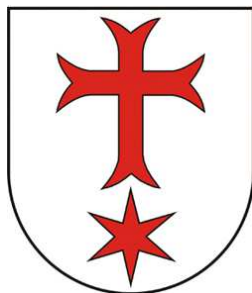


**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SIECHNICE**

TOM IV

**ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI
ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW
PRZEZNACZONYCH POD
ZABUDOWĘ**

GMINA SIECHNICE



ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Opracował zespół firmy:

Brol Systemy Przestrzenne

Zbigniew Bronowicki

05-500 Piaseczno, ul. Strusia 4c/27

Piaseczno 2016

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Spis treści	Str.
I. Wstęp	3
II. Analiza demograficzna zawierająca elementy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, wraz z prognozą demograficzną	4
1. Analiza wskaźników statystycznych określających sytuację demograficzno – społeczną i ekonomiczną gminy	4
2. Warunki i jakość życia mieszkańców gminy, w tym sytuacja ekonomiczno– społeczna	9
3. Prognoza demograficzna	14
4. Podsumowanie sytuacji demograficzno – społecznej gminy	15
III. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	17
1. Określenie powierzchni terenu z podziałem na jednostki osadnicze (obręby geodezyjne), z podziałem na rodzaje zabudowy dla terenów objętych planami miejscowymi i dla terenów rozwojowych znajdujących się poza w/w planami	17
IV. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	50
V. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy	56
VI. Określenie możliwości wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych w gminie, podsumowanie bilansu powierzchni	76
VII. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	80

I. Wstęp

Sposób określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy został określony art. 10 ust. 1 pkt. 7 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Zgodnie z cytowanymi przepisami w sposobie ich ustalenia należy uwzględnić w szczególności:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne zostały wskazane w uwarunkowaniach rozwoju gminy określonych w obowiązującym obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podstawowe uwarunkowania rozwoju gminy określone w tym dokumencie nie uległy zasadniczym zmianom. W dalszym ciągu największe oddziaływanie na rozwój gminy ma sąsiedztwo miasta Wrocławia, ze szczególnym oddziaływaniem na rozwój strefy podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, rozwój zabudowy w obrębie miasta Siechnice, rozwój rozległych terenów mieszkaniowych i związanych z aktywnością gospodarczą w obrębach bezpośrednio graniczących z Wrocławiem oraz na przebiegu drogi krajowej nr 94 relacji Wrocław – Opole (obróby Radwanice, Prawocin, Zębice, miasto Siechnice, Groblice, Św. Katarzyna, Żerniki Wrocławskie, Iwiny i Biestrzyków) . Jednocześnie w studium wskazuje się konieczność unikania rozpraszania zabudowy poza zwarte układy urbanistyczne oraz ochronę zasobów przyrodniczo – krajobrazowych gminy, ze szczególnym uwzględnieniem walorów doliny rzeki Odry oraz wykształconych w gminie krajobrazów otwartych związanych z funkcją rolniczą. W niniejszej analizie skupiono się przede wszystkim na określeniu uwarunkowań wynikających z pogłębionych uwarunkowań społeczno – ekonomicznych i środowiskowych wynikających ze wskaźników demograficznych oraz oszacowania realnego zapotrzebowania gminy na tereny budowlane.

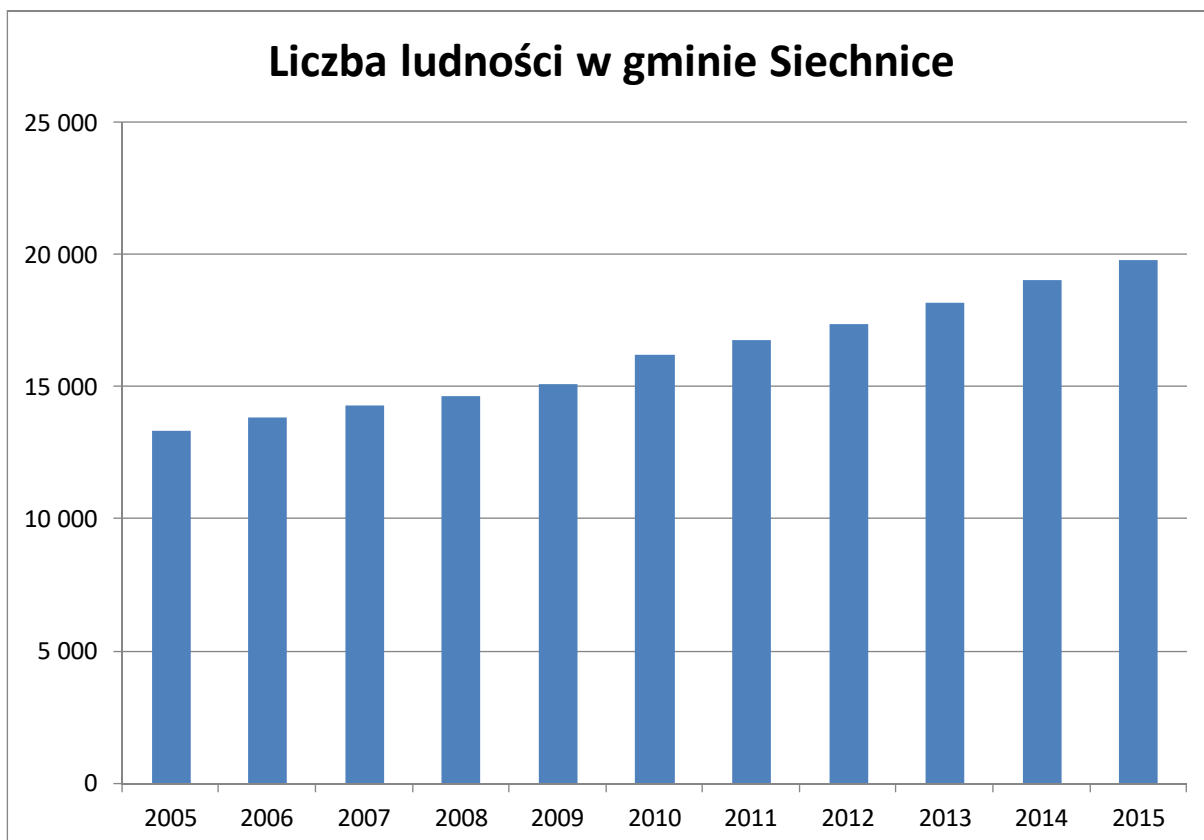
II. Analiza demograficzna zawierająca elementy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, wraz z prognozą demograficzną.

1. Analiza wskaźników statystycznych określających sytuację demograficzno – społeczną i ekonomiczną gminy.

Zgodnie z danymi GUS w roku 2015 w gminie Siechnice zamieszkiwało 19 816 osoby. Wzrost liczby ludności w latach 2005 – 2015 przedstawiono w poniższej tabeli.

LUDNOŚĆ OGÓŁEM	
	osoba
2005	13 373
2006	13 843
2007	14 306
2008	14 644
2009	15 121
2010	16 223
2011	16 781
2012	17 397
2013	18 189
2014	19 045
2015	19 819

Rozkład liczby ludności w latach 2005 – 2015 zobrazowano na poniższym wykresie,



ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Dane przedstawione powyżej jednoznacznie wskazują na ciągły i stosunkowo równomierny wzrost liczby mieszkańców gminy. W okresie 11 letnim liczba mieszkańców gminy wzrosła o 6446 osób. Średnio rocznie w gminie przybywało tym samym 586 osób ją zamieszkujących. W badanym okresie nie stwierdzono lat, w których można zauważyć zahamowanie wzrostu liczby ludności. Równomierne i ciągle zwiększanie się liczby mieszkańców gminy jest jednym z najważniejszych czynników warunkujących jej dalszy rozwój. Stabilny wzrost liczby ludności wynika zarówno z uwarunkowań zewnętrznych jak również wewnętrznych. Najważniejszym uwarunkowaniem zewnętrznym jest bezpośrednia bliskość miasta Wrocławia. Gmina Siechnice granicząc z nim bezpośrednio jest strefą rozwoju podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej. Uwarunkowania wewnętrzne wpływające na wzrost liczby mieszkańców związane są z przede wszystkim z działania gminy na rzecz poprawy warunków życia jej mieszkańców, rozwoju strefy aktywności gospodarczej w gminie oraz promocji gminy. Wzrost liczby mieszkańców wskazuje tym samym, że działania podejmowane przez Gminę są skuteczne i dają wymierne wyniki. Sytuacja demograficzna gminy jest zdecydowanie odmienna od sytuacji demograficznej większości gmin w regionie oraz w całym kraju, w których liczba ludności ulega zmniejszeniu. Perspektywy rozwojowe gminy Siechnice są tym samym zdecydowanie lepsze niż gminy o niekorzystnej strukturze demograficznej.

Tendencje demograficzne rozwoju gminy obrazuje dobrze rozkład wskaźnika przyrostu naturalnego w ostatnich latach. Został on zamieszczony w poniższej tabeli.

Przyrost naturalny			
Lata	Urodzenia żywe	Zgony ogółem	Przyrost naturalny
2005	112	130	-18
2006	148	115	33
2007	145	99	46
2008	157	141	16
2009	178	126	52
2010	207	116	91
2011	216	125	91
2012	217	154	63

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

2013	213	127	86
2014	252	122	130
2015	281	131	150

Wskazane w powyższej tabeli wskaźniki przyrostu naturalnego w gminie są stosunkowo wysokie w porównaniu z innymi jednostkami podziału terytorialnego w Polsce. Wyjątek stanowi jedynie rok 2005, w którym zanotowano ujemny przyrost naturalny. Począwszy od tego roku można zauważyć ciągły wzrost wskaźnika, z miejscowymi fluktuacjami spowodowanymi prawdopodobnie zmianą wskaźników makroekonomicznych. Szczególnie istotne dla dalszego rozwoju gminy jest znaczący wzrost, w porównaniu z poprzednimi latami, wskaźnika w ostatnich dwóch latach. Dane te mogą wskazywać na znaczące przyspieszenie procesów rozwojowych gminy. Wartości wskaźnika przyrostu naturalnego odbiegają jednak od realnego wzrostu liczby ludności w ostatnich latach. Wskazuje to, na fakt, że wzrost ludności gminy nie jest spowodowany wyłącznie ruchem naturalnym ludności, ale również innymi przyczynami, w tym migracjami ludności.

Odzwierciedleniem wysokiego przyrostu naturalnego oraz wzrostu liczby mieszkańców gminy jest również wskaźnik zmiany liczby ludności na 1000 mieszkańców. Jego rozkład w ostatnich latach został przedstawiony w poniższej tabeli.

ZMIANA LICZBY LUDNOŚCI NA 1000 MIESZKAŃCÓW	
	osoba
2005	-1,4
2006	2,5
2007	3,3
2008	1,1
2009	3,5
2010	5,7
2011	5,5
2012	3,7
2013	4,8
2014	7,0
2015	7,7

Dominacja dodatnich wartości wskaźnika oraz jego ciągły wzrost potwierdzają korzystną do dalszego rozwoju gminy sytuację demograficzną gminy. Występujące fluktuacje w poszczególnych latach nie mają znaczącego wpływu na zmianę liczby ludności w gminie. Wykres zmiany liczby ludności na 1000 mieszkańców potwierdza znaczące przyspieszenie wzrostu przyrostu naturalnego w ostatnich dwóch latach.



Fluktuacje te wskazują, że zmniejszenie liczby ludności w mieście oprócz przyczyn związanych z przyrostem naturalnym spowodowane są również innymi czynnikami. Jednym z głównych czynników powodujących silne różnice wskaźnika w okresach między rocznych jest migracja ludności. Wskaźniki dotyczące tego zjawiska zawiera poniższa tabela.

MIGRACJE (osoba)						
lata	zameldowa nia w ruchu wewnętrzny m	zameldowa nia z zagranicy	wymeldowa nia w ruchu wewnętrzny m	wymeldowa nia za granicę	saldo migracji wewnętrznych	saldo migracji zagranicznych
2005	331	3	128	5	203	-2
2006	604	5	150	20	454	-15
2007	611	10	165	11	446	-1
2008	500	12	172	20	328	-8
2009	625	5	217	8	408	-3
2010	724	7	202	6	522	1

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

2011	676	5	213	1	463	4
2012	742	10	211	7	531	3
2013	935	2	235	8	700	-6
2014	986	4	240	10	746	-7
2015	888	0	226	0	662	0

Saldo migracji wewnętrznych podobnie jak wskaźniki przyrostu naturalnego są bardzo dobre. Dane przedstawione w powyższej tabeli wskazują, że gmina Siechnice zapewnia korzystne warunki do zamieszkania, co przekłada się na wysoki wzrost liczby mieszkańców wynikający z migracji z innych jednostek podziału administracyjnego kraju. Charakterystyczny dla gminy jest również niski stopień obciążenia demograficznego związanego z migracjami ludności za granicę. Dane obrazujące ten typ migracji są niskie i nie mają istotnego wpływu na sytuację demograficzną gminy

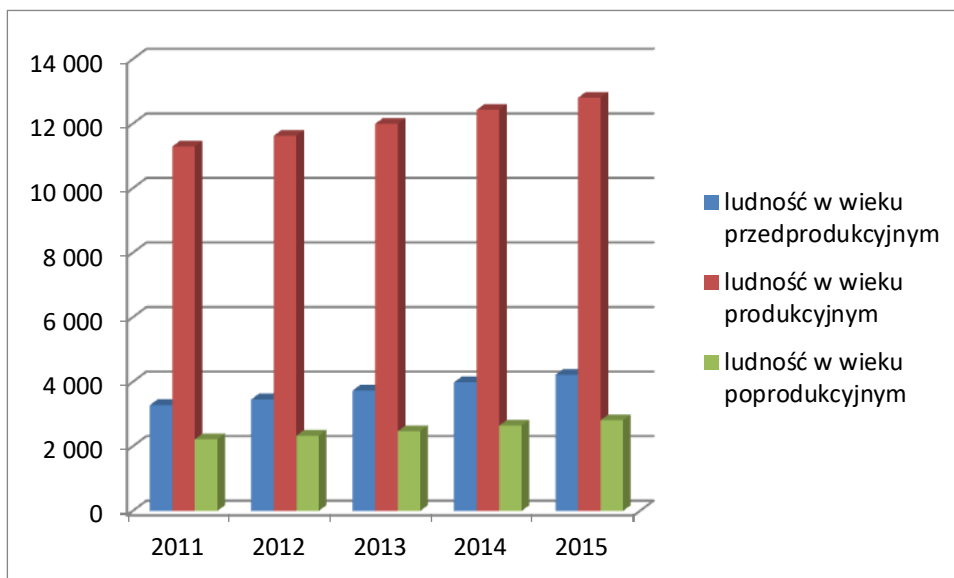
Podsumowując sytuację zmian liczby ludności gminy należy stwierdzić, że wskaźniki przyrosty naturalnego oraz migracji wewnętrznych wspólnie decydują o trwałym i stabilnym wzroście liczby ludności w gminie. Analizowane dane nie wskazują jednocześnie na możliwość wystąpienia szczególnych zagrożeń mogących zmienić sytuację demograficzną gminy.

Oprócz liczby ludności gminy jej dalszy rozwój jest również warunkowany, tzw. wskaźnikiem obciążenia demograficznego, czyli liczba ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym. Dane udostępnione przez GUS dotyczące tego wskaźnika przedstawiono w poniższej tabeli:

LICZBA LUDNOŚCI WEDŁUG AKTYWNOŚCI ZAWODOWEJ				
Lata	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	Ludność w wieku produkcyjnym	Ludność w wieku poprodukcyjnym	Ludność ogółem
2011	3 275	11 289	2 217	16 781
2012	3 451	11 620	2 326	17 397
2013	3 729	11 994	2 466	18 189
2014	3 983	12 424	2 638	19 045
2015	4 213	12 800	2 806	19 819

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Dane tabelaryczne wskazują, że najliczniej reprezentowana jest ludność w wieku produkcyjnym. Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym i przedprodukcyjnym jest zdecydowanie mniejsza od ludności w wieku produkcyjnym.



Sytuacja zobrazowana na powyższym wykresie wskazuje, że w gminie bardzo silne jest zjawisko starzenia się społeczeństwa, które powszechnie występuje w Polsce. Dominacja ludności w klasach produkcyjnych, z jednoczesnym bardzo niskim udziałem klas przedprodukcyjnych wskazuje, że w przyszłości obciążenie demograficzne (w wieku poprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym) społeczeństwa gminy będzie wzrastać. W ostatnich latach nastąpił wyraźny wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym, przy jednoczesnym spadku liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym. Wysokie obciążenie demograficzne może spowodować zjawisko braku zastępowalności pokoleniowej, która jest jednym z najgroźniejszych zmian w strukturze demograficznej gminy. Długotrwałe utrzymywanie się takich zjawisk może doprowadzić do zahamowania rozwoju gminy i powstania silnej recesji społeczno – ekonomicznej.

2. Warunki i jakość życia mieszkańców gminy, w tym sytuacja ekonomiczno - społeczna

O rzeczywistej kondycji życia mieszkańców danego regionu, a także o jego potencjale rozwojowym i atrakcyjności zewnętrznej świadczy poziom życia mieszkańców oraz stan i jakość infrastruktury społeczno – technicznej regionu. Jest to o tyle istotne, iż potencjał małej społeczności zależy w stopniu bezpośrednim właśnie od najbliższych udogodnień, uwarunkowań „dnia codziennego”. I tak jednym z najbardziej kluczowych czynników jest liczba zasobów mieszkaniowych. Według danych GUS liczba mieszkań oddawanych do użytkowania w

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

latach 2010 – 2015 wynosiła w gminie od 450 do 500. Spadek liczby oddawanych mieszkań nastąpił jedynie w roku 2011 i wyniósł 388. Liczba mieszkań oddawanych w gminie do użytkowania przekracza liczbę mieszkań oddawanych do użytkowania w innych gminach o podobnych uwarunkowań przestrzennych. Dane dotyczące liczby oddawanych mieszkań potwierdzają wysokie wskaźniki wzrostu ludności w gminie. Średnia powierzchnia mieszkania oddawanego do użytkowania w powiecie wrocławskim wynosiła w 2015 roku 109,8 m².

Kolejnym miernikiem jakości życia mieszkańców gminy Siechnice jest stan infrastruktury wodno - kanalizacyjnej i gazowej. I tak w roku 2015 na obszarze gminy Siechnice długość:

- czynnej sieci rozdzielczej wodociągów wynosiła 131,5 km sieci (wzrost od 2010 r. o 7,4 km),
- czynnej sieci kanalizacyjnej 94,5 km sieci (wzrost od 2010 r. o 35,2 km),
- czynnej gazowej sieci rozdzielczej 109,2 km (wzrost w ciągu (wzrost od 2010 r. o 11,2 km).

Analiza powyższych wskaźników jednoznacznie wskazuje, że sieć wodno – kanalizacyjna i gazowa rozwijają się stabilnie w miarę wzrostu zapotrzebowania gminy. Szczególnie widoczny rozwój sieci kanalizacyjnej wskazuje, że gmina podejmuje działania mające na celu uzbrojenie wszystkich terenów budowlanych w tą sieć. Wolniejszy rozwój pozostałych sieci jest spowodowany realizacją sieci w miejscach, które zostały najpóźniej zabudowane. Wydaje się, że tempo rozbudowy sieci infrastruktury technicznej odpowiada tempu rozwoju zagospodarowania w obszarze gminy i pokrywa bieżące zapotrzebowanie.

Następnym wyznacznikiem jakości życia, bardziej o charakterze społecznym jest stan szkolnictwa i perspektywy edukacyjne. Ten parametr życia publicznego ma szczególne znaczenie właśnie przy spojrzeniu na perspektywy rozwojowe danej społeczności lokalnej. W roku 2015 w gminie Siechnice funkcjonowało:

- 5 szkół podstawowych, z 1583 uczniami,
- 1 gimnazjum, z 387 uczniami,
- 18 jednostek przedszkolnych z 713 miejscami.

Dane dotyczące zasobów gminy związanych z oświatą i edukacją wskazują, że zapotrzebowanie mieszkańców w tym zakresie gmina realizuje na poziomie szkoły podstawowej i gimnazjum. Szkolnictwo ponadgimnazjalne i wyższe w gminie nie jest realizowane. Jest to prawdopodobnie związane z bezpośrednim sąsiedztwem miasta Wrocławia, w granicach którego zapewniane jest również zapotrzebowanie gminy na te cele. Gmina realizuje natomiast zapotrzebowanie mieszkańców na opiekę przedszkolną. Liczba miejsc w oddziałach przedszkolnych zabezpiecza prawie całe zapotrzebowanie gminy w tym zakresie.

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Istotnym miernikiem jakości i warunków życia lokalnej społeczności jest także stan służby zdrowia oraz placówek szeroko pojętej kultury. W roku 2015 w gminie Siechnice funkcjonowało:

- 6 bibliotek,
- 5 domów kultury, klubów i świetlic,
- 6 aptek
- 3 przychodnie lekarskie

W 2015 roku w gminie zorganizowano również 3 imprezy masowe.

Jednym z najważniejszych czynników warunkujących jakość życia mieszkańców jest stan rynku pracy. W przypadku gminy Siechnice na rynek pracy największy wpływ ma bezpośrednie sąsiedztwo miasta Wrocławia, który jest podstawowym miejscem pracy mieszkańców gminy. Rozwój stref aktywności gospodarczej w obszarze gminy następujący w ostatnich latach powoduje, że udział mieszkańców gminy pracujących na jej obszarze wzrasta corocznie.

Stopa bezrobocia jest określana przez GUS dla powiatu. W powiecie wrocławskim, do którego należy gmina Siechnice stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 3,5. I jest zdecydowanie niższa od stopy bezrobocia dla województwa dolnośląskiego wynoszącej 8,6 oraz całego kraju wynoszącej 9,8. Od roku 2010 stopa ta spadła z poziomu 5,0. Niska stopa bezrobocia w powiecie jest czynnikiem wskazującym na jego szybki rozwój. Niska stopa bezrobocia wskazuje również, że następuje rozwój aktywności gospodarczej w regionie. Warunkuje również niskie koszty świadczeń na rzecz osób bezrobotnych jakie musi ponieść powiat. Wysoki udział ludności pracującej zawodowo powoduje, że budżet gminy jest zasilany wpływami pochodzącymi z zobowiązań podatkowych jej mieszkańców. Łączna liczba bezrobotnych w powiecie wrocławskim w styczniu 2016 r. wyniosła 2289 osób a w roku 2015 2167 osób. Strukturę bezrobocia w powiecie w 2015 roku wg kryterium wykształcenia przedstawiono w poniższej tabeli.

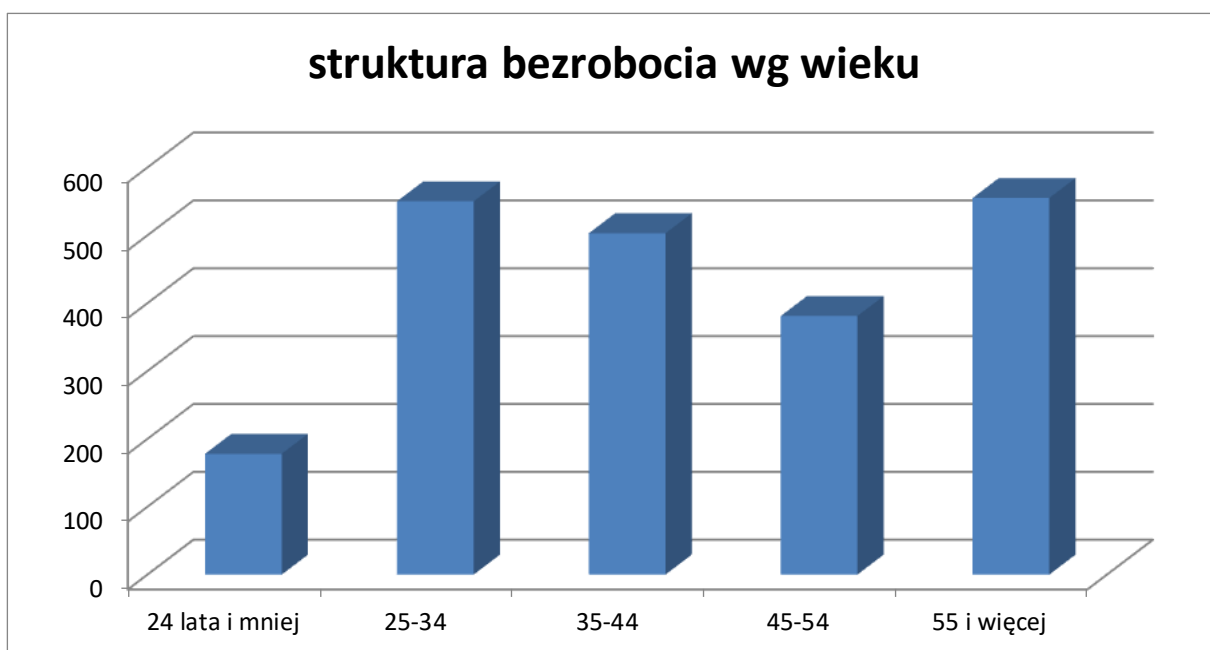
Bezrobotni ogółem wg wykształcenia w roku 2015 w powiecie wrocławskim					
ogółem	wyższe	policealne oraz średnie zawodowe	średnie ogólnokształcące	zasadnicze (zawodowe)	gimnazjalne, podstawowe i niepełne podstawowe
2167	425	451	198	502	591

Rozkład osób bezrobotnych wg poziomu wykształcenia wskazano na poniższym wykresie



Istotny wpływ na możliwość aktywacji zawodowej osób bezrobotnych ma struktura wiekowa bezrobocia. Dane dotyczące tej struktury wskazano w poniższej tabeli i zobrazowano na poniższym wykresie.

Bezrobotni ogółem wg wieku w roku 2015 w powiecie wrocławskim					
ogółem 24 lata i mniej	24 lata i mniej	25-34	35-44	45-54	55 i więcej
2167	178	550	503	381	555



ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Struktura bezrobocia w powiecie wrocławskim wg kryterium wieku nie wskazuje na szczególne zagrożenie tym zjawiskiem wyszczególnionej grupy wieku. Odstępstwa występują jedynie dla grupy najmłodszej. Jest to jednak spowodowane faktem, że w grupie tej przeważają osoby kształcące się.

Istotny wpływ na sferę Społeczno – ekonomiczną społeczeństwa gminy ma prowadzona w gminie działalność gospodarcza. Rozwój działalności gospodarczej wpływa bezpośrednio na zmniejszenie stopy bezrobocia i zwiększenie zasobów majątkowych osób w niej mieszkających. Niska stopa bezrobocia i wysoki stan majątkowy mieszkańców gminy wpływa bezpośrednio na budżet gminy zarówno po stronie dochodów jak i wydatków. Dochody budżetowe gminy są zwiększone środkami pochodzącymi z podatków a po stronie wydatków zostają zmniejszone kwoty niezbędne na zapewnienie opieki społecznej dla najuboższych mieszkańców gminy. W gminach gdzie stopa bezrobocia jest niska na cele infrastruktury technicznej i społecznej jest wydawane zdecydowanie więcej środków niż w gminach o wysokiej stopie bezrobocia. Rozwinięta sieć infrastruktury technicznej i społecznej zwiększa atrakcyjność inwestycyjną gminy i generuje jej dalszy rozwój.

Wskaźniki określające aktywność gospodarczą w gminie zobrazowano w poniższej tabeli.

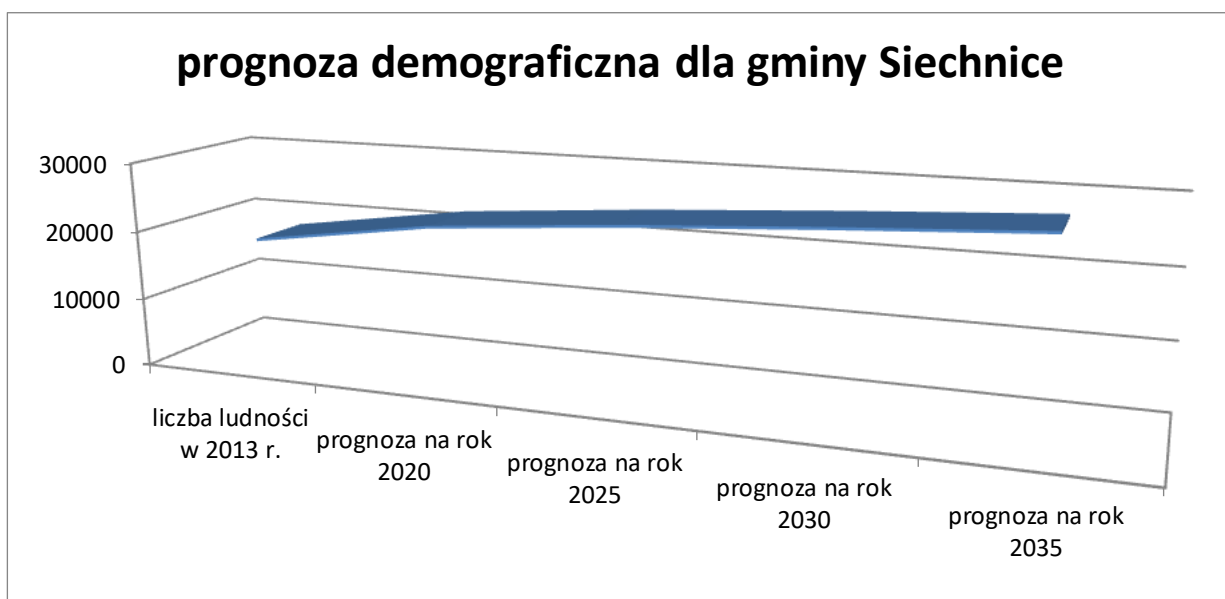
Jednostka terytorialna	podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności	jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	podmioty wpisane do rejestru na 1000 ludności	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności
	2015	2015	2015	2015
	[-]	[-]	[-]	[-]
POLSKA	1 089	94	109	77
DOLNOŚLĄSKIE	1 230	105	123	81
Powiat wrocławski	1 292	129	129	100
Gmina Siechnice	1 396	153	140	110

Dane przedstawione w tabeli jednoznacznie wskazują, że aktywność gospodarcza w gminie jest bardzo wysoka. Wszystkie wskaźniki to określające są wyższe od określonych dla powiatu wrocławskiego, województwa dolnośląskiego oraz całego kraju. Wskaźniki te podobnie jak inne przytaczane wcześniej wskazują, że gmina znajduje się na etapie intensywnego rozwoju gospodarczo – społecznego.

3. Prognoza demograficzna

PROGNOZA DEMOGRAFICZNA WEDŁUG DANYCH GUS (osoba)	
liczba ludności w 2013 r.	18189
prognoza na rok 2020	22090
prognoza na rok 2025	24215
prognoza na rok 2030	25917
prognoza na rok 2035	27416

Zgodnie z danymi GUS prezentowanymi w powyższej tabeli w najbliższym okresie perspektywnym ludność gminy będzie wzrastać. Prognoza GUS nie przewiduje okresowego zahamowania zjawiska zwiększania się populacji mieszkańców gminy Siechnice (zgodnie z poniższym wykresem). Wzrost ludności w okresie 20 letnim wyniesie 9227 osób, co daje średniorocznie przyrost liczby mieszkańców gminy około 460 osób. Wzrost liczby mieszkańców gminy prognozowany przez GUS odpowiada wzrostowi liczby mieszkańców w analizowanym poprzednim okresie perspektywnych. Można tym samym założyć, że dotychczasowy stabilny i stały trend wzrostu liczby mieszkańców gminy zostanie utrzymany w kolejnych latach.



4. Podsumowanie sytuacji demograficzno – społecznej gminy.

Opisane powyżej wskaźniki demograficzne wskazują na bardzo dobry stan struktury demograficznej gminy. Liczba mieszkańców gminy wzrasta systematycznie na stałym poziomie. Badanym okresie czasu na wysokim poziomie utrzymuje się wskaźnik przyrostu naturalnego. Wzrost liczby ludności następuje również na skutek migracji z terenów położonych poza granicami. Liczba migracji z terenu gminy poza granice kraju jest niska i nie ma bezpośredniego wpływu na ogólny stan ludności w gminie. Wskaźniki określające kondycję ekonomiczną gminy są również korzystne. Wskaźniki określające potencjał aktywności gospodarczej gminy są wyższe niż wskazane dla powiatu wrocławskiego oraz województwa dolnośląskiego, a stopa bezrobocia jest zdecydowanie niższa niż w innych regionach kraju. Analizowane wskaźniki jednoznacznie wskazują, że gmina Siechnice znajduje się obecnie w fazie intensywnego rozwoju. Rozwój ten spowodowany jest nie tylko położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Wrocławia, ale również działań gminy na rzecz rozwoju gospodarczo – społecznego. Działania gminy są wyraźnie widoczne w przypadku wskaźników określających rozwój sieci infrastruktury technicznej i społecznej. Do działań gminy odnoszących pozytywny skutek należy zaliczyć również działania promocyjne gminy oraz przygotowanie rezerw terenów inwestycyjnych w jej obszarze, szczególnie przygotowanie dokumentów umożliwiających realizację inwestycji tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania rozwoju gminy mają odzwierciedlenie również w prognozie demograficznej opracowanej przez GUS. Zgodnie z tą prognozą liczba mieszkańców gminy wzrośnie do roku 2035 o około 8500 mieszkańców. Prognoza ta utrzymuje tym samym dotychczasowy rozwój demograficzny gminy.

Jedynym czynnikiem mogącym stanowić zagrożenie dla dalszego rozwoju gminy jest wskaźnik obciążenia demograficznego, czyli zmniejszania się liczby ludności w młodszych klasach wieku oraz zwiększania się liczby mieszkańców w wieku poprodukcyjnych. Zmniejszanie się liczby ludności w młodszych klasach wieku wchodzących w wiek produkcyjny spowoduje zjawisko starzenia się społeczeństwa gminy i tym samym silny wzrost obciążenia demograficznego i ekonomicznego. Takie zmiany demograficzne mogą mieć negatywny wpływ zarówno na rozwój społeczny gminy, jak również rozwój gospodarczy. Nadmierne obciążenie demograficzne spowoduje zahamowanie rozwoju mieszkalnictwa, ze względu na brak młodych osób pozyskujących mieszkania oraz utrudni dostępność zasobów pracowników w działających i nowo powstających zakładach pracy. Spowoduje to zahamowanie rozwoju gminy i tym samym konieczność zmiany obecnej prognozy demograficznej.

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zjawisko nadmiernego obciążenia demograficznego nie dotyczy tylko gminy Siechnice, ale jest charakterystyczne dla całego kraju.

III. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

1. Określenie powierzchni terenu z podziałem na jednostki osadnicze (obręby geodezyjne), z podziałem na rodzaje zabudowy dla terenów objętych planami miejscowymi i dla terenów rozwojowych znajdujących się poza w/w planami.

BILANS POWIERZCHNI W PLANACH MIEJSCOWYCH		
Powierzchnia	(ha)	(%)
Przeznaczenie terenów w m.p.z.p		
m.p.z.p obrębu Biestrzyków (gmina Święta Katarzyna)		
Powierzchnia całkowita	108,49	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	60,165	55,5
Zabudowa zagrodowa	16,48	15,1
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	5,185	4,8
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	13,74	12,7
Zieleń i wody	0,47	0,4
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	12,36	11,4
Infrastruktura techniczna	0,09	0,1
m.p.z.p obrębu Blizanowice - Trestno, oraz części obrębu Siechnice, gmina Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	606,95	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	15,135	2,5
Zabudowa zagrodowa	-	-

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	3,855	0,6
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	10,46	1,7
Grunty rolne	334,96	55,2
Zieleń i wody	193,32	31,9
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	30,47	5,0
Infrastruktura techniczna	18,75	3,1
m.p.z.p wsi Bogusławice - w granicach obrębu		
Powierzchnia całkowita	272,36	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	10,41	3,9
Zabudowa zagrodowa	37,59	13,7
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,09	0,1
Zabudowa usług komercyjnych	2,11	0,8
Zabudowa usług publicznych	0,50	0,2
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	208,90	76,6
Zieleń i wody	3,05	1,1
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	9,70	3,5
Infrastruktura techniczna	0,01	0,1
m.p.z.p obrębu Groblice, gmina Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	362,47	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	45,81	12,6
Zabudowa zagrodowa	15,45	4,4

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	24,77	6,8
Zabudowa usług publicznych	1,16	0,3
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	229,76	63,4
Zieleń i wody	18,60	5,1
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	26,92	7,4
Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p obszaru zlokalizowanego we wsi Groblice - oznaczonego symbolem "A", gmina Siechnice		
Powierzchnia całkowita	2,66	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa	2,63	98,9
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	0,03	1,1
Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p obrębu Grodziszów, gmina Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	160,51	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	9,01	5,6

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa zagrodowa	2,83	1,8
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	1,22	0,8
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	127,07	79,2
Zieleń i wody	14,99	9,3
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	5,16	3,2
Infrastruktura techniczna	0,22	0,1
m.p.z.p obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny, w gminie Święta Katarzyna - oznaczonego symbolem "B"		
Powierzchnia całkowita	268,31	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	39,29	14,6
Zabudowa zagrodowa	14,72	5,5
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	11,08	4,1
Zabudowa usług publicznych	0,37	0,1
Zabudowa produkcyjna	0,99	0,4
Grunty rolne	159,04	59,3
Zieleń i wody	9,29	3,5
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	33,39	12,4
Infrastruktura techniczna	0,14	0,1
m.p.z.p obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny, w gminie Święta Katarzyna - oznaczonego symbolem "A"		
Powierzchnia całkowita	72,34	100

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	15,73	21,8
Zabudowa zagrodowa	22,83	31,5
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	15,73	21,8
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	11,22	15,5
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	0,33	0,5
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	6,45	8,8
Infrastruktura techniczna	0,04	0,1
m.p.z.p obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny - oznaczonego symbolem "B", gmina Siechnice (część północno – wschodnia)		
Powierzchnia całkowita	32,92	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	28,56	86,8
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	0,055	0,2
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	0,73	2,2
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	3,57	10,8
Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p wsi Kotowice		

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Powierzchnia całkowita	223,44	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	85,73	38,4
Zabudowa zagrodowa	1,36	0,6
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	2,455	1,1
Zabudowa usług publicznych	2,18	1,0
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	102,37	45,8
Zieleń i wody	10,10	4,5
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	17,13	7,7
Infrastruktura techniczna	2,11	0,9
m.p.z.p wsi Łukaszowice w granicach obrębu - gmina Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	350,38	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	12,94	3,7
Zabudowa zagrodowa	7,26	2,1
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,23	0,1
Zabudowa usług komercyjnych	5,19	1,5
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	2,26	0,6
Grunty rolne	296,58	84,6
Zieleń i wody	11,77	3,4
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	13,04	3,7
Infrastruktura techniczna	1,10	0,3

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY ŚWIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

m.p.z.p dla wsi Mokry Dwór w granicach obrębu, gmina Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	478,04	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	17,33	3,6
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1,10	0,2
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	93,33	19,5
Zieleń i wody	321,95	67,3
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	6,97	1,6
Infrastruktura techniczna	37,36	7,8
m.p.z.p obrębu Ozorzyce, gmina Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	232,06	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	14,66	6,3
Zabudowa zagrodowa	27,75	12,00
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	6,55	2,8
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	0,50	0,2
Grunty rolne	167,11	72,0
Zieleń i wody	3,29	1,4
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	12,20	5,3
Infrastruktura techniczna	-	-

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

m.p.z.pobrzeżu Radomierzyce, gmina Święta Katarzyna oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki		
Powierzchnia całkowita	159,35	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	16,42	10,3
Zabudowa zagrodowa	6,61	4,2
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	3,03	1,9
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	108,17	67,9
Zieleń i wody	11,54	7,2
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	13,58	8,5
Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p. terenu obejmującego obszar działek nr 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10 w Radomierzycach w gminie Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	8,69	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	5,58	64,2
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	0,84	9,7
Zieleń i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi),	2,27	26,1

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

komunikacja kolejowa		
Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p terenu obejmującego obszar działki nr 49/2 i część działki 51/1 w Radomierzycach, gmina Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	8,34	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	4,50	54,0
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	2,41	28,9
Zieleń i wody	0,07	0,8
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	1,23	14,7
Infrastruktura techniczna	0,13	1,6
m.p.z.p terenu obejmującego działki o następujących numerach ewidencyjnych 49/5 i 49/6 zlokalizowanego w Radomierzycach, gmina Siechnice		
Powierzchnia całkowita	6,16	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	5,43	88,1
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zieleń i wody	0,08	1,3
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	0,65	10,6
Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p wsi Radwanice - tereny aktywności gospodarczej		
Powierzchnia całkowita	58,33	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	13,11	22,5
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	8,49	14,6
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	13,23	22,6
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	23,34	40,0
Infrastruktura techniczna	0,15	0,3
m.p.z.p wsi Radwanice - teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w południowej części wsi Radwanice		
Powierzchnia całkowita	75,60	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	3,80	5,0
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	7,96	10,5
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	27,65	36,6

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	9,41	12,4
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	26,75	35,4
Infrastruktura techniczna	0,03	0,1
m.p.z.p.zespołu zabudowy mieszkaniowej w Radwanicach - Gmina Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	26,05	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	9,10	34,9
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,77	3,0
Zabudowa usług komercyjnych	6,00	23,0
Zabudowa usług publicznych	2,44	9,4
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	1,92	7,4
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	5,73	22,0
Infrastruktura techniczna	0,09	0,3
m.p.z.p wsi Radwanice		
Powierzchnia całkowita	432,91	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	75,53	17,4
Zabudowa zagrodowa	9,62	2,2
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	17,82	4,2
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	304,55	70,3
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	17,90	4,2
Infrastruktura techniczna	7,49	1,7
m.p.z.p wsi Radwanice - rejon ulicy Szkolnej, gmina Siechnice		
Powierzchnia całkowita	21,71	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	7,855	36,2
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,36	1,7
Zabudowa usług komercyjnych	4,235	19,5
Zabudowa usług publicznych	0,81	3,7
Zabudowa produkcyjna	0,97	4,5
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	4,80	22,1
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	1,83	8,4
Infrastruktura techniczna	0,85	3,9
m.p.z.p wydzielonego obszaru miasta: Siechnice-Centrum		
Powierzchnia całkowita	141,65	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	42,62	30,1
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	7,88	5,6
Zabudowa usług komercyjnych	24,88	17,5
Zabudowa usług publicznych	3,08	2,2

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa produkcyjna	7,19	5,1
Grunty rolne	26,96	19,0
Zieleń i wody	8,33	5,8
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	17,78	12,6
Infrastruktura techniczna	2,93	2,1
m.p.z.p wydzielonego obszaru Siechnice w rejonie ulic: Opolskiej, Ciepłowniczej i Osiedlowej		
Powierzchnia całkowita	30,97	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	4,765	15,4
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	11,245	36,3
Zabudowa usług komercyjnych	7,79	25,2
Zabudowa usług publicznych	0,35	1,1
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	1,72	5,6
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	4,50	14,5
Infrastruktura techniczna	0,60	1,9
m.p.z.p części miasta Siechnice oraz części wsi Groblice - rejon ulic Opolskiej i Łąkowej, gmina Siechnice		
Powierzchnia całkowita	17,65	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	5,81	32,9
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	2,53	14,3
Zabudowa usług komercyjnych	6,08	34,4

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	1,33	7,5
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	0,90	5,2
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	0,99	5,6
Infrastruktura techniczna	0,01	0,1
m.p.z.p miasta Siechnice-w rejonie ulicy Henryka III		
Powierzchnia całkowita	8,78	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	6,17	70,2
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,48	5,5
Zabudowa usług komercyjnych	0,19	2,2
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	0,63	7,2
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	1,28	14,6
Infrastruktura techniczna	0,03	0,3
m.p.z.p miasta Siechnice- rejon ulic Bzowej, Kalinowej, Prawocińskiej, gmina Siechnice		
Powierzchnia całkowita	191,62	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	74,78	39,0
Zabudowa zagrodowa	16,93	8,8
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	26,47	13,8
Zabudowa usług komercyjnych	15,52	8,1

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa usług publicznych	1,07	0,6
Zabudowa produkcyjna	1,16	0,6
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	28,20	14,7
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	25,11	13,2
Infrastruktura techniczna	2,38	1,2
m.p.z.p dla terenu obejmującego części obrębów Siechnice, Kotowice i Groblice w gminie Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	2198,14	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa	8,81	0,4
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	719,13	32,7
Zieleń i wody	1422,00	64,7
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	34,08	1,6
Infrastruktura techniczna	14,12	0,6
m.p.z.pwydzielonego obszaru Siechnice-Centrum dla terenu położonego w okolicach ulicy Modrzewiowej w Siechnicach		
Powierzchnia całkowita	4,10	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,22	29,9
Zabudowa zagrodowa	-	-

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,81	19,8
Zabudowa usług komercyjnych	0,71	17,4
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	0,75	18,3
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	0,60	14,6
Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta		
Powierzchnia całkowita	162,57	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	4,00	2,5
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1,70	1,0
Zabudowa usług komercyjnych	6,82	4,2
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	89,84	55,3
Grunty rolne	0,83	0,5
Zieleń i wody	19,04	11,7
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	35,24	21,7
Infrastruktura techniczna	5,09	3,1
m.p.z.p miasta Siechnice - tereny rekreacyjno-sportowe		
Powierzchnia całkowita	33,72	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	4,16	12,3
Zabudowa zagrodowa	-	-

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	1,57	4,6
Zabudowa usług publicznych	1,75	5,2
Zabudowa produkcyjna	3,53	10,5
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	20,04	59,4
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	2,38	7,1
Infrastruktura techniczna	0,29	0,9
m.p.z.p wydzielonego obszaru Siechnice-Centrum dla terenu położonego przy ulicy Kościelnej w Siechnicach		
Powierzchnia całkowita	11,13	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,43	3,9
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	4,45	40,0
Zabudowa usług komercyjnych	1,39	12,5
Zabudowa usług publicznych	0,44	4,0
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	0,30	2,7
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	4,08	36,6
Infrastruktura techniczna	0,03	0,3
m.p.z.p Gminna Strefa Aktywności Gospodarczej w rejonie miejscowości Siechnice oraz wydzielonego obszaru Siechnice-Centrum obejmującej teren działek nr 102/1-102/4, 105/1- 105/14 i części działek nr 584/2 i 738		
Powierzchnia całkowita	74,97	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	0,47	0,6
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	55,03	73,4
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	1,26	1,7
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	13,35	17,8
Infrastruktura techniczna	4,86	6,5
m.p.z.p wydzielonej zachodniej części obszaru miasta Siechnice, w gminie Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	66,05	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	60,98	92,3
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	3,82	5,8
Infrastruktura techniczna	1,25	1,9
m.p.z.p obszaru obejmującego południową część obrębu Siechnice oraz północną część obróbu Zębice		
Powierzchnia całkowita	143,79	100

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	19,75	13,7
Zabudowa zagrodowa	2,03	1,4
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	2,29	1,6
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	73,63	51,2
Zieleń i wody	31,11	21,6
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	14,96	10,4
Infrastruktura techniczna	0,02	0,1
m.p.z.p wsi Smardzów, w granicach obrębu, gmina Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	297,43	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	28,92	9,7
Zabudowa zagrodowa	34,18	11,5
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	0,98	0,3
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	213,61	71,8
Zieleń i wody	10,78	3,6
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	8,82	3,0
Infrastruktura techniczna	0,13	0,1
m.p.z.p obszaru obejmującego działki o następujących numerach ewidencyjnych 24/2 i 24/4 zlokalizowanego w miejscowości Smardzów, w gminie Święta Katarzyna		

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Powierzchnia całkowita	2,03	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,63	31,0
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	1,24	61,1
Zieleń i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	0,15	7,4
Infrastruktura techniczna	0,01	0,5
m.p.z.p wsi Sulęcín		
Powierzchnia całkowita	88,64	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	3,58	4,0
Zabudowa zagrodowa	8,32	9,4
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	0,23	0,3
Zabudowa usług publicznych	0,35	0,4
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	60,61	68,4
Zieleń i wody	2,34	2,6
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	6,69	7,5
Infrastruktura techniczna	6,51	7,4

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

m.p.z.p wsi Sulimów w granicach obrębu - Gmina Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	379,2	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	15,77	4,2
Zabudowa zagrodowa	8,95	2,4
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,98	0,3
Zabudowa usług komercyjnych	7,12	1,8
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	1,20	0,3
Grunty rolne	327,99	86,4
Zieleń i wody	5,19	1,4
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	11,29	3,0
Infrastruktura techniczna	0,75	0,2
m.p.z.p miejscowości Święta Katarzyna - obszaru Drogi Wojewódzkiej Bielany-Łany-Długoleka		
Powierzchnia całkowita	42,57	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	0,86	2,0
Grunty rolne	32,91	77,3
Zieleń i wody	0,25	0,6
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	8,55	20,1

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p miejscowości Święta Katarzyna dla terenu położonego w centrum miejscowości		
Powierzchnia całkowita	41,64	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	20,74	49,8
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,59	1,4
Zabudowa usług komercyjnych	5,76	13,8
Zabudowa usług publicznych	0,64	1,5
Zabudowa produkcyjna	0,93	2,3
Grunty rolne	0,38	0,9
Zieleń i wody	5,24	12,6
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	6,96	16,7
Infrastruktura techniczna	0,40	1,0
m.p.z.p miejscowości Święta Katarzyna - obszaru mieszkaniowo-usługowego w rejonie ulicy Główniej i Stefana Żeromskiego		
Powierzchnia całkowita	1,95	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,60	30,7
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,61	31,3
Zabudowa usług komercyjnych	0,45	23,1
Zabudowa usług publicznych	0,17	8,7
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi),	0,12	6,2

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

komunikacja kolejowa		
Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p miejscowości Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	252,23	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	80,37	31,9
Zabudowa zagrodowa	16,31	6,5
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	3,73	1,5
Zabudowa usług publicznych	0,76	0,3
Zabudowa produkcyjna	11,72	4,6
Grunty rolne	106,23	42,1
Zieleń i wody	5,62	2,2
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	26,42	10,5
Infrastruktura techniczna	1,06	0,4
m.p.z.p miejscowości Święta Katarzyna dla terenu położonego w południowej części miejscowości		
Powierzchnia całkowita	62,51	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	28,87	46,2
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	4,79	7,7
Zabudowa usług publicznych	5,43	8,7
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	13,20	21,1
Zieleń i wody	0,83	1,3

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	6,14	9,8
Infrastruktura techniczna	3,25	5,2
m.p.z.pmiejsowości Święta Katarzyna dla terenu położonego w rejonie ulic Żernickiej i Zacharzyckiej		
Powierzchnia całkowita	7,90	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	4,70	59,6
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,77	9,8
Zabudowa usług komercyjnych	1,44	18,2
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	0,94	11,9
Infrastruktura techniczna	0,04	0,5
m.p.z.p wsi Szostakowice, część obrębu Sulęcín - Szostakowice - Gmina Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	69,22	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	15,99	23,1
Zabudowa zagrodowa	11,50	16,6
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	0,63	0,9
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	34,44	49,8

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zieleń i wody	1,69	2,4
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	4,78	6,9
Infrastruktura techniczna	0,18	0,3
m.p.z.p obrębu Zacharzyce, gmina Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	182,99	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	26,11	14,3
Zabudowa zagrodowa	10,52	5,7
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	9,72	5,4
Zabudowa usług publicznych	0,18	0,1
Zabudowa produkcyjna	2,26	1,2
Grunty rolne	105,42	57,6
Zieleń i wody	7,54	4,1
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	19,97	10,9
Infrastruktura techniczna	1,26	0,7
m.p.z.p wsi Zacharzyce - teren "A", gmina Siechnice		
Powierzchnia całkowita	19,28	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	4,90	25,4
Zabudowa usług komercyjnych	4,90	25,4
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	3,99	20,8

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Grunty rolne	4,11	21,3
Zieleń i wody	0,12	0,6
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	1,23	6,4
Infrastruktura techniczna	0,02	0,1
m.p.z.p. obrębu Zębice, gmina Święta Katarzyna		
Powierzchnia całkowita	256,37	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	24,23	9,5
Zabudowa zagrodowa	4,20	1,6
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	21,80	8,5
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	3,29	1,3
Grunty rolne	176,90	69
Zieleń i wody	5,89	2,3
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	20,06	7,8
Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p. wsi Żerniki Wrocławskie teren "B" obejmującej obszar oznaczony symbolem "C"		
Powierzchnia całkowita	15,32	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	13,66	89,2

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	1,66	10,8
Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p wsi Żerniki Wrocławskie teren "B" obejmującej obszar oznaczony symbolem "B"		
Powierzchnia całkowita	90,03	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	52,76	58,6
Zabudowa zagrodowa	6,24	6,9
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,59	0,7
Zabudowa usług komercyjnych	1,80	2,0
Zabudowa usług publicznych	0,26	0,3
Zabudowa produkcyjna	1,69	1,9
Grunty rolne	6,88	7,6
Zieleń i wody	3,16	3,5
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	16,29	18,1
Infrastruktura techniczna	0,35	0,4
m.p.z.p wsi Żerniki Wrocławskie teren "B" obejmującej obszar oznaczony symbolem "D"		
Powierzchnia całkowita	24,45	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych	-	-

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa produkcyjna	20,14	82,4
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	4,31	17,6
Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p wsi Żerniki Wrocławskie: teren "B" dla terenu szkolnego położonego w rejonie ulicy Kolejowej		
Powierzchnia całkowita	2,15	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,07	3,5
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	0,07	3,5
Zabudowa usług publicznych	2,00	93,0
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	-	-
Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p północno-wschodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie		
Powierzchnia całkowita	19,75	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	11,45	58,0
Zabudowa zagrodowa	0,66	3,3
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	4,95	25,1

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	0,27	1,4
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	2,07	10,5
Infrastruktura techniczna	0,35	1,7
m.p.z.p wsi Żerniki Wrocławskie obejmującego obszar oznaczony symbolem "C1"		
Powierzchnia całkowita	2,06	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	1,81	87,8
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi, lotnisko)	0,25	12,2
Infrastruktura techniczna	-	-
m.p.z.p północno-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie		
Powierzchnia całkowita	84,66	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	35,215	41,6
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	3,245	3,8

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa usług publicznych	0,09	0,1
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	35,00	41,4
Zieleń i wody	1,81	2,1
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	9,21	10,9
Infrastruktura techniczna	0,09	0,1
m.p.z.p dla terenu obejmującego części obrębów Siechnice, Kotowice i Groblice w gminie Siechnice (obwałowania)		
Powierzchnia całkowita	26,71	-
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń i wody	16,23	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	1,53	-
Infrastruktura techniczna	8,95	-
OGÓLNA POWIERZCHNIA TERENÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI W PODZIALE NA FUNKCJE I Z UWZGLĘDNIENIEM UCHWALONYCH ZMIAN		
Powierzchnia	(ha)	
Powierzchnia całkowita	8995,64	
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1009,895	
Zabudowa zagrodowa	293,78	

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	66,57
Zabudowa usług komercyjnych	265,135
Zabudowa usług publicznych	24,03
Zabudowa produkcyjna	273,68
Grunty rolne	3783,75
Zieleń i wody	2595,71
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	586,28
Infrastruktura techniczna	123,52
UDZIAŁ TERENÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI W OGÓLNEJ POWIERZCHNI GMINY	
Powierzchnia	(ha) (%)
Powierzchnia Gminy Siechnice	9862 100
Powierzchnia terenów objętych planami miejscowymi	8995,64 91,2

W bilansie powierzchni terenów w poszczególnych planach wg przeznaczenia uwzględniono zmiany planów wykonane po ich uchwaleniu. Od powierzchni terenów odjęto powierzchnię terenów uchwaloną w zmianach planów. W kategorii terenów zieleni i wody uwzględniono zespoły zieleni urządzonej i nieurządzonej (wilgotne łąki) o funkcjach ekologicznych), lasy, wody powierzchniowe płynące i stojące oraz istniejące rowy melioracyjne) i tereny związane ze sportem i rekreacją bez zabudowy kubaturowej. Zabudowę kubaturową na tych terenach uwzględniono w ramach terenów zabudowy usług publicznych. W terenach zabudowy zagrodowej uwzględniono tereny związane z produkcją roślinną i zwierzęcą, które w planach miejscowych nie otrzymały możliwości realizacji zabudowy niezwiązanej z rolnictwem.

BILANS POWIERZCHNI WG UŻYTKOWANIA GRUNTÓW		
Powierzchnia	(ha)	(%)
	9862,00	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	451,75	4,58
Zabudowa zagrodowa, w tym tereny produkcji roślinnej i zwierzęcej	61,28	0,62
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	24,77	0,25

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Zabudowa usług komercyjnych	107,93	1,09
Zabudowa usług publicznych, w tym usług sportu i rekreacji z zabudową kubaturową	17,61	0,18
Zabudowa produkcyjna	65,84	0,67
Grunty rolne	6218,97	63,06
Zieleń urządzone, nieurządzone, lasy i wody	2337,91	23,71
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	460,95	4,67
Infrastruktura techniczna	115,00	1,17

BILANS POWIERZCHNI TERENÓW W STUDIUM		
Powierzchnia	(ha)	(%)
Powierzchnia całkowita gminy	9862,00	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	~~1992,59~~	~~20,21~~
100% terenów MN	1992,4486 ¹	20,20 ¹
100% terenów MNI	1992,9364 ¹	20,20 ¹
80% terenów MNIU	1992,7850 ⁵	20,20 ⁵
60% terenów MNU	1992,0989 ⁶	20,20 ⁶
100% terenów MNZ		
30% terenów UMN		
Zabudowa zagrodowa, w tym tereny produkcji rolniczej roślinnej i zwierzęcej	80,70	0,82
Tereny MR, RPO, RPZ		
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	36,38	0,37
70% terenów MU		
100% terenów MW		
40% terenów WFCM		
Zabudowa usług komercyjnych	~~828,83~~	~~8,40~~
50% terenów AG, AGr	828,3425 ¹	8,39 ¹
20% terenów MNIU	828,4936 ⁵	8,40 ⁵
40% terenów MNU		
30% terenów MU		
100% terenów U		
70% terenów UMN		

¹ Zmiana wprowadzona uchwałą nr XXI/194/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 lutego 2020 r.

¹ Zmiana wprowadzona uchwałą nr LXXV/663/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 października 2023 r.

⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą nr II/23/24 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 6 czerwca 2024 r.

⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą nr Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 2024 r.

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

30% terenów WFCM		
Zabudowa usług publicznych, w tym usług sportu i rekreacji z zabudową kubaturową 100% terenów UO 20% terenów US 100% terenów UZ 30% terenów WFCM	40,11 41,2603⁴ 41,6005⁶	0,41 0,42⁴ 0,42¹
Zabudowa produkcyjna, w tym magazyny i składy 50% terenów AG, AGr 100% terenów P	461,32 461,4614²	4,68 4,679²
Grunty rolne Tereny RO, RP	3248,78	32,94
Zieleń i wody (w tym lasy i zadrzewienia oraz zieleń nieurządzona o funkcjach ekologicznych, zieleń urządzona, w tym Izolacyjna i tereny sportu i rekreacji bez zabudowy kubaturowej) Tereny CE, RL, RLr, W, WZ, ZN, ZP, ZU, 80% terenów US,	2617,65 2616,50¹	26,54 26,528¹
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa Tereny KD, KK, KD	454,09 454,4359⁶	4,60 4,60⁶
Infrastruktura techniczna Tereny IT, NO, OPP, ZC	101,55	1,03

(Zmiana studium realizowana na podstawie Uchwały Nr XVI/131/12 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Groblice w rejonie ulic Łąkowej i Kotowickiej nie powoduje zmian zapotrzebowania gminy na cele budowlane, Wszystkie zmiany dotyczą stref mieszkaniowo – usługowych wyznaczonych w studium obowiązującym. Działania planistyczne opierają się na zwiększeniu powierzchni stref wskazanych do rozwoju zabudowy wielorodzinnej z jednoczesnym zwiększeniem nasycenia usługami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.)³

(Zmiana studium realizowana na Uchwały Nr VI/39/11 Rady Miejskiej W Siechnicach z dnia 17 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice nie powoduje istotnych zmian zapotrzebowania gminy na cele budowlane. Główne działania planistyczne dotyczą działań w ramach terenów wskazanych w studium obowiązującym do inwestycji budowlanych. Regulacja dotyczy przede wszystkim zmian funkcji pomiędzy terenami mieszkaniowymi, mieszkaniowo – usługowymi i zabudową zagrodową. Łączna powierzchnia

² Zmiana wprowadzona uchwałą nr XXI/194/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 lutego 2020 r.

² Zmiana wprowadzona uchwałą nr LXXV/663/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 października 2023 r.

⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą nr Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 2024 r.

terenów rolniczych przewidzianych na cele inwestycyjne poza strefami inwestycyjnymi wyznaczonymi w studium wynosi ok. 12 ha i dotyczy wyłącznie części działek przylegających do stref inwestycyjnych wyznaczonych w studium. Funkcja przyjęta dla terenów powiększających strefy inwestycyjne to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tereny mieszane usługowo – mieszkaniowe obejmują jedynie 2,0)⁴

IV. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) głównym zadaniem studium jest ustalenie kierunków rozwoju polityki przestrzennej gminy, w tym zakresie lokalnych kierunków zagospodarowania obszarów w jej granicach administracyjnych. Jest to realizowane m.in. poprzez ustalenie zmian w strukturze zagospodarowania terenów oraz wskazania docelowego przeznaczenia terenów, które mają być egzekwowane w sporządzanych planach miejscowych.

Określenie kierunków zagospodarowania terenów, w tym przeznaczenia terenów przeznaczonych na cele budowlane oraz wyłączonych spod zabudowy następuje po przeanalizowaniu występujących uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Analiza uwarunkowań umożliwia określenie potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt. 7 cytowanej ustawy w określeniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy bierze się pod uwagę analizy ekonomiczne, społeczne i środowiskowe, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Idąc dalej za przepisami ustawy, tj. art. 10 ust. 4 pkt. 1 w celu określenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę należy określić, na podstawie wymienionych powyżej uwarunkowań, zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w

⁴ zmiana wprowadzona uchwałą nr LXXXI/723/24 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 29 lutego 2024 r.

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

podziale na funkcje zabudowy. Wykonując obowiązujące studium dokonano analizy wszystkich wskazanych w ustawie uwarunkowań rozwoju przestrzennego mających wpływ na określenie zapotrzebowania gminy na nową zabudowę. Analizy ekonomiczne, społeczne i środowiskowe wskazują, że gmina Siechnice posiada bardzo dobre uwarunkowania do dalszego rozwoju jako lokalnego centrum administracyjno – usługowego oraz zaplecza mieszkaniowego miasta Wrocławia. Uwarunkowania te to przede wszystkim:

- dogodne położenie miasta w układzie komunikacyjnym regionu (bezpośrednie sąsiedztwo miasta Wrocławia) - szczególnie istotne dla rozwoju funkcji mieszkaniowej,
- przebieg przez teren gminy dróg o znaczeniu ponadlokalnym (istniejące i projektowane drogi krajowe i wojewódzkie)- szczególnie istotne dla rozwoju zabudowy usługowo - produkcyjnej
- posiadanie wysokich walorów środowiska przyrodniczego i kulturowo – historycznego (dolina rzeki Odry, otwarte krajobrazy rolnice, zachowane historyczne układy urbanistyczne i ruralistyczne)- szczególnie istotne do rozwoju funkcji turystycznych i krajoznawczych.

Atutem gminy jest także posiadanie rozległych rezerw terenowych, na których można realizować zabudowę o zróżnicowanych funkcjach (objęcie planami miejscowymi ponad 90% obszaru gminy). Na atrakcyjność inwestycyjnej gminy silny wpływ ma także dobrze rozwinięta sfera usług społecznych z zakresu nauki i oświaty oraz sportu i rekreacji oraz rozbudowana sieć dróg publicznych i infrastruktury wodno – kanalizacyjnej. Działania promocyjne gminy dodatkowo zwiększają możliwości jej rozwoju. Analizy wykonane w obowiązującym studium wskazały także, że występowanie na obszarze gminy rozległych kompleksów żyznych i bardzo żyznych gleb rolniczych powoduje, że gmina posiada również walory do intensyfikacji działalności związanej z rolnictwem.

Wykonana w niniejszym opracowaniu analiza demograficzno - społeczna wykazała stały wzrost liczby mieszkańców gminy oraz bardzo korzystne (w porównaniu z innymi gminami w regionie) prognozy demograficzne. Zagroženiem dla wzrostu demograficznego jest jedynie wysoka wartość wskaźnika obciążenia demograficznego, która jest charakterystyczna dla całego kraju. Działania gminy w celu poprawy tej sytuacji są ograniczone. Zmiana struktury demograficznej społeczeństwa wymaga kompleksowych działań podejmowanych na wyższych poziomach administracji publicznej.

Uwarunkowania opisane powyżej wskazują, że gmina Siechnice znajduje się w okresie intensywnego wielofunkcyjnego rozwoju. Rozwój ten najintensywniej widoczny jest w rozwoju funkcji mieszkaniowych, na co jednoznacznie wskazuje analiza wskaźników demograficznych gminy. Mniejszą intensywność rozwoju wykazują funkcje związane z aktywnością gospodarczą. Rozwój funkcji związanych z działalnością inwestycyjną ma dla gminy charakter priorytetowy. Utrzymanie funkcji przyrodniczo – krajobrazowych i rolniczych gminy jest zapewnione ustaleniami obowiązującego studium i zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy nie będzie podlegać

istotnym zmianom. Utrzymanie wysokiego tempa rozwoju gospodarczego jest możliwe, za wyjątkiem czynników makroekonomicznych, dzięki działaniom gminy umożliwiającym zapewnienie rezerw terenowych dla nowych inwestycji oraz pomoc administracyjną w prowadzeniu procesów inwestycyjnych. Wpływ na rozwój gminy ma również działalność promocyjna i zachęty inwestycyjne. Działania gminy w tym zakresie są skuteczne. W badanym okresie średniorocznie przybywało w gminie około 580 mieszkańców (około 3% populacji gminy). Prognozy na okres perspektywiczny wskazują utrzymanie dotychczasowego wzrostu ludności w gminie. Zgodnie z danymi GUS liczba ludności gminy do roku 2035 ma wzrosnąć o około 8500 tysięcy mieszkańców (około 42% obecnej populacji mieszkańców gminy). Intensywny rozwój mieszkalnictwa spowoduje zwiększenie zainteresowania inwestycyjnego w gminie i tym samym spowoduje zwiększone wykorzystanie rezerw terenowych przewidzianych na cele mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych. Wysokie zainteresowanie inwestycjami związanymi z mieszkalnictwem będzie pobudzać rozwój terenów związanych z działalnością gospodarczą, co w konsekwencji zwiększy obecne wykorzystanie rezerw terenowych przewidzianych w planach miejscowych na te cele. Skutkiem rozwoju stref aktywności gospodarczej w gminie będzie jeszcze większe tempo rozwoju demograficznego gminy. W konsekwencji szybkiego rozwoju procesów inwestycyjnych w gminie może być jeszcze większy, niż zakładany przez GUS, wzrost liczby ludności w gminie. Zakłada się, że populacja gminy do roku 2035 może wzrosnąć o około 10000 tysięcy mieszkańców.

Dla określenia zapotrzebowania gminy na zabudowę przyjęto różnicę powierzchni użytkowej według stanu obecnego i najwyższą prognozowaną potrzebną powierzchnią użytkową zabudowy po uwzględnieniu zakładanego przyrostu ludności gminy. Zapotrzebowanie gminy na zabudowę zostało określone w poniższej tabeli. Przed obliczeniem maksymalnego zapotrzebowania gminy na zabudowę obliczono chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Dane dotyczące tego wskaźnika zostały również zbilansowane w poniższej tabeli.

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (tereny zainwestowane)					Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę			
Przeznaczenie terenów	Uśredniona powierzchnia terenów wg inwentaryzacji istniejącego użytkowania (m ²)	Średnia liczba działek budowlanych wydzielonych z terenów wg użytkowania gruntów	Średnia intensywność zabudowy	Obecna powierzchnia zabudowy wyrażona powierzchnią użytkową zabudowy (m ²)	Obecna powierzchnia użytkowa wyrażona liczbą ludności (osoba)	Przewidywany wzrost powierzchni użytkowej (%)	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone wzrostem powierzchni użytkowej zabudowy (m ²)	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone wzrostem ludności (osoba)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	4 520 000	3000	0,3	945 000	12 000	50	472 500	6 000
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	250 000	120	0,8	134 400	5 500	60	80 600	3 300
Zabudowa usług komercyjnych	1 080 000	720	1,2	907 200	-	40	362 900	-
Zabudowa usług publicznych	180 000	60	1,0	126 000	-	20	25 200	-
Zabudowa produkcyjna	660 000	260	1,2	546 000	-	40	218 400	-

W szacunku przyjmuje się:

- średnia ilość osób w gospodarstwie domowym – 4,
- średnią powierzchnię użytkową dla mieszkania w zabudowie wielorodzinnej – 100,3 m² wg danych GUS za rok 2014 (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania),
- średnia powierzchnia działki budowlanej w zabudowie: mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m², mieszkaniowej wielorodzinnej – 2000 m², usługowej - 1500 m², produkcyjnej 2500 m², usług publicznych - 3000 m²,
- powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy całkowitej możliwej do zrealizowania na działce budowlanej przy uwzględnieniu do obliczeń przyjętych wskaźników,
- powierzchnię zabudowy wyrażoną powierzchnią użytkową zabudowy obliczono wg wzoru – (średnia powierzchnia działki budowlanej * intensywność zabudowy * liczba wydzielonych działek budowlanych * 0,7)
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obliczono wg wzoru – (liczba działek budowlanych * średnia ilość osób w gospodarstwie domowym)
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obliczono wg wzoru – ((powierzchnia użytkowa zabudowy/średnią powierzchnię użytkową mieszkania) * średnia ilość osób w gospodarstwie domowym))
- rezerwę terenową wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obliczono wg wzoru (liczba działek budowlanych * średnia liczba osób w gospodarstwie domowym),

Bilans terenów zainwestowanych oraz maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę wykazał:

- istniejący deficyt terenów mieszkaniowych w gminie (istniejąca zabudowa mieszkaniowa umożliwia zamieszkanie 17 500 tysięcy osób. Biorąc pod uwagę różnice pomiędzy realną powierzchnią użytkową mieszkań w gminie a powierzchnią użytkową wynikającą z przyjętych wskaźników zakłada się, że w ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań występują braki dla 800 – 1000 mieszkańców zameldowanych w gminie) ,
- powierzchnie użytkowa zabudowy usługowo – produkcyjnej jest zbyt niska w stosunku do liczby osób zamieszkujących w gminie. Powoduje to nadmierne wykorzystanie miasta Wrocławia w zapewnieniu miejsc pracy oraz korzystania z usług podstawowych,
- przyjęte maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową pokrywa się z prognozą demograficzną do roku 2035,
- przyjęte maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę usługową i produkcyjną powinno umożliwić zmniejszenie roli miasta Wrocławia w rynku pracy i wykorzystaniu usług.
- Przyjęte maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę usług publicznych umożliwi obsługę ludności mogącej zamieszkiwać gminę wg prognozy demograficznej.

V. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

STOPIEŃ WYKRZYSTANIA REZERW TERENÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH NA CELE BUDOWLANE

Nazwa planu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna			Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna			Zabudowa usług komercyjnych			Zabudowa usług publicznych			Zabudowa produkcyjna			Powierzchnia całkowita		
	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Suma terenów przeznaczonych pod zabudowę	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych
m.p.z.p. obręb Biełżysław (gmina Święta Katarzyna)	22,14	36,29	62,11	-	-	-	0,9	4,28	82,63	-	-	-	-	-	-	23,04	40,57	63,78
m.p.z.p. obręb Blizanowice - Trestno, oraz części obręb Siechnice, gmina Święta Katarzyna	6,36	8,77	57,96	-	-	-	1,39	2,46	63,90	-	-	-	4,55	5,91	56,50	12,3	17,15	58,23
m.p.z.p. wsi Bogusławice - w granicach obręb	4,865	5,54	53,24	-	-	-	0,87	1,23	58,43	0,00	0,50	100,00	-	-	-	5,74	7,28	55,91

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

m.p.z.p obręb Groblice, gmina Święta Katarzyna	14,09	31,71	69,24	-	-	-	7,33	17,43	70,40	0,00	1,16	100,00	-	-	-	21,43	50,31	70,13
m.p.z.p obszaru zlokalizowanego we wsi Groblice - oznaczonego symbolem "A", gmina Siechnice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
m.p.z.p obręb Grodziszów, gmina Święta Katarzyna	3,29	5,72	63,49	-	-	-	0,53	0,65	55,08	-	-	-	-	-	-	3,82	6,37	62,51
m.p.z.p obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny, w gminie Święta Katarzyna - oznaczonego symbolem "B"	15,72	23,56	59,98	-	-	-	6,18	4,89	44,17	0,37	0,00	0,00	0,99	0,00	0,00	23,27	28,46	55,02
m.p.z.p obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny, w gminie Święta Katarzyna - oznaczonego symbolem "A"	6,34	9,39	59,69	-	-	-	6,34	9,39	59,69	-	-	-	7,31	3,91	34,85	20,00	22,69	53,15

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

m.p.z.p obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny - oznaczonego symbolem "B", gmina Siechnice (część północno – wschodnia)	12,06	17,00	58,50	-	-	-	0,055	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	12,11	17,00	58,40
m.p.z.p wsi Kotowice	37,27	48,36	56,48	-	-	-	1,87	0,58	23,67	2,18	0,00	0,00	-	-	-	41,32	48,95	54,23
m.p.z.p dla terenu obejmującego części obrębów Siechnice, Kotowice i Groblice w gminie Siechnice (obwałowania)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
m.p.z.p wsi Łukaszowice w granicach obrębu - gmina Święta Katarzyna	6,14	6,8	52,55	0,23	0,00	0,00	3,505	1,69	32,53	-	-	-	0,69	1,57	69,47	10,57	10,06	48,76

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

m.p.z.p dla wsi Mokry Dwór w granicach obrębu, gmina Święta Katarzyna	8,30	9,03	52,11	1,10	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,40	9,03	49,00
m.p.z.p obrębu Ozorzyce, gmina Święta Katarzyna	8,17	6,49	44,27	-	-	-	5,29	1,26	19,24	-	-	-	0,00	0,50	100,00	13,46	8,25	38,00
m.p.z.p obrębu Radomierzyce, gmina Święta Katarzyna oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki	3,34	13,08	79,66	-	-	-	0,56	2,47	81,52	-	-	-	-	-	-	3,9	15,55	79,95
m.p.z.p terenu obejmującego obszar działek nr 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10 w Radomierzycach w gminie Święta Katarzyna	1,83	3,75	67,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,83	3,75	67,20

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

m.p.z.p terenu obejmującego obszar działki nr 49/2 i część działki 51/1 w Radomierzycach, gmina Święta Katarzyna	1,84	2,66	59,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,84	2,66	59,11
m.p.z.p terenu obejmującego działki o następujących numerach ewidencyjnych 49/5 i 49/6 zlokalizowanego w Radomierzycach, gmina Siechnice	3,29	2,14	39,41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,29	2,14	39,41
m.p.z.p wsi Radwanice - tereny aktywności gospodarczej	2,56	10,55	8,47	-	-	-	1,49	7,00	82,45	-	-	-	-	-	-	4,05	17,56	81,26
m.p.z.p wsi Radwanice - teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w	1,12	2,67	70,36	-	-	-	1,12	6,83	85,91	-	-	-	0,00	27,65	100,0	2,25	37,16	94,29

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

południowej części wsi Radwanice																		
m.p.z.p zespołu zabudowy mieszkaniowej w Radwanicach - Gmina Święta Katarzyna	5,66	3,43	37,73	0,77	0,00	0,00	3,81	2,18	36,39	0,82	1,62	66,39	-	-	-	11,07	7,24	39,54
m.p.z.p wsi Radwanice	66,82	8,71	11,53	-	-	-	9,14	8,68	48,71	-	-	-	-	-	-	75,96	17,39	18,63
m.p.z.p wsi Radwanice - rejon ulicy Szkolnej, gmina Siechnice	5,76	2,09	26,62	0,36	0,00	0,00	2,95	1,28	30,26	0,81	0,00	0,00	0,00	0,97	100,00	9,88	4,35	30,57
m.p.z.p wydzielonego obszaru miasta: Siechnice-Centrum	26,01	16,70	39,10	6,64	1,24	15,74	14,03	10,84	43,59	3,08	0,00	0,00	5,11	2,08	28,93	54,88	30,87	36,00
m.p.z.p wydzielonego obszaru Siechnice w rejonie ulic: Opolskiej,	0,61	4,15	87,18	9,59	1,65	14,68	1,335	6,45	82,85	0,35	0,00	0,00	-	-	-	11,89	12,26	50,77

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Ciepłowniczej i Osiedlowej																		
m.p.z.p części miasta Siechnice oraz części wsi Groblice - rejon ulic Opolskiej i Łąkowej, gmina Siechnice	2,10	3,71	63,86	1,30	1,23	48,62	1,30	4,78	78,62	--	-	-	0,00	1,33	100,00	4,7	11,05	70,16
m.p.z.p miasta Siechnice-w rejonie ulicy Henryka III	1,69	4,48	72,61	0,00	0,48	100,00	0,00	0,19	100,00	-	-	-	-	-	-	1,69	5,15	75,29
m.p.z.p miasta Siechnice - rejon ulic Bzowej, Kalinowej, Prawocińskiej, gmina Siechnice	12,9	61,88	82,75	4,265	22,205	83,89	4,595	10,92	70,39	0,00	1,07	100,00	0,00	1,16	100,00	21,76	97,24	81,71
m.p.z.p dla terenu obejmującego części obrębów Siechnice, Kotowice i Groblice w gminie Święta Katarzyna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

m.p.z.p wydzielonego obszaru Siechnice- Centrum dla terenu położonego w okolicach ulicy Modrzewiowej w Siechnicach	1,22	0,00	0,00	0,52	0,29	35,80	0,5	0,15	-	-	-	-	-	-	-	2,31	0,44	16,00
m.p.z.p miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno- zachodniej części miasta	2,80	1,2	30,00	1,00	0,69	40,83	2,51	4,31	63,20	-	-	-	38,13	51,71	57,56	44,45	57,92	56,58
m.p.z.p miasta Siechnice - tereny rekreacyjno- sportowe	1,01	3,14	75,66	-	-	-	0,87	0,69	44,23	0,37	1,38	78,86	2,55	0,98	27,76	4,81	6,18	56,23
m.p.z.p wydzielonego obszaru Siechnice- Centrum dla terenu położonego przy ulicy Kościelnej w	0,27	0,16	37,21	4,45	0,00	0,00	1,39	0,00	0,00	0,28	0,16	36,36	-	-	-	6,4	0,32	4,76

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Siechnicach																		
m.p.z.p Gminna Strefa Aktywności Gospodarczej w rejonie miejscowości Siechnice oraz wydzielonego obszaru Siechnice-Centrum obejmującej teren działek nr 102/1-102/4, 105/1-105/14 i części działek nr 584/2 i 738	-	-	-	-	-	-	0,00	0,47	100,00	-	-	-	30,83	24,20	43,98	30,83	24,67	44,45
m.p.z.p wydzielonej w zachodniej części obszaru miasta Siechnice, w gminie Świeta Katarzyna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

m.p.z.p obszaru obejmującego południową część obrębu Siechnice oraz północną część obrębu Zębice	1,39	18,36	92,96	-	-	-	1,29	1,0	43,67	-	-	-	-	-	-	2,68	19,36	87,84
m.p.z.p wsi Smardzów, w granicach obrębu, gmina Święta Katarzyna	13,39	15,53	53,70	-	-	-	0,98	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	14,38	15,53	51,92
m.p.z.p obszaru obejmującego działki o następujących numerach ewidencyjnych 24/2 i 24/4 zlokalizowanego w miejscowości Smardzów, w gminie Święta Katarzyna	0,08	0,55	87,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,08	0,55	87,30
m.p.z.p wsi Sulęcín	0,86	2,72	75,98	-	-	-	0,12	0,11	47,83	0,00	0,35	100,00	-	-	-	0,98	3,19	76,50

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

m.p.z.p wsi Sulimów w granicach obrębu - Gmina Święta Katarzyna	4,94	10,83	68,67	0,98	0,00	0,00	4,86	2,26	31,74	-	-	-	0,93	0,27	22,50	11,71	13,37	53,31
m.p.z.p miejscowości Święta Katarzyna - obszaru Drogi Wojewódzkiej Bielany-Łany- Długoleka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,86	100,00	0,00	0,86	100,00
m.p.z.p miejscowości Święta Katarzyna dla terenu położonego w centrum miejscowości	9,52	11,22	54,10	0,59	0,00	0,00	4,99	0,77	13,37	0,64	0,00	0,00	0,93	0,00	0,00	16,67	11,99	41,84
m.p.z.p miejscowości Święta Katarzyna - obszaru mieszkaniowo- usługowego w rejonie ulicy Główniej i Stefana	0,6	0,00	0,00	0,61	0,00	0,00	0,45	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00	-	-	-	1,83	0,00	0,00

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Żeromskiego																		
m.p.z.p miejscowości Święta Katarzyna	46,17	34,20	42,55	-	-	-	0,89	2,84	76,14	0,76	0,00	0,00	0,00	11,72	100,00	47,82	48,77	50,49
m.p.z.p miejscowości Święta Katarzyna dla terenu położonego w południowej części miejscowości	6,18	22,69	78,59	-	-	-	0,83	3,96	82,67	5,43	0,00	0,00	-	-	-	12,44	26,65	68,18
m.p.z.p miejscowości Święta Katarzyna dla terenu położonego w rejonie ulic Żernickiej i Zacharzyckiej	1,19	3,425	74,21	0,77	0,00	0,00	0,84	0,59	411,26	-	-	-	-	-	-	2,81	4,02	58,86
m.p.z.p wsi Szostakowice, część obrębu Sulęcín - Szostakowice -	0,99	15,00	93,81	-	-	-	0,54	0,09	14,29	-	-	-	-	-	-	1,54	15,09	90,74

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Gmina Święta Katarzyna																		
m.p.z.p. obrębu Zacharzyce, gmina Święta Katarzyna	9,43	16,68	63,88	-	-	-	2,58	7,14	73,46	0,00	0,18	100,00	0,00	2,26	100,00	12,01	26,27	68,63
m.p.z.p. wsi Zacharzyce - teren "A", gmina Siechnice	-	-	-	0,00	4,90	100,00	0,00	4,90	100,00	-	-	-	0,00	3,99	100,00	0,00	13,8	100,00
m.p.z.p. obrębu Zębice, gmina Święta Katarzyna	15,48	8,75	36,11	-	-	-	13,82	7,98	36,61	-	-	-	0,00	3,29	100,00	29,3	20,02	40,59
m.p.z.p. wsi Żerniki Wrocławskie teren "B" obejmującej obszar oznaczony symbolem "C"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,65	13,01	95,24	0,65	13,01	95,24
m.p.z.p. wsi Żerniki Wrocławskie teren "B" obejmującej obszar oznaczony symbolem "B"	38,47	14,29	27,08	0,59	0,00	0,00	1,80	0,00	0,00	0,26	0,00	0,00	1,69	0,00	0,00	42,82	14,29	25,02

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

m.p.z.p wsi Żerniki Wrocławskie teren "B" obejmującej obszar oznaczony symbolem "D"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,53	19,61	97,37	0,53	19,61	97,37
m.p.z.p wsi Żerniki Wrocławskie: teren "B" dla terenu szkolnego położonego w rejonie ulicy Kolejowej	0,07	0,00	0,00	-	-	-	0,07	0,00	-	2,00	0,00	0,00	-	-	-	2,15	0,00	0,00
m.p.z.p północno-wschodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie	3,13	8,32	72,66	-	-	-	0,00	4,95	100,00	-	-	-	-	-	-	3,13	13,27	80,91
m.p.z.p wsi Żerniki Wrocławskie obejmującego obszar oznaczony symbolem "C1"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,95	0,86	47,51	0,95	0,86	47,51
m.p.z.p północno-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie	14,61	20,60	58,51	-	-	-	1,53	1,71	52,78	0,09	0,00	0,00	-	-	-	16,23	22,32	57,90

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Ogólna powierzchnia rezerw terenowych w obowiązujących planach miejscowych	452,08	556,33	55,17	33,77	32,69	49,19	115,46	149,41	56,41	17,61	6,42	26,72	95,84	117,84	64,98	714,96	922,85	56,35
---	--------	--------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	-------	-------	------	-------	-------	--------	-------	--------	--------	-------

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę rozumianej jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy wyrażoną w powierzchni użytkowej						
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenów	Średnia powierzchnia działki budowlanej	Prognozowana ilość działek budowlanych	Średnia intensywność zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowana zabudowy (m²)	Rezerwa terenowa wyrażona liczbą ludności (osoby)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	5 563 300 m ²	1500 m ²	3 710	0,3	1 168 650	14840
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	326 900 m ²	2000 m ²	160	0,8	179 200	7 150
Zabudowa usług komercyjnych	1 494 100 m ²	1500 m ²	1000	1,2	1 260 000	-
Zabudowa usług publicznych	64 200 m ²	3000 m ²	20	1,0	60 000	-
Zabudowa produkcyjna	1 178 400 m ²	2500 m ²	470	1,2	987 000	-

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy(nie objętych planami miejscowymi a uwzględnionymi w Studium, z wyłączeniem powierzchni terenów zainwestowanych)						
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenów	Średnia powierzchnia działki budowlanej	Prognozowana ilość działek budowlanych	Średnia intensywność zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowana zabudowy (m²)	Rezerwa terenowa wyrażona liczbą ludności (osoby)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	5 352 000 m ²	1500 m ²	3 570	0,3	1 124 550	14 280
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,00 m ²	2000 m ²	0	0,8	0,00	0
Zabudowa usług komercyjnych	3 820 000 m ²	1500 m ²	2 550	1,2	3 213 000	-
Zabudowa usług publicznych	4 000 m ²	3000 m ²	1	1,0	3 000	-
Zabudowa produkcyjna	2 740 000 m ²	2500 m ²	1370	1,2	2 877 000	-

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (nie objętych planami miejscowymi a uwzględnionymi w przeprowadzanych przez gminę zmian Studium, z wyłączeniem powierzchni terenów zainwestowanych)						
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenów	Średnia powierzchnia działki budowlanej	Prognozowana ilość działek budowlanych	Średnia intensywność zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowana zabudowy (m ²)	Rezerwa terenowa wyrażona liczbą ludności (osoby)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	92 000 m ²	1500 m ²	60	0,3	18 900	240
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,00 m ²	2000 m ²	0	0,8	0,00	0
Zabudowa usług komercyjnych	130 000 m ²	1500 m ²	85	1,2	107 100	-
Zabudowa usług publicznych	0,0 m ²	3000 m ²	0	1,0	0,00	-
Zabudowa produkcyjna	126 000 m ²	2500 m ²	50	1,2	105 000	-

W szacunku przyjmuje się:

- średnia ilość osób w gospodarstwie domowym – 4,
- średnią powierzchnię użytkową dla mieszkania w zabudowie wielorodzinnej – 100,3 m² wg danych GUS za rok 2014 (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania),
- powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy całkowitej możliwej do zrealizowania na działce budowlanej przy uwzględnieniu do obliczeń przyjętych wskaźników,
- powierzchnię zabudowy wyrażoną powierzchnią użytkową zabudowy obliczono wg wzoru – (średnia powierzchnia działki budowlanej * intensywność zabudowy * liczba wydzielonych działek budowlanych * 0,7)
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obliczono wg wzoru – (liczba działek budowlanych * średnia ilość osób w gospodarstwie domowym)
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obliczono wg wzoru – ((powierzchnia użytkowa zabudowy/średnią powierzchnię użytkową mieszkania) * średnia ilość osób w gospodarstwie domowym)
- rezerwę terenową wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obliczono wg wzoru (liczba działek budowlanych * średnia liczba osób w gospodarstwie domowym)
- do obliczenia powierzchni terenów zabudowy usług komercyjnych i zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej przyjęto 50% udział tych funkcji w ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych w planach miejscowych na te cel. Zmienność warunków ekonomicznych nie pozwala oszacować szczegółowego udziału funkcji w poszczególnych

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

typach przeznaczenia terenów. W szacunku nie uwzględnia się również rezerw terenowych przewidzianych na cele zabudowy zagrodowej, ze względu na znikome zainteresowanie inwestycyjne tymi terenami oraz dużą rozpiętość inwestycyjną w możliwości realizacji obiektów budowlanych w obrębie wydzielonych siedlisk rolniczych.

(Do oszacowania wzrostu powierzchni inwestycyjnej gminie w skutek przyjęcia zmiany studium przyjmuje się wskaźniki wykorzystane do oszacowania maksymalnego zapotrzebowania gminy na tereny budowlane wykonanego dla całej gminy Siechnice. Umożliwi to przyjęcie uśrednionego szacunku wzrostu powierzchni tych terenów w skali całej gminy Siechnice. W prowadzonej zmianie studium powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która wzrośnie w stosunku do studium obowiązującego wyniesie ok. 11 ha (tereny MN i 50% terenów UMN wyznaczonych w zmianie studium). Wzrost powierzchni użytkowej mieszkań w gminie wyniesie zatem ok. 23 000 m², a wzrost mieszkańców gminy wyniesie ok. 290 osób. Natomiast tereny usługowe wskutek uchwalenia zmiany studium wzrosną o ok. 1,0 ha, co daje wzrost powierzchni użytkowej usług o ok. 8 400 m². Przewidywany wzrost powierzchni terenów inwestycyjnych wyrażony ludnością i powierzchnią użytkową ma zatem wpływ jedynie na warunki lokalne wewnątrz obrębu Kotowice. Uchwalenie studium nie będzie miało istotnego wpływu na bilans terenów pod zabudowę dla całej gminy Siechnice.)⁴

⁴ zmiana wprowadzona uchwałą nr LXXXI/723/24 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 29 lutego 2024 r.

Określenie możliwości wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych w gminie, podsumowanie bilansu powierzchni.

Zgodnie z ustalenia Krajowej Polityki Miejskiej 2030 rozproszona zabudowa mieszkaniowa generuje nieracjonalne koszty realizacji i utrzymania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Koszty te ponoszone są głównie przez samorządy i zwykle są zbyt wysokie w stosunku do zamierzonych efektów działań planistycznych. Dotyczy to szczególnie nieracjonalnie rozległych terenów pod zabudowę wyznaczonych w planach miejscowych. Nieracjonalnie wysokie koszty budżetowe samorządów w tych obszarach oprócz wspomnianej wcześniej konieczności uzbrojenia tych terenów dotyczą również działań odszkodowawczych.

Wyżej wymienione zapisy Krajowej Polityki Miejskiej 2030 mają odzwierciedlenie w przepisach Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777, z późn. zm.). Zgodnie z przepisami tej ustawy określenia realnych potrzeb wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę można dokonać porównując prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę z istniejącymi możliwościami jej lokalizowania. Z założonych w niniejszym bilansie prognoz wynika jednoznacznie, że rezerwy terenowe przewidziane w planach miejscowych na cele inwestycyjne przekraczają zapotrzebowanie gminy na rezerwy terenowe w okresie 30 letnim. Podstawowym wnioskiem z analizy jest wniosek, że nie ma uzasadnienia dalsze powiększanie terenów inwestycyjnych. Dotyczy to szczególnie przewidzianych w planach miejscowych rezerw terenowych na cele zabudowy mieszkaniowej. Rezerwy te umożliwią realizację budynków mieszkalnych na około 22 000 mieszkańców. Pomimo bardzo korzystnych prognoz demograficznych dla gminy Siechnice realizacja wskazujących wzrost mieszkańców gminy o około 8500 zagospodarowanie terenów przewidzianych w planach miejscowych na cele zabudowy mieszkaniowej w okresie 30 letnim nie będzie możliwe. Rezerwy te przekraczają prognozowany wzrost ludności gminy o 13 500 tysięcy osób. Działania miasta oraz polityka państwa może spowodować jedynie nieznaczną zmianę przyjętych prognoz.

Brak uzasadnienia do zwiększenia powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę dotyczy również wskazanych w studium terenów inwestycyjnych. Ustalenia studium zakładają dalsze powiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych. Chłonność tych rezerw dodatkowo zwiększa różnicę pomiędzy realnym zapotrzebowaniem gminy na tereny inwestycyjne a wskazanymi rezerwami w planach miejscowych i studium. Pomimo faktu, że nadmierne rezerwy dotyczą zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i zabudowy usługowo – produkcyjnej, to szczególnie widoczne jest to w przypadku terenów mieszkaniowych. Rezerwy terenowe wyznaczone w studium na te cele przewidują zwiększenie ilości mieszkańców gminy o kolejne 14 000 osób. Łącznie z rezerwami ustalonymi w planach miejscowych zwiększenie ludności gminy Siechnice wyniosłoby ponad 100%.

Wykorzystanie tak dużych rezerw terenowych na te cele w możliwej do przewidzenia perspektywie czasowej jest w zasadzie niemożliwe.

Prognoza demograficzna ma również wpływ na możliwość wykorzystania rezerw terenowych na cele usługowo – produkcyjne. Przy założeniu teoretycznym, że tereny te zostaną zainwestowane w okresie perspektywnym (30 letnim) można stwierdzić, że w gminie nastąpi wysoki deficyt wykwalifikowanych pracowników obsługujących powstające zakłady usługowo – produkcyjne. Wniosek ten jednoznacznie wyklucza zasadność dalszego zwiększania rezerw terenowych na te cele.

Pewnym uzasadnieniem wyznaczenia rozległych rezerw inwestycyjnych związanych z działalnością gospodarczą jest specyficzna sytuacja ekonomiczno – przestrzenna gminy. Gmina Siechnice pełni rolę centrum administracyjno – usługowego w południowej części aglomeracji wrocławskiej i stanowi przedmieścia miasta. Silne oddziaływanie Wrocławia skutkuje większym zainteresowaniem inwestycyjnym gminy Siechnice niż innych gmin o podobnej charakterystyce położonych poza zasięgiem aglomeracji Wrocławia. Przewiduje się, że wpływ aglomeracji wrocławskiej może umożliwić zainwestowanie w okresie 30 lat od 30 – 50% rezerw terenowych przewidzianych w gminie do realizacji zabudowy usługowo - produkcyjnej .

Rezerwy terenowe na cele inwestycyjne wyznaczone w planach miejscowych i studium tworzą zwarte układy urbanistyczne i nawiązują do wykształconych już układów na obszarze gminy. Pomimo tego urządzenie terenów inwestycyjnych w ramach nadmiernie rozległych rezerw terenowych może doprowadzić do rozproszenia zespołów zabudowy powstających w gminie. W przypadku takim tereny inwestycyjne mogą powstawać w odizolowanych od siebie obszarach. Rozwój zagospodarowania tych obszarów w taki sposób będzie tym samym skutkował większymi kosztami jakie gmina będzie musiała ponieść na uzbrojenie terenów w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Zwiększy się również koszt utrzymania dróg gminnych i sieci infrastruktury technicznej. Zwiększone koszty obsługi tych terenów będą dotyczyć również zapewnienia dostępności mieszkańców gminy do usług publicznych. Rozproszenie układów urbanistycznych wymagać będzie realizacji dodatkowych terenów związanych z usługami publicznymi oraz powiązania ich ze sobą komunikacją zbiorową. Szczególnie istotne jest to w przypadku usług oświaty i nauki.

Gmina Siechnice sporządza obecnie 5 zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiany studium realizowane są na podstawie Uchwał Rady Gminy Siechnice:

- Nr XVI/132/12 z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości,

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

- Nr IV/23/11 z dnia 27 stycznia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego części obrębów Radwanice, Siechnice, Prawocin, Zębice i Grodziszów,
- Nr IV/24/11 z dnia 27 stycznia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego części obrębów Sulęcín – Szostakowice, Zębice,
- Nr VI/39/11 z dnia 17 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice,
- Nr XVI/131/12 z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Groblice w rejonie ulic Łąkowej i Kotowickiej.

Prowadzone zmiany studium dotyczą przede wszystkim zmiany kierunków polityki przestrzennej w ramach obszarów przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązującym studium. Powiększenie terenów inwestycyjnych na obszary wyłączone dotychczas z działań inwestycyjnych dotyczy ograniczonych przestrzennie terenów i nie ma znaczącego wpływu na powierzchnię terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium. Stan zaawansowania prac nad sporządzanymi zmianami (projekty przygotowane do wyłożenia) uzasadnia ich dokończenie. Wnioskuje się natomiast o nierozpoczynanie kolejnych zmian studium mających na celu powiększenie powierzchni terenów inwestycyjnych w gminie.

Podobna sytuacja dotyczy planów miejscowych. W chwili obecnej Gmina sporządza kilkanaście planów miejscowych będących zmianą planów obowiązujących w gminie. W planach tych tereny inwestycyjne zostały powiększone do zasięgu terenów inwestycyjnych wyznaczonych w kierunkach polityki przestrzennej gminy określonych w studium. Zachowanie zgodności ustaleń planów miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wymogiem ustawowym i nie ma możliwości sporządzenia planu, który narusza ustalenia studium. Zaawansowanie procedury planistycznej tych dokumentów, podobnie jak prowadzonych zmian studium, nie uzasadnia zaprzestania prac nad ich sporządzaniem szczególnie w kontekście powiadamiania społeczeństwa o prowadzonych pracach. W sporządzanych planach uwzględniono wnioski mieszkańców gminy Siechnice, a przeprowadzone prace planistyczne umożliwiają wyłożenie ich do publicznego wglądu. Projekty planów „miejscowych” powinny tym samym zostać uchwalone. Nie ma również podstaw prawnych do zaprzestania sporządzania przez gminę kolejnych planów miejscowych mających umożliwić realizację polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na wyznaczenie w studium nadmiernych rezerw

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

terenowych dla terenów inwestycyjnych postuluje się o ograniczenie sporządzania planów miejscowych wyłącznie dla terenów, na których ważny interes publiczny, społeczny lub ekonomiczny uniemożliwia zaniechanie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych.

VII. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych obejmują finansowanie kosztów wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej służących realizacji zadań własnych gminy następuje z budżetu gminy.

Kosztem bezpośrednim i wymagającym zaangażowania największych środków w budżecie gminy jest realizacja wytyczonej w nim sieci dróg publicznych. W przypadku gminy Siechnice nowo projektowany publiczny układ komunikacyjny wskazany w planach miejscowych obejmuje około 5 800 000 m² dróg. W ogólnej powierzchni dróg publicznych wskazanych do realizacji w planach miejscowych drogi gminne nowo projektowane klasy dojazdowej oraz lokalnej i zbiorczej zajmują powierzchnię około 1 500 000 m². W sumie tej drogi dojazdowe (kategorii KR3) zajmują powierzchnię około 900 000 m². Pozostała powierzchnia dróg publicznych zarezerwowana jest do realizacji dróg lokalnych i zbiorczych (kategorii KR4). Średni koszt wykonania 1 m² drogi kategorii KR3 wynosi około 180 zł, natomiast drogi kategorii KR4 210 zł. Koszty wskazane powyżej dotyczą jedynie kosztu realizacji nawierzchni. Koszty wykonania robót budowlanych oraz oświetlenia i oznakowania drogi podwajają te koszty. Wstępne oszacowanie kosztów wykonania jedynie samej nawierzchni w przypadku dróg zaplanowanych do realizacji w planach miejscowych generują koszty budżetowe gminy na poziomie ponad 280 000 000 zł. Kwota ta będzie częściowo zabezpieczana z renty planistycznej określonej dla transakcji sprzedaży nieruchomości oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Niepewność procesów rynkowych nie pozwala założyć, że obszary objęte planami miejscowymi będą rozwijać się równomiernie. Wskazuje na to również określone we wcześniejszych rozdziałach bilansu zapotrzebowanie gminy na tereny inwestycyjne oraz prognozy demograficzne. Brak zainteresowania inwestycjami w obszarach planów miejscowych spowoduje, że koszty realizacji infrastruktury komunikacyjnej nie będą pokrywane z wpływów budżetowych związanych z rozwojem ruchu budowlanego w ich obszarze. Sytuacja taka spowoduje, że inwestycje gminne będą powodowały deficyt budżetowy lub nie będą realizowane.

Gmina Siechnice przeznacza średniorocznie na cele infrastruktury komunikacyjnej i technicznej od 20 000 000 do 30 000 000 zł. W ramach tych środków połowa z nich jest przeznaczona na cele infrastruktury technicznej. Znaczna część kierowana jest na cele remontów i przebudowy istniejących dróg gminnych. Na cele realizacji nowych dróg publicznych gmina przeznacza około 5 500 000 zł. Analiza środków gminy na infrastrukturę techniczną wskazuje, że w okresie perspektywicznym 30 lat gmina może wykonać około 50% inwestycji infrastrukturalno – drogowych wyznaczonych w planach

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY SIECHNICE

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH

miejscowych. Biorąc pod uwagę prognozy demograficzne wydaje się, że środki te powinny zabezpieczyć tereny, na których zostaną zrealizowane inwestycje budowlane (nie przewiduj się, że będzie możliwe zagospodarowanie więcej niż 30 – 50% terenów inwestycyjnych wskazanych w planach miejscowych).

Dodatkowym kosztem realizacji planu będzie konieczność uzbrojenia nowych terenów inwestycyjnych w sieć wodno – kanalizacyjną oraz przebudowa i remont istniejących dróg publicznych w celu dostosowania ich do funkcji pełnionych w wyznaczonym w planach układzie komunikacyjnym. Kosztami budżetowymi gminy związanymi z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego wyznaczonego w planach jest utrzymanie bieżące dróg, w tym odśnieżanie i niezbędne naprawy.

Kosztem stałym silnie obciążającym budżet gminy w przypadku realizacji układu komunikacyjnego wyznaczonego w planach miejscowych jest również koszt wykupu gruntów niezbędnych do realizacji tego celu. Cena wykupu poszczególnych terenów będzie określana na bieżąco w trakcie procedur administracyjnych z tym związanych.

W przypadku usług publicznych z zakresu nauki i oświaty oraz ochrony zdrowia, sytuacja w gminie jest zdecydowanie lepsza. Istniejące obiekty zapewniają obsługę bieżącego zapotrzebowania ludności na te cele. Rezerwy występujące w tych obiektach pozwalają pokryć zwiększone zapotrzebowanie ludności po realizacji zagospodarowania w obszarach wyznaczonych w planach miejscowych. Realizacja dodatkowych obiektów będzie wykonywana na bieżąco w trakcie wystąpienia takich potrzeb społeczności lokalnej.

Podsumowując koszty realizacji wszystkich ustaleń planów miejscowych w gminie Siechnice przekraczają jej możliwości budżetowe. Założone inwestycje gminne są w związku z tym realizowane z uwzględnieniem aktualnych zdolności finansowych gminy. Realizacja inwestycji gminnych na wszystkich terenach rozwojowych wskazanych w studium i planach miejscowych jest niemożliwa. Świadczy o tym ilość środków budżetowych przeznaczanych na te cele w okresach rocznych. Ilość środków budżetowych zarezerwowanych na cele infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwia jedynie zabezpieczenie bieżących potrzeb dla terenów, na których następuje rozwój zagospodarowania. Uruchomienie inwestycyjne rezerw rozwojowych wskazanych w studium jest możliwe wyłącznie po zakończeniu działań w rejonach miasta objętych już obecnie planami miejscowymi.