizacji przedsięwzięcia, jak również co istotne przy komercyjnym charakterze inwestycji – zysk dewelopera – które to mają bardzo istotny wpływ na finalną wartość 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego który trafia na rynek nieruchomości.

Jak bardzo istotny wpływ na cenę „produktu gotowego”, którym jest lokal mieszkalny trafiający z rąk dewelopera na rynek nieruchomości mają poszczególne elementy pokazuje poniższy wykres.



Wyk. 4. Udział Poszczególnych składowych zawartych w cenie lokalu mieszkalnego

źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS, - opracowanie własne uśrednione wartości dla miasta Warszawy i Krakowa

Przedmiotową kalkulację przeprowadzono na podstawie kwartalnika wydawnictwa Sekocenbud wykonaną na zlecenie NBP zawierającą strukturę cen 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym dostępnych dla konsumentów na terenie miasta Warszawy i Krakowa w latach 2004 – 2015, uwzględniając ostatni rok ujęty w opracowaniu. Struktura kosztów, o której mowa powyżej zawierająca wszystkie istotne

zmienne mające wpływ na finalną wartość lokalu mieszkalnego uzmysławia nam jak wielki wpływ na ten stan mają niektóre elementy które z powodzeniem można ograniczyć, lub w całości z nich zrezygnować celem minimalizowania kosztów sprzedaży mieszkań.

Biorąc pod uwagę ukazane na powyższym wykresie procentowe zestawienie poszczególnych zmiennych mających wpływ na finalną wartość lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym, przy zestawieniu ich z potencjałem nowotworzonego TBS Kurzętnik, stwierdzić należy iż w ujęciu procentowym na koszt budowy 1m² lokalu mieszkalnego wpływ będą miały następujące zmienne zawarte w wykresie o następujących procentowych współczynnikach:

- robocizna – 5,5%
- koszty Pośrednie – 5,5%
- projekt – 5,5%
- materiały – 20%
- sprzęt – 2%
- koszty ogólne – 13,5%
- VAT – 8%

Co stanowi łącznie 60% wszystkich istotnych zmiennych wpływających na wartość 1m² lokalu mieszkalnego dostępnego na rynku pierwotnym u dewelopera. Powyższa kalkulacja wynika z racji posiadanych przez TBS Kurzętnik własnych atrakcyjnych i w pełni uzbrojonych gruntów oraz ograniczając wysoki (21%) zysk dewelopera na co składa się pozostałe 40% wartości.

Biorąc powyższe wyliczenia pod uwagę i przyjmując średni koszt zakupu 1m² lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim (bez wykończenia) oferowanego na rynku lokalnym, wynoszący 3200,00 zł przyjąć należy iż TBS Kurzętnik jest w stanie wybudować 1m² lokalu mieszkalnego w kwocie ok. **1920,00 zł brutto** w stanie „deweloperskim”. Przy przyjęciu iż koszt wykończenia 1m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi **400,00 zł brutto** (analiza własna na podstawie badania rynku lokalnego) przyjąć należy iż TBS Kurzętnik jest w stanie wybudować 1m² lokalu mieszkalnego „pod klucz” za kwotę **2320,00 zł brutto**.

Przedmiotowa kwota obrazuje jak wielki jest potencjał TBS Kurzętnik na rynku lokalnym w zestawieniu z deweloperami oferującymi na nim lokale mieszkalne. Przy założeniu że zysk TBS-u ustalimy na poziomie 20% kosztów budowy lokalu mieszkalnego kwota oferowanych przez niego lokali na rynku pierwotnym wyniesie **2304,00 zł brutto** w stanie deweloperskim co daje **2704,00 zł brutto** z lokalu oddanego „pod klucz”.

Koszt zakupu 1m² lokalu mieszkalnego z oferty dewelopera wynosi **3200,00 zł brutto** a przy uwzględnieniu robót wykończeniowych nawet **3600,00 zł brutto** co w zestawieniu z ofertą lokali o podobnym standardzie będących w ofercie TBS Kurzętnik jest kwotą wyższą o ok. 25%.

	TBS Kurzętnik	Oferta deweloperska	Różnica
Koszt (brutto) sprzedaży brutto 1m² lokalu mieszkalnego na rynku lokalnym	2704,00zł	3600,00zł	-896,00zł

Powyższa tabela ukazuje w ujęciu kwotowym jak wielka jest różnica w sprzedaży 1 m² lokalu mieszkalnego oferowanego przez dewelopera w zestawieniu z wartością oferowaną na tym polu przez TBS Kurzętnik. TBS Kurzętnik jest w stanie zaoferować nabywcom lokal o wysokim standardzie, położony na bardzo atrakcyjnym terenie za kwotę 2704,00 zł brutto czyli aż o 896,00 zł brutto taniej niż czyni to deweloper.

5. Podsumowanie i wnioski

Gmina Kurzętnik jest gminą konkurencyjną gospodarczo, nowocześnie zarządzaną, wykorzystującą innowacyjne technologie i bogaty potencjał inwestycyjny. Stwarza przedsiębiorcom komfortowe warunki prowadzenia działalności gospodarczej. Jest to miejsce atrakcyjne dla mieszkańców, inwestorów, turystów i przyjazne środowisku przyrodniczemu.

Ze względu na liczne walory kulturowe oraz krajobrazowe, Gmina stanowi idealne miejsce do życia i osiedlenia się.

Obecnie polityka mieszkaniowa jest ważnym aspektem, rozwijanym przez obecne władze państwa jak i lokalne samorządy. Gmina Kurzętnik wychodząc naprzeciw oczekiwaniom społeczności lokalnej podejmuje działania prospołeczne oraz zgodne z obecną polityką Rządu Rzeczypospolitej Polskiej.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, że Gmina Kurzętnik:

- jest jedną z niewielu gmin tak dynamicznie i ekspansywnie rozwijających się.
- na realizację inwestycji pozyskuje wiele środków ze źródeł zewnętrznych, dzięki czemu jest w stanie realizować wiele zadań mających wpływ na wzrost jakości życia mieszkańców. Na przestrzeni ostatnich lat przeznaczyła na ten cel średnio każdego roku ok. 30% środków z budżetu gminy.
- podejmuje działania mające na celu zapewnienie samowystarczalności energetycznej z uwzględnieniem działań proekologicznych. Jest ukierunkowana na działania z zakresu Odnawialnych Źródeł Energii.
- jest liderem rozwoju lokalnego w działaniach proprzedsiębiorczych. Dobry klimat inwestycyjny, szereg ulg i preferencji podatkowych stwarza ogromne możliwości dla przedsiębiorców oraz dla tworzenia nowych miejsc pracy, co będzie miało bezpośredni wpływ na rozwój mieszkalnictwa wielorodzinnego.
- jako priorytetowe stawia sobie działania proedukacyjne, mające na celu zapewnienie wysokiego poziomu edukacji już od najmłodszych lat. Jako jedna z nielicznych gmin przyznaje stypendia naukowe dla uczniów. Wprowadzono szereg zajęć pozalekcyjnych (doradztwo zawodowe, robotyka, programowanie w edukacji, szachy, zajęcia językowe, podstawy przedsiębiorczości i ekonomii). Tego typu działania zapewniają lepszy start na rynku zawodowym. Naszym priorytetem jest wzmocnienie kompetencji kluczowych zapisanych w Strategii Lizbońskiej.

- Gmina Kurzętnik w procesie decyzyjnym uwzględnia partycypację mieszkańców, ponieważ bez aprobaty społeczności lokalnej żadne działania samorządu nie miałyby racji bytu. Mieszkańcy czują się aktywnymi uczestnikami procesu zmian.
- Gmina Kurzętnik posiada atrakcyjne, w całości uzbrojone tereny pod lokalizację inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
- mimo braków mieszkaniowych Gmina Kurzętnik charakteryzuje się dodatnim przyrostem naturalnym.
- w samej tylko gminie Kurzętnik deficyt lokalowy – zarówno ilościowy jak i jakościowy – szacujemy na ok. 170 lokali (dane własne UG i GOPS) i blisko 700 lokali dla powiatu nowomiejskiego. Rzeczywiste i szacunkowe potrzeby lokalnego rynku mieszkaniowego (Nowe Miasto Lubawskie, Kurzętnik) wzmacniają tezę o konieczności uruchomienia nowoczesnego systemu społecznego budownictwa mieszkaniowego nie tylko w dużych i bogatych aglomeracjach.

Ze względu na specyfikę gminy i prorozwojowy charakter wydaje się zasadne, aby podjąć działania w zakresie realizacji inwestycji dotyczącej budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z jednoczesnym zapewnieniem edukacji żłobkowej i przedszkolnej. Przedsięwzięcie może w zdecydowany sposób zapoczątkować migrację dobrze wykwalifikowanej kadry pracowniczej do naszego regionu, na co oczekują lokalni przedsiębiorcy i potencjalni inwestorzy.