

Wrocławskie Biuro Urbanistyki
Ul. Św. Mikołaja 16/17
50-128 Wrocław

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę Gmina Czernica

Zmiany w tekście Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę Gmina Czernica zaznaczono kolorem niebieskim na podstawie uchwały Rady Gminy nr VII/47/2019 z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r.

Wrocław, maj 2016 (aktualizacja wrzesień 2020 r.)

1. Podstawa prawna.

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji (Dz. U z 2015r. poz. 1777) wprowadzającą zmianę w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono ustawowy obowiązek wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze gminy.

Art. 10 stanowi:

1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:
 - 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
 - 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
 - 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
 - 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
 - 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
 - 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje, w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - 8) stanu prawnego gruntów;
 - 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
 - 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
 - 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
 - 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
 - 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.
2. W studium określa się w szczególności:
 - 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
 - 2) (uchylony)
 - 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
 - 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
 - 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
 - 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
 - 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
 - 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
 - 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
 - 14a) obszary zdegradowane;
 - 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
 - 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
- 2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.
3. Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 8, powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.
- 3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.
- 3b. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.
5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:
- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
 - 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych

nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
 - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej
6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.
7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:
 - 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
 - 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Sporządzając bilans szacuje się chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej

zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Dla poszczególnych jednostek w studium a także w planach miejscowych dla zgeneralizowania zagadnienia analizuje się podstawowe funkcje przeznaczenia terenów takie jak: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, zabudowa przemysłowa (aktywność gospodarcza). W tych wymienionych funkcjach należy także uwzględnić inne przeznaczenia uzupełniające które można realizować jako funkcje uzupełniające. Nie można także w sposób jednoznaczny określić dla przeznaczeń podstawowych w jakich proporcjach będzie realizacji danych funkcji np. MN/U.

3. Chłonność obszarów przeznaczonych w studium miejscowych pod zabudowę.

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie terenów wg funkcji przeznaczonych pod zabudowę w gminie Czernicy dla poszczególnych obrębów. Wszystkie tereny o określonej funkcji posiadają status ustaleń – przeznaczeń w różnych uchwalonych planach miejscowych lub zmianach planów lub kierunków zagospodarowania ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czernica.

DOBRZYKOWICE			
FUNKCJA	POW. CAŁK	ZAINW.	NIE ZAINW.
MN	225,02 186,68	88,99	136,03 97,69
MN/UH	0,28	0	0,28
MNR	0,42	0,42	0
MU	29,85	26,82	3,03
MN/U	0,76	0	0,76
MW/MN	1,48	0	1,48
MW	10,46	1,26	9,2
UH	0,93	0	0,93
U	41,76	0	41,76
UC	39,75	0	39,75
UN	42,04	0	42,04
UO	2,19	0	2,19
U/P	62,3 100,64	2,36 4,64	59,94 96,0
US	138,56	0	138,56
P	45,38	1,5	43,88
AG	4,63	0	4,63
suma	607,49	121,35	486,14

	645,81	123,63	560,52
--	---------------	---------------	---------------

CHRZAŚTAWA MAŁA			
FUNKCJA	POW. CAŁK	ZAINW.	NIE ZAINW.
MN	273,13	42,69	230,44
MN/U	16,43	8,72	7,71
U	1,89	0,19	1,7
US	6,44	1,95	4,49
UO/UZ	0,48	0	0,48
RM	3,77	3,77	0
P	2,45	2,0	0,45
RP,UR,UH,UG	4,25	0	4,25
suma	308,84	59,32	249,52
CHRZAŚTAWA WIELKA			
FUNKCJA	POW. CAŁK	ZAINW.	NIE ZAINW.
MN	188,98	42,63	146,35
MN/U	19,12	6,38	12,74
RM	8,66	6,0	2,66
U	1,11	0,31	0,8
US,ZP/US	32,29	9,1	23,19
Uks	1,58	1,03	0,55
suma	251,74	65,45	186,29
CZERNICA			
FUNKCJA	POW. CAŁK	ZAINW.	NIE ZAINW.
MN	28,47	7,68	20,79
MN/U	101,35	32,18	69,17

MW	10,75	0	10,75
U	9,89	1,33	8,56
US	1,44	0	1,44
P	73,45	10,1	63,35
PE	12,6	0	12,6
Pn.Rs.S.	1,73	0	1,73
suma	239,68	51,29	188,39
GAJKÓW			
FUNKCJA	POW. CAŁK	ZAINW.	NIE ZAINW.
M	122,92	37,44	85,48
MU	77,63	33,00	44,63
U	7,05	0,84	6,21
P	48,53	5,15	43,38
suma	256,13	76,43	179,7
JESZKOWICE			
FUNKCJA	POW. CAŁK	ZAINW.	NIE ZAINW.
MN	46,1	21,60	24,5
MN/U	196,26	0	196,26
RM	14,3	14,3	0
U	0,17	0	0,17
US	4,30	0	4,3
P	0,40	0,4	0
PG	10,00	0	10,0
suma	271,53	36,3	235,23
KAMIENIEC WROCLAWSKI			

FUNKCJA	POW. CAŁK	ZAINW.	NIE ZAINW.
MN	73,29	21,11	52,18
MW	2,11	1,87	0,24
ML	5,12	5,12	0
RU	1,08	1,08	0
Uks	0,13	0,13	0
US	8,81	1,99	6,82
UP	0,21	0,21	0
PU	7,23	7,23	0
PU+MN	1,20	0,1	1,1
suma	99,18	38,84	60,34
KRZYKÓW			
FUNKCJA	POW. CAŁK	ZAINW.	NIE ZAINW.
MN	55,96	11,9	44,06
MN/U	0,92	0,59	0,33
MU	4,29	2,36	1,93
Mnz+MN	1,29	1,29	0
RM	1,93	1,77	0,16
U	0,93	0,31	0,62
US	1,33	0,16	1,17
UC	0,68	0	0,68
suma	67,33	18,38	48,95
ŁANY			
FUNKCJA	POW. CAŁK	ZAINW.	NIE ZAINW.
MN	25,54	4,02	21,52
MNU	7,27	4,49	2,78

PU	19,16	5,00	14,16
US	11,86	0,27	11,59
U	16,51	0,04	16,47
suma	80,34	13,82	66,52
NADOLICE MAŁE			
FUNKCJA	POW. CAŁK	ZAINW.	NIE ZAINW.
MN	68,94	14,76	54,18
MN/U	0,78	0	0,78
MU	6,20	0	6,20
U	1,06	0	1,06
UC	0,41	0	0,41
P	8,26	0	8,26
suma	85,65	14,76	70,89
NADOLICE WIELKIE			
FUNKCJA	POW. CAŁK	ZAINW.	NIE ZAINW.
MN	149,03	55,11	93,92
MNJ	26,36	11,87	14,49
MNL	18,00	4,0	14,00
MN/U	23,03	3,62	19,41
RM	7,16	7,16	0
U	9,42	0,6	8,82
US	1,10	0,10	1,00
Uks	0,39	0,39	0
US+ZP	0,35	0	0,35
Urn+MN	26,00	0	26,0
suma	260,84	82,85	177,99

RATOWICE			
FUNKCJA	POW. CAŁK	ZAINW.	NIE ZAINW.
MN	52,64	9,11	43,53
MN/U	52,59	13,97	38,62
U	0,59	0,27	0,32
MN/UP	2,04	0,25	1,79
US	0,87	0	0,87
UO	0,40	0,4	0
UK	0,14	0,14	0
UKS	0,13	0,13	0
P	1,00	0,61	0,39
PG	6,54	0	6,54
Pn.Rs.S.	8,00	0	8,00
suma	124,94	24,88	100,06
WOJNOWICE			
FUNKCJA	POW. CAŁK	ZAINW.	NIE ZAINW.
MN	28,12	7,86	20,26
MU	64,06	21,18	42,88
U	0,63	0,03	0,60
UK	0,11	0,11	0
UKS	0,25	0,25	0
RU	6,25	4,46	1,79
R+MN	0,09	0	0,09
P	31,93	0	31,93
AG+MN	0,19	0	0,19
suma	131,63	33,89	97,74

Dla poszczególnych miejscowości zabudowa mieszkaniowa skojarzonej z funkcją zabudowy usługowej wynosi:

Chrzastawa Mała

- 289,56 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 51,41 ha zainwestowane,
- **238,15 ha niezainwestowane;**

Chrzastawa Wielka

- 208,10 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 49,01 ha zainwestowane,
- **159,09 ha niezainwestowane;**

Dobrzykowice

- ~~268,27~~ **229,93** ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 117,49 ha zainwestowane,
- **150,78 112,44 ha niezainwestowane;**

Czernica

- 140,57 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 39,86 ha zainwestowane,
- **100,71 ha niezainwestowane;**

Gajków

- 200,63 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 70,52 ha zainwestowane,
- **130,11 ha niezainwestowane;**

Jeszkowice

- 242,36 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 21,6 ha zainwestowane,
- **220,76 ha niezainwestowane;**

Kamieniec Wrocławski

- 80,52 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 28,10 ha zainwestowane,
- **52,42 ha niezainwestowane;**

Krzyków

- 62,46 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 16,14 ha zainwestowane,
- **46,32 ha niezainwestowane;**

Łany

- 32,81 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 8,51 ha zainwestowane,
- **24,30 ha niezainwestowane;**

Nadolice

- 75,92 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 14,76 ha zainwestowane,
- **61,16 ha niezainwestowane;**

Nadolice Wielkie

- 216,42 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,

- 74,60 ha zainwestowane,
- **141,82 ha niezainwestowane;**

Ratowice

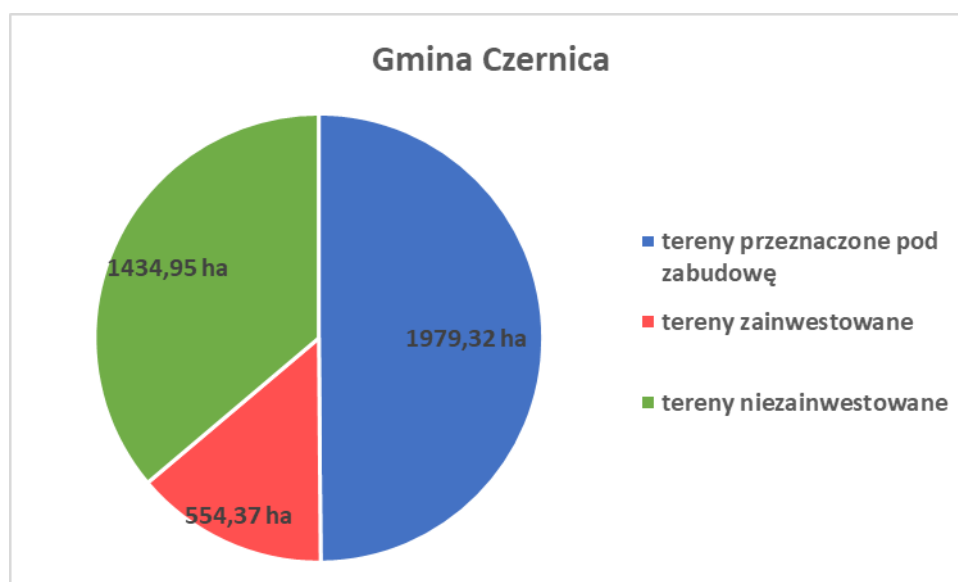
- 107,86 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 23,33 ha zainwestowane,
- **84,53 ha niezainwestowane;**

Wojnowice

- 92,18 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 29,04 ha zainwestowane,
- **63,14 ha niezainwestowane;**

Gmina Czernica

- ~~2017,66~~ **1979,32** ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- **554,37** ha zainwestowane,
- ~~1463,29~~ **1434,95** ha niezainwestowane.



Tereny niezainwestowane a przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową to tereny o powierzchni ok. 1463 ha co może przekładać się na działki budowlane o powierzchni ok. 1000m² w ilości ok. 14 600 x 3,5 mieszkańców – 51 100.

Dla wielu miejscowości zostały wykonane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i są obowiązującymi mpzp. Z oceny aktualności studium i planów miejscowych gminy wynika, że w poszczególnych miejscowościach znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę lecz nie zabudowane. Wartości terenów zabudowanych w stosunku do przeznaczonych pod zabudowę w poszczególnych miejscowościach przedstawiają się następująco:

1. Chrzastawa Mała - 33,3% (**terenów zabudowanych**)
2. Chrzastawa Wielka – 24,7%
3. Czernica – 35,7%
4. Dobrzykowice – 36,2%
5. Gajków – 14,6%
6. Jeszkowice – 31,1%
7. Kamieniec Wrocławski – 43,1%

8. Krzyków – 44,3%
9. Łany – 22,4%
10. Nadolice Małe – 23,5%
11. Nadolice Wielkie - 10,9%
12. Ratowice – 24,0%
13. Wojnowice – 30,1%.



Realnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie zostaną skonsumowane w całości. Część terenów nigdy nie zostanie zabudowana, bądź w perspektywie odleglejszej niż 20 lat. Składają się na to następujące czynniki:

- nieuregulowane własności,
- rolnicze użytkowanie gruntów,
- geometrie działek uniemożliwiające zabudowę,
- brak realnej możliwości zapewnienia dojazdu do działek,
- niesprzyjające sąsiedztwo,
- brak planów właścicieli co do ich zabudowy bądź sprzedaży nieruchomości na cele budowlane,
- nietrafione lokalizacje.

Inną kategorią przeznaczenia terenu w studium jest kategoria przeznaczeń związanych z działalnością gospodarczą takich jak: U, P UP, UC, PU, AG dla których możliwa jest zabudowa usług handlowych, działalności gospodarczej, składów i magazynów, a także

produkcji przemysłowej. Dla poszczególnych miejscowości powierzchnie terenów o tych przeznaczeniach określono poniżej.

Chrzastawa Mała

- 8,59 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 2,19 ha zainwestowane,
- **6,40 ha niezainwestowane;**

Chrzastawa Wielka

- 1,11 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 0,31 ha zainwestowane,
- **0,8 ha niezainwestowane;**

Dobrzykowice

- ~~198,47~~ **236,81** ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- ~~3,86~~ **6,14** ha zainwestowane,
- ~~194,61~~ **230,67 ha niezainwestowane;**

Czernica

- 83,34 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 11,43 ha zainwestowane,
- **71,91 ha niezainwestowane;**

Gajków

- 55,58 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 5,99 ha zainwestowane,
- **49,59 ha niezainwestowane;**

Jeszkowice

- 0,57 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 0,4 ha zainwestowane,
- **0,17 ha niezainwestowane;**

Kamieniec Wrocławski

- 8,64 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 7,54 ha zainwestowane,
- **1,1 ha niezainwestowane;**

Krzyków

- 1,56 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 0,26 ha zainwestowane,
- **1,3 ha niezainwestowane;**

Łany

- 35,67 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 5,04 ha zainwestowane,
- **30,63 ha niezainwestowane;**

Nadolice

- 9,73 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 0,0 ha zainwestowane,
- **9,73 ha niezainwestowane;**

Nadolice Wielkie

- 9,42 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 0,60 ha zainwestowane,
- **8,82 ha niezainwestowane;**

Ratowice

- 1,59 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 0,88 ha zainwestowane,

- **0,71 ha niezainwestowane;**
Wojnowice
- 32,56 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 0,3 ha zainwestowane,
- **32,53 ha niezainwestowane;**

Łącznie w gminie Czernica przeznaczono 447,71 ha na funkcje związane z działalnością gospodarczą, usługową i przemysłową z czego powierzchnia niezainwestowana to ok. 408,3 ha.

Inne przeznaczenia terenu takie jak usługi oświaty, kultu religijnego, usług sportu i rekreacji czy cmentarzy, nie są szczegółowo omawiany ponieważ występują jednostkowo w poszczególnych obrębach wraz z ich wykorzystaniem. Każdorazowo należy więc przed przeznaczeniem nowych tereny o podobnej funkcji analizować stopień ich wykorzystania w granicach danego obrębu..

W ogólnym bilansie nie znalazły się tereny przeznaczone pod szczególną formę zabudowę tzn. elementy infrastruktury takie jak tereny kanalizacji, elektroenergetyki, wodociągów czy układ drogowy. Są to tereny przeznaczone pod zabudowę ale ich realizacja jest pochodną innych funkcji, takich jak: mieszkaniowa, usługowa czy przemysłowa. Ich realizacji wynika jedynie z potrzeby uzbrajania terenów i mogą ona występować jako niezależny tereny ale częściej będą wpisane do terenów podstawowych jako funkcja uzupełniająca. Brak odniesienia się do tych funkcji jest celowe i wynikające z przeświadczenia iż powierzchnie terenów przeznaczanych pod funkcje związane z infrastrukturą techniczną nigdy nie będą wystarczające. Można nawet zaryzykować twierdzenie, że w stosunku do przeznaczeń terenów przewidzianych pod zabudowę tereny infrastruktury technicznej w tym drogi są niewystarczające w stosunku do ogólnej powierzchni terenów.

4. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy.

Przy sporządzania zmiany studium w trakcie jego realizacji uwzględnia się potrzeby i możliwości rozwoju gminy poprzez uwzględnienie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Pierwszym etapem sporządzania bilansu jest sformułowanie, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę wyrażonego w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Organ sporządzający projekt niniejszego studium, biorąc pod uwagę zmiany zachodzące w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, określa zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjmując perspektywę czasową wynoszącą 30 lat. Szacując stan liczebny ludności w roku 2035 wykorzystana została prognoza wykonana do Projektu „Dolnośląskie Obserwatorium Rozwoju Terytorialnego” współfinansowany jest z Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki 2007-2013. Zgodnie z prognozą przyrost w gminie Czernica do roku 2035 w stosunku do roku 2013 wyniesie 6807 osoby.

TABELA 1. STRUKTURA LUDNOŚCI W GMINIE CZERNICA

Lata	2013r.	2020r.	2025r.	2030r.	2035r.

Liczba ludności	13032	15808	17417	18710	19839
-----------------	-------	-------	-------	-------	-------

Wg. Projektu „Dolnośląskie Obserwatorium Rozwoju Terytorialnego” współfinansowany jest z Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki 2007-2013

Liczby przyrostu mieszkańców gminy nie uwzględniają liczby imigrantów których trudno na dzień dzisiejszy oszacować. Brak jest wiarygodnych danych mogących ocenić wzrost ich liczby w Polsce, a jeszcze trudniej to szacować na poziomie gminy. Niemniej jednak należy brać pod uwagę tendencje wynikające z sytuacji gospodarczej kraju. Ewentualne przyrosty ludności wynikające z osiedlania się imigrantów w większym stopniu będą dotyczyły rejonów o dużej dynamice rozwoju i wzrostu gospodarczego, a w tym aspekcie gmina Czernica spełnia te kryteria.

Osiedlanie się imigrantów będzie powodować zapotrzebowanie na powierzchnię zabudowy. Brak jednak przesłanek do określenia poziomu tego zapotrzebowania ze względu na brak danych. Można jednak zakładać iż w najbliższych latach takie zapotrzebowanie wystąpi. Dla sporządzanego bilansu niniejszego zapotrzebowania wynikającego z osiedlania się imigrantów nie bierzmy pod uwagę.

Innym czynnikiem wpływającym na wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę jest spadek liczby gospodarstw domowych dwu- i wielorodzinnych. Według Narodowego Spisu Powszechnego, przeprowadzonego w 2011 roku udział gospodarstw wielopokoleniowych wynosił 8%. Zakładając, że w perspektywie do roku 2030 udział ten spadnie do 4% - 2% można szacować, że nastąpi wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w wielkości prognozowanej na poziomie ok. 300 mieszkań w gminie.

Kolejnym elementem w zapotrzebowaniu na nową zabudowę jest migracja ludności. Gmina Czernica jest dynamicznie rozwijającą się gminą w bezpośrednim sąsiedztwie dużego miasta jakim jest Wrocław. Wieloletnie zaniedbania, struktura mieszkaniowa oparta na zabudowie wielorodzinnej „blokowej” spowodowała silną tendencję do poprawy standardu zamieszkiwania poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dostępność komunikacyjna gminy Czernica, graniczącej z Wrocławiem, a także rozwój samej gminy powoduje bardzo silną tendencję do osiedlania się mieszkańców Wrocławia w gminie Kobierzyce. Czynnikiem zwiększającym atrakcyjność gminy w pierwszym okresie była dobra dostępność komunikacyjna.

Następny etap analizy dotyczy zapotrzebowania na powierzchnię użytkową nowej zabudowy o funkcji aktywności gospodarczej. Przez aktywność gospodarczą rozumie się zarówno zabudowę produkcyjną, składy, magazyny, jak i zabudowę usługową. Istotnym elementem terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie są tereny zabudowy nazywane terenami aktywności gospodarczej. Ta forma zabudowy nie tylko aktywizuje gminę i region, ale pozwala na sformułowanie wniosku, iż gmina posiada duży potencjał gospodarczy.

Podsumowując, w perspektywie 20-letniej szacuje się:

- prognozowany przyrost liczby ludności na podstawie analiz demograficznych - 6807 mieszkańców;
- prognozowana liczba imigrantów na podstawie analizy ruchu imigracyjnego w ostatnich latach – nie uwzględnia się;
- prognozowana liczba ludności potrzebującej nowych mieszkań w związku ze spadkiem ilości gospodarstw wielorodzinnych – 300 osób;
- prognozowana liczba ludności związana z rozwojem aktywności gospodarczej – 2000 osób.

4.1. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy aktywności gospodarczej.

W chwili obecnej w gminie istnieją tereny „aktywności gospodarczej” na powierzchni ok. 39,41 ha. Zatem biorąc pod uwagę powierzchnię potencjalnych terenów aktywności gospodarczych, wynoszącą 447,71 ha, można dodatkowo zrealizować od 1 343 tys. m² do 2 686 mln. m² powierzchni całkowitej zabudowy przy założeniu, że powierzchnia użytkowa zabudowy obiektów produkcyjno-usługowych zawiera się od 30 do 60 % powierzchni terenu. Przy założeniu, że na jednego pracownika potrzeba ok. 20m² powierzchni produkcyjne można prognozować, że zapotrzebowanie na nową powierzchnię zabudowy wyniesie ok. 40 tys. m² i jest wystarczająca. Ustawodawca jednak dopuszcza niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%, co przekłada się na dodatkową powierzchnię o wielkości ok. 12 tys. m² dając łączną powierzchnię ok. 52 000m². Wartość ta nie wykracza poza powierzchnie możliwe do osiągnięcia na terenach wyznaczonych pod zabudowę w obowiązującym studium.

Dokonując analizy terenów przeznaczonych pod zabudowę stwierdza się, że są to analizy oparte jedynie na szacunkach. Realne zapotrzebowanie na powierzchnie przemysłowe może znacznie odbiegać od wyników analiz. Należy także podkreślić, że chęć inwestowania jest uzależniona od wielu czynników, których w chwili obecnej nie można przewidzieć lub są całkowicie nieznane. Dlatego też w pełni nie jest możliwe precyzyjne określenie zapotrzebowania na ten typ powierzchni, tym bardziej że działalność przemysłowo-usługowa jest bardzo zróżnicowana, wobec czego wymaga bardzo indywidualnego podejścia. Można spodziewać się zapotrzebowania na ten rodzaj powierzchni w skrajnych wartościach. Z bilansu terenów wynika, że w gminie jest wystarczająco wyznaczonych terenów przeznaczonych na zabudowę przemysłowo-usługową na dzień dokonywania analiz. Nie oznacza to, że w najbliższym czasie nie pojawią się przesłanki uprawniające do wyznaczenia nowych terenów w związku z nowymi okolicznościami. Jednocześnie sugeruje się rozważenia możliwości dokonywania zabiegu alokacji powierzchni wyznaczonych w studium, a jeszcze nie zainwestowanych w danym terenie i przeniesienia ich w rejonny gdzie odnotowuje się deficyt terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową.

4.2. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej.

W gminie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną znajduje się ok. 2017,66 ha z czego zainwestowanych zostało ok. 554,37 ha, pozostało do zainwestowania 1463,29 ha powierzchni brutto - to znaczy, że część terenu w ramach tej funkcji będzie przeznaczona na infrastrukturę techniczną, taką jak drogi, ale także skwery, place zabaw, trafostacje, pompownie ścieków, itp. Zakłada się więc, że powierzchnia bezpośrednio przeznaczona pod zabudowę to nie więcej niż 80% terenu, co oznacza że bezpośrednio pod zabudowę przeznacza się od 1170 ha. Przy założeniu, że działki budowlane ustala się o pow. ok. 1000 m² daje to możliwość wydzielenia od 11700 Oznacza to możliwy przyrost powierzchni mieszkaniowej od 2 340 tys. m², co w powiązaniu powierzchni mieszkaniowej przypadającej na jednego mieszkańca w gminie uprawnia do prognozowania, że obecnie wyznaczone tereny posiadają chłonność na poziomie ok. 40950 mieszkańców przy założeniu osadnictwa w formie zabudowy jednorodzinnej. Przy obserwowanej tendencji zapotrzebowania na powierzchnie mieszkaniową realizowaną w formie zabudowy wielorodzinnej i przy założeniu iż ta forma

zabudowy będzie realizowane na nie więcej niż 10 % powierzchni chłonność terenów zwiększa się do ok. 50 000 mieszkańców.

Prognozowany przyrost ludności w prognozie 20 letniej wynosi ok. 6800 w mieszkańców, a więc wyznaczone powierzchnie przeznaczone pod zabudowę w pełni pokrywają zapotrzebowanie na powierzchnię zabudowy w stosunku do prognozowanego wzrostu ludności.

Ponieważ ustawodawca dopuścił niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30% - można zakładać, że prognozowany wzrost liczby mieszkańców to ok. 8800. Jeżeli jednak zwiększy się tę liczbę, o prognozowaną liczbę ludności potrzebujących nowych mieszkań w związku ze spadkiem ilości gospodarstw wielorodzinnych o 500 osób, a także zapotrzebowania w związku z zatrudnieniem o kolejne 2000 osób to osiągamy wynik ok. 11 300 mieszkańców. Wynik ten przekracza prognozowaną liczbę wzrostu ludności dwukrotnie, a zatem można zakładać, że wzrasta także zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej także dwukrotnie. Wyliczona chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczona w studium określono na wartość od 40 do 50 tys. mieszkańców co oznacza że studium istnieje wystarczająca ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zakładana zabudowa wielorodzinna w przyjętej wielkości 10% znacznym stopniu obniża zapotrzebowanie na nowe tereny, ponieważ w związku z jej intensywnością pozwala zaspokajać potrzeby większej liczbie ludności, lecz należy się spodziewać iż tendencja zabudowy wielorodzinnej jest silna i może się zwiększać.

5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy.

W związku z wyznaczeniem nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę - konieczna stanie się rozbudowa sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. Ustawa o samorządzie gminnym określa następujące zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej:

„W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

- 1) gminnych dróg,
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwienia odpadów komunalnych.”

Szczegółowy zakres obowiązków gminnych w tym zakresie precyzują odrębne ustawy, m.in. ustawa prawo energetyczne, ustawa o drogach publicznych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. Ta ostatnia nakłada obowiązek budowy i rozbudowy urządzeń wodociągowych, urządzeń kanalizacyjnych na przedsiębiorstwo wodociągowe – kanalizacyjne lub jednostkę gminną, która prowadzi działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzenia ścieków.

Część z nowo wyznaczonych obszarów pod zabudowę będzie posiadało dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej. Wszystkie nowo wyznaczone tereny inwestycyjne będą w różnym stopniu wymagały nakładów finansowych na wykonanie sieci komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej.

Polityka gminy zmierza do minimalizowania ilości dróg publicznych dojazdowych do poszczególnych nieruchomości, przerzucając ciężar ich budowy na właścicieli

nieruchomości. Zakłada się, że 90% dróg koniecznych do wydzielenia w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę będą drogami wewnętrznymi. Zważywszy na fakt, że rozwój nowych terenów budowlanych przewiduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zainwestowanych, ocenia się, że uzbrojenie części terenów jeszcze niezabudowanych, a przeznaczonych w planach miejscowych jest wystarczające.

Średni koszt budowy nawierzchni drogi (kalkulacja) - koszt ulicy dojazdowej o szerokości pasa drogowego 10 m i szerokości jezdni 5,5 m (przekrój jezdni: 4cm – warstwy wiążącej, 4 cm – warstwy ścieralnej, ok. 40cm podbudowy gruzobeton) oraz nawierzchni z asfaltobetonu; jeden chodnik z kostki brukowej betonowej o grubości 6 cm i szerokości 1,5 m, na podsypce piaskowej – przyjęto wartość 305,00 zł/m².

Średni koszt budowy mb kanalizacji wynosi 300,00 zł/mb, średni koszt budowy mb wodociągu 150,00 zł/mb.

Rozważając koszty uzbrojenia nowych terenów inwestycyjnych, należy podkreślić, że ustalenia studium stanowią docelową koncepcję rozwoju gminy, jej realizacja powinna postępować etapowo, poprzez stopniowe uwalnianie kolejnych terenów pod zainwestowanie, z jednoczesnym blokowaniem powstawania zabudowy w kolejnych rzędach, oddalonych od terenów już zabudowanych, dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Na etapie przeznaczania terenów pod zabudowę w studium należy oszacować roczny przyrost z tytułu podatków od gruntów i budynków. Podatek od nieruchomości wymierzany jest zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.) zgodnie z którą stawki podatku wynoszą

a) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – **0,86** zł/m² powierzchni,
- dla gruntów pozostałych (w tym mieszkaniowych), – od 1m² powierzchni – **0,47** zł;

b) od budynków lub ich części:

- mieszkalnych – **0,73** zł od 1m² powierzchni użytkowej,
- związanych z działalnością gospodarczą oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **22,50** zł od 1m² powierzchni użytkowej.

Nakłady na infrastrukturę w latach 2013 – 2015 wyniosło:

Nakłady na infrastrukturę wodociągową

2013r. – 300 000,00 zł

2014r. – 748 000,00 zł

2015r. – 1 150 000,00 zł

Nakłady na infrastrukturę kanalizacyjną

2013r – 397 000 zł

2014r – 734 000 zł

2015r – 2 180 000 zł

Powyższe dane obrazują możliwości gminy w zakresie finansowania zadań własnych gminy i pomimo nadwyżki terenów przeznaczonych pod zabudowę, środki przeznaczane na infrastrukturę pozwalają na sukcesywne uzbrajanie terenów i wykorzystywanie ich w latach następnych.

W celu uzbrojenia terenu w infrastrukturę należy przyjąć koszt średni koszt ok. 50 tys. zł na 1 ha zabudowy z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej. Przy 1463 ha przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i ok. 408 ha przeznaczonych pod zabudowę

przemysłowo-usługową koszty infrastruktury szacuje się na ok. 93 550 000 zł. Kwota potrzebna na finansowanie infrastruktury znacząco przekraczają możliwość gminy bez wskazania alternatywnych źródeł ich finansowania.

5. Wnioski.

1. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica wyznaczono wystarczającą ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
2. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica wyznaczono wystarczającą ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji przewidzianych pod realizację zabudowy usługowej, przemysłowej i aktywności gospodarczej.
3. Wyznaczanie nowych terenów możliwe jedynie po dokonaniu ograniczenia i alokacji tych terenów w inne wskazane miejsce.
4. Brak możliwości finansowania infrastruktury z własnych przychodów.