

Załącznik nr 2**BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 z późniejszymi zmianami). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777) tj. 18 listopada 2015r. Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy Czerwonak zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Wynik analizy inicjuje dalsze działania samorządu gminy na płaszczyźnie m.in. opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przesądza czy powinno się wyznaczać nowe tereny inwestycyjne w gminie, jeśli tak to dla jakich funkcji.

Niezależnie od wymogów prawnych przeprowadzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z roku 2000, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000r. oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę z opracowywanym projekcie Studium. Dodatkowo przeanalizowano wydane w latach 2010-2015r. decyzje o warunkach zabudowy .

1. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ (art.10 ust. 5 pkt 1)

Poniższe zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy. Ich szacunek jest oparty o pewne przyjęte założenia opisane poniżej, inne dla każdego rodzaju przeznaczenia. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane z podziałem na funkcję zabudowy, a jej wartości zostały wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 5 pkt 1.

W procesie określania wartości zapotrzebowania gminy na zabudowę o danej funkcji, przeanalizowano powierzchnię użytkową zabudowy dla poszczególnej funkcji (mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej) w ostatnich kilku latach (2010-2015). Przyjęty wzrost w tym okresie uznano za wyjściowy punkt do dalszego rozpatrywania zapotrzebowania. Ostateczna proponowana wartość uwzględnia, oprócz powyższych analiz lat poprzednich, przyjętą politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 10, 20 i 30 lat oraz dodatkowo niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp). Poprzez takie podejście uzyskano cztery wyniki bilansu w zależności od przyjętej perspektywy czasowej.

W przeprowadzonym bilansie uwzględniono podstawowy podział na funkcje zabudowy, wyszczególniając równocześnie zapotrzebowania na funkcje charakterystyczne dla gminy Czerwonak, dla której opracowywany jest bilans. W ten sposób uzyskano następujący podział na: zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, zabudowę przemysłową, zabudowę sportowo-rekreacyjną.

1.1. Zabudowa mieszkaniowa

Gmina Czerwonak jest jedną z najbardziej zurbanizowanych gmin w Wielkopolsce. Ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Poznania i rozwoju osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych w szczególności w Koziegłowach charakteryzuje się bardzo dużą gęstością zaludnienia, wynosząca 280 osób/km². System osadniczy gminy składa się z 14 sołectw, w tym trzech osiedli.

Siedziba władz samorządowych znajduje się w miejscowości Czerwonak, który stanowi ośrodek obsługujący gminę, ale nie wyróżnia się ani wielkością, ani sposobem zagospodarowania. Zlokalizowano tu również większość usług o charakterze gminnym. Natomiast znaczna liczba mieszkańców zamieszkuje wielorodzinne osiedla mieszkaniowe w Koziegłowach, które charakteryzują się ciekawą kompozycją urbanistyczną, choć do końca niezrealizowaną. Miejscowość Koziegłowy swoim charakterem zdecydowanie bardziej przypomina osiedla mieszkaniowe miasta Poznania, aniżeli sołectwo gminy wiejskiej Czerwonak.

Pozostałe sołectwa mają znacznie mniejsze znaczenie w układzie osadniczym gminy, choć zwrócić należy uwagę na przemysłowy charakter terenów sołectwa Bolechowo Osiedle oraz na cenne walory przyrodnicze i turystyczne sołectwa Owińska.

Tabela nr 1. Zestawienie sołectw i osiedli wraz z miejscowościami przynależącymi

Lp.	Sołectwo	Miejscowości
1.	Bolechowo	Bolechowo
		Trzaskowo
		Szlachęcin
2.	Bolechowo Osiedle	Bolechowo-Osiedle
3.	Bolechówko	Bolechówko
		Potasze
4.	Czerwonak I	część miejscowości Czerwonak
5.	Czerwonak II	część miejscowości Czerwonak
6.	Kicin	Kicin
7.	Kliny	Kliny
		Dębogóra
		Mielno
8.	Koziegłowy	część miejscowości Koziegłowy
9.	Miękowo	Miękowo
		Annowo
10.	Owińska	Owińska
11.	Promnice	Promnice
12.	Osiedle 40-lecia PRL w Czerwonaku	część miejscowości Czerwonak
13.	Osiedle Karolin w Koziegłowach	część miejscowości Koziegłowy
14.	Osiedle Leśne w Koziegłowach	część miejscowości Koziegłowy

Dane: Urząd Gminy Czerwonak

Gminę Czerwonak zamieszkuje 26 861 osób wg danych GUS na 2014r., natomiast zameldowanych na pobyt stały jest 25760 osób (dane z Urzędu Gminy Czerwonak – stan na 02.2016r.). Najwięcej ludności skupia miejscowość Koziegłowy, bo około 44,57% wszystkich mieszkańców gminy. Natomiast wieś Czerwonak, będąca siedzibą władz samorządowych skupia blisko 22,01% wszystkich mieszkańców gminy.

Tabela nr 2. Wzrost liczby ludności w gminie Czerwonak w latach 1995 – 2014

Lata	Liczba ludności	wzrost w porównaniu do lat poprzednich
1995	19 467	-
1996	19 817	350
1997	20 123	306
1998	20 478	355
1999	21 011	533
2000	21 522	511
2001	21 815	293
2002	22 115	300
2003	22 583	468
2004	22 999	416
2005	23 481	482
2006	23 908	427
2007	24 525	617
2008	25 056	531
2009	25 455	399
2010	25 995	540
2011	26 285	290
2012	26 529	244
2013	26 750	221
2014	26 861	111

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Poznaniu

Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia na przełomie XX/XXI wieku można zauważyć, że napływ ludności do gminy Czerwonak jest nierównomierny, ale przez cały czas dodatni. Ponadto rozpatrując poszczególne lata, można dostrzec migracje ludności w zasięgu gminy. Analiza wahań przyrostu naturalnego obrazuje prawdopodobieństwo wzrostu liczby ludności w latach kolejnych, jako następstwo spadku wskaźnika w latach ubiegłych.

Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków.

Faktem jest, iż w ostatnich kilku latach (2013r., 2014r.) wzrost liczby ludności gminy był mniejszy w porównaniu do lat poprzednich.

Jednakże patrząc na ostatnie dwudziestolecie (latach 1995 – 2014) - według danych z GUS w Poznaniu - mamy zauważalny napływ mieszkańców do gminy Czerwonak w **ilości 7 394 osób**, tj. około **390 osób na rok**.

Tabela nr 3. Ludność gminy Czerwonak wg miejscowości w latach 2010r. – 2016r.(stan na 02.2016r.)

MIEJSCOWOŚĆ	STAN LUDNOŚCI NA ROK							porównanie 2010-2016
	12.2010	12.2011	12.2012	12.2013	12.2014	12.2015	02.2016	
Annowo	71	70	74	74	73	74	75	4
Bolechowo	305	303	306	292	295	305	300	-5
Bolechowo-Osiedle	1014	1105	1116	1130	1153	1170	1172	158
Bolechówko	489	526	535	546	569	578	576	87
Czerwonak	5652	5652	5657	5707	5685	5682	5670	18
Dębogóra	122	138	157	169	180	178	179	57
Kicin	1431	1455	1506	1543	1576	1642	1641	210
Kliny	181	209	214	233	235	252	251	70
Koziegłowy - ogółem	11425	11399	11455	11441	11458	11473	11480	55
- Karolin	1895	1866	1850	1829	1822	1820	1815	-80
-Osiedle Leśne	7788	7800	7853	7849	7866	7848	7832	44
- Piłsudskiego	772	778	795	796	809	827	852	80
- Stare Koziegłowy	970	955	957	967	961	978	981	11
Ludwikowo	9	9	9	9	9	9	9	0
Mielno	223	230	240	249	256	255	255	32
Miękowo	362	373	389	417	459	492	507	145
Owińska	2254	2190	2176	2170	2150	2150	2149	-105
Potasze	405	431	444	471	488	491	494	89
Promnice	789	812	850	874	882	912	913	124
Szlachęcin	32	34	32	32	31	28	28	-4
Trzaskowo	55	57	57	58	59	61	61	6
OGÓŁEM na pobyt stały	24819	24993	25217	25415	25558	25752	25760	941
na pobyt czasowy	444	512	471	447	455	416	388	-56

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Czerwonak.

Tabela nr 4. Przyrost ludności w latach 2010 – 2015r.

Miejscowości	2010	2015	wzrost %
Annowo	71	74	4,23%
Bolechowo	305	305	0,00%
Bolechowo-Osiedle	1014	1170	15,38%
Bolechówko	489	578	18,20%
Czerwonak	5652	5682	0,53%
Dębogóra	122	178	45,90%
Kicin	1431	1642	14,74%
Kliny	181	252	39,23%
Koziegłowy	11425	11473	0,42%
Ludwikowo	9	9	0,00%
Mielno	223	255	14,35%
Miękowo	362	492	35,91%
Owińska	2254	2150	-4,61%
Potasze	405	491	21,23%
Promnice	789	912	15,59%
Szlachęcin	32	28	-12,50%
Trzaskowo	55	61	10,91%

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Czerwonak.

Analizując ludność gminy Czerwonak wg miejscowości w latach 2010-2016r. można odnotować, że migracje ludności są bardzo różne. Zauważalny jest fakt, iż niektóre z miejscowości cieszą się większą popularnością przy wyborze miejsca zamieszkania tj. Kicin, Bolechowo-Osiedle, Promnice, Miękowo, Dębogóra. W ostatnich pięciu latach w tych miejscowościach napływ mieszkańców jest zdecydowanie najwyższy w gminie.

Natomiast w takich miejscowościach jak: Owińska, Bolechowo i Szlachęcin, odnotowano na przełomie tych kilku lat sukcesywny odpływ ludności.

Tabela nr 5. Ludność gminy Czerwonak wg wieku i płci w 2013r.

Grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	%
0-6 lat	2438	1260	1178	9,11
7-19 lat	3623	1851	1772	13,54
20-24 lata	1650	844	806	6,17
25-44lata	9162	4557	4605	34,25
45-64lat	7403	3500	3903	27,67
65 lat i więcej	2474	1005	1469	9,25
Razem	26750	13 017	13 733	100

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela nr 6. Ludność gminy Czerwonak wg grup ekonomicznych w 2013r.

wyszczególnienie	ogółem	%
w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	5487	20,5
w wieku produkcyjnym	17 894	66,9
w wieku poprodukcyjnym	3369	12,6

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Poznaniu

Analizując strukturę ludności gminy Czerwonak wg wieku widoczna jest obecnie dominacja osób w wieku produkcyjnym. Blisko 35% osób zameldowanych na pobyt stały w gminie Czerwonak to osoby w wieku 25 – 44 lata, a 27,67% to osoby w wieku 45-64 lata, osoby powyżej 65 roku życia stanowią 9,25% populacji gminy Czerwonak.

Analizując strukturę gminy Czerwonak wg grup ekonomicznych obserwujemy iż blisko 67% udziału w strukturze ma ludność w wieku produkcyjnym, co oznacza iż w najbliższych latach wzrośnie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących teren gminy Czerwonak.

Dodatkowo badając przyrost powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w gminie Czerwonak, w latach 2010-2015 można zauważyć, iż co roku powstają nowe. Przy założeniu, że przeciętna powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 150m², rocznie powstaje ok. 90-150 nowych obiektów. Poniższa tabela nr 7 odzwierciedla opisane tendencje:

Tabela nr 7.

Lata	budynki mieszkalne - powierzchnia użytkowa m2	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego	szacunkowa liczba nowych budynków (150m2)
2010	460 380,25	-	-
2011	482 990,81	22610,56	113
2012	513 066,72	30075,91	150
2013	538 347,91	25281,19	126
2014	557 130,73	18782,82	94
2015	575 212,35	18081,62	90

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Czerwonak.

W ostatnich latach widać rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolno stojącym jednorodzinny. Warunki i jakość zamieszkania mieszkańców gminy stale się poprawiają, wzrasta liczba izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, a także przeciętna powierzchnia jednego mieszkania.

Zauważano również coroczne zwiększenie się ilości nowych budynków mieszkalnych na terenie gminy, co świadczy, iż nowe tereny inwestycyjne są co roku uruchamiane.

Ponadto należy pamiętać, iż gmina Czerwonak leży w Poznańskim Obszarze Metropolitalnym (POM) zgodnie z opracowaniem przygotowanym przez Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego.

Obszar metropolitalny obejmuje 45 gmin wraz z Poznaniem. W skład obszaru wchodzi 10 miast powiatowych i 15 pozostałych miast. Powierzchnia obszaru wynosi 6205 km² (20,8% powierzchni województwa). Poznański obszar metropolitalny zamieszkuje 1326,9 tys. osób, co daje 39% liczby ludności województwa. Gęstość zaludnienia wynosi 214 os/km², przy średniej gęstości dla województwa wynoszącej 112 os/km².

Z przeprowadzonych analiz tego obszaru wynika, iż istnieje wyraźna tendencja migracji ludności Poznania do gmin ościennych znajdujących się w Poznańskim Obszarze Metropolitalnym. Gmina Czerwonak biorąc pod uwagę rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu jednorodzinnym wolno stojącym, położonym w bliskiej odległości od miasta Poznania (potencjalnego miejsca pracy), ale równocześnie blisko natury, w dzielnicy dobrze skomunikowanej, wyposażonej w infrastrukturę techniczną. Dlatego gmina Czerwonak może okazać się jednym z niewielu miejsc, które będzie spełniać wszystkie oczekiwania poszukiwaczy nowego lokum. Dodatkowo gmina od kilku lat dba o podniesienie jakości życia obecnych i przyszłych mieszkańców inwestując m.in. w infrastrukturę rekreacyjno-sportową, szkoły, nowe usługi. Gmina Czerwonak na tle innych gmin położonych w sąsiedztwie Poznania może stać się bardziej pożądaną destynacją dla przyszłych poszukiwaczy miejsca na swój wymarzony dom. Atutem gminy jest również prowadzona modernizacja dróg zapewniających połączenie gminy z miastem Poznań oraz położenie przy szlaku kolejowym.

Biorąc wszystkie możliwe czynniki pod uwagę, na potrzeby przeprowadzanej symulacji, przyjęto średni przyrost ludności w gminie Czerwonak na następne 10, 20, 30 lat na poziomie 390 mieszkańców rocznie.

W związku z powyższym przewidywana ilość mieszkańców:

- za 10 lat tj. w roku 2026 zwiększy się o 3900.
- za 20 lat tj. w roku 2036 zwiększy się o 7800.
- za 30 lat tj. w roku 2046 zwiększy się o 11700.

Do wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto, że statystycznie 3 osoby mieszkają w domu o średniej powierzchni użytkowej – 150m², co daje nam zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wielkości:

- za 10 lat - 195 000m²;
- za 20 lat - 390 000m²;
- za 30 lat - 585 000m².

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz liczba ta może wynosić za 30 lat - 760 500m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

1.2. Zabudowa usługowa

W gminie Czerwonak zabudowa usługowa stanowi uzupełnienie struktur mieszkalnych. Są to przede wszystkim usługi związane z codziennym życiem mieszkańców (handel, poczta, apteka itd.), które w sposób naturalny odpowiadają na pojawiające się potrzeby ludzi. Liczba usług i ich różnorodność z każdym rokiem zmienia się w zależności od potrzeb mieszkańców.

Tabela nr 8.

Lata	budynki służące działalności gospodarczej - powierzchnia użytkowa m ²	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego
2010	44 010,61	
2011	42 475,05	-1535,56
2012	42 929,85	454,8
2013	39 491,64	-3438,21
2014	45 229,03	5737,39
2015	37 463,32	-7765,71

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Czerwonak.

Rozwój funkcji usługowej na przełomie ostatnich pięciu lat był zróżnicowany. W trzech latach wykazywał tendencje ujemne, a w kolejnych latach - dodatnie.

Na potrzeby bilansu zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcje usługową będzie stopniowo wzrastać i będzie stanowić 30m² powierzchni użytkowej na każde 100m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat - ok. 58 500m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- za 20 lat - ok. 117 000m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- za 30 lat - ok. 175 500m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz liczba ta może wynosić za 30 lat - 228 150m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców, szczególnie na obszarach wiejskich należy zadbać o ich łatwy dostęp do podstawowych usług. Przewiduje się rozwój usług związanych z turystyką i gastronomią. Dodatkowo przewidywany jest rozwój przedsiębiorczości oraz wzrost zapotrzebowania na tereny pod inwestycje na terenach wiejskich, dających szansę na nowe miejsca pracy w gminie. Największym zapotrzebowaniem na tereny usługowe, odznaczają się miejscowości: Koziegłowy, Czerwonak, ale także te które wykazują znaczny napływ nowych mieszkańców: Promnice, Bolechowo-Osiedle, Kicin, Miękowo, Dębogóra.

Należy podkreślić, że gmina wspiera rozwój usług w gminie aby stworzyć nowe możliwości dla mieszkańców (nowy rynek pracy). Wyrażone w m² powierzchni użytkowej zabudowy wartości obejmują nie tylko usługi lokalne, ale również te ponadlokalne gwarantujące miejsca pracy mieszkańcom takie jak: biurowce, handel, inna działalność usługowa o znaczeniu ponadlokalnym itd.

Tworzenie usługowych terenów pozytywnie wpływa na budżet gminy w wyniku wzrostu wpływu z podatków.

1.3. Zabudowa sportowo – rekreacyjna i usług turystycznych

Gmina Czerwonak ze względu na swoje położenie nad rzeką Wartą i w sąsiedztwie Puszczy Zielonki – Parku krajobrazowego postrzegana jest jako gmina o charakterze rekreacyjnym. W związku z tym, popyt na inwestycje sportowe i rekreacyjne jest duży i przewiduje się, że nadal będzie rość.

W zakresie infrastruktury sportowej i rekreacyjnej na terenie gminy Czerwonak funkcjonują przede wszystkim boiska sportowe oraz place zabaw i siłownie zewnętrzne. Zdecydowanie najczęściej atrakcji związanych z zapleczem sportowo – rekreacyjnym gwarantuje gmina w miejscowościach: Czerwonak, Koziegłowy i Owińska. Natomiast place zabaw są zlokalizowane praktycznie w każdej jednostce osadniczej.

Ponadto w miejscowości Czerwonak znajduje się m.in hala sportowa, kompleks orlik, korty tenisowe, boiska sportowe, przystań motorowodna Akwen Marina. Wieś Koziegłowy wyposażona jest w wiele różnorodnych obiektów sportowych. Oprócz siłowni zewnętrznych i placów zabaw, miejscowość dysponuje pływalnią i dużym kompleksem sportowym przy pływalni.

Czerwonak, od kilku lat sukcesywnie powiększa ofertę sportowo-rekreacyjną, wykorzystując swoje lokalne atuty takie jak bliskość rzeki Warty, tereny powyrobiskowe np. Plaża Tropikana w Owińskach czy uruchomiona w roku 2014 przystań rzeczna „Akwenmarina” w miejscowości Czerwonak. Liczba obiektów sportowych z każdym rokiem rośnie. Jest to wynikiem dążenia władz gminy do podwyższenia standardów i jakości życia ludzi oraz równocześnie powiększenia oferty rekreacyjnej dla osób mieszkających w gminie i w jej sąsiedztwie. Atrakcyjne położenie Czerwona w otoczeniu parku krajobrazowego Puszcza Zielonka sprzyja rozwojowi usług sportu i rekreacji na terenie gminy. Uruchamiane ośrodki sportowe są wykorzystywane zgodnie z prognozami zarówno przez mieszkańców Czerwona, jak i ludzi przyjezdnych. W miejscowości Trzaskowo planowane jest zbudowanie prywatnego, pełnowymiarowego pola golfowego. Na początku maja 2016r. otwarto Akademię Mini Golfa, stanowiącą pierwszy etap projektowanej inwestycji.

Zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcję usługową sportowo-rekreacyjną będzie wzrastać na terenie całej gminy i będzie stanowić 10,0 m² powierzchni użytkowej na każde 100 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat - ok. 19 500m² powierzchni użytkowej zabudowy sportowo-rekreacyjnej;
- za 20 lat - ok. 39 000m² powierzchni użytkowej zabudowy sportowo-rekreacyjnej;
- za 30 lat - ok. 58 500m² powierzchni użytkowej zabudowy sportowo-rekreacyjnej.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz liczba ta może wynosić za 30 lat - 98 865 m² powierzchni użytkowej zabudowy rekreacyjno - sportowej.

Warto jednak podkreślić fakt, iż szacowana powierzchnia użytkowa dotyczy zabudowy rekreacyjno-sportowej. Tereny związane z usługami sportowymi są wielkoobszarowe, a budynki na tym obszarze stanowią mały procent całego terenu.

1.4. Zabudowa przemysłowa

Na terenie gminy Czerwonak znajdują się również produkcyjne tereny inwestycyjne. Największymi pracodawcami w gminie są takie firmy jak Solaris Bus & Coach S.A., York Sp. zo.o., Fabryka Papieru w Czerwona, Vox Chemia Sp. zo.o., Zakłady Drobiarskie Koziegłowy itd.

Istniejący w gminie przemysł zlokalizowany jest na północy i na zachodzie w następujących miejscowościach: Czerwonak, Koziegłowy i Bolechowo – Osiedle. Mimo lokalizacji dużych firm produkcyjnych, zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne na cele produkcyjne nadal występuje. Pojawiają się nowi inwestorzy, zainteresowani prowadzeniem działalności w gminie Czerwonak. Infrastruktura techniczna i drogowa, wciąż uzupełniana i dostosowywana jest do potrzeb istniejącego przemysłu powoduje, że gmina Czerwonak jest konkurencyjna pod tym względem w stosunku do gmin ościennych. Ponadto należy zabezpieczyć tereny pod ewentualny dalszy rozwój przedsiębiorstw już funkcjonujących na terenie gminy Czerwonak. Gmina, swoje północne obszary w okolicy Szlachęcina i Bolechowo-Osiedla, przeznacza na stworzenie strefy przemysłowej. W miarę możliwości pragnie się zrezygnować z inwestycji o takim charakterze na terenach nadwarciańskich.

Niemniej jednak przewiduje się zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową, bazy, składy i magazyny, obiekty wysokich technologii. Szacowana wielkość powierzchni użytkowej nowej zabudowy przemysłowej na terenie gminy Czerwonak waha się na poziomie:

- za 10 lat - ok. 50 000m² powierzchni użytkowej zabudowy przemysłowej;
- za 20 lat - ok. 100 000m² powierzchni użytkowej zabudowy przemysłowej;
- za 30 lat - ok. 150 000m² powierzchni użytkowej zabudowy przemysłowej;

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz liczba ta może wynosić za 30 lat - 195 000m² powierzchni użytkowej zabudowy przemysłowej.

2. PRZEZNACZENIE I UŻYTKOWANIE GRUNTÓW (stan istniejący)

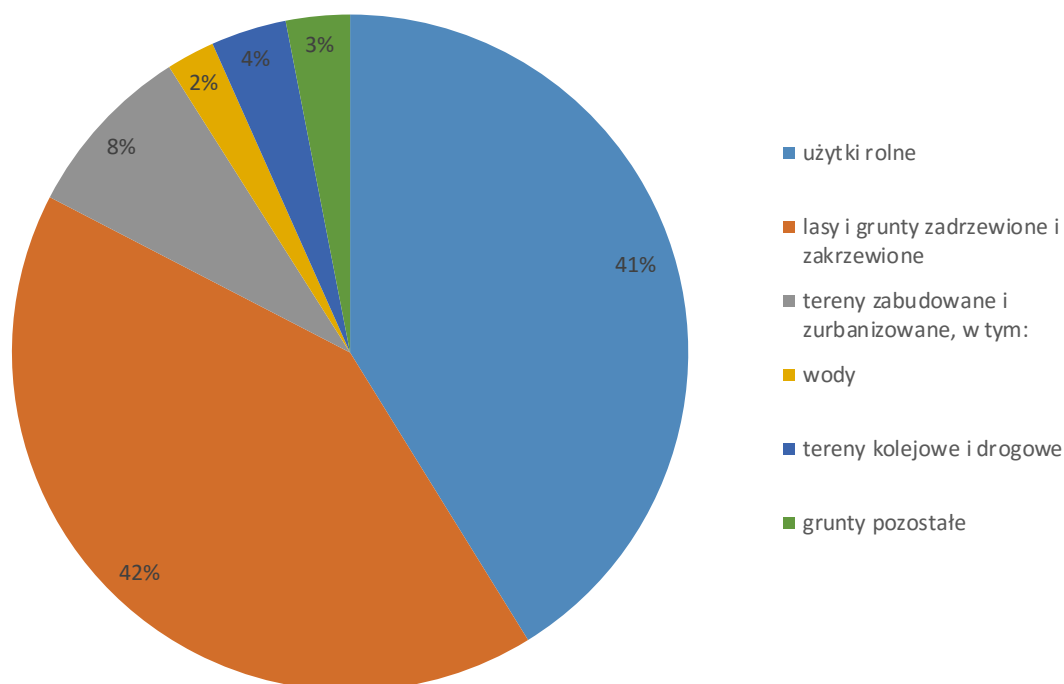
W oparciu o zestawienie gruntów gminy Czerwonak oraz inwentaryzację terenu zgodne ze stanem na dzień 01.01.2015r. Bilans terenów według kategorii zagospodarowania przedstawia poniższa tabela:

TABELA NR 9 - BILANS TERENÓW WG RODZAJÓW UŻYTKOWANIA (stan istniejący)

Tereny wg użytkowania:	Powierzchnia w ha	Udział % w ogólnej powierzchni Gminy Czerwonak
użytki rolne, w tym:	3401,0943	41,18%
<i>grunty orne</i>	2958,683	35,82%
<i>sady</i>	33,339	0,40%
<i>łąki trwałe</i>	189,4844	2,29%
<i>pastwiska</i>	219,5879	2,66%
lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione	3421,2449	41,42%
tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym:	694,9038	8,41%
wody	191,3353	2,32%
tereny kolejowe i drogowe	298,2731	3,61%
grunty pozostałe	252,5777	3,06%
RAZEM:	8259,43	100,00%

Dane: GUS

Diagram I. BILANS TERENÓW WG RODZAJÓW UŻYTKOWANIA



3. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE CZERWONAK W RAMACH OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ, NA KTÓRYCH NIE OBOWIĄDUJE MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na załączniku graficznym, do niniejszego opracowania, wyznaczono obszary o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Analizie poddane zostały wszystkie miejscowości gminy Czerwonak. . Granice obszaru zwartego, wyznaczono wyłącznie na potrzeby bilansu , kierując się: możliwością kontynuacji rozpoczętego rozwoju inwestycyjnego na danym obszarze, istniejącą lub projektowaną infrastrukturą techniczną i drogową. Decyzja co się znajduje w granicy wyznaczonego obszaru zwartej zabudowy, jest subiektywna. Założono również, że uruchomienie tych obszarów nie będzie się wiązało z koniecznością realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ponad standardowe wydatki. Cały teren, wzięty pod uwagę, został potraktowany jako możliwy do zagospodarowania i zainwestowania.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Czerwonak w ramach obszaru o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę tereny zurbanizowane, ale jeszcze nie zagospodarowane, położone w ramach obszarów o w pełni zwartej wykształczonej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na których obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wyniki tych obliczeń obrazuje tabela nr 10. Wyznaczono dwie grupy terenów przeznaczono pod zabudowę: tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową oraz przemysłowo-usługową.

W drugiej kolejności wzięto pod uwagę wszystkie tereny, na których obowiązują miejscowe plany, również te które zostały uchwalone na obszarach o w pełni zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. W związku z powyższym, aby uzyskać pełen obrazu szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie Czerwonak (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) należy łącznie rozpatrywać tabele nr 10 i 12 oraz tabele 11 i 13.

TABELA NR 10 - BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ (istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna)

Tereny	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):							
tereny zabudowy mieszkaniowej (łącznie)	187,17	2,3%		234 090,00			393 516,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Bolechowo	23,86	0,29%	10%	23 860,00	1,5	80%	28 632,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Bolechówko i Potasze	16,40	0,20%	10%	16 400,00	1,5	80%	19 680,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Annowo	2,98	0,04%	10%	2 980,00	1,5	80%	3 576,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Trzaskowo	0,80	0,01%	10%	800,00	1,5	80%	960,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Dębogóra	3,67	0,04%	10%	3 670,00	1,5	80%	4 404,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Mielno	17,47	0,21%	10%	17 470,00	1,5	80%	20 964,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Kliny	18,46	0,22%	10%	18 460,00	1,5	80%	22 152,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Owirńska	0,35	0,00%	10%	350,00	1,5	80%	420,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Miękowo	28,27	0,34%	10%	28 270,00	1,5	80%	33 924,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Czerwonak	27,99	0,34%	10%	27 990,00	1,5	80%	33 588,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Koziegłowy	46,92	0,57%	20%	93 840,00	3	80%	225 216,00
tereny zabudowy usługowo-przemysłowej (łącznie)	18,51	0,2%		46 275,00			39 333,75
tereny zabudowy usługowo-przemysłowej - Szlachęcin	0,66	0,01%	25%	1 650,00	1	85%	1 402,50
tereny zabudowy usługowo-przemysłowej - Bolechowo	7,13	0,09%	25%	17 825,00	1	85%	15 151,25
tereny zabudowy usługowo-przemysłowej - Bolechowo-osiedle	2,76	0,03%	25%	6 900,00	1	85%	5 865,00
tereny zabudowy usługowo-przemysłowej - Koziegłowy	7,96	0,10%	25%	19 900,00	1	85%	16 915,00

Uwaga: Wartość procent powierzchni zabudowy jest oszacowana i uśredniona.

Powyższa tabela nr 10 pokazuje rezultaty szacunku chłonności, z podziałem na funkcje, terenów położonych w poszczególnych miejscowościach gminy Czerwonak w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej, na terenach na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym w tabeli nr 10 nie wzięto pod uwagę takich wsi jak: Kicin, Promnice czy Bolechowo, ponieważ mimo że są to obszary o zwartej istniejącej strukturze na terenach tych jednostek obowiązują plany miejscowe. Omawiane tereny inwestycyjne zostały uwzględnione w tabeli nr 12.

Do oszacowania chłonności przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane w miejscowości Czerwonak – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 15 % powierzchni całego terenu, 2 kondygnacje nadziemne, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;

- dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w miejscowości Koziegłowy – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 20 % powierzchni całego terenu, 3 kondygnacje nadziemne, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane w pozostałych miejscowościach – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacje nadziemne, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy usługowo - przemysłowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 25% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 85% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 50m²/1os.

Ze względu na charakter gminy założono, że w miejscowości Koziegłowy, na nowych terenach inwestycyjnych będzie realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, natomiast w pozostałych miejscowościach – budynki jednorodzinne wolno stojące. Dodatkowo założono, że połowę powierzchni terenów zabudowy usługowo-przemysłowej przydzielono do rezerw terenowych zabudowy usługowej, a drugą połowę – terenów zabudowy przemysłowej (produkcyjnej).

TABELA NR 11 - SZACUNKOWA ILOŚĆ NOWYCH LOKALI MIESZKALNYCH I NOWYCH MIESZKAŃCÓW w istn. Strukturach funkcjonalno-przestrzennych

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 150m²	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (wyłącznie tereny, na których nie obowiązują mpzp):				
tereny zabudowy mieszkaniowej	187,17	393516,0	2623	7870
teren zabudowy usługowej	9,255	23137,5	-	-
teren zabudowy przemysłowej	9,255	23137,5	-	-

4. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE CZERWONAK W RAMACH OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w Czerwonaku w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tj. Uchwały Rady Gminy Czerwonak:

- Nr 119/XX/96 z dnia 10 października 1996 r. w sprawie uchwalenia mpzp terenów zabudowy letniskowej we wsi Potasze,
- Nr 156/XXX/97 z dnia 9 października 1997 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla osiedla „Czerwonak”,

- Nr 163/XXXI/1997 z dnia 1 grudnia 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego działki nr 209, 103 w Kicinie oraz 16/11 w miejscowości Mielno,
- Nr 112/XVII/99 z dnia 24 listopada 1999 r. w sprawie uchwalenia mpzp terenów budownictwa mieszkaniowego w Mielnie,
- Nr 187/XXXI/2000 z dnia 12 września 2000 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – Czerwonak”,
- Nr 198/XXXII/2000 z dnia 18 października 2000 r. w sprawie uchwalenia zmiany mpzp dla terenów „Nad Wartą”,
- Nr 346/LVI/2002 z dnia 20 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia mpzp dz. nr 10/1 i 11/1, ark. mapy 12, obr. Czerwonak przy ul. Źródlanej w Czerwonaku,
- Nr 365/LX/2002 z dnia 19 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla działki nr ewid. 88/2, 89/2, 90/1, ark. mapy 1, obr. Kliny,
- Nr 366/LX/2002 z dnia 19 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla działki nr ewid. 49, ark. mapy 1, obr. Kliny,
- Nr 370/LXI/2002 z dnia 17 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany mpzp dla terenów osiedla Bolechówko-Potasze,
- Nr 377/LXII/02 z dnia 21 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla terenu Promnice Północ,
- Nr 388/LXIII/2002 z dnia 18 września 2002 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla terenów położonych w Dębogórze,
- Nr 389/LXIII/2002 z dnia 18 września 2002 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla terenów położonych w Dębogórze,
- Nr 390/LXIII/2002 z dnia 18 września 2002 r. w sprawie uchwalenia mpzp w zakresie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 w rejonie wsi Bolechowo – Szlachęcin,
- Nr 391/LXIII/2002 z dnia 18 września 2002 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla dz. 13, ark. mapy 12, obr. Czerwonak,
- Nr 400/LXIV/2002 z dnia 9 października 2002 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla terenu wsi Kicin,
- Nr 29/IV/2002 z dnia 19 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia mpzp działki 82/1 w Koziegłowach,
- Nr 42/VI/2003 z dnia 20 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – działka nr ewid. 47/2 ark. mapy 4 obr. Owińska,
- Nr 78/XI/2003 z dnia 12 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia mpzp dz. nr 196/24 w Koziegłowach,
- Nr 96/XIV/2003 z dnia 11 września 2003 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla terenu we wsi Mielno,
- Nr 104/XVI/2003 z dnia 16 października 2003 r. w sprawie uchwalenia mpzp fragmentu wsi Potasze,
- Nr 117/XVII/2003 z dnia 20 listopada 2003 r. w sprawie mpzp dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa „Złotoryjsko” na obszarze działek o nr ewid. 342/1, 343/1, ark. mapy 2, obr. Bolechowo i działki o nr ewid. 1, ark. mapy 1, obr. Promnice,
- Nr 170/XXVI/2004 z dnia 17 czerwca 2004 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla terenu wsi Bolechowo,
- Nr 284/XXXV/2004 z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla części dz. 18/34, ark. 1, obr. Miękówko,
- Nr 332/XLIX/2005 z dnia 15 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla terenu w Klinach obejmującego dz. o nr ewid. 42/13-część, 42/12-część, 32, 31/2, 31/1-część,
- Nr 383/LIX/2006 z dnia 17 sierpnia 2006 r. w sprawie zmiany mpzp dla terenu Promnice Północ,
- Nr 385/LX/2006 z dnia 21 września 2006 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla terenu Promnice Południe – Bolechowo Osiedle,
- Nr 345/XLVIII/2010 z dnia 21 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany mpzp terenów działalności gospodarczej w Owińskach, rejon ulicy Kolejowej,

- Nr 30/VI/2011 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany mpzp terenów wsi Owińska,
- Nr 163/XXI/2012 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia mpzp terenów wsi Trzaskowo,
- Nr 316/XXXIX/2013 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 listopada 2013 w sprawie uchwalenia zmiany mpzp Promnice Południe – Bolechowo Osiedle dla terenu oznaczonego symbolem „1GV”.

Ze względu na fakt iż, zabudowa w różnych osadach rozwija się sposób zróżnicowany pod względem charakteru zabudowy, intensywności zabudowy (w miejscowościach Koziegłowy, Czerwonak). W związku z powyższym w tabelach zbilansowano tereny odnosząc się do obowiązujących planów miejscowych. W przedstawianym bilansie zobrazowano potencjalne tereny inwestycyjne, dzieląc je zgodnie z przypisaną funkcją w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie. Należy podkreślić, że w opracowaniu zastosowano oznaczenia tożsame z symbolami zapisanymi w poszczególnych miejscowych planach.

Poniższa tabela nr 12 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Czerwonaku w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- w celu określenia powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji policzono powierzchnię terenu brutto i wynik przemnożono razy: średni procent powierzchni zabudowy, ilość kondygnacji nadziemnych, oraz współczynnik 80% (zakłada się że powierzchnia użytkowa stanowi 80% powierzchni zabudowy); przyjęte parametry dla konkretnych terenów przedstawiono w tabelce nr 12;
- wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie.

TABELA NR 12 - BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ WYNIKAJĄCE Z OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Czerwonak	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę,	693,56	8,40%					
MPZP zabudowy letniskowej w m. Potasze z 1996r.							
tereny zabudowy letniskowej ML	15,27	0,18%	5%	7 635,00	1	80%	6 108,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MJ	2,32	0,03%	10%	2 320,00	1,5	80%	2 784,00
tereny usług UH	0,76	0,01%	20%	1 520,00	1	80%	1 216,00
MPZP dla osiedla Czerwonak z 1997r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MJ	3,36	0,04%	5%	1 680,00	1,5	80%	2 016,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MJ.U	0,89	0,01%	15%	1 335,00	1,5	80%	1 602,00
tereny usług U	0,54	0,01%	10%	540,00	2	80%	864,00
MPZP terenów w Mielnie z 1999r.							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej MJ	2,41	0,03%	5%	1 205,00	1,5	80%	1 446,00
teren sportu US	0,44	0,01%	1%	44,00	1	80%	35,20
MPZP dla terenów Nad Wartą z 2000r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MJ	5,01	0,06%	5%	2 505,00	1,5	80%	3 006,00
tereny pod obiekt turystyczno-sportowy UT.US	1,11	0,01%	5%	555,00	2	80%	888,00
tereny sportu i rekreacji US	8,30	0,10%	2%	1 660,00	2	80%	2 656,00
teren pod pawilon handlowy ZP.UH	0,15	0,00%	20%	300,00	1	80%	240,00
MPZP dla działek 88/2, 89/2, 90/1 obr. Kliny z 2002r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mn	10,37	0,13%	10%	10 370,00	1,5	80%	12 444,00
teren handlowo-usługowo-rekreacyjny HUR	0,73	0,01%	5%	365,00	1	80%	292,00
teren oświaty UO	0,30	0,00%	25%	750,00	2	80%	1 200,00
MPZP dla działki 49 obr. Kliny z 2002r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mn	2,26	0,03%	8%	1 808,00	1,5	80%	2 169,60
tereny mieszkaniowo-usługowo-handlowe MnU	0,25	0,00%	15%	375,00	2	80%	600,00

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Czerwonak	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
MPZP dla terenów osiedla Bolechówko - Potasze z 2002r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MJ	42,86	0,52%	5%	21 430,00	1,5	80%	25 716,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej MM	24,57	0,30%	8%	19 656,00	1,5	80%	23 587,20
tereny usługowe U, U/M, ZP/U	4,70	0,06%	10%	4 700,00	2	80%	7 520,00
tereny rekreacji UT	3,90	0,05%	5%	1 950,00	1	80%	1 560,00
MPZP dla terenu Promice Północ z 2002r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mj	17,53	0,21%	8%	14 024,00	1,5	80%	16 828,80
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością usługową Mj/U	0,59	0,01%	10%	590,00	1,5	80%	708,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą Mj/G	5,48	0,07%	10%	5 480,00	2	80%	8 768,00
tereny usług U, UO, UZ, US, UT	4,04	0,05%	15%	6 060,00	2	80%	9 696,00
tereny działalności gospodarczej G	8,27	0,10%	20%	16 540,00	2	80%	26 464,00
MPZP dla terenów położonych w Dębogórze z 2002r. (poz. 3458)							
tereny pod zabudowę mieszkaniową M1	1,10	0,01%	10%	1 100,00	1,5	80%	1 320,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M2	5,93	0,07%	8%	4 744,00	1,5	80%	5 692,80
tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej M3	16,79	0,20%	5%	8 395,00	1,5	80%	10 074,00
tereny usług US, UH	0,26	0,00%	10%	260,00	1	80%	208,00
tereny pod ogrodnictwa z prawem zabudowy RO	16,57	0,20%	2%	3 314,00	1	80%	2 651,20
MPZP dla terenów położonych w Dębogórze z 2002r. (poz. 3457)							
tereny pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną M	13,86	0,17%	5%	6 930,00	1,5	80%	8 316,00
tereny pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną i usługi agroturystyczne M.UT	0,50	0,01%	5%	250,00	1,5	80%	300,00
tereny ogrodnictwa z prawem zabudowy RO	11,11	0,13%	2%	2 222,00	1	80%	1 777,60
teren usług US, UO	1,62	0,02%	10%	1 620,00	1	80%	1 296,00

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Czerwonak	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
MPZP w zakresie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 w rejonie wsi Bolechowo-Szlachęcin z 2002r.							
tereny aktywizacji gospodarczej AG	31,99	0,39%	10%	31 990,00	1	80%	25 592,00
tereny aktywizacji gospodarczej o większym stopniu uciążliwości AG1	11,94	0,14%	10%	11 940,00	1	80%	9 552,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mj	0,59	0,01%	10%	590,00	1,5	80%	708,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MU	0,33	0,00%	10%	330,00	1	80%	264,00
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą MG	1,15	0,01%	10%	1 150,00	1	80%	920,00
tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej z usługami i dopuszczeniem do działalności gospodarczej MU/G	1,00	0,01%	10%	1 000,00	1	80%	800,00
tereny zabudowy usługowej U	2,50	0,03%	10%	2 500,00	1	80%	2 000,00
MPZP dla dz. nr 13, obr. Czerwonak z 2002r.							
tereny rekreacyjno sportowe UT.US	3,46	0,04%	10%	3 460,00	1	80%	2 768,00
MPZP dla terenu wsi Kicin z 2002r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MJ1	7,50	0,09%	10%	7 500,00	1,5	80%	9 000,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MJ2	59,44	0,72%	10%	59 440,00	1,5	80%	71 328,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MJ3	0,51	0,01%	5%	255,00	1,5	80%	306,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednoirrodzinnej rezydencjonalnej MM	14,54	0,18%	10%	14 540,00	1	80%	11 632,00
teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową GM	0,89	0,01%	10%	890,00	2	80%	1 424,00
tereny działalności gospodarczej G	0,64	0,01%	10%	640,00	1	80%	512,00
tereny usług UC, U, UO, UK1, UK2, UI, US, UM2	6,05	0,07%	10%	6 050,00	1	80%	4 840,00
tereny ogrodnictwa z prawem zabudowy RO	38,93	0,47%	2%	7 786,00	1	80%	6 228,80
MPZP dla dz. nr 82/1 w Koziegłłowach z 2003r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MJ	0,24	0,00%	10%	240,00	1,5	80%	288,00
MPZP dla dz. nr 47/2 obr. Owińska z 2003r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,90	0,01%	10%	900,00	1,5	80%	1 080,00
MPZP dla dz. nr 49 obr. Owińska z 2003r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mn	1,74	0,02%	10%	1 740,00	1,5	80%	2 088,00

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Czerwonak	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
MPZP dla terenu we wsi Mielno z 2003r.							
teren usług UO, UK	5,23	0,06%	10%	5 230,00	1	80%	4 184,00
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MJ	0,72	0,01%	5%	360,00	1,5	80%	432,00
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	0,95	0,01%	13%	1 235,00	3	80%	2 964,00
teren zabudowy zagrodowej MR	0,00	0,00%	5%	0,00	2	80%	0,00
teren działalności gospodarczej G	0,34	0,00%	10%	340,00	1	80%	272,00
MPZP dla fragmentu wsi Potasze z 2003r.							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M	6,92	0,08%	10%	6 920,00	1,5	80%	8 304,00
teren zabudowy rezydencjonalnej MM	1,39	0,02%	5%	695,00	1,5	80%	834,00
Zmiana MPZP terenów wsi Owińska z 2011r.							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	17,59	0,21%	10%	17 590,00	1,5	80%	21 108,00
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	0,90	0,01%	15%	1 350,00	3	80%	3 240,00
teren zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemiosła MUR	0,42	0,01%	10%	420,00	2	80%	672,00
teren zabudowy zagrodowej RM	0,00	0,00%	5%	0,00	1	80%	0,00
teren wielofunkcyjnych ośrodków handlowo-usługowych UWH	3,02	0,04%	15%	4 530,00	1	80%	3 624,00
teren usług handlu UH	0,37	0,00%	10%	370,00	1	80%	296,00
teren usług oświaty, kultury, zdrowia, turystyki UO,UK,UZ, UT	6,30	0,08%	10%	6 300,00	1	80%	5 040,00
teren sportu i rekreacji US	4,22	0,05%	5%	2 110,00	1	80%	1 688,00
teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P	3,55	0,04%	15%	5 325,00	1	80%	4 260,00
MPZP dla terenu wsi Bolechowo z 2004r.							
teren działalności gospodarczej AG	61,67	0,75%	10%	61 670,00	2	80%	98 672,00
teren zabudowy mieszkaniowej Mn	17,20	0,21%	10%	17 200,00	1,5	80%	20 640,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowo-handlowej MUH	2,22	0,03%	10%	2 220,00	2	80%	3 552,00
MPZP dla terenu w Klinach z 2005r.							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,78	0,02%	10%	1 780,00	1,5	80%	2 136,00

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Czerwonak	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
MPZP dla terenu Promnice Południe-Bolechowo Osiedle z 2006r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mn	21,23	0,26%	10%	21 230,00	1,5	80%	25 476,00
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowo-handlowej MnU	0,74	0,01%	10%	740,00	2	80%	1 184,00
tereny zabudowy usługowo-handlowej z zielenią, tereny usług podstawowych UH, UP	2,97	0,04%	5%	1 485,00	3	80%	3 564,00
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	1,35	0,02%	10%	1 350,00	2	80%	2 160,00
tereny działalności gospodarczo-usługowej GU	3,79	0,05%	10%	3 790,00	3	80%	9 096,00
Zmiana MPZP terenów w Owińskach - rejon ul. Kolejowej z 2010r.							
tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN	3,16	0,04%	8%	2 528,00	2	80%	4 044,80
Zmiana MPZP gminy Czerwonak z 2000r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M	1,21	0,01%	8%	968,00	1,5	80%	1 161,60
MPZP terenów wsi Trzaskowo z 2012r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	18,47	0,22%	8%	14 776,00	1,5	80%	17 731,20
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej MNR	31,32	0,38%	5%	15 660,00	1,5	80%	18 792,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni urządzonej MN/ZP	0,86	0,01%	5%	430,00	1,5	80%	516,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo - usługowej MN/U	0,95	0,01%	10%	950,00	2	80%	1 520,00
tereny zabudowy usług sportu i rekreacji US	54,23	0,66%	5%	27 115,00	1	80%	21 692,00

*wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 50m²/1os.

Ze względu na charakter gminy założono, że w miejscowości Koziegłowy na nowych terenach inwestycyjnych będzie realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, natomiast w pozostałych miejscowościach – budynki jednorodzinne wolno stojące. Dodatkowo założono, że połowę powierzchni terenów zabudowy usługowo-przemysłowo przydzielono do rezerw terenowych zabudowy usługowej a drugą połowę – terenów zabudowy przemysłowej (produkcyjnej).

Szczegółowy podział obrazuje tabela nr 13.

TABELA NR 13 -SZACUNKOWA ILOŚĆ NOWYCH LOKALI MIESZKALNYCH I MIESZKAŃCÓW, na terenach dla których obowiązują mpzp

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 150m2	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę				
tereny zabudowy mieszkaniowej	380,53	356 762,60	2378	7135
tereny zabudowy usługowej	117,24	183 221,40	-	-
tereny zabudowy przemysłowej	51,91	49 012,00	-	-
tereny zabudowy rekreacyjno-sportowej	77,28	32 583,20	-	-

5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW W ISTNIEJĄCYCH STRUKTURACH PRZESTRZENNYCH GMINY ORAZ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (art.10 ust5. pkt4)

Dokonując porównania maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych gminy oraz obszarami wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art.10 ust5. pkt4) przyjęto, że powierzchnię tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej będzie się w połowie zaliczać do terenów zabudowy mieszkaniowej i w połowie do terenów zabudowy usługowej.

Przeprowadzono porównanie na przełomie 10, 20 i 30 lat. Przeprowadzone symulacje obrazują poniższe tabele.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 10 LAT:**TABELA NR 14a- PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW**

Tereny zabudowane	Tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje			
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy rekreacyjno-sportowej	tereny zabudowy przemysłowej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	195000,00	58500,00	19500,00	50000,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (częściowo art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	393516,00	23137,50	0,00	23137,50
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (częściowo art. 10 ust. 5 pkt 2 i art. 10 ust.5 pkt 3)	356762,60	183221,40	32583,20	49012,00
PORÓWNANIE:	-555278,60	-147858,90	-13083,20	-22149,50

Ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 10 lat nie istnieje możliwość wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami branyymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne w gminie Czerwonak są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę: mieszkaniową, usługową, rekreacyjno-sportową oraz przemysłową na kolejne 10 lat.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 20 LAT:**TABELA NR 14b- PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW**

Tereny zabudowane	Tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje			
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy rekreacyjno-sportowej	tereny zabudowy przemysłowej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	390000,00	117000,00	39000,00	100000,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (częściowo art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	393516,00	23137,50	0,00	23137,50
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (częściowo art. 10 ust. 5 pkt 2 i art. 10 ust.5 pkt 3)	356762,60	183221,40	32583,20	49012,00
PORÓWNANIE:	-360278,60	-89358,90	6416,80	27850,50

W perspektywie następnych 20 lat bilans już tylko częściowo pokazuje wynik ujemny porównania. Wynik negatywny dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Istniejące obszary inwestycyjne w gminie Czerwonak są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę: mieszkaniową, usługową, na kolejne 20 lat. Natomiast dodatni wynik porównania w zakresie terenów zabudowy rekreacyjno- sportowej i terenów zabudowy przemysłowej oznacza, iż istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę w studium pod te dwie funkcje, poza terenami branyymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT:**TABELA NR 14c- PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW**

Tereny zabudowane	Tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje			
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy rekreacyjno-sportowej	tereny zabudowy przemysłowej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	585000,00	175500,00	58500,00	150000,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (częściowo art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	393516,00	23137,50	0,00	23137,50
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (częściowo art. 10 ust. 5 pkt 2 i art. 10 ust.5 pkt 3)	356762,60	183221,40	32583,20	49012,00
PORÓWNANIE:	-165278,60	-30858,90	25916,80	77850,50

W perspektywie następnych 30 lat bilans nadal częściowo mamy wynik ujemny porównania. Wynik negatywny wciąż dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Natomiast dodatni wynik porównania w zakresie terenów zabudowy rekreacyjno- sportowej i terenów zabudowy przemysłowej oznacza, iż brakuje nowych obszarów pod te dwie funkcje.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT zwiększając o 30%:

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz zwiększono prognozowane wyniki o 30%. Prognozowane wyniki i porównanie obrazuje tabela 14d:

TABELA NR 14d- PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW

Tereny zabudowane	Tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje			
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy rekreacyjno-sportowej	tereny zabudowy przemysłowej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	760500,00	296595,00	98865,00	195000,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (częściowo art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	393516,00	23137,50	0,00	23137,50
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (częściowo art. 10 ust. 5 pkt 2 i art. 10 ust.5 pkt 3)	356762,60	183221,40	32583,20	49012,00
PORÓWNANIE:	10221,40	90236,10	66281,80	122850,50

W perspektywie następnych 30 lat bilans, zwiększając prognozowane wyniki o 30% wychodzi nam wynik dodatni porównania. Oznacza on, że istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów w studium poza terenami brany pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę dotyczy zarówno terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej, terenów pod zabudowę usługową i przemysłową, usług turystycznych i rekreacyjno-sportowych. Brakujące ilościowe wartości zapisane w tabeli nr 14d wyrażone są w m² powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji. Są to wartości szacunkowe.

Szczegółowa lokalizacja i wielkość nowych terenów inwestycyjnych powinna wynikać z wnikliwej analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych gminy oraz po części odpowiadać na pojawiające się potrzeby i wnioski mieszkańców.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak istnieje kilka terenów, które nie zostały ujęte, ani w pierwszej grupie badanych terenów pod zabudowę (w ramach zwartej jednostki) ani w drugiej (uchwalone mpzp). W ramach dalszych opracowań funkcjonalno-przestrzennych sugeruje się, aby obszary nowej zabudowy zlokalizowane poza tymi dwoma grupami, pokrywały się z terenami przeznaczonymi w obowiązującym studium pod zabudowę, uwzględniały tereny z planu ogólnego (ze względu na ewentualne konsekwencje prawne, jakie on nadal za sobą niesie dla gminy) oraz wynikające z wydanych decyzji administracyjnych – wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Obowiązujący do 2003r. Plan ogólny może rodzić konsekwencje odszkodowawcze dla gminy. W ten sposób zachowana zostanie ciągłość polityki przestrzennej gminy. Jeśli te tereny nie będą wystarczające dla zapotrzebowania na nową zabudowę można uruchamiać kolejne obszary.

6. ART.10 UST. 5 PKT 5 a i b

Obszar gminy Czerwonak jest zaopatrzony w infrastrukturę techniczną, drogową oraz społeczną w rozwiniętych jednostkach osadniczych.

Długość całej sieci drogowej wynosi ok. 165 km. Najwięcej, bo ponad 130km stanowią drogi gminne, ponad 19km drogi powiatowe: 2394P Zielonka - granica gminy - granica gminy - Tuczno , 2406P Bolechowo - Promnice - granica gminy, 2407P Koziegłowy - Kicin - Mielno - granica gminy i 2434P Owińska - Annowo - Mielno natomiast ok. 14km droga wojewódzka nr 196 relacji Poznań-Murowana Goślina-Wągrowiec.

Sieć wodociągowa: Gmina Czerwonak jest zaopatrywana w wodę pitną z systemu wodociągów. Woda pitna jest doprowadzona w sposób zorganizowany do wszystkich miejscowości, a uzupełnienia w sieci wymagają jedynie obszary przeznaczone pod zainwestowanie. Gmina jest zwodociągowana w blisko 100%.

Mieszkańcy gminy Czerwonak zaopatrywani są w wodę z sieci wodociągowej, której długość wynosi niespełna 111km (stan na 31.01.2015r.). Na system zaopatrzenia w wodę na terenie gminy Czerwonak składają się dwa systemy wodociągowe: gminny system wodociągowy administrowany przez Gminne Przedsiębiorstwo Wodociągowe sp. z o.o., oraz system wodociągowy Spółki AQUANET. Poniższa tabela przedstawia zaopatrywanie w wodę przez Gminne Przedsiębiorstwo Wodociągowe sp. z o.o. Ujęcia wodociągowe gminne są powiązane ze sobą siecią wodociągową o średnicy Ø 80 – 250 mm.

Tabela nr 15. Długość sieci wodociągowej na terenie Gminy Czerwonak

Sołectwa	dł. wodociągu [m]	ilość odbiorców [szt]	ilość mieszkańców [szt]
Bolechowo	5 759	121	309
Promnice	11 252,70	361	852
Bolechowo Osiedle	8 930	243	1 120
Bolechówko	13 948	293	984
Annowo Miękowo	10 136	208	468
Kicin	14 616,35	521	1515
Kliny	12 701	98	280
Koziegłowy	4469	Brak danych	Brak danych
Czerwonak	23 510	1016	4840
Owińska	10 025,50	336	2176

Źródło: Gminne Przedsiębiorstwo Wodociągowe Sp. z o.o.

Tabela nr 16. Ujęcia wody na terenie Gminy Czerwonak

Miejscowość	Adres	ilość studni	głębokość [m]
Owińska/Potasze	-	2	18,5 i 18,5
Czerwonak	Gdyńska 83	2	98,2 i 94,5
Kliny	działka nr ew. 49/45	1	18
Dębogóra	działka nr ew. 24/49	1	18
Kicin	działka nr ew. 104/18	1	18
Mielno	działka nr ew. 6/32	1	18,2
Czerwonak	-	1	104,5
Owińska	-	2	116 i 133
Promnice	-	2	15 i 15
Kicin	-	3	160 i 141 i 161
Annowo	działka nr ew. 103/2	2	b.d.
Koziegłowy	działka nr ew. 107/55	1	150
Razem		19	

Źródło: Urząd Gminy Czerwonak

Wokół ujęcia w Owińskach wyznaczona jest pośrednia strefa ochronna, na terenie której nie wolno: lokalizować zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej nie podłączonej do sieci kanalizacji sanitarnej, cmentarzy, grzebowisk zwierząt, odprowadzać ścieki do wód powierzchniowych i podziemnych, (w tym wylewania ich na pola), wysypisk odpadów, przeróbki i składowania materiałów radioaktywnych, benzyn, olei itp. oraz wykonywania wierceń i odkrywek. W wyżej wymienionej strefie należy ograniczyć hodowlę zwierząt i używania nawozów płynnych.

Natomiast system wodociągowy Spółki AQUANET, zaopatrywany jest w wodę z ujęcia i stacji uzdatniania wody (SUW) Gruszczyn (Gmina Swarzędz), skąd magistralą \varnothing 600mm i dalej magistralami \varnothing 400, 300, 250mm przesyła wodę na teren Koziegłówek oraz południowej części miejscowości Czerwonak. Na terenie obu miejscowości funkcjonuje wodociągowa sieć rozdzielcza o średnicach \varnothing 100 – 150mm.

Ponadto na terenie gminy funkcjonują niezależne lokalne systemy wodociągowe developerskie oraz zakładowe m.in. w Trzaskowie, Dębogórze.

W zakresie gospodarki ściekowej zgodnie z Programem ochrony środowiska dla Gminy Czerwonak na lata 2013-2016 z perspektywą do 2020 roku stopień skanalizowania gminy Czerwonak według stanu w 2011r. wynosił ok. 68,7%. Długość sieci kanalizacyjnej wraz z przyłączami to 57,9 km, a ilość przyłączy do budynków mieszkalnych to 1633. W 2012 r. długość sieci wynosiła 58,0 km, a ilość przyłączy 1727. Całkowicie skanalizowane są osiedle Karolin oraz osiedle Leśne w Koziegłówkach, natomiast częściowo wsie: Bolechowo, Bolechowo Osiedle, Bolechówko, Owińska, Potasze, Promnice, Kicin, Kliny, Dębogóra i Miękowo, a także część miejscowości Czerwonak.

Na terenie Gminy Czerwonak zlokalizowane są 2 mechaniczno – biologiczne oczyszczalnie ścieków komunalnych, do których dopływają ścieki sanitarne z miejscowości położonych w zachodniej części gminy. Jest to Centralna Oczyszczalnia Ścieków „COŚ” oraz oczyszczalnia w Szlachęcinie.

Centralna Oczyszczalnia Ścieków „COŚ” położona w Koziegłówkach, posiada przepustowość $Q = 200\ 000\ m^3/d$, służy przede wszystkim do neutralizacji ścieków spływających z aglomeracji poznańskiej. Transportowane są do niej również ścieki z południowej części gminy dwoma kolektorami. Są to: kolektor o średnicy \varnothing 800mm tzw. „Poldrobiowski”, zlokalizowany po północnej stronie torów PKP (obwodnicy kolejowej), który przejmie ścieki z kanałów niższego rzędu na osiedlu Karolin, oraz kolektor o średnicy \varnothing 1000 mm, a wcześniej kolektorem o średnicy \varnothing 800, przechodzący w kolektor o średnicy \varnothing 600 w ul. Gdyńskiej, stanowiący odbiornik dla kanałów niższego rzędu transportujących ścieki z osiedla Leśnego w Koziegłówkach, oraz osiedli Czerwonak i Czerwonak II, Źdroje i 40 – lecia PRL. Oczyszczalnia charakteryzuje się nowoczesną technologią neutralizacji ścieków i osadów.

Mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków w Szlachęcinie posiada przepustowość $Q = 5000\ m^3/d$. Dopływają do niej ścieki sanitarne poprzez główną przepompownię ścieków zlokalizowaną w Promnicach przy ul. Leśnej. Przejmie ona ścieki z systemu kanalizacji grawitacyjnej o średnicach \varnothing 200 – 400 mm i lokalnych przepompowni z północnej części gminy Czerwonak tj. z miejscowości Promnice, Bolechowo Osiedle, Bolechowo, Potasze. Oczyszczalnia ta posiada rezerwy terenowe i podlega stałemu monitoringowi.

W pozostałych miejscowościach ścieki komunalne, gromadzone przez mieszkańców w zbiornikach bezodpływowych, opróżniane są przez koncesjonowane firmy, działające na podstawie zezwolenia wydanego przez wójta i okresowo wywożone do najbliższej oczyszczalni ścieków.

Sieć kanalizacji deszczowej gminy jest dość słabo rozwinięta i obejmuje przede wszystkim ulice, drogi, a także tereny przemysłowe w miejscowościach: Promnice, Bolechowo Osiedle, Owińska, Czerwonak.

Łączna powierzchnia gminy objęta kanalizacją deszczową wynosi 202,5 ha.

Baza oświatowa jest w gminie Czerwonaku na dzień dzisiejszy wystarczająca.

W gminie Czerwonak funkcjonują przedszkola: publiczne i niepubliczne. Ponadto działają dla dzieci młodszych żłobki i Kluby Dziecięce.

W zakresie podstawowego szkolnictwa publicznego na obszarze gminy działa łącznie 5 placówek:

- Szkoła Podstawowa im. Józefa Wybickiego w Czerwonaku,
- Szkoła Podstawowa im. Józefa Wybickiego w Owińskach,
- Szkoła Podstawowa im. H. Ch. Andersena w Bolechowie,

- Szkoła Podstawowa im. Augusta Cieszkowskiego w Kicinie,
- Szkoła Podstawowa im. Gen. Stefana „Grota” Roweckiego w Koziegłowach,

Natomiast w zakresie szkolnictwa gimnazjalnego na terenie gminy Czerwonak funkcjonują 3 gimnazja, do których uczęszcza łącznie 608 uczniów:

- Gimnazjum im. Jana Pawła II w Czerwonaku,
- Gimnazjum im. Kazimierza Górskiego w Bolechowie,
- Gimnazjum w Koziegłowach.

W zakresie publicznego szkolnictwa średniego na terenie gminy funkcjonuje Zespół Szkół im. D. Chłapowskiego w Bolechowie, w ramach którego działa Liceum Ogólnokształcące i Technikum. Ponadto funkcjonuje Ośrodek Szkolno-Wychowawczy dla Dzieci Niewidomych w Owińskach oferujący naukę w Szkole Podstawowej, Gimnazjum, Liceum, Zasadniczej Szkole Zawodowej oraz w Szkole przysposabiającej do pracy, ale również prowadzi zajęcia w ramach zespołu wczesnego wspomagania rozwoju dziecka. W ośrodku działają dwie świetlice i internat oraz odbywa się szereg zajęć specjalistycznych. Obie placówki podlegają samorządowi powiatowemu.

Ponadto gmina Czerwonak rozszerza swoją bazę kulturową. W gminie funkcjonuje Gminne Ośrodek Kultury „Sokół”, którego siedziba mieści się przy ul. Gdyńskiej 47 w Czerwonaku. Celem ośrodka jest integracja mieszkańców, upowszechnianie różnorodnych form działalności kulturalnej, umożliwianie kulturalnego spędzania czasu mieszkańcom gminy, umożliwianie młodzieży decydowania o sprawach kultury. Ponadto działają cztery kluby wiejskie:

- „Iskra” w Promicach;
- „Kogucik” w Bolechówku;
- „Słoneczko” w Czerwonaku;
- Klub w Kicinie.

Ponadto w Koziegłowach trwa budowa Domu Kultury na terenie przy istniejącej pływalni Akwen.

Na obszarze gminy funkcjonuje również Gminna Biblioteka Publiczna w Czerwonaku, która posiada trzy filie: w Koziegłowach, Owińskach i Bolechowie. Jej zbiór tworzy ponad 50 000 egzemplarzy książek i posiada ponad 3 500 czytelników. Oprócz typowej działalności biblioteka i jej filie prowadzą również cały szereg imprez kulturalno-edukacyjnych, takich jak wystawy książek, spotkania literackie i autorskie, wernisaże promujące lokalnych artystów, zajęcia plastyczne i lekcje biblioteczne oraz wakacje i ferie w bibliotece.

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy Czerwonak funkcjonują:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Zespół Lekarza Rodzinnego „Pro Familia”, w ramach którego działają cztery przychodnie - dwie w Koziegłowach, jedna w miejscowości Czerwonak i jedna w Owińskach,
- Przychodnia Specjalistyczna „KOMED” w Koziegłowach,
- Pielęgniarski Ośrodek Medycyny Środowiskowo-Rodzinnej „POMOC” w Czerwonaku,
- Specjalistyczne Centrum Medyczne OMEGA w Koziegłowach,
- Centrum Informacji Medycznej „TEL-MED.”
- oraz gabinety stomatologiczne.

Najbliżej położone szpitale znajdują się w Poznaniu.

Jednocześnie na terenie gminy działają cztery apteki w miejscowości Czerwonak, siedem aptek w Koziegłowach oraz dwie w Owińskach.

Reasumując, na dzień opracowania bilansu baza oświatowa i opieka zdrowotna jest wystarczająca. W ramach nowych inwestycji oraz potencjalnego przyrostu liczby mieszkańców będzie istniała konieczność rozbudowania infrastruktury społecznej.

W zakresie poprawy infrastruktury komunikacyjnej planowana jest rozbudowa połączeń drogowych pomiędzy miejscowościami, budowa dróg gminnych, osiedlowych oraz chodników.

W Wieloletnim Planie Rozwoju Infrastruktury Komunalnej zakłada się m.in. sukcesywną rozbudowę dróg w poszczególnych jednostkach osadniczych. Planowane prace zakładają uzupełnianie brakującej infrastruktury rozpoczynając od dróg priorytetowych dla danej miejscowości. WPRIK szacuje możliwości

gminy na kolejne 20 lat do roku 2035. Dokument wykazuje proporcjonalny rozwój infrastruktury drogowej gminy. W przeciągu następnych pięciu lat utwardzone mają zostać:

- w Bolechowie: ulica Parkowa;
- w Bolechowie – Osiedle: ulice Świerczewskiego, Ogrodowa i Poprzeczna;
- w Promnicach: ulice Jodłowa, Sosnowa, Świerkowa, Południowa;
- w Owińskach: ulice Poprzeczna, Parkowa, Stawowa, Tatarakowa, Szuwarowa;
- w Annowie: ulica do Owińsk;
- w Bolechówku: ulice Lipowa, Akacjowa, Daglezjowa;
- w Potaszach: ulice Lipowa, Gruszowa, Czereśniowa;
- w Trzaskowie: ulica w centrum;
- w Dębogórze: ulica Dębowa;
- w Mielnie: ulica Leśna;
- w Miękowie ulice: Kolejowa, Ogrodowa, Słowackiego, na Skarpie, Zacisze, Stokrotkowa;
- w Kicinie: ul. Okrężna, Swarzędzka, Szkolna, Sucha, Wodna, Fabryczna, Rolna, Jonschera, Zacisze;
- w miejscowości Czerwonak ulice: Słoneczna, Szkolna, Łącznik od Zielonej, Dojazd, Kręta, Zdroje, Źródłana, Podgórna, Rolna, Łąkowa, Jana Pawła II, Mieszka I, Marysieński, Szyszkowa, Grzybowa
- w Koziegłowach: ulice Lipowa, Topolowa i Podgórna.

Wieloletni Program Budowy Infrastruktury Komunalnej dotyczący kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Czerwonak zakłada sukcesywne uzupełnianie sieci o kolejne części oraz o budowę przyłączy. Program został przygotowany na następne 10 lat. Dla poprawy komfortu życia mieszkańców oraz w celu przygotowania terenów inwestycyjnych, niezbędna jest rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. W ramach infrastruktury społecznej planowane są inwestycje związane z funkcją szkolną i przedszkolną, między innymi: remont przedszkola, budowa sali gimnastycznej. Planowana jest również poprawa warunków wypoczynku i rekreacji, szczególnie dotycząca obszarów wiejskich, przykładowo: budowa świetlicy, budowa stadionu sportowego.

Potrzeby infrastrukturalne są w gminie wykonywane na bieżąco. Dalsze finansowanie rozbudowy sieci i budowy dróg nie będzie stanowiło problemu dla gminy Czerwonak, oczywiście przy zachowaniu etapowości działań związanych z ekspansją zabudowy.

Na powyższe inwestycje przeznaczone są przede wszystkim wydatki z budżetu gminy oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych m.in. z budżetu Unii Europejskiej, a także środki pochodzące ze źródeł zagranicznych. Wsparcie stanowią dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych.

7. ART.10 UST. 5 pkt 6

W przypadku gminy Czerwonak potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy oraz przeznaczonych w miejscowych planach i poza nimi, nie przekraczają możliwości finansowania gminy. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba dokonania zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej.

Jednakże należy pamiętać, że gmina jest przygotowana na rozwój nowych terenów inwestycyjnych prowadzony w sposób sukcesywny, zachowując etapowość działań.

8. BILANS TERENÓW POD ZABUDOWĘ WG OKREŚLONYCH W PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (GRUDZIEŃ 2015) - KIERUNKI PRZEZNACZENIA

Tabela nr 17

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ W PROJEKCIE STUDIUM - BILANS:	symbol	powierzchnia [ha]	procent w skali gminy
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MU	158,94	1,92%
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w otulinie Puszczy Zielonki	MU*	49,43	0,60%
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	M1	53,25	0,64%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	M2	506,71	6,14%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Puszczy Zielonki	M3	1176,85	14,25%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oraz zabudowy zagrodowej	M4	163,57	1,98%
tereny zabudowy usługowej	U	92,13	1,12%
tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiekty wysokich technologii	UP	400,23	4,85%
tereny obiektów produkcji rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstw leśnych i rybackich	RU	1,65	0,02%
tereny usług sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw	US1	71,76	0,87%
tereny usług sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw w otulinie Puszczy Zielonki	US2	18,25	0,22%

Diagram II. BILANS TERENÓW POD ZABUDOWĘ - PROJEKT STUDIUM

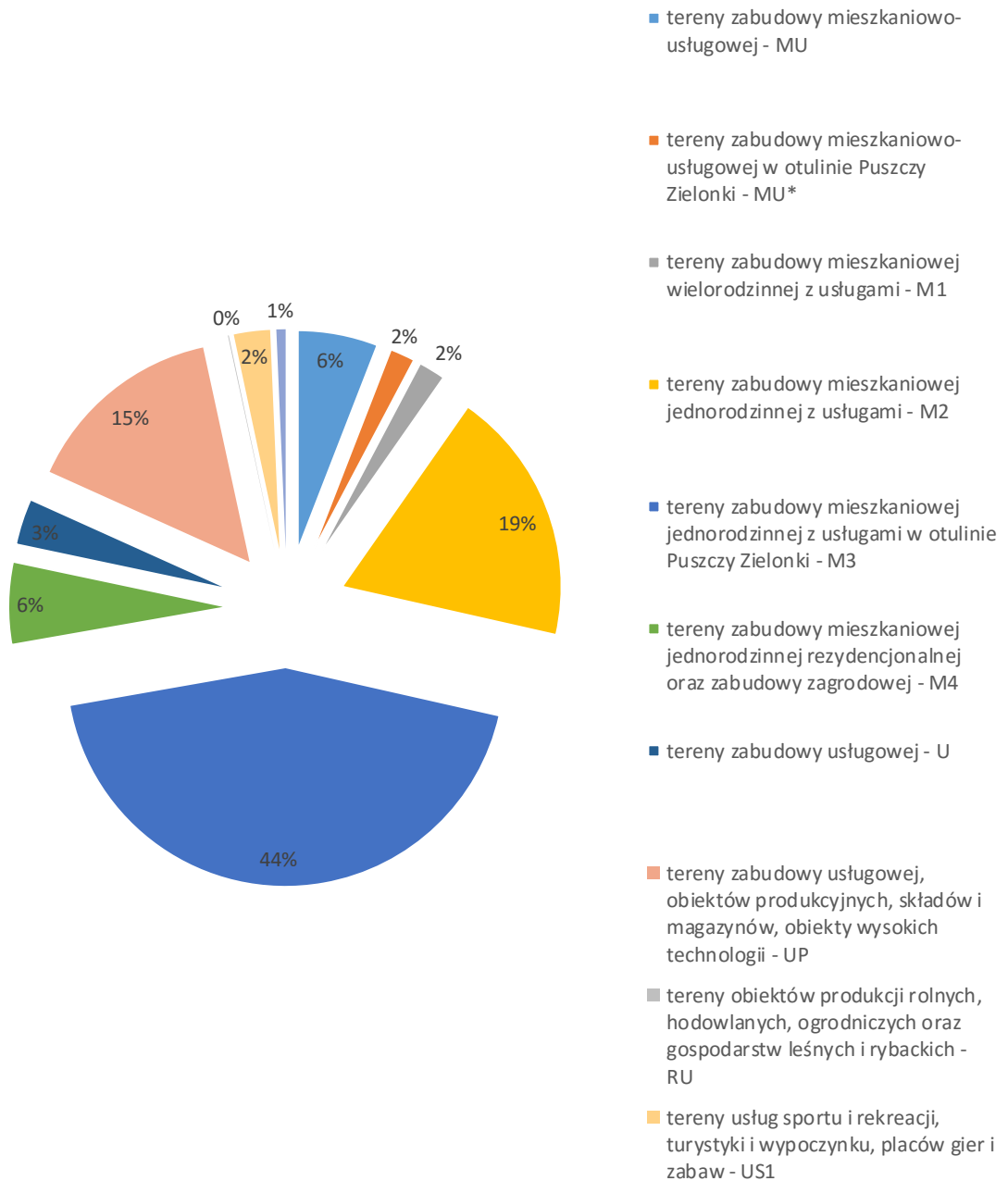


Tabela nr 18

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ W PROJEKCIE STUDIUM - BILANS:	powierzchnia [ha]	procent w skali gminy
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	2004,565	24,27%
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	196,32	2,38%
TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ	401,88	4,87%
TERENY ZABUDOWY SPORTOWO-REKREACYJNEJ	90,01	1,09%

9. BILANS TERENÓW POD ZABUDOWĘ WG OKREŚLONYCH W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (2000R) - KIERUNKI PRZEZNACZENIA

Obecnie na terenie gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które zostało sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r, Dz. U. Nr 15 poz. 139 ze zm.), zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000r.

Tabela nr 19

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ W STUDIUM - BILANS:	symbol	powierzchnia [ha]	procent w skali gminy
tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej z działalnością usługową	MU	404,26	4,89%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	M1	972,38	11,77%
tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej	M2	473,38	5,73%
tereny usług	U	64,61	0,78%
tereny usług oświaty	Uo	9,90	0,12%
tereny usług rekreacji, wypoczynku, turystyki	UT	194,82	2,36%
tereny działalności gospodarczej	G	469,29	5,68%
tereny działalności gospodarczo-usługowej	GU	45,20	0,55%

Diagram III. BILANS TERENÓW POD ZABUDOWĘ
OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM (2000R.)

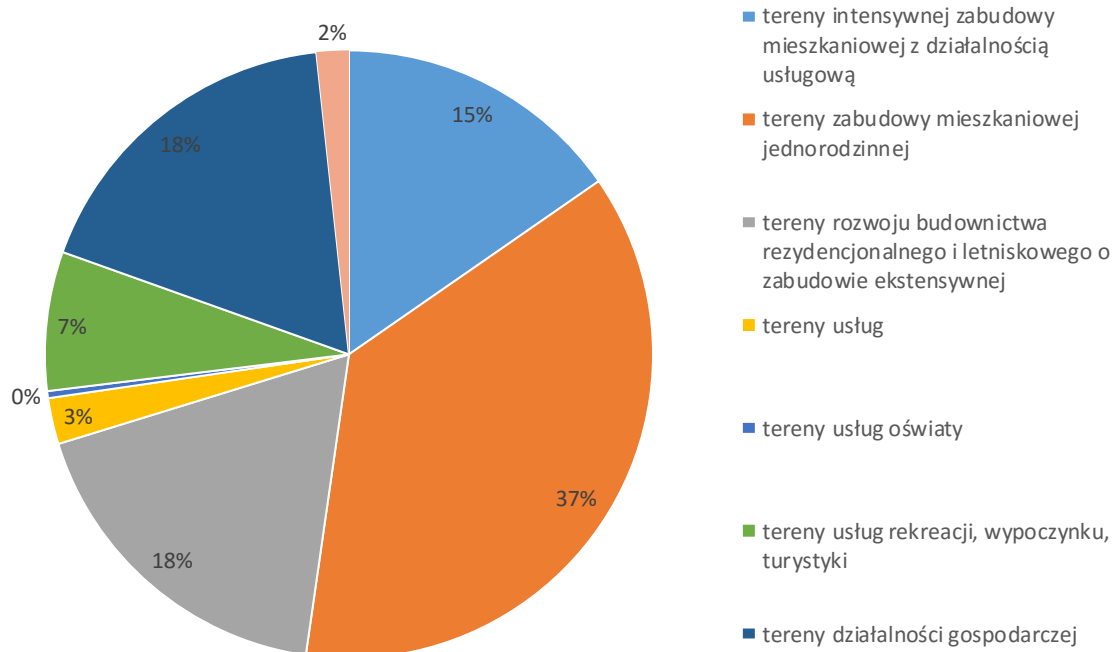


Tabela nr 20

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM (2000R.) - BILANS:	powierzchnia [ha]	procent w skali gminy
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	1647,89	19,95%
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	276,64	3,35%
TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ	514,49	6,23%
TERENY ZABUDOWY SPORTOWO-REKREACYJNEJ	194,82	2,36%

10. PRAWOMOCNE DECYZJE ADMINISTRACYJNE**DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU**

Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych na terenie gminy Czerwonak w latach 2010-2015 zawierają łącznie 629 pozycji. Wyniki przeprowadzonej analizy wydanych w ostatnich sześciu latach decyzji zamieszczono w formie tabeli z podziałem na lata 2010 – 2015.

Tabela nr 21. Decyzje o warunkach zabudowy za rok 2010.

2010						
Lp.	Miejscowość	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa przemysłowa	infrastruktura techniczna	inne*
1.	Annowo					
2.	Bolechowo	3	1			
3.	Bolechowo-Osiedle					
4.	Bolechówko					
5.	Czerwonak	16	2			2
6.	Dębogóra					
7.	Kicin					
8.	Kliny	12				3
9.	Koziegłowy	9	3		1	2
10.	Ludwikowo				1	1
11.	Mielno	5			1	1
12.	Miękowo	3	1			2
13.	Miękówko	2	1	1		2
14.	Owińska	25	1			1
15.	Potasze					
16.	Promnice					
17.	Szlachęcin					
18.	Trzaskowo					
	RAZEM	75	9	1	3	14

* w tym m.in.: zmiany lub przeniesienia decyzji, umorzenia decyzji lub wezwania

Tabela nr 22. Decyzje o warunkach zabudowy za rok 2011.

2011						
Lp.	Miejscowość	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa przemysłowa	infrastruktura techniczna	inne*
1.	Annowo					1
2.	Bolechowo	3	1	4		
3.	Bolechowo-Osiedle					
4.	Bolechówko	1				
5.	Czerwonak	28	3	1		11
6.	Dębogóra					
7.	Kicin					
8.	Kliny	9				9
9.	Koziegłowy	8				7
10.	Ludwikowo					
11.	Mielno	4				1
12.	Miękowo	9	1			3
13.	Miękówko					
14.	Owińska	1	1			2
15.	Potasze					
16.	Promnice					
17.	Szlachęcin					
18.	Trzaskowo					
	RAZEM	63	6	5	0	34

* w tym m.in.: zmiany lub przeniesienia decyzji, umorzenia decyzji lub wezwania

Tabela nr 23. Decyzje o warunkach zabudowy za rok 2012.

2012						
Lp.	Miejscowość	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa przemysłowa	infrastruktura techniczna	inne*
1.	Annowo					1
2.	Bolechowo	6				4
3.	Bolechowo-Osiedle		1			
4.	<i>Bolechówko</i>					
5.	Czerwonak	30	3	1		5
6.	<i>Dębogóra</i>					
7.	Kicin					1
8.	Kliny	13			1	2
9.	Koziegłowy	5	2		2	4
10.	<i>Ludwikowo</i>					
11.	Mielno	7			1	1
12.	Miękowo	15				1
13.	<i>Miękówko</i>					
14.	Owińska					1
15.	Potasze					1
16.	<i>Promnice</i>					
17.	<i>Szlachęcin</i>					
18.	Trzaskowo					
	RAZEM	76	6	1	4	21

* w tym m.in.. zmiany lub przeniesienia decyzji, umorzenia decyzji lub wezwania

Tabela nr 24. Decyzje o warunkach zabudowy za rok 2013.

2013						
Lp.	Miejscowość	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa przemysłowa	infrastruktura techniczna	inne*
1.	Annowo	4				1
2.	Bolechowo					1
3.	Bolechowo-Osiedle		1		3	
4.	<i>Bolechówko</i>					
5.	Czerwonak	9	1	2	3	3
6.	<i>Dębogóra</i>	1				
7.	<i>Kicin</i>					
8.	Kliny	5				6
9.	Koziegłowy	10	2		3	5
10.	<i>Ludwikowo</i>					
11.	Mielno	1				2
12.	Miękowo	4	1			4
13.	<i>Miękówko</i>					
14.	<i>Owińska</i>					
15.	<i>Potasze</i>					
16.	<i>Promnice</i>					
17.	<i>Szlachęcin</i>					
18.	Trzaskowo	11				
	RAZEM	45	5	2	9	22

Tabela nr 24. Decyzje o warunkach zabudowy za rok 2014.

2014						
Lp.	Miejscowość	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa przemysłowa	infrastruktura techniczna	inne*
1.	Annowo	5				
2.	Bolechowo	1	1	3		
3.	Bolechowo-Osiedle			7		
4.	<i>Bolechówko</i>					
5.	Czerwonak	17	4	2	2	2
6.	<i>Dębogóra</i>					
7.	<i>Kicin</i>					
8.	Kliny	5				1
9.	Koziegłowy	8	8		2	2
10.	<i>Ludwikowo</i>					
11.	Mielno	3	1			
12.	Miękowo	47			1	3
13.	<i>Miękówko</i>					
14.	Owińska	1	1			
15.	<i>Potasze</i>					
16.	<i>Promnice</i>		1			
17.	<i>Szlachęcin</i>					
18.	Trzaskowo	4				
	RAZEM	91	16	12	5	8

* w tym m.in. zmiany lub przeniesienia decyzji, umorzenia decyzji lub wezwania

Tabela nr 24. Decyzje o warunkach zabudowy za rok 2015.

2015						
Lp.	Miejscowość	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa przemysłowa	infrastruktura techniczna	inne*
1.	Annowo	2				
2.	Bolechowo	1	2	1		
3.	Bolechowo-Osiedle			3	1	
4.	Bolechówko					
5.	Czerwonak	14	3	1	2	1
6.	Dębogóra					
7.	Kicin					
8.	Kliny	14		1		
9.	Koziegłowy	9	5	3		1
10.	Ludwikowo					
11.	Mielno	4				
12.	Miękowo	14	1			6
13.	Miękówko					
14.	Owińska					
15.	Potasze	1				
16.	Promnice				1	
17.	Szlachęcin					
18.	Trzaskowo	5				
	RAZEM	64	11	9	4	8
* w tym m.in. zmiany lub przeniesienia decyzji, umorzenia decyzji lub wezwania						

W poszczególnych latach została wydana porównywalna ilość decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu tj.:

- w roku 2010 – 102 szt.
- w roku 2011 – 108 szt.
- w roku 2012 – 108 szt.
- w roku 2013 – 83 szt.
- w roku 2014 – 132 szt.
- w roku 2015 – 96 szt.

Zdecydowana większość wydawanych decyzji w okresie ostatnich czterech lat dotyczyła zabudowy mieszkaniowej – łącznie aż 259 wydanych decyzji oraz na infrastrukturę techniczną w liczbie 91.

Na obszarze obrębu Szlachęcin nie odnotowano w przeciągu analizowanego okresu żadnych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszary, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, przedstawia załącznik nr 1 do bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Na załączniku widać, że niektóre decyzje administracyjne pokrywają z terenami w ramach obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, ale jest też wiele takich które zostały wydane na terenach oddalonych od nich. Te obszary nie zostały ujęte w ramach opracowywanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ nie można było ich zakwalifikować zgodnie z ustawą o pizp do żadnej z dwóch grup: ani do terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, ani do terenów w ramach zwartych jednostek osadniczych.

11. PODSUMOWANIE

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 po. 778 z późniejszymi zmianami). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015r. ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777). Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa powyższa ustawa.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w

pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie Czerwonak. Do opracowania bilansu wykorzystano przede wszystkim dane z GUSu i z Urzędu Gminy Czerwonak.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 10, 20 i 30 lat oraz dodatkowo niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp). Poprzez takie podejście uzyskano cztery wyniki bilansu w zależności od przyjętej perspektywy czasowej.

W perspektywie następnych 10 lat, wychodzący ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne w gminie Czerwonak są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę: mieszkaniową, usługową, rekreacyjno-sportową oraz przemysłową na kolejne 10 lat.

Kolejne symulacje na 20 i 30 lat pokazały, że brakować będzie terenów do realizacji prognozowanych funkcji przemysłowych i rekreacyjno-sportowych.

Natomiast dla perspektywy 30 letniej i zwiększonej o 30% od prognozowanych wyników, porównanie zapotrzebowania gminy na poszczególne funkcje zabudowy tj. zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej i sportowo-rekreacyjnej z obowiązującymi rezerwami terenowymi wyznaczonymi zgodnie z ustawą o pizp pokazało, że terenów inwestycyjnych będzie brakować.. W związku z powyższym istnieć będzie możliwość wyznaczenia nowych obszarów w studium poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących planistycznych dokumentów.

Brakujące ilościowe wartości, zapisane w tabeli nr 14d, są wyrażone w m² powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji. Są to wartości szacunkowe:

- dla zabudowy mieszkaniowej – 1,0 ha;
- dla zabudowy usługowej – ok. 9 ha;
- dla zabudowy przemysłowej – ok. 6,6 ha;
- dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej – ok. 12 ha.

Niezależnie od wymogów prawnych przeprowadzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z roku 2000, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000r. w celu dokonania porównania bilansu z opracowywanym projektem Studium. Dodatkowo przeanalizowano wydane w latach 2010-2016r. decyzje o warunkach zabudowy.

Do opracowywanego bilansu sporządzono załącznik graficzny przedstawiający tereny zarówno objęte obowiązującymi planami miejscowymi, rezerwy terenowe w ramach zwartych w pełni wykształconych jednostek administracyjnych oraz dodatkowo wydane warunki zabudowy.

Na załączniku widać, że niektóre decyzje administracyjne pokrywają się z terenami wyznaczonych rezerw w ramach zwartych jednostek funkcjonalno-przestrzennych, ale jest też wiele takich które zostały wydane na terenach oddalonych od nich. Te obszary nie zostały ujęte, w ramach opracowywanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ nie można było ich zakwalifikować zgodnie z ustawą opizp do żadnej z dwóch grup: ani do terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, ani do terenów w ramach zwartych jednostek osadniczych.

Ponadto w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak istnieje kilka terenów, które również nie zostały ujęte, ani w pierwszej grupie badanych terenów pod zabudowę (w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) ani w drugiej (uchwalone mpzp). W ramach dalszych prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz innymi opracowaniami funkcjonalno-przestrzennymi sugeruje się, aby obszary nowej zabudowy zlokalizowane poza tymi dwoma grupami, pokrywały się z terenami przeznaczonymi w obowiązującym studium pod zabudowę oraz z terenami, na których wydane

zostały decyzje administracyjne i pozwolenia na budowę. W ten sposób zachowana zostanie ciągłość polityki przestrzennej gminy. Należy również pamiętać, że na terenie gminy Czerwonak obowiązywał miejscowy plan ogólny gminy, który stracił swoją ważność, jednakże konsekwencje prawne jego istnienia nadal występują. Jeśli te tereny nie odpowiedzą na zapotrzebowanie na nową zabudowę należy uruchamiać kolejne. Decyzje, które tereny powinny być przeznaczone pod zabudowę jako pierwsze, należy podjąć analizując ich dostępność względem istniejącej infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej. Jednakże należy pamiętać, iż szczegółowa lokalizacja i wielkość nowych terenów inwestycyjnych powinna wynikać ze szczegółowej analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych gminy oraz po części odpowiadać na pojawiające się potrzeby i wnioski mieszkańców. Niewątpliwie część z wynikłego zapotrzebowania na nowe tereny zostanie wykorzystana na tereny niezaznaczone na załączniku graficznym, a znajdujące się wokół obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, które mogą być uruchamiane decyzjami o warunkach zabudowy ze względu na istniejące tzw. „dobre sąsiedztwo”.

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ - ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
gmina Czerwonak

