UCHWAŁA NR XI/95/2019
RADY GMINY CZERNICA

z dnia 23 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/176/2016 Rady Gminy Czernica z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, na wniosek Wójta Gminy Czernica

Rada Gminy Czernica uchwala:

§ 1. 1. Zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”, zwaną dalej „Studium”.

2. „Studium” dotyczy obszaru, dla którego zgodnie z uchwałą Nr XXII/176/2016 Rady Gminy Czernica z dnia 28 września 2016 r. przystąpiono do jego sporządzenia, w granicach określonych na załączniku do tej uchwały dla części terenów w obrębie Nadolice Wielkie i Nadolice Małe.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – tekst jednolity „Studium”;

2) załącznik nr 2 – rysunek „Studium”: „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”, w skali 1:10000;

3) załącznik nr 3 – rysunek „Studium”: „Kierunki rozwoju przestrzennego”, w skali 1:10000;

4) załącznik nr 4 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu „Studium”.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Czernica

Leszek Kusiak

Załącznik nr 1

do Uchwały Nr XI/95/2019 Rady Gminy Czernica z dnia 23 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”

Tekst Jednolity

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”

CZĘŚĆ A.

WSTĘP

1. WPROWADZENIE.

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę dotychczas obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica" (zwanej dalej Studium), przyjętego Uchwałą Nr XXI/2459/2005 Rady Gminy Czernica z dnia 28 lutego 2005 r. Zmiana dotychczasowego Studium dokonana została zarówno w części dotyczącej uwarunkowań (głównie wynikająca z aktualizacji danych statystycznych, ale także z potrzeby weryfikacji niektórych tez z zakresu diagnozy), jak i w części dotyczącej kierunków polityki przestrzennej na obszarze całej gminy.

Przystąpienie do niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, określanego w dalszej części opracowania jako Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica lub w skrócie - Studium, wynikało m.in. z potrzeby wskazania dodatkowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono w szczególności:

- zasady określone w "Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju", ogłoszonej poprzez Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów w Monitorze Polskim (z 2001 r. Nr 26, poz. 432),
- ustalenia „Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego do 2020 roku" przyjętej Uchwałą Nr XLVIII/649/2005 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2005 roku,
- ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego przyjętego Uchwałą Nr XLVIII/873/2002 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2003 r. Nr 4, poz. 100).

Studium jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych gminy, na podstawie którego prowadzona ma być polityka i strategia działań, przede wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego, ale także w sferze społeczno-gospodarczej i ekologicznej, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno-przestrzennego. W przypadku istotnych zmian uwarunkowań lub dokonania znaczących odstępstw od ustaleń niniejszego Studium, należy przystąpić do kolejnych jego aktualizacji. Między innymi dlatego celowe jest dokonywanie oceny aktualności Studium co najmniej raz w ciągu kadencji Rady Gminy Czernica.

Zgodnie z wymogami ustawowymi (art. 10 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) Studium składa się z części tekstowej i graficznej – rysunków Studium. **Tekst** niniejszego **Studium** podzielono na trzy części. Pierwsza ("A") zawiera wstępne informacje m.in. o zawartości dokumentu, jego roli (niniejszy rozdział) i prawnej podstawie sporządzenia oraz o podstawowych celach Studium. Część druga ("B") przedstawia uwarunkowania rozwoju przestrzennego podzielone na 12 rozdziałów branżowych, pogrupowanych w trzech działach: uwarunkowania środowiskowe, uwarunkowania społeczno-gospodarcze i uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania przestrzennego i struktury własności gruntów. Na końcu każdego rozdziału zamieszczono syntetyczny zapis uwarunkowań wynikających z charakteru i stanu poszczególnych branż. Część trzecia ("C") zawiera określenie kierunków rozwoju przestrzennego ujęte w 21 kolejnych rozdziałach, wraz uzasadnieniem zawierającym objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń studium.

Uzupełnieniem niniejszego tekstu Studium jest część graficzna, na którą składają się **dwa rysunki** w skali 1:10000, obejmujące cały obszar gminy Czernica. Nadano im tytuły:

1. **Uwarunkowania rozwoju przestrzennego,**
2. **Kierunki rozwoju przestrzennego.**

W rzeczywistości w niektórych sytuacjach podział treści na rysunkach jest nieco umowny, ze względu na potrzebę zapewnienia ich czytelności.

W analizach diagnostycznych prowadzących do określenia uwarunkowań przyjęto – jako bazowe – dane statystyczne GUS z 2004 r., w szczególności przy dokonywaniu porównań w szerszym kontekście przestrzennym (regionalnym lub krajowym) oraz identyfikacji niektórych procesów dynamicznych (np. ruch liczebności populacji i prognoza demograficzna). Dla określenia tzw. „stanu istniejącego” niektórych elementów środowiska, społeczności lokalnej, stanu prawnego, gospodarki i zagospodarowania terenów podano też dane nowsze zebrane w Urzędzie Gminy.

2. PODSTAWA PRAWNA.

Podstawę prawną niniejszego dokumentu stanowi art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Formalnym aktem otwierającym prace nad tym Studium była Uchwała Nr XXVIII/291/2005 Rady Gminy Czernica z dnia 28 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, przyjętego Uchwałą Nr XXI/245/2005 Rady Gminy Czernica z dnia 28 lutego 2005 r. Natomiast niniejsze Studium zostało przyjęte Uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.

Projekt niniejszego Studium został opracowany przez Biuro Urbanistyczne "Ecoland" z Wrocławia pod kierunkiem mgr inż. arch. Marka Wilanda (nr uprawnień urbanistycznych 1016/89 z dnia 12.09.1989 r., członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu - nr Z-44). W zespole opracowującym Studium m.in. uczestniczyli:

- dr Zdzisław Cichocki
- mgr inż. Katarzyna Cyran
- mgr inż. Rafał Jasiński
- mgr inż. Edyta Jaworska
- mgr inż. Grzegorz Łesiuk
- mgr inż. Bożena Olczyk
- mgr inż. Alicja Wojda
- mgr inż. Marzena Wolny

Współpraca:

- inż. Rina Angelow
- Karolina Czyż

2.1 Na podstawie Uchwały Rady Gminy Czernica Nr XXXI/255/2017 z dnia 26 czerwca 2017 roku, w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czernica dokonano zmian w tekście i rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czernica.

2.1.1 Uchwała w sprawie uchwalenie powyższej zmiany „studium" podjęta została przez Radę Gminy Czernica uchwałą nr VII/48/2019 z dnia 17 kwietnia 2019 r.

2.2 Zmiany w tekście Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica wprowadzone na podstawie uchwały Nr XLIV/357/2018 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.

2.2.1.Uchwała w sprawie uchwalenie powyższej zmiany „studium" podjęta została przez Radę Gminy Czernica nr **X/82/2019** z dnia 4 września 2019 r.

2.3 Na podstawie uchwały Rady Gminy uchwały nr XXII/176/2016 z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, obejmującej obszar obrębów geodezyjnych Czernica, Nadolice Małe, Nadolice Wielkie oraz Ratowice dokonano zmian wyróżnionych kolorem czerwony.

2.3.1.Uchwała w sprawie uchwalenie powyższej zmiany „studium" podjęta została przez Radę Gminy Czernica uchwałą ……nr 2019 z dnia ….. października 2019 r.

3. CELE STUDIUM.

1. Celem polityki przestrzennej, zapisanej w niniejszym Studium, jest w szczególności:
   1) stworzenie warunków dla intensywnej urbanizacji gminy i ekspansji terenów zabudowy,
   2) ochrona walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych gminy, w warunkach postępującej urbanizacji (ekspansji terenów zabudowanych miasta Wrocławia),
   3) stworzenie warunków przestrzennych dla aktywizacji rozwoju gospodarczego, tj. wzmocnienia i poszerzenia bazy ekonomicznej i w konsekwencji ograniczenie bezrobocia, przede wszystkim poprzez dalszy rozwój drobnej i średniej przedsiębiorczości z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej i porolniczego majątku trwałego oraz kwalifikacji miejscowej siły roboczej, zasobów surowców, a także ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych (kształtowanie zrównoważonego rozwoju),
   4) poprawa warunków zamieszkiwania (habitatu); m.in. poprzez stworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz odpowiednie doposażenie terenów osadniczych w zakresie infrastruktury technicznej,
   5) poprawa powiązań komunikacyjnych - zewnętrznych i wewnętrznych.

2. Główne przesłanki dla podejmowania decyzji planistycznych w kierunku osiągnięcia ww. celów to:
   1) wskazanie rozległych rezerw terenów dla różnych inwestycji – w tym głównie mieszkaniowych i gospodarczych - zgodnie z zasadą:
      a) w miarę możliwości na najsłabszych glebach,
      b) z dogodną komunikacją,
      c) w rejonach wymagających doinwestowania,
      d) w rejonach największego zainteresowania inwestorów,
      e) w rejonach stanowiących kontinuum terenów zainwestowanych z sąsiadujących gmin, w szczególności miasta Wrocławia i gminy Jelcz- Laskowice,
      f) w rejonach jak najmniej zagrożonych wylewami powodziowymi i podtopieniami,
   2) kolejność realizacji inwestycji zgodnie z zasadą:
      a) w pierwszej kolejności - tereny uzbrojone lub łatwe do uzbrojenia oraz tereny, których zagospodarowanie może w istotny sposób przyczynić się do rozwoju gminy,
      b) w drugiej - tereny odleglejsze, wymagające większych nakładów na komunikację i uzbrojenie oraz mające mniejsze znaczenie dla rozwoju gminy,
   3) podział ogólny terenów zainwestowanych na:
      a) obszary mieszkaniowe brutto z usługami i nieuciążliwą produkcją – jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub jako tereny rozwojowe wsi, w tym obszary wyznaczone do przekształceń i rehabilitacji zabudowy,
      b) obszary nieuciążliwej skoncentrowanej działalności gospodarczej (tereny aktywności gospodarczej) oraz nieuciążliwej działalności niekomercyjnej,
      c) obszary skoncentrowanej działalności gospodarczej (tereny aktywności gospodarczej: komercyjno–produkcyjne) – z dopuszczeniem uciążliwości,
      d) obszary turystyczno-wypoczynkowe: tj. ośrodki nadwodne: „Bajkał” i Ratowice; pole golfowe, rejon rzeki Widawy, leśne tereny rekreacyjne,
   4) ochrona zasobów i walorów gminy:

przyrodniczych:

      a) gleb wyższych klas bonitacyjnych (II-III),
      b) lasów istniejących, w tym wodochronnych i zadrzewień,
      c) wód powierzchniowych,

d) wód podziemnych,
e) kompleksów przyrodniczych objętych ochroną,
f) zasobów kopalin,
γ) funkcji korytarza ekologicznego doliny Odry i jej walorów przyrodniczych oraz korytarza ekologicznego doliny Widawy

kulturowych:

h) krajobrazu kulturowego,
i) zabytkowych obiektów kubaturowych,
j) zabytkowych obiektów i terenów archeologicznych,
k) zespołów objętych ochroną konserwatorską,

5) wskazanie powierzchni terenów z przeznaczeniem na zalesienie,
6) wskazanie rozwiązań komunikacyjnych usprawniających powiązania wewnętrzne i zewnętrzne gminy (z uwzględnieniem nowych terenów przewidzianych pod rozwój osadnictwa i różnych aktywności gospodarczych),
7) wskazanie zasad uzbrojenia terenów (z uwzględnieniem terenów rozwojowych osadnictwa i aktywności gospodarczych),
8) wskazanie obszarów zagrożenia powodziowego.

4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY.

Gmina Czernica leży we wschodniej części województwa dolnośląskiego i w północnozachodniej części powiatu wrocławskiego. Graniczy bezpośrednio z obszarem municypalnym Wrocławia oraz z gminami: Długołęka, Oleśnica (gmina wiejska), Jelcz-Laskowice, Oława (gmina wiejska) i Święta Katarzyna. Pod względem fizyczno-geograficznym gmina położona jest w zasięgu Pradoliny Wrocławskiej (Doliny Odry) oraz Równiny Psiego Pola i Jelczańskiej, stanowiących część Równiny Wrocławskiej (Równiny Oleśnickiej). Gmina Czernica wchodzi częściowo w skład strefy funkcjonalnej miasta Wrocławia stanowiąc część aglomeracji wrocławskiej.

- Powierzchnia**:** 83,6 km2 (8361 ha); 0,4% powierzchni województwa i 7,5% powierzchni powiatu
- Struktura użytkowania terenów:
  - użytki rolne 65,5%
  - lasy i zadrzewienia 20,5%
  - wody powierzchniowe 4,4%
  - tereny osadnicze i rekreacyjne 3,0%
  - tereny komunikacyjne 4,0%
  - pozostałe (w tym wody, nieużytki,

użytki kopalniane itp.) 2,5%

- Ludność: 8783 (2004 r. – według statystyki publicznej); 8,8% populacji powiatu wrocławskiego.
- Średnia gęstość zaludnienia 105 osób/km2 (województwa – 149 osób/km2, powiatu – 89,0 osób/km2).
- Liczba sołectw: 13, miejscowości: 14 jednostek osadniczych (13 wsi i 1 przysiółek)
- Wiodące funkcje: mieszkalnictwo, rolnictwo, rekreacja.
- Główne elementy układu komunikacyjnego:
  - droga wojewódzka nr 455,
  - droga powiatowa nr 1535D,
  - linia kolejowa o znaczeniu państwowym oraz linia drugorzędna.

CZĘŚĆ B.

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA - PRZESTRZENNEGO

DZIAŁ I.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE

5. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.

5.1. Abiotyczne elementy środowiska.

5.1.1. Klimat.

Pod względem klimatycznym teren gminy Czernica zaliczany jest do Krainy Wrocławsko-Opolskiej, należącej do najcieplejszej na terenie Polski, i charakteryzującej się następującymi parametrami:

- dominacja wiatrów zachodnich (nawiew znad Wrocławia), przy znacznym udziale wiatrów wschodnich (nawiew znad Jelcza-Laskowic)
- średnia temperatura roku $8,5^0$ C
- średnia temperatura stycznia $-1,5^0$ C
- średnia temperatura lipca $18,8^0$C
- średnia roczna suma opadów 550-600 mm; względnie mała ilość opadów nawalnych
- ostatnie przymrozki około 20.IV.
- prace polowe zaczynają się w I dekadzie marca
- okres wegetacyjny rozpoczyna się 26 marca i kończy 8 listopada
- usłonecznienie rzeczywiste 1550 h (1100 h w półroczu letnim); 3600-3700 MJ · m^{-2} (2800-2900 MJ · m^{-2} w półroczu letnim)
- średnie trwanie pokrywy śnieżnej ponad 50 dni
- średnia grubość pokrywy śnieżnej powyżej 10 mm (maksymalna powyżej 40 mm)
- średnia liczba dni z mgłą powyżej 50
- klimatyczny bilans wodny +20 do +40 mm (od -60 do -80 w półroczu letnim).

Od wymienionych powyżej parametrów klimatu regionalnego występują istotne odchylenia w poszczególnych latach (bez określonej regularności). Na przykład średnia temperatura stycznia może się zmieniać w przedziale od -12^oC do $+3,5^oC$ (zmienność średniej temperatury miesiąca najcieplejszego jest już znacznie mniejsza: od 16^oC do 21^oC), rocznej sumy opadów: od 300 do prawie 1000 mm itd.

W ostatnich latach obserwuje się wyraźne tendencje do ocieplania się klimatu, zaznaczone w szczególności długą serią łagodnych zim, a latem – częstymi i długimi okresami upalnymi. Zacierają się też pory przejściowe (brak wyraźnego przedwiośnia i przedzimia). Częściej występują też ekstremalne zjawiska klimatyczne – powodzie lub długie okresy suche, powodujące znaczne obniżenie zwierciadła wód podziemnych i wysychanie mniejszych cieków powierzchniowych.

Klimat lokalny jest na ogół korzystny dla bytowania człowieka. Jedynie na terenach o płytkiej wodzie gruntowej (do 1,0 m), na obszarach podmokłych głównie w dolinie Odry, warunki te są mniej korzystne. Należy się tu liczyć z podwyższoną wilgotnością powietrza, możliwością tworzenia się mgieł, a także stagnowaniem chłodnych mas powietrza i koncentracją zanieczyszczeń powietrza (w przygruntowej warstwie inwersyjnej).

Stan czystości powietrza.

Na terenie gminy Czernica nie prowadzi się monitoringu zanieczyszczeń powietrza. Najbliższe punkty monitoringu pasywnego znajdują się w Siechnicach i w Jelczu–Laskowicach. Na podstawie danych z tych punktów pomiarowych można przybliżeniu określić średnioroczne stężenie dwutlenku siarki na około 5,0-5,8 $\mu g/m^3$, a dwutlenku azotu na około 18 $\mu g/m^3$. Nie występuje więc przekroczenie dopuszczalnej normy imisji tych substancji (dotyczy NO_2, średnioroczne stężenie SO_2 nie jest bowiem normowane). Zaznacza się wyraźna sezonowość w stężeniach zanieczyszczeń w powietrzu.; w sezonie grzewczym stężenie SO_2 osiąga ponad 7,0 $\mu g/m^3$, a NO_2 do 25,0 $\mu g/m^3$, podczas gdy w sezonie pozagrzewczym odpowiednie wskaźniki wynoszą: nieco ponad 3,0 $\mu g/m^3$ SO_2 i ponad 10,0 $\mu g/m^3$ NO_2.

5.1.2. Rzeźba terenu.

Pod względem fizyczno-geograficznym gmina leży w środkowej części Niziny Śląskiej i mezoregionie – Równiny Wrocławskiej. Zachodnia część gminy należy do Równiny Psiego Pola, a wschodnia leży w obrębie morenowej wysoczyzny - Równiny Jelczańskiej. Północna część gminy wkracza w zasięg Równiny Oleśnickiej. W ramach tej ostatniej jednostki fizjograficznej wyróżnia się dolinę Widawy oraz wyżej leżący obszar wododziałowy nie przekraczający wysokości 126 m n.p.m. Obszar Doliny Odry (Pradoliny Wrocławskiej) zajmuje południową część gminy. W jej obrębie występuje system teras plejstoceńskich i holoceńskich, te ostatnie z licznymi zakolami meandrowymi i starorzeczami. Współczesna dolina Odry jest odcięta wyraźnie zaznaczoną kilkumetrową krawędzią.

Geomorfologia i rzeźba pozostałego obszaru gminy jest generalnie mało zróżnicowana. Maksymalne różnice wysokości nie przekraczają 15 m. W południowo-wschodniej części gminy wysokości osiągają wartość rzędu 131 m n.p.m., w części północno-zachodniej – 119 m n.p.m. Rzeka Widawa przepływa szeroką i płaską doliną, w obrębie której sieć mniejszych dopływów i rowów przybiera formę pierzastą. Dolina tej rzeki, a także dolina rzeki Graniczna, posiada swój system teras (łącznie z holoceńską), skromniejszy jednak niż dolina Odry. Rzeka Widawa, podobnie jak Odra, ma niewielki spadek rzędu 0,3 m.

5.1.3. Warunki geologiczne i surowce mineralne.

Pod względem tektonicznym gmina Czernica należy do monokliny przedsudeckiej. Przez gminę przebiega równoleżnikowa strefa uskoków (tzw. lineament Odry). Najstarsze rozpoznane skały podłoża należą do triasu (Kajper). Na nich zalegają utwory trzeciorzędowe o miąższości 100 – 150 m. Są to górnomioceńskie osady serii poznańskiej – głównie iły z przewarstwieniami drobnych piasków, tworzących trzeciorzędowe warstwy wodonośne.

Utwory czwartorzędowe tworzą ciągłą warstwę o miąższości 30–50 m. Na obszarze poza terasą zalewową Odry są to utwory plejstoceńskie zbudowane z glin morenowych przewarstwionych lub nadbudowanych warstwami piasków fluwioglacjalnych lub rzecznych. Utwory holoceńskie występują w obrębie terasy zalewowej Odry i reprezentowane są przez żwiry nadbudowane warstwą piasków rzecznych, w znacznej części przykryte madami. Miąższość holocenu wynosi 15-20 m.

Obszar gminy Czernica jest ubogi w surowce mineralne. W utworach czwartorzędowych występują surowce okruchowe: piaski i żwiry rzeczne oraz wodnolodowcowe. Duże złoża tych kruszyw, udokumentowane dla potrzeb przemysłu, zlokalizowane są w rejonie doliny Odry. Ponadto na potrzeby lokalne udokumentowano niewielkie złoża związane z piaskami i żwirami wodnolodowcowymi w rejonie Ratowic oraz z piaskami i żwirami rzecznymi w rejonie Chrząstawy Wielkiej. Trzy z ww. złóż są eksploatowane: Czernica – Ratowice, Chrząstawa Wielka Południe i Chrząstawa Wielka Północ.

Dla potrzeb lokalnych wytypowano pięć obszarów położonych najczęściej w pobliżu już rozpoznanych złóż. Ponadto przebadano dodatkowo cztery duże obszary w rejonie Czernica – Jeszkowice, Czernica – Janowice, Czernica – Ratowice i Chrząstawa Wielka. Na terenie gminy występuje szereg punktów dawnej eksploatacji w postaci małych wyrobisk, które najczęściej wykorzystywane są jako dzikie wysypiska śmieci lub są okresowo wypełnione wodą (15 punktów).

Złoża udokumentowane i eksploatowane

Chrząstawa Wielka Południe

Złoże zarejestrowane – uproszczona dokumentacja geologiczna z 2000 r., kategoria C_1; surowiec – piasek, kruszywo naturalne, drobne; posiada koncesję (Nr 7/E/2000 do dnia 10.07.2020 r. – Spółka Cywilna „PIASKOP”). Wg bilansu zasobów kopalin na stan

31.12.2004 r. zasoby geologiczne bilansowe tego złoża wyniosły 2216 tys. ton, a zasoby przemysłowe – 1378 tys. ton; *Położenie złoża – w zasięgu projektowanego obszaru chronionego krajobrazu. Wyznaczono teren (1.TG) oraz dwa obszary górnicze [„Pole A" (1.OG) i „Pole B" (2.OG)]. Granice występowania złoża oznaczono 1.ZŁ.*

Chrząstawa Wielka Północ
Złoże zarejestrowane – uproszczona dokumentacja geologiczna z 1996 r.; surowiec – kruszywo naturalne; posiada koncesję (Nr 20/E/96 do dnia 18.11.2016 r. – Spółka Cywilna „PIASKOP"). Wg bilansu zasobów kopalin na stan 31.12.2004 r. zasoby geologiczne bilansowe tego złoża wyniosły 90 tys. ton, a zasoby przemysłowe – 90 tys. ton. *Wyznaczono teren (2.TG) oraz obszar górniczy (3.OG). Granice występowania złoża oznaczono 2.ZŁ.*

Złoża udokumentowane i nie eksploatowane

Czernica – Ratowice
Złoże zarejestrowane – dokumentacja geologiczna z 1980 r. oraz dodatek do dokumentacji nr 1 z 1997 r.; surowiec – kruszywo naturalne; koncesja Nr 15/E/97 do dnia 01.12.2007 r. – Przedsiębiorstwo Budownictwa Hydrotechnicznego i Produkcji Kruszyw „HYDROKRUSZ" Sp z o.o. wygasła decyzją Nr 5/WE/2005 z dnia 29.06.2005 r. Wg bilansu zasobów kopalin na stan 31.12.2004 r. zasoby geologiczne bilansowe tego złoża wyniosły4089 tys. ton, a zasoby przemysłowe – 486 tys. ton. *Granice występowania złoża oznaczono 3.ZŁ. Położenie złoża – w zasięgu występowania gleb IV klasy bonitacyjnej i gleb organicznych.*

Chrząstawa Mała I
Złoże zarejestrowane – uproszczona dokumentacja geologiczna z 1997 r., kategoria C_1; surowiec – piasek; zasoby – 4094,2 tys. ton; użytkownik – P. Simiczyjew. Nie posiada koncesji na prowadzenie wydobycia. *Granice występowania złoża oznaczono 4.ZŁ.*

Chrząstawa Wielka II
Złoże zarejestrowane – karta rejestracyjna z 1993 r., kategoria C_1; surowiec – kruszywo naturalne; zasoby –222 tys. ton; użytkownik – Agencja Produkcyjno–Handlowo–Usługowa „LERYX". Nie posiada koncesji na prowadzenie wydobycia i nie figuruje w bilansie zasobów. *Granice występowania złoża oznaczono 5.ZŁ.*

Łany
Złoże zarejestrowane – uproszczona dokumentacja geologiczna z 1964 r.; surowiec – piasek; zasoby – 543,6 tys. ton; mała miąższość złoża; brak koncesji na wydobywanie kopaliny; figuruje w bilansie zasobów. *Położenie złoża - w strefie gleb IV i wyższych klas bonitacyjnych oraz na projektowanym obszarze chronionego krajobrazu. Granice występowania złoża oznaczono 6.ZŁ.*

Łęg (Ratowice)
Złoże zarejestrowane – dokumentacja geologiczna z 1982 r.; surowiec – piaski; zasoby – 12 285 tys. ton; brak koncesji na wydobywanie kopaliny. *Podjęcie wydobycia kopaliny byłoby częściowo w konflikcie z walorami łąk łęgowych oraz projektowanego parku krajobrazowego. Granice występowania złoża oznaczono 7.ZŁ.*

Ratowice
Złoże zarejestrowane – karta rejestracyjna z 1991 r.; surowiec – piasek; zasoby – 63 tys. ton; *Złoże nie stwarza konfliktu z ochroną przyrody. Granice występowania złoża oznaczono 8.ZŁ.*

Obszary perspektywiczne
Obejmują pięć pozycji opracowań surowcowych, z czego tylko jedno dotyczy pospółki, a pozostałe obejmują piaski. Są to:

- Chrząstawa 2 - posiada kartę rejestracyjną; surowiec – piasek,
- Ratowice – zachód - surowiec – piaski + żwiry,
- Ratowice 2 - posiada kartę rejestracyjną; surowiec – piasek,
- Ratowice – południe - surowiec – piaski + żwiry,
- Nadolice Wielkie - punkt dawnej eksploatacji; surowiec – piaski + żwiry.

Spośród wytypowanych obszarów tylko złoże w Chrząstawie Wielkiej położone jest w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu.

Obszary przebadane

- Czernica – Jeszkowice (piasek),
- Czernica – Janowice (piasek i żwiry),
- Czernica – Ratowice (piasek i żwiry),
- Chrząstawa Wielka (piasek).

5.1.4. Warunki wodne.
5.1.4.1. Wody powierzchniowe i zagrożenia powodziowe.
Wody powierzchniowe stanowią istotny czynnik środowiskowy i gospodarczy. Największym ciekiem powierzchniowym gminy Czernica jest rzeka Odra, jednakże większość wód odprowadzana jest z obszaru gminy przez bogaty system rowów do jej prawobrzeżnego dopływu – Widawy. Obecnie szereg rowów i cieków jest bezwodna albo woda stoi tylko na pewnych odcinkach. Na odcinku Jeszkowice – Kamieniec Wrocławski istnieje kanał żeglowny Odry ze śluzą w Janowicach.
W dolinie Odry występują duże i cenne przyrodniczo formy starorzeczy; niektóre z nich zostały antropogenicznie przekształcone. Tak zbiornik Bajkał (zaadaptowany dla celów rekreacyjnych – obecnie akwen zarybiony), jak i zbiornik w rejonie Ratowic, powstały w wyrobisku poeksploatacyjnym materiałów budowlanych. W Nadolicach Wielkich, Chrząstawie Wielkiej i Ratowicach znajdują się duże stawy. Ponadto na obszarze gminy występują niewielkie zbiorniki wód stojących w wyrobiskach poeksploatacyjnych piasków bądź żwirów oraz małe stawy w pobliżu istniejących gospodarstw.
Rzeka Widawa, ze względu na płytkie koryto, często zalewa okoliczne łąki. Teren jej oddziaływania, a także jej dopływów: Przerowy, Mrówki i Granicznej, zaznacza się pasmem gruntów podmokłych w rejonie Chrząstawy Wielkiej, Chrząstawy Małej, Nadolic Wielkich i Krzykowa. Rejony podmokłe występują również na terenie terasy zalewowej Odry.

Zagrożenia powodziowe.
Na terenie gminy rzeki Przerowa i Graniczna są uregulowane całkowicie, Widawa – uregulowana częściowo, a rzeka Odra skanalizowana. Rzeka Odra jest obwałowana od wsi Ratowice do granic Wrocławia, rzeka Widawa obwałowana jest częściowo w rejonie Chrząstawy Wielkiej oraz posiada wały między wsią Krzyków a Dobrzykowicami. Powyższe wały i regulacje wykonane zostały po powodzi 1903 r. i uzupełnione po powodzi w 1938 r. Przekroczyły już wiek trwałości technicznej, która dla wałów wynosi 50 lat. Od tego czasu nie prowadzono większych prac remontowych związanych z utrzymaniem w dobrym stanie technicznym wałów, ich konserwacją i pielęgnacją.
W następnych latach doszły dodatkowe utrudnienia w utrzymaniu wałów odrzańskich w należytym stanie związane z:

- niewłaściwym zagospodarowaniem gruntów i trwałą zabudową (odcinkami) aż do stopy wału, np. ogródki działkowe, ogrody przydomowe,

- brakiem dróg dojazdowych wzdłuż wałów,
- niewłaściwym zagospodarowaniem międzywala (nadmierne zadrzewienia i inne trwałe inwestycje),
- brakiem środków finansowych na pielęgnację i konserwację wałów, oczyszczenie i pogłębienie dna rzek oraz utrzymanie strażników wałowych.

Generalnie wały odrzańskie wymagają modernizacji i prace takie zostały podjęte po wielkiej powodzi z lipca 1997 roku. W 1999 r. w ramach zadania: „Łany – Kamieniec Wrocławski – Jeszkowice (naprawa lokalnych uszkodzeń wału prawostronnego rzeki Odry) naprawionych zostało 1150 m wału. Z porównania maksymalnych stanów wód z powodzi 1977 r. i 1985 r. ze stanem I-ej kulminacji powodzi w lipcu 1997 r. – stwierdzić należy, że była ta ostatnia powodzią większą. Maksymalne stany powodziowe w lipcu 1997 r. przekroczyły wszystkie dotychczasowe stany od 1,0 do 2,0 m. Ze wstępnie przeprowadzonych przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej (IMGW) obliczeń wynika, że maksymalny przepływ rzeki Odry w przekroju Trestno, w czasie omawianej powodzi, wynosił od 3000 do 3300 m3/s, co odpowiada przepływowi o prawdopodobieństwie p = 0,04%. Biorąc pod uwagę rozległość powodzi (od terytorium Czech do Słubic) i straty materialne jakie wyrządziła, charakter powodzi w lipcu 1997 r. można określić jako katastrofalny.

Dla rzek Odry i Widawy oznaczono zasięg zalewu wodami powodziowymi stuletnimi (1%). W obrębie tego zasięgu obowiązują zakazy zgodne z art. 40, ust. 1, pkt 3 oraz art. 82, ust. ust. 2 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późniejszymi zmianami). Wody powodziowe w lipcu 1997 r. osiągnęły ten zasięg, ale na obszarze gminy Czernica nie przekroczyły go. Grunty wsi Krzyków i Chrząstawy Wielkiej znalazły się częściowo w zasięgu wód powodziowych. Proponuje się rozpatrzyć możliwość zabezpieczenia tych obszarów przed zalewem, np. poprzez pogłębienie koryta rzeki Widawy, budowę i podwyższenie wałów przeciwpowodziowych, co częściowo ma już miejsce. W ramach programu modernizacji Wrocławskiego Węzła Wodnego (WWW) planami inwestycyjnymi objęte są wały przeciwpowodziowe znajdujące się na terenie gminy Czernica: Wał Janowice i Wał Kamieniec Wrocławski-Wojnów – modernizacja wałów istniejących (WWW nr 6 i 7) oraz Wał Jeszkowice – projektowana budowa nowego wału (WWW nr 7). W rejonach zalewowych i okresowo podmakających wskazana jest zabudowa bez podpiwniczenia.

Na terenach w obrębie oznaczonej strefy wody stuletniej nowa zabudowa nie jest wskazana. Dopuszcza się wyjątkowo zabudowę związaną z obsługą przyległych gospodarstw rolnych oraz zabudowę nietrwałą związaną z rozwojem funkcji rekreacyjnej zlokalizowanej nad rzeką Widawą.

Obszar zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., znajduje się w zasięgu:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym);
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat);
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

Czystość wód.

Wody rzeki Odry na odcinku przepływającym przez gminę Czernica w ocenie ogólnej zostały uznane za pozaklasowe (non). Na taka ocenę wpłynęły w szczególności ponadnormatywne wskaźniki fizyczno – chemiczne i hydrobiologiczne, w szczególności zasolenia,

przewodności elektrolitycznej, stężenia sodu oraz chlorofilu „a”. Pod względem stanu sanitarnego wody te zaliczono do klasy III. Korzystnie przedstawiły się natomiast wskaźniki zawartości tlenu rozpuszczalnego, azotanu azotanowego, ogólnego i amonowego oraz siarczanów (I klasa). Główne źródła zanieczyszczenia rzeki Odry znajdują się poza granicami gminy (powyżej odcinka przepływającego przez gminę), są to m.in.: Zakłady Papiernicze w Oławie (ścieki przemysłowe, bytowe i deszczowe), oczyszczalnia ścieków w Oławie, PPWMN „Wtórnet”, baza PKS i POLMOZBYT w Oławie, oczyszczalnia ścieków w Jelczu–Laskowicach, Jelczańskie Zakłady Samochodowe, oczyszczalnia ścieków Święta Katarzyna w Siechnicach. Obserwuje się na przestrzeni kilku ostatnich lat poprawę stanu czystości wód rzeki Odry, zwłaszcza w zakresie stężenia związków biogennych oraz stanu sanitarnego. Na wysokim poziomie utrzymuje się natomiast zasolenie.
O stanie czystości wód rzeki Widawy decydowały stężenia azotu aktynowego i fosforu (III klasa czystości); pod względem wskaźników fizyko – chemicznych wody tej rzeki zaliczono ogólnie do klasy II. Na ogólna ocenę określającą wody Widawy na odcinku przepływającym przez gminę za pozanormatywne (non) zdecydował stan sanitarny. Na terenie gminy nie wskazano istotnych źródeł zanieczyszczenia wód rzeki Widawy. Z najważniejszych źródeł zanieczyszczeń znajdujących się powyżej granic gminy wymienia się m.in.: oczyszczalnie w Stradomii Wierzchniej i Bierutowie oraz Przetwórnię Owocowo– Warzywną w Dziadowej Kłodzie, gorzelnię w Pasadowicach, Przedsiębiorstwo SELGROS Sp. z o.o. w Długołęce. W ostatnim dziesięcioleciu obserwuje się wyraźny spadek stężeń zanieczyszczeń w wodach rzeki Widawy, co jest efektem porządkowania gospodarki wodno– ściekowej, w szczególności na terenie województwa opolskiego (wszystkie dane z 2002 r. za: *[Raport o stanie środowiska w województwie dolnośląskim. Biblioteka Monitoringi Środowiska. Wrocław 2003 r.]*).

5.1.4.2. Wody podziemne.
Wody gruntowe występują płytko, zazwyczaj na głębokości 2,0 m, a na znacznym obszarze płycej niż 1,0 m, wykazując przy tym znaczne sezonowe oraz wieloletnie wahania. Zwłaszcza w ostatnich latach zaobserwowano obniżenie się poziomu wód gruntowych. W rejonie Ratowic wody gruntowe występują głębiej, miejscami poniżej 8,0 m. Spowodowane jest to drenującym oddziaływaniem Odry w tym rejonie i spływem wód podziemnych w kierunku południowo-zachodnim. Na terenie gminy Czernica występują dwa użytkowe poziomy wodonośne:
- poziom czwartorzędowy,
- poziom trzeciorzędowy.

Według podziału hydrogeologicznego Polski gmina leży w regionie niecki wrocławskiej, podregionie wrocławskim (XVc), gdzie użytkowe wody podziemne występują w utworach czwartorzędu, reprezentowanych głównie przez osady dolinne Odry. Wody czwartorzędowe wymagają odmanganiania i odżelaziania. Czwartorzędowe wody doliny Odry objęto Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 320 – „Pradolina Odry” o najwyższej (ONO) i wysokiej (OWO) ochronie. Wody występują tam w środowisku porowym; średnia głębokość – 12 m ppt, moduł zasilania wynosi 5,2 l/s/km^2 a zasoby – 225 tys. m^3/d. Jakość wód czwartorzędowych na terenie gminy nie jest monitorowana.
Poziomy wodonośne w utworach trzeciorzędowych mają słabą wodonośność. Jakość tych wód jest monitorowana w Nadolicach Wielkich (studnia wiercona). W II półroczu 2003 r. wody te zakwalifikowano do II klasy w zakresie zawartości Ba, Mn oraz PO_4, a do III klasy – w zakresie Sr (siarczanów), PE (przewodności elektrycznej właściwej) i HCO_3 (wodorowęglanów). W klasyfikacji ogólnej tym trzeciorzędowym wodom przypisano klasę III.

Ujęcia wód podziemnych objęte są ochroną, dla których ustanowiono tylko strefy ochrony bezpośredniej.

5.1.4.3. Stan systemów melioracyjnych.
Duża część gruntów rolnych posiada rozbudowaną sieć melioracyjną. Stary, poniemiecki drenaż pól jest rozpoznany w 5–10%. Rowy melioracyjne występują gęsto, a ich długość całkowita wynosi 176 km. Tylko 10% rowów rocznie poddawanych jest konserwacji, reszta jest zarośnięta i często niedrożna z powodu braku odpowiednich środków.
Większość rowów znajduje się pod opieką Gminnej Spółki Wodnej skupiającej 8 sekcji wiejskich. Gminna Spółka Wodna zrzeszona jest w Rejonowym Związku Spółek Wodnych, w skład którego wchodzą gminy: Czernica, Jelcz–Laskowice, Oława, Domaniów. Natomiast rzeki: Graniczna, Bierzwienna, Mrówka, Przerowa i Piskorna, do których spływają wody z rowów, są w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.
Z uwagi na duże obszary z płytką wodą gruntową występuje potrzeba stosowania melioracji. Istniejąca sieć melioracyjna wymaga więc stałej i pełnej konserwacji.

5.1.5. Warunki glebowe.
Okrywa glebowa pozostaje w ścisłym związku z budową geologiczną i stosunkami wodnymi. Na terenach leżących wyżej wytworzyły się gleby pseudobielicowe i brunatne, wykorzystywane głównie jako grunty orne. W dolinach rzecznych i w obniżeniach terenu występują mady, gleby glejowe i mursze będące podstawą rozwoju użytków zielonych. Przeważają gleby lekkie. Z ogólnej powierzchni użytków rolnych aż 72% jest wytworzonych z piasków, pozostałe to przeważnie gleby na glinach. Marginesowy zasięg mają mursze i gleby pylaste. Przeciętna wartość bonitacyjna gleb na obszarze gminy wynosi 1,39 (wobec przeciętnej 1,60 dla całego województwa) co świadczy o znacznym udziale gleb słabych. Gleby kwaśne i bardzo kwaśne (pH ≤5,5) obejmują ponad 70% areału użytkowanego rolniczo. Niewielkie jest natomiast zagrożenie erozyjne gleb w gminie (niska podatność na erozję – wodną i wietrzną).

Walory produkcyjne przestrzeni rolniczej.
Grunty orne i ich przydatność rolnicza.

- grunty II - IVa klasy bonitacyjnej nadające się dla produkcji rolniczej o kierunku roślinnym (głównie pszenica) oraz pod sadownictwo; stanowią około 15% powierzchni gruntów ornych gminy i zajmują nieregularne (rozczłonkowane) powierzchnie, tworząc większe kompleksy na linii Krzyków – Czernica,
- grunty średnioprzydatne dla produkcji rolniczej IVb i V klasy, żytnio-ziemniaczane, stanowią około 85% gruntów ornych; są to gleby lekkie, zajmujące większą część gruntów ornych; większe ich kompleksy występują w zachodniej i północno-wschodniej części gminy,
- grunty, dla których wskazana jest zmiana użytkowania, w tym ich zalesienie; są to gleby VI klasy występujące z reguły w pobliżu lasów (grunty marginalne).

Użytki zielone zajmują dość duże obszary w północnej części gminy i nie wskazana jest zmiana ich użytkowania ze względów siedliskowych. Są to na ogół średnie i słabe użytki zielone.

Udział poszczególnych klas bonitacyjnych w przestrzeni rolniczej gminy przedstawia Tabela nr 5.1.

Tabela nr 5.1. Udział gruntów według klas bonitacyjnych.

klasa	grunty orne (%)	użytki zielone (%)	ogółem (%)
I	-	-	-
II	0,1	-	0,1
III	21,0	17,6	20,1
IV	44,1	54,8	47,1
V	23,4	20,6	22,6
VI	11,3	7,0	10,1
VIz	-	-	-

W klasach bonitacyjnych II–III, szczególnie cennych dla rolnictwa, znajduje się nieco ponad 20% użytków rolnych, a w klasie IV znajduje się ponad 47% użytków rolnych.

Ogólny wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla gminy wynosi 69,2 pkt (według IUNG Puławy) przy średniej dla byłego województwa wrocławskiego 82,0 pkt i 74,9 pkt - dla województwa dolnośląskiego. Przy obliczaniu wskaźnika wzięto pod uwagę cztery podstawowe elementy środowiska przyrodniczego: gleby, agroklimat, rzeźbę terenu i warunki wodne. Warunki dla prowadzenia produkcji rolniczej dla gminy Czernica można określić jako znacznie mniej korzystne niż przeciętne w województwie dolnośląskim i najmniej korzystne w skali powiatu.

Tabela nr 5.2. Struktura użytków rolnych, lasów i gruntów leśnych i jej zmiany w okresie lat 1997-2005.

LP		1997 r.		1999 r.		2003 r		2005 r	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
1	Użytki rolne	5 437	64,6*	5 431	64,5*	5 405	64,2*	5 478	65,5*
W tym									
	Grunty orne	3 940	72,5	3 908	72,	3 886	71,9	4 093	74,7
	Sady	31	0,6	33	0,6	31	0,6	27	0,5
	Łąki	981	18,0	975	17,9	975	18,0	865	15,8
	Pastwiska	516	9,5	515	9,5	513	9,5	494	9,0
2	Lasy i grunty leśne	1672	19,9*	1687	20,0*	1687	20,0*	1715	20,5*

** Udział w powierzchni gminy.*

Pomimo niezbyt korzystnych uwarunkowań agrarnych, przestrzeń rolnicza gminy obejmuje niemal 65% jej powierzchni (średnio w województwie dolnośląskim – 58,2%), przy względnie niskim udziale lasów – poniżej 20%; lesistość jest znacznie niższa od przeciętnej dla województwa dolnośląskiego (28,9%), ale znacznie wyższa niż przeciętna dla – zdominowanego przez przestrzeń rolniczą - powiatu wrocławskiego (10,8%).

5.2. Biotyczne elementy środowiska.

Lasy gminy zgrupowane są w dwóch największych kompleksach - na wschód i na południe od Chrząstawy Wielkiej oraz w rejonie Wojnowic. Dwa inne większe zespoły znajdują się ponadto w dolinie rzeki Odry, w pobliżu akwenu „Bajkał" i Gajkowa. Mniejsze zespoły leśne położone są w pobliżu wsi Krzyków, Nadolice Wielkie i Jeszkowice. Lesistość gminy – jak

wcześniej wspomniano – jest niewielka i wynosi niespełna 20% powierzchni gminy; 21,6 ara/mieszkańca.
Wszystkie lasy są chronione i posiadają charakter lasów wodochronnych (w całości lub w wydzielonych fragmentach). W drzewostanie stwierdzono uszkodzenia przemysłowe – II strefa uszkodzeń.
Lasy w starorzeczu rzeki Odry – to głównie lasy łęgowe, szczególnie wartościowe przyrodniczo. Drzewostan tych lasów zbudowany jest w przewadze z dębu przy niewielkim udziale jesionu i olszy. Pozostałe kompleksy leśne to siedliska borowe i siedliska lasu mieszanego z przewagą sosny (~70%), dębu (~20%) i pozostałych gatunków (10%).
Ze względu na walory rekreacyjne i przydatność dla celów gospodarczych podzielono lasy na trzy grupy. W klasyfikacji wzięto pod uwagę następujące warunki: siedlisko, podszyty i runo, dostępność, wiek drzewostanu, walory estetyczne, itp. (opracowanie fizjograficzne dla gminy). W grupie I znalazły się lasy o korzystnym siedlisku, odpowiedniej zwartości drzew i wieku drzewostanu - z reguły powyżej 100 lat. Nadają się one dla rekreacji obotnioniedzielnej. W II grupie znalazły się różnowiekowe lasy z reguły podmokłe, z licznymi podszytami i o ograniczonej dostępności. Mimo pewnych walorów estetycznych są one mało przydatne dla rekreacji. W grupie III znalazły się lasy młode, do 40 lat, bardzo wilgotne i podmokłe. Penetracja jest tam możliwa jedynie po ścieżkach i duktach leśnych. Lasy te są nieprzydatne dla rekreacji.

5.3. Stan środowiska i źródła zagrożeń.

Do obiektów mających negatywny wpływ na środowisko w gminie zaliczyć można:

- miejscowe niewielkie zakłady produkcyjne i usługowe, tj. piekarnie, stolarnie, lakiernie i zakłady usług blacharskich, zakłady kamieniarskie, stacje paliw, zakłady betoniarskie i inne, które są zlokalizowane pośród terenów mieszkaniowych lub w ich bliskim sąsiedztwie, na ogół spełniają one jednak warunki stawiane przez przepisy o ochronie środowiska, ale w niektórych przypadkach stwarzać mogą „uciążliwości sąsiedzkie”,
- składowisko odpadów komunalnych – położone w znacznej odległości od zabudowy mieszkaniowej,
- oczyszczalnia ścieków położona w Kamieńcu Wrocławskim – uciążliwość zapachowa,
- pola irygacyjne w Dobrzykowicach – uciążliwość zapachowa,
- urządzenia energetyki (linie napowietrzne wysokiego napięcia) i gazownictwa,
- istniejące nielegalne wysypiska odpadów,
- czynne wyrobiska piasku i żwiru,
- tereny nieużytków poeksploatacyjnych, które wpływają niekorzystnie na krajobraz i warunki przyrodnicze, gdyż z reguły stają się dzikimi wysypiskami śmieci; wymagają rekultywacji,
- trasy komunikacyjne - uciążliwość hałasowa i oddziaływanie spalin znaczne jeszcze w odległości 50 m od trasy, dotyczy to także zelektryfikowanej trasy kolei,
- nadmierne zużycie środków ochrony roślin i nawozów odbija się negatywnie na czystości wód powierzchniowych; w pasie terenów do 7 m od brzegu cieków i zbiorników stojących, należy wykluczyć stosowanie tych środków oraz stosowanie orki (optymalna byłaby strefa o szerokości 50 metrów).

Ponadto negatywny wpływ na czystość powietrza atmosferycznego w gminie mają:

- małe kotłownie koksowe w niektórych zakładach produkcyjnych i usługowych oraz kotłownia osiedlowa w Czernicy,
- opalane węglem przestarzałe paleniska stosowane jeszcze w większości gospodarstw domowych,

- źródła zewnętrzne (m.in. napływ zanieczyszczeń znad Wrocławia i Jelcza- Laskowic).

Na terenie gminy nie występują zakłady o dużej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

5.4. Stan prawny.

5.4.1. Obszary i obiekty przyrodnicze objęte formalną ochroną na mocy przepisów szczególnych.

1. W dolinie Odry ustanowiono **obszar NATURA 2000** pod nazwą „Grądy Odrzańskie" obejmujący obszar specjalnej ochrony ptaków (kod PLB 02 0002), wyznaczony na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313). Występuje tu także potencjalny obszar ochrony siedlisk w Dolinie Odry (*Shadow List*).

2. **Pomniki przyrody.**

Występowanie na terenie gminy pomników przyrody istniejących i proponowanych do objęcia ochroną prawną (według materiałów uzyskanych z Wydziału Ochrony Środowiska Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego) przedstawia się następująco (Tabela nr 5.3, Tabela nr 5.4):

Tabela nr 5.3. Pomniki przyrody zarejestrowane.

Nr inwent.	Gatunek	Miejscowość, położenie	Wielkość (obwód pnia)	Nr rej.	Nr decyzji	Data decyzji
42.	Jałowiec pospolity odmiana irlandzka – *Juniperus communis* „Hibernica"	Jeszkowice, ul. Główna 7 pojedyncze drzewo; położenie - w ogrodzie przed domem przy ul. Głównej 7	35 cm	257	6/81	16.VI.81

Tabela nr 5.4. Obiekty proponowane do uznania za pomniki przyrody.

Nr inwent.	Gatunek	Miejscowość	Forma występowania, położenie	Wielkość (obwód pnia na wysokości 130 cm)
33.	Wiąz szypułkowy *Ulmus laevis*	Nadolice Wielkie	pojedyncze drzewa;	
38.	Sosna czarna *Pinus nigra*	Nadolice Wielkie	pojedyncze drzewa położenie - park podworski	212 cm
51.	Platan klonolistny	Jeszkowice pojedyncze	położenie - tereny gospodarcze	410 cm

	Platanus acerifolia	drzewa		
51.	Platan klonolistny *Platanus acerifolia*	Jeszkowice pojedyncze drzewa	położenie - tereny gospodarcze	430 cm
52.	Dąb szypułkowy *Quercus robur* Jeszkowice	(Elektrownia - Janowice)	grupa drzew jednogatunkowa; położenie - na wale przeciwpowodziowym	410 cm 340 cm 430 cm (pnie puste – wypalone
51.	Dąb szypułkowy *Quercus robur*	Jeszkowice (Elektrownia - Janowice)	pojedyncze drzewa położenie - na wale przeciwpowodziowym	387 cm
51.	Dąb szypułkowy *Quercus robur*	Łany pojedyncze drzewa	położenie - na wale przeciwpowodziowym	486 cm
51.	Dąb szypułkowy *Quercus robur*	Łany pojedyncze drzewa	położenie - w południowej części wsi, przy drodze na wały nadodrzańskie	390 cm

3. **Ochrona gatunkowa.**
Inwentaryzacja przyrodnicza obejmuje (według: „Opracowanie faunistyczne" w Wydziale Ochrony Środowiska Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego): bezkręgowce – owady, ryby, płazy i gady, ptaki i ssaki.

Ptaki
Na terenie gminy dawniej znajdowało się gniazdo bociana czarnego, które zostało zlikwidowane. Obecnie ptaki te pojawiają się w obrębie gminy, ale gniazda nie znaleziono. Wzdłuż dolin rzek Odry i Widawy i w obrębie kompleksów leśnych występują niektóre ptaki drapieżne, zwłaszcza myszołowy i jastrzębie. Gnieździ się tu również rzadka na Śląsku kania czarna. Dolina rzeki Widawy stanowi teren żerowania jedynej w tym rejonie łęgowym – pary bielika.
Stanowiska numerowane ptaków chronionych:
- Bocian biały (*ciconia ciconia*),
- Łabędź niemy (*Cygnus dor*),
- Żuraw (*Grus grus*),
- Krwawodziób (*Tringa fotanus*) ,
- Brzegówka (*Riparia riparia*),
- Remiz (*Remiz peudulinus*).

Ssaki
- Bóbr *(Castor)* – trzy stanowiska w rejonie Chrząstawy Małej i Wielkiej,
- Gacek brunatny (*Plecotus auritus*) - łącznie na terenie gminy zlokalizowano pięć kolonii gacka brunatnego obejmujące około 38 osobników i 2 inne gatunki nietoperzy: borowca wielkiego i nocka rudego,

- Kuna domowa (*Martes foina*),
- Gronostaj (*Mustela erminea*) – występuje bardzo rzadko,
- Łasica łaska (*Mustela nivalis*),
- Ryś (*Lynx lynx*) – był obserwowany na terenie leśnictwa Chrząstawa Wielka.

Inne drobne ssaki: kret, jeż, ryjówka aksamitna, rzęsorek rzeczek, zębiełek karliczek, występują na całym terenie gminy.
W granicach zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., zlokalizowany jest obszar występowania chronionego gatunku ssaków (Nocek łydkowłosy, kod:1318, wg Planu Zadań Ochronnych dla PLH020017).

Ryby
Na jedenastu stanowiskach stwierdzono występowanie 23 gatunków ryb. Najatrakcyjniejszym gatunkiem jest żyjąca w Widawie koza złotawa (*Sabanejewia aurata*), znajdująca się na liście zwierząt zagrożonych wyginięciem. Oprócz niej w Widawie żyje ciekawy zespół karpiowatych reofilów z kleniem i jelcem. Stanowisko kozy złotawej w Widawie jest w szczególności zagrożone zniszczeniem w przypadku dalszej przebudowy koryta rzeki (prace hydrotechniczne). Należy zatem prace hydrotechniczne prowadzić tak, aby zabezpieczyć warunki dla ochrony tego gatunku, który w najbliższej przyszłości zostanie wciągnięty na listę gatunków chronionych.
Inne gatunki ryb, które występują w poszczególnych przebadanych stanowiskach, to:
- Szczupak *(Esox lucius),*
- Płoć *(Rutilus rutilus),*
- Jelec *(Leuciscus leuciscus),*
- Kleń *(Leuciscus cephalus),*
- Jaź *(Leuciscus idus),*
- Wzdręga *(Scardinius erythorphthalmus),*
- Słonecznika *(Eurypyga helias),*
- Ukleja *(Alburnus alburnus),*
- Krąp
- Leszcz *(Abramis brama),*
- Sum *(Silurus glanis),*
- Różanka *(Rhodeus amarsus),*
- Kiełb *(Gopio),*
- Karaś *(Carassius carassius),*
- Karaś srebrzysty *(Carassius auratus gibelio),*
- Śliż *(Noemacheilus barbutulus),*
- Piskorz *(Misgurnus fossilis),*
- Koza złotawa *(Lobitis aurata),*
- Miętus *(Lota lota),*
- Ciernik *(Gasterosteus aculeatus),*
- Okoń *(Perca fluviatilis),*
- Sandacz *(Lucioperca lucioperca).*

Ukształtowanie koryta rzeki Widawy w odcinku powyżej Chrząstawy Wielkiej – jako jedynej rzeki w województwie - sprzyja reintrodukcji pstrąga potokowego.

Płazy i gady
Herpetofauna gminy w części południowej związanej z Odrą i jej starorzeczami była do niedawna bardzo bogata gatunkowo i pod względem liczebności populacji. Wskutek regulacji rzeki Odry (lata 80.), postępującego obniżenia się poziomu wód gruntowych, zarastania i

niszczenia starorzeczy, zasypywania śmieciami oraz zanieczyszczania drobnych zbiorników wodnych, zaczęły gwałtownie zanikać niektóre gatunki.
W części południowej gminy stwierdzono obecność następujących gatunków herpetofauny:
- traszki zwyczajnej, grzebieniastej *(Triturus vulgaris, cristatus),*
- żaby trawnej, jeziorowej, wodnistej *(Rana temporaria, lessonae, Cyclorana platycephalia),*
- ropuchy zwyczajnej, zielonej *(Bufo bufo, viridis),*
- grzebuszki ziemnej *(Pelobates fuscus),*
- kumaka *(Bombina),*
- rzekotki drzewnej *(Hyla arboreta)*
- jaszczurki zwinki i żyworodnej *(Lacerta agilis et vivipara),*
- padalca zwyczajnego *(Anguis fragilis),*
- zaskrońca zwyczajnego *(Natrix natrix).*

W części północnej, związanej z systemem wodnym Widawy i zespołem większych kompleksów leśnych w rejonie Chrząstawy Wielkiej, skład herpetofauny jest uboższy gatunkowo i ilościowo. Zagrożenia są tu jednak o wiele mniejsze i dotyczą głównie zaniku drobnych zbiorników wodnych, położonych w pobliżu wsi. Oprócz wymienionych wyżej gatunków płazów i gadów występują tutaj ponadto: żaba moczarowa *(Rana arvalis)*, żaba śmieszka *(Rana ridibunda)*, żmija zygzakowata *(Kipera berus).*
Aby uchronić istniejące gatunki konieczne są działania ochronne zmierzające do uratowania istniejących jeszcze starorzeczy, niewielkich zbiorników wodnych oraz resztek podsychających lasów w rejonie wsi: Kamieniec Wrocławski, Gajków i Czernica.

Chronione gatunki roślin (*według opracowania: „Inwentaryzacja stanowisk roślin chronionych na terenie gminy Czernica" Jadwiga Anioł-Kwiatkowska. Uniwersytet Wrocławski – Instytut Botaniki, Wrocław – 1992 r.*).
Na obszarze gminy stwierdzono 10 gatunków roślin chronionych na 94 stanowiskach, w tym pod ochroną częściową – 6 gatunków, natomiast pod ochroną całkowitą 4 gatunki. Największe skupienie stanowisk występuje we wschodniej części gminy, w dużym kompleksie lasów gospodarczych leśnictwa Chrząstawa (60 stanowisk roślin chronionych). Nieco mniej stanowisk stwierdzono w kompleksie leśnym należącym do leśnictwa Dębina. Natomiast w sąsiedztwie starorzeczy Odry, na terenach południowo-zachodniej części gminy, znajdują się dwa zespoły leśne, silnie jednak zdegradowane, w których zanotowano zaledwie kilka stanowisk gatunków chronionych:
- Bluszcz pospolity (*Hedera helix L.*),
- Grążel żółty (*Nuphar lutea*),
- Kalina koralowa (*Viburnum opulus L.*),
- Kocanki piaskowe (*Helichrysum arenarium (L.) Moench.*),
- Konwalia majowa (*Convallaria majalis L.*),
- Kopytnik pospolity (*Asarum europaeum L.*),
- Kruszyna pospolita (*Frangula alnus Mill.*),
- Porzeczka czarna (*Ribes nigrum*),
- Śnieżyczka przebiśnieg (*Galanthus nivalis L.*),
- Wawrzynek wilcze łyko (*Daphne mezereum L.*).

4. **Lasy chronione.**
Wszystkie lasy na terenie gminy Czernica zaliczono do lasów ochronnych. Gospodarka leśna prowadzona na terenie lasów jest więc podporządkowana utrzymaniu ich w stanie zapewniającym wypełnianie tych funkcji pozaprodukcyjnych. Ograniczeniu podlega więc

intensywność użytkowania, a jednocześnie wydłużeniu okres odnawiania. Lasy grupy pierwszej – ochronne uznane zostały w oparciu o Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie zasad i trybu uznawania lasów za ochronne i zasad prowadzenia gospodarki leśnej z dnia 06.09.1992 r. (Dz. U. Nr 67 poz. 337).

Lasy wodochronne – które występują wzdłuż rzek, obejmują tereny źródliskowe rzek, tereny zalewane, wilgotne siedliska leśne, obszary ochronne ujęć wodnych, siedliska bagienne.

Lasy strefy zieleni wysokiej – obejmują lasy położone w promieniu 10 km wokół miasta Wrocławia i pełnią funkcje wypoczynkowe. Lasy strefy zieleni wysokiej i lasy wodochronne pokrywają się częściowo z lasami strefy oddziaływania przemysłu (II strefa uszkodzeń), przez co niektóre powierzchnie leśne posiadają dwie lub więcej funkcji ochronnych. Zadaniem gospodarki leśnej na terenie gminy jest dążenie do poprawy stanu lasu pod względem składu gatunkowego, zdrowotnego i sanitarnego drzewostanów oraz struktury wiekowej.

5.4.2. Zbiorniki wód podziemnych.

Teren gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 320 „Pradolina rzeki Odra (S Wrocław)", gromadzącego wody w czwartorzędowych utworach porowych *(„Mapa obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych - GZWP w Polsce wymagających szczególnej ochrony" red. A. S. Kleczkowski 1990. AGH, Kraków).* Obszar ten przewidziany jest do objęcia szczególną ochroną z uwagi na zasoby wód podziemnych i ich dobrą jakość. Dotychczas nie wyznaczono stref ochronnych dla GZWP.

5.4.3. Ujęcia wód podziemnych.

Na terenie gminy znajduje się 6 studni eksploatujących wodę z poziomu czwartorzędowego, objętych ochroną, dla których ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej.

5.4.4. Obszary proponowane do objęcia ochroną.

Wojewódzki Konserwator Przyrody zgłasza do objęcia ochroną dwa obszary gminy o wybitnych walorach krajobrazowych:

- Projektowany Park Krajobrazowy – „Nadodrzański Oławsko–Wrocławski Park Krajobrazowy”, poprzednio określony nazwą „Dolina Środkowej Odry II”; (Pradolina Wrocławska), (1.PK),
- Projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu ”Dolina Widawy”, (1.OCHK).

Wojewódzki Konserwator Przyrody proponuje również utworzenie rezerwatu „Starorzecze koło Jelcza”. Fragment tego proponowanego do objęcia ochroną rezerwatu znalazłby się w granicach administracyjnych gminy Czernica. (1.R).

Ponadto wytypowano do ochrony - jako użytki ekologiczne - trzy tereny obejmujące starorzecze rzeki Odry i przyległe grunty:

- Las Wojnowicki wraz z łąkami nad Odrą (1.UE),
- Łąki nad Odrą koło Ratowic (2.UE),
- „Starorzecze w Jelczu”(3.UE).

Po wprowadzeniu ochrony na ww. terenach będą obowiązywały ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie przyrody oraz dokumentów o utworzeniu tych chronionych obszarów, a w przypadku parku krajobrazowego – planu ochrony tego parku.

W przypadku użytku ekologicznego „Lasu Wojnowickiego wraz z łąkami nad Odrą” – zasięg tego obszaru chronionego został w niniejszym Studium skorygowany. Wykluczono z niego teren wcinający się klinem między wieś Łany a wieś Kamieniec Wrocławski i drogę wojewódzką nr 455. Ponadto w południowo-zachodniej części projektowanego użytku wyłączono niewielki fragment terenu, który został objęty miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony pod zabudowę. Walory krajobrazowe tej części użytku straciły wartość na skutek zasypania części starorzecza Odry i zniszczenia istniejącego drzewostanu. Ponadto kolidowałyby z przebiegiem drogi głównej (obwodnicą miasta Wrocławia).

5.5. Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska.

1) Kontrola istniejących zakładów pod względem zagrożeń dla środowiska, instalowanie urządzeń ograniczających emisję, zmiana technologii produkcji, likwidacja lub przeniesienie zakładów stanowiących uciążliwość dla sąsiadującej zabudowy.

2) Lokalizowanie inwestycji uciążliwych wyłącznie na terenach do tego wskazanych.
3) Modernizacja systemów ogrzewania; wprowadzenie paliw o niskich emisjach, odnawialnych źródeł energii, szersze wdrażanie niekonwencjonalnych systemów ogrzewania i źródeł energii cieplnej. Równocześnie wdrażanie termoizolacyjnych modernizacji budynków.
4) Opracowanie i wdrożenie programu zwiększenia zasobów wód powierzchniowych w gminie (mała retencja).
5) Dosadzanie zadrzewień, alei przydrożnych, zadrzewień śródpolnych, zadrzewień nad ciekami itp.
6) Modernizacja i rozbudowa systemów przeciwpowodziowych, z uwzględnieniem możliwości stosowania proekologicznych metod zabezpieczeń; hamowanie ekspansji zabudowy na tereny zalewowe, co ograniczy wydatki na ich ochronę i ewentualne szkody wywołane powodziami.
7) Realizacja systemów gospodarki ściekowej; dążenie do pełnego wyposażenia istniejących i planowanych terenów zainwestowanych w systemy odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych i przemysłowych.
8) Organizacja kompleksowego systemu zbierania, wywozu i unieszkodliwiania odpadów; likwidacja dzikich wysypisk.
9) Rekultywacja wyrobisk i nieużytków; tworzenie oczek wodnych, zabezpieczenie ostoi i tworzenie remiz dla zwierzyny.
10) Zalesianie gruntów marginalnych; wprowadzanie nowych i uzupełnianie istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.
11) Proekologiczne przekształcenie rolnictwa (rolnictwo ekologiczne) – dostosowanie kierunków produkcji i stosowanych agrotechnik do warunków siedliskowych i wrażliwości środowiska gruntowo-wodnego.

5.6. Uwarunkowania wynikające z walorów i stanu środowiska przyrodniczego.

Uwarunkowania fizjograficzne dla zabudowy.

1. Na obszarze gminy Czernica przeważają grunty wykształcone z utworów rzecznych (piaszczysto-żwirowych), morenowych lub wodnolodowcowych, o generalnie korzystnych warunkach dla posadowienia budowli. O warunkach budowlanych decyduje więc głębokość zalegania wody gruntowej, która na większości obszaru gminy jest płytka.

1) Niekorzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji budownictwa wskazano wzdłuż koryta Odry i na najniższej terasie zalewowej w dolinie Widawy. Fragment współczesnej doliny Odry zbudowany jest z miękkoplastycznych mad podścielonych piaskami rzecznymi, bądź na odwrót. Woda gruntowa występuje z reguły płycej niż 1 m. Ponadto warunki klimatyczne są tam niekorzystne z uwagi na podwyższoną wilgotność powietrza oraz możliwość tworzenia się zastoisk chłodu i koncentracji zanieczyszczeń powietrza.

2) Najlepsze warunki fizjograficzne dla budownictwa występują we wsi Czernica, na zachód od wsi Wojnowice, w rejonie Ratowic, Jeszkowic, Chrząstawy Małej, na zachód od układu osadniczego Chrząstawy Wielkiej, w rejonie Nadolic Wielkich (z wyjątkiem terenów położonych na zachód od południowej części wsi).
3) Średniokorzystne (w skali gminy) tereny budowlane występują w rejonach Nadolic Małych, w zachodniej części Krzykowa, na północ od Czernicy oraz w rejonie południowo-zachodniej części układu osadniczego Jeszkowic.
4) Na pozostałych, nie wymienionych w pkt 1-3 terenach gminy, warunki budowlane ocenia się jako mało korzystne (ale nie wykluczające zabudowy), głównie ze względu na płytko występujące wody gruntowe (w przewadze wyższa terasa zalewowa).

Pozostałe uwarunkowania przyrodnicze

1) Środowisko gruntowo-wodne na większości obszaru gminy jest wrażliwe na przenikanie zanieczyszczeń z powierzchni. Wynika to z wysokiej przepuszczalności podłoża (grunty piaszczyste i żwirowe; przewaga gleb lekkich) i płytko zalegającej wody gruntowej, w szczególności w zasięgu dolin. Istotne jest więc odpowiednie uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenach osadniczych oraz gospodarki odpadami stałymi. Warunki te stwarzają też ograniczenia w produkcji rolniczej – w kierunkach tej produkcji oraz w stosowanych agrotechnikach (ograniczone nawożenie, w tym stosowania gnojowicy oraz używania chemicznych środków ochrony roślin; ograniczone prowadzenie hodowli bezściołowej).
2) Użytkowe poziomy wód podziemnych, zwłaszcza trzeciorzędowych, są dostatecznie zabezpieczone przez zanieczyszczeniami z powierzchni. Ich jakość nie jest jednak zadowalająca; wg badań monitoringowych, wody trzeciorzędowe zakwalifikowano do III klasy MJZWP, na stanowisku badawczym w Nadolicach Wielkich (studnia wiercona). Obszar gminy znajduje się w zasięgu zbiornika wód podziemnych wymagających ochrony – GZWP nr 320 – „Pradolina Odry" (wody czwartorzędowe); na terenie gminy nie prowadzi się monitoringu jakości tych wód.
3) Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają ponadto z występowania znacznych terenów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, które przewiduje się objąć określonymi formami ochrony przyrody. Walory przyrodnicze mogą być poważnie zagrożone ze strony:
   - intensywnej urbanizacji, w tym ekspansji zabudowy mieszkaniowej,
   - wprowadzania technicznych zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
   - zagospodarowania rekreacyjnego,
   - modernizacji koryta rzecznego Odry jako drogi wodnej dla żeglugi towarowej.
4) W gminie, w dolinie Odry utworzono obszar NATURA 2000 „Grądy Odrzańskie", obejmujący obszar specjalnej ochrony ptaków oraz wskazano potencjalny obszar ochrony siedlisk „Dolina Odry". Z innych form ochrony przyrody w gminie uznano za pomnik przyrody jedno drzewo – jałowiec pospolity w Jeszkowicach przy ul. Głównej (ogród).
5) W gminie przewiduje się utworzenie trzech użytków ekologicznych, a ponadto część gminy znajdzie się w zasięgu projektowanych: Parku Krajobrazowego „Dolina Środkowej Odry II", Obszaru Chronionego Krajobrazu „Borowa Oleśnicka" (w dolinie rzeki Widawy) oraz (fragment) rezerwatu „Starorzecze koło Jelcza". Wskazano też do ochrony jako pomniki przyrody 8 drzew, w tym 4 dęby.
6) Znaczna część gminy, w tym jej obecne i przyszłe tereny osadnicze znajduje się w zasięgu zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie Q = 1%.
7) Przestrzeń rolniczą gminy cechują przeciętne walory produkcyjne; gmina odznacza się natomiast (na tle powiatu) względnie wysoką lesistością (około 20%), chociaż niższą

od przeciętnej województwa i kraju; największe kompleksy leśne występują we wschodniej i północno-wschodniej części gminy (rejon Chrząstawy Wielkiej); lasy gminy należą do lasów ochronnych: wodochronnych oraz ze względu na położenie w sąsiedztwie miasta Wrocławia, a także ze względu na II stopień uszkodzeń przemysłowych.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują uwarunkowania w zakresie stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia (dot. zagrożenia powodziowego) oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej, jak również występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (obszar Natura 2000 „Grądy Odrzańskie"), zawarte w niniejszym rozdziale 5, w tym ze zmianami wprowadzonymi niniejszą zmianą studium. Ponadto nie występują: obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, a także tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

6. ŚRODOWISKO KULTUROWE.

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 ze zmianami) oraz wydane na jej podstawie akty wykonawcze określają podstawowe zasady ochrony zabytków. W szczególności regulacje odnoszące się w cytowanej ustawie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w art. 7, 16, 18, 19, 20, 31 i 145.

Art. 4 pkt 1 w powiązaniu z art. 3 pkt 1 wymienionej ustawy rozstrzygają, że ochronie winny podlegać wszystkie zabytki, również te, które nie są objęte którąś z form, o których mowa w art. 7 (wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku krajobrazowego, ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego). Ważnym narzędziem ochrony zabytków, które nie zostało wymienione w cytowanym art. 7, jest założenie i prowadzenie przez wójta gminnej ewidencji zabytków.

6.1. Strefy ochrony konserwatorskiej.

Strefa „A" – ścisłej ochrony konserwatorskiej

Strefą „A" objęto obszary szczególnie cenne w skali regionu ze względu na nagromadzenie historycznych wartości kulturowych i artystycznych oraz mające zasadnicze znaczenie dla struktury przestrzennej otoczenia. W odniesieniu do całej strefy winno się przestrzegać pierwszeństwa wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową. Należy rozważyć objęcie obszarów strefy „A", w miarę potrzeby wraz z ich otoczeniem, ochrona w formie parków kulturowych, a położone w ich zasięgu obiekty o walorach zabytkowych, poprzez wpis do rejestru zabytków.

W strefie „A" w szczególności należy:

- chronić substancję istniejących obiektów historycznych przez wydanie zakazu ich rozbiórki, niszczenia oraz remontowania bez zgody właściwych organów służb konserwatorskich,

- ochraniać istniejący układ przestrzenny, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów wraz z ich nawierzchnią oraz rozmieszczenie i kształt zewnętrzny zabudowy, cieki i zbiorniki wodne, zieleń naturalną i sztuczną, sposób użytkowania gruntów,
- dostosować współczesne funkcje do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, przez nawiązanie do tradycji historycznej oraz wykluczenie wprowadzania uciążliwych funkcji; zasady te dotyczą również parków, alei oraz planowych nasadzeń nad ciekami i wokół zbiorników wodnych, wartościowych historycznie,
- cenne obiekty zniszczone lub uszkodzone poddać rewaloryzacji,
- usunąć lub przeobrazić obiekty dysharmonizujące środowisko wizualne,
- dążyć do rekonstrukcji ważnych ze względów historycznych i przestrzennych obiektów nieistniejących,
- preferować współczesną działalność inwestycyjną i budowlaną ukierunkowaną na rewaloryzację strefy,
- dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.

Strefa „A" występuje w miejscowościach: Chrząstawa Wielka (1.OK-A), Dobrzykowice (2.OK-A), Gajków (3.OK-A), Jeszkowice - w rejonie śluzy „Janowice" - (4.OK-A) i Wieściszów - przysiółek wsi Nadolice Wielkie - (5.OK-A).
W strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają również wszystkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska, oraz odkryte podczas remontów detale architektoniczne.

Strefa „B" – ochrony konserwatorskiej
Objęto nią obszary, na których zasadniczą wartość kulturową stanowi historyczny układ przestrzenny w sensie rozplanowania układu komunikacyjnego oraz rozmieszczenia i kształtu zewnętrznego zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem naturalnym. Układy zachowały się prawie we wszystkich miejscowościach gminy i stanowią jej historyczne dziedzictwo. W strefie „B":
- należy wprowadzić obowiązek uzgadniania z właściwymi służbami konserwatorskimi zmian: historycznego układu dróg i ulic pod względem ich przebiegu i szerokości, a także placów i zieleni, zespołów pałacowo parkowych i folwarcznych,
- należy przestrzegać, aby nowo wznoszone obiekty swoim usytuowaniem dostosowane były do typu zabudowy charakterystycznego dla danej wsi (szczytowego, kalenicowego, zwartego lub luźnego) i wznoszone w odstępach zgodnych z jej tradycją,
- należy przestrzegać, aby relacje pomiędzy zielenią i krajobrazem naturalnym a zabudową, charakterystyczne dla danej wsi, były zachowane,
- należy przyjąć jako zasadę, że zakłady produkcyjne, usługowo-produkcyjne oraz większe zakłady naprawcze i większe przedsiębiorstwa handlowe zlokalizowane będą poza strefą chronioną; wyjątek mogą stanowić jedynie dawne folwarki, w przypadku możliwości zharmonizowania planowanych funkcji z zabytkowymi walorami zespołu,
- należy dążyć do usunięcia obiektów dysharmonizujących lub przekształcenia ich zgodnie z charakterem strefy,
- należy dążyć do rewaloryzacji zieleni na terenie strefy, w tym parków, cmentarzy, alei, zbiorników wodnych i ich otoczenia,

- zaleca się, by nowe budynki miały nie więcej niż dwie kondygnacje, w tym górna w poddaszu, posiadały dach dwuspadowy symetryczny, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
- w nowej zabudowie zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych,
- kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia, jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej danej wsi.

Strefę „B" wyznaczono w miejscowościach: Chrząstawa Mała, Chrząstawa Wielka, Czernica, Dobrzykowice, Gajków, Jeszkowice, Kamieniec Wrocławski, Krzyków (dwie strefy), Nadolice Małe, Nadolice Wielkie, Ratowice i Wojnowice.

W granicach zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., występuje strefa ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. W jej zasięgu obowiązują ustalenia jak dla strefy „B" ochrony konserwatorskiej.

Strefa „E" – ochrony ekspozycji

Obejmuje ona szczególną ochroną wartość estetyczną i kulturową jaką jest zabytkowa sylweta (panorama) wsi, w jej utrwalonym od wieków związku z krajobrazem naturalnym. Jej podstawowymi cechami na terenie gminy są: horyzontalny rozwój zabudowy wiejskiej na równinie, zharmonizowany z zielenią naturalną i komponowaną (aleje, cmentarze, parki) i zrównoważony pojedynczymi dominantami pionowymi wież kościelnych oraz kompleksów pałacowo – parkowych i folwarcznych. W obrębie strefy „E" należy:

- nie dopuszczać do zabudowy wyższej niż przyjęta w danej wsi dla budownictwa mieszkalnego (najwyżej 2,5 kondygnacji; nie więcej niż 12 m),
- nie dopuszczać do budowy obiektów w pobliżu wyznaczonych punktów widokowych, jeśliby zasłaniały widok na eksponowaną wieś,
- stosować we wznoszonych budynkach strome symetryczne dachy.

Strefy „E" wyznaczono dla wsi: Dobrzykowice, Gajków, Ratowice, Wojnowice. Wyznaczono również strefy „E" dla grodzisk w Czernicy i w Gajkowie.

Strefa „K" – ochrony krajobrazu kulturowego

Obejmuje tereny krajobrazu integralnie związane krajobrazowo z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego otoczeniu obszary o ukształtowanym w wyniku działalności ludzkiej charakterystycznym wyglądzie. Działania konserwatorskie w strefie „K" obejmują:

- restaurację zabytkowych elementów krajobrazu kulturowego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem,
- ochronę krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem,
- ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania,
- wskazane jest likwidowanie elementów dysharmonizujących, jednocześnie wymagane jest uzyskanie opinii właściwej służby ochrony zabytków odnośnie nowych inwestycji,
- zaleca się aby nową zabudowę poddać pewnym rygorom odnośnie gabarytów i sposobu kształtowania bryły; pożądane są co najwyżej dwie kondygnacje z dachami o symetrycznych połaciach, krytych dachówką ceramiczną, ewentualnie z użytkowym poddaszem skrytym w dachu, o ile szczegółowe wytyczne nie stanowią inaczej;

niewskazane jest stosowanie dachów płaskich, dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

Strefą „K" ochrony krajobrazu obejmuje się tereny łęgów nadodrzańskich na całym obszarze gminy Czernica (1.OK-K).

Ochronie podlega również kanał Odry na całej swojej długości jako element krajobrazu urządzonego wraz ze wszystkimi elementami i częściami wyposażenia technicznego i planowanymi nasadzeniami drzewostanu. Granicą strefy jest rzeka Odra, w granicach gminy Czernica.

6.2. Strefy ochrony archeologicznej.

Strefa „W" – ochrony reliktów archeologicznych obejmuje tereny o rozpoznanej zawartości kulturowej, mające własną formę krajobrazową.

W obrębie strefy „W" ochrony konserwatorskiej dla obszaru kościołów i cmentarzysk przykościelnych wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu. Wszelkie dopuszczalne prace wykopaliskowe i archeologiczne należy uzgadniać i prowadzić za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Strefą „W" ochrony konserwatorskiej objęto grodziska w miejscowościach: Czernica i Gajków oraz cmentarzyska przykościelne w miejscowościach: Chrząstwa Wielka, Dobrzykowice, Gajków, Nadolice Wielkie, Ratowice i Wojnowice.

Strefa „OW" – obserwacji archeologicznej, tj**.** obręb wsi z zachowanymi reliktami historycznego osadnictwa. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na całym obszarze objętym strefą podlegają następującym ustaleniom:

- przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzyskać wytyczne Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- w zakresie określonym w tych wytycznych należy uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac ziemnych i wykopaliskowych.
- nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora.
- pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Strefą tą objęto części następujących miejscowości: Czernica (1265), Chrząstawa Mała (1250), Chrząstawa Wielka (1259), Dobrzykowice (1198), Gajków (1276), Jeszkowice (1344), Kamieniec Wrocławski (1253), Krzyków (1358), Nadolice Małe (1292), Nadolice Wielkie (1250), Ratowice (1353), Wojnowice (1336).

Strefa ochrony archeologicznej – obejmuje cały obszar zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., w jej zasięgu należy przeprowadzić badania archeologiczne dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.3. Zabytki architektury.

Zasady ochrony zabytków określają przepisy ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami oraz regulacje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na obszarze których te zabytki są zlokalizowane.

Na terenie gminy Czernica znajduje się siedem zespołów obiektów wpisanych do rejestru zabytków (w Chrząstawie Wielkiej, Dobrzykowicach, w Gajkowie, Nadolicach Wielkich i Wojnowicach).

6.4. Stanowiska archeologiczne.

W obrębie znajdujących się na terenie gminy chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie (dotyczy również cmentarzysk przykościelnych) należy:

- przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zaś ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za pozwoleniem konserwatorskim Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe; (ratownicze badania wykopaliskowe finansuje inwestor),
- uzyskać pozwolenie konserwatorskie przed wydaniem pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia robót budowlanych.

6.5. Rozmieszczenie obszarów (stref) i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Na rysunku Studium: Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego lokalizacje obiektów pisanych do rejestru zabytków oznaczono za pomocą rzymskich liczb, umieszczonych przy nazwach tych obiektów w zestawieniach przedstawionych poniżej. Liczbami arabskimi oznaczono natomiast lokalizację stanowisk archeologicznych.

Chrząstawa Mała

Wieś w typie ulicówki z bardzo rozciągniętą i luźną zabudową w części wschodniej.
Strefą „B" ochrony konserwatorskiej objęto obie części wsi: część południową skupioną wokół niewielkiego, prostokątnego placu (1.OK-B) oraz część północną przechodzącą w zabudowania wsi Chrząstawa Wielka (2.OK-B).

Wyznaczono strefę „OW" obserwacji archeologicznej, obejmującą wieś o średniowiecznej metryce (1.OA-OW) oraz północną część wsi (2.OA-OW) .

Wykaz zabytków architektury i budownictwa

- Dom mieszkalny, ul. Kolejowa 8 (stary nr 4), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Leśna 3, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Leśna 2 (stare ozn.: naprzeciw nr3), mur., poł. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Leśna 34 (stary nr 14), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Leśna 25 (stary nr 21), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Leśna 35 (stary nr 25), mur., 1910 r.
- Stodoła, ul. Leśna koło nr 31, mur., 1909 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 2, mur.-drew., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 8 (stary nr 6), mur., ok. 1910 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 11 (stary nr 7), mur., ok.. 1910 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 38 (stary nr 14), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 23 (stary nr 17), mur., k. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 63 (stary nr 19), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 54 (stary nr 22), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 23, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 56 (stary nr 24), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 55 (stary nr 25), mur., pocz. XX w.

- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 62 (stary nr 26), mur., k. XIX w.
- Dom mieszkalny., ul. Wrocławska 68 (stary nr 30), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 73 (stary nr 37), mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 82-84 (stary nr 40), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 81 (stary nr 43), mur., ok. 1900 r.
- Budynek gospodarczy, stodoła, ul. Wrocławska 87 (stary nr 47), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 96 (stary nr 48), mur., pocz. XX w.
- Biblioteka gminna, d. Dom Ludowy, ul. Wrocławska 89 (stary nr 49), mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 99-101 (stary nr 59), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 115 (stary nr 67), mur., pocz. XX w.

Chrząstawa Wielka

Wieś w typie ulicówki przechodzącej w części północno – wschodniej w układ wielodrożnicowy.

Strefą „A" ochrony konserwatorskiej objęto kościół wraz z cmentarzem (1.OK-A).

Strefę „B" ochrony konserwatorskiej wyznaczono dla całej zabudowy wsi biegnącej wzdłuż głównej ulicy od granicy z Chrząstawą Małą do stawu w północno – wschodniej części wsi (2.OK-B). Strefą „B" objęto również znajdujące się w odległości 1 km na pn – zach. od centralnej części wsi zabudowania zespołu dawnego młyna (3.OK-B).

Strefa ochrony zieleni obejmuje cmentarz położony na południe od wsi oraz wszystkie planowe nasadzenia przy głównej ulicy (1.OZ).

Wyznaczono strefę „OW" obserwacji archeologicznej, dla wsi o średniowiecznej metryce (3.OA-OW) oraz strefę „W" ochrony konserwatorskiej dla cmentarzyska przykościelnego (1.OK-W).

Wykaz zabytków architektury i budownictwa:

- Zespół kościelny:
  - **(I)** kościół parafialny p.w. Niepokalanego poczęcia Najświętszej Marii Panny, ul. Wrocławska 9, mur., 1859-1864 r. renow. 1914 i 1957; Nr rejestru 665/W 08.05.1992 r.
  - cmentarz, ul. Wrocławska, 2 poł. XIX w.
  - magazyn na cmentarzu, mur., 2 poł. XIX w.
- Zespół plebani:
  - plebania, ul. Wrocławska 13 (stary nr 9), mur., pocz. XX w.
  - dom mieszkalno-gospodarczy (oficyna), ul. Wrocławska 13 (stary nr 9), mur., k. XIX w.
- Cmentarz poewangelicki, na południowo-wschodnim krańcu wsi, 2 poł. XIX w. (karta ewidencyjna)
- Klasztor sióstr Józefitek, ul. Wrocławska 18 (stary nr 14), ok. 1900 r.
- Szkoła podstawowa, d. szkoła parafialna, ul. Wrocławska, mur., k. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 9 (stary nr 5), pocz. XX w.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
  dom mieszkalny, ul. Wrocławska 11 (stary nr 7), mur., pocz. XX w.
  budynek gospodarczy, ul. Wrocławska 11 (stary nr 7), mur., k. XIX w.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 16 (stary nr 12), mur., pocz. XX w.
- Budynek gospodarczy, stodoła, ul. Wrocławska 16 (stary nr 12), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 23 (stary nr 15), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 20 (stary nr 16), mur., pocz. XX w.

- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 28-34 (stary nr 22), mur., l. 70. XIX, przebud. pocz. XX w.
- Dom mieszkalno-przemysłowy, ul Wrocławska 38-40 (stary nr 26/28), mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 46 (stary nr 32), mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 49 (stary nr 33), mur., pocz. XX w.
- Szopa, ul. Wrocławska 51 (stary nr 35), mur.-szach.-drew., 1857 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 53 (stary nr 37), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 55 (stary nr 39), mur., k. XIX, ok. 1870 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 72,74 (stary nr 44), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 65 (stary nr 45), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Wrocławska 78 (stary nr 48), mur., 1919 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 80 (stary nr 50), mur., 1919 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 84-86 (stary nr 52), mur., 1920 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 100 (stary nr 56), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 89 (stary nr 61), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 129 (stary nr 81), mur.-szach., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Polna 2 (stary nr 1), ok.1900 r.

Zabytki archeologiczne
Obszar AZP 80-31:
(1) osada; XV – XVI w., stanowisko nr 2/4; bez lokalizacji
ślad osadnictwa; kultura łużycka, okres halsztacki, stanowisko nr 1/3

Czernica
Wieś w układzie wielodrożnicowym, wykształconym prawdopodobnie z układu owalnicowego, utworzonego wokół wydłużonego, wrzecionowatego placu.

Strefą „B" ochrony konserwatorskiej objęto centralną część wsi, o średniowiecznej metryce wraz z zabudowaniami na wschód i zachód od centrum (4.OK-B).
Strefą ochrony zieleni objęto teren cmentarza we wschodniej części wsi (2.OZ).
Strefą „E" ochrony ekspozycji objęto widok na średniowieczne grodzisko położone w południowej części wsi, granica przebiega wzdłuż drogi na południe i muru południowego dawnego folwarku (1.E).
Wyznaczono strefę „W" ochrony konserwatorskiej dla grodziska stożkowatego, położonego w południowej części wsi, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 90/Arch. z dnia 01.01.1965 roku (2.OK-W).
Wyznaczono strefę „OW" – obserwacji archeologicznej, dla wsi o średniowiecznej metryce (4.OA-OW).

Wykaz zabytków architektury i budownictwa
- Cmentarz katolicki, we wschodniej części wsi
- Dzwonnica pożarowa, mur., pocz. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Fabryczna 3, mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Fabryczna 5, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Fabryczna 1 (stary nr 9), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul Kochanowskiego 3 (stary nr 5), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ob. Urząd Gminy, ul. Kolejowa 3, mur., ok. 1920 r.
- Dom mieszkalny, ul. Kolejowa 1, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Odrzańska 7 (stary nr 5), mur., ok. 1910-1920
- Dom mieszkalny, ul. Odrzańska 9 (stary nr 7), mur., ok. 1890 r.

- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
    - dom mieszkalny, ul. Odrzańska 9, mur., ok. 1880 r.
    - budynek gospodarczy, ul. Odrzańska 13 (stary nr 9), mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 2, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 7 (stary nr 3), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 13 (stary nr 7), mur., pocz. XX, 1927 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 27 (stary nr 9), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 14 (stary nr 12), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Wrocławska 33 (stary nr 15), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 39 (stary nr 17), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 47 (stary nr 23), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 49 (stary nr 25), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 51 (stary nr 27), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 53 (stary nr 29), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 65 (stary nr 37), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 38, mur., pocz. XX w.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
    - dom mieszkalny, ul. Wrocławska 90 (stary nr 50), mur., 2 poł. XIX w.
    - budynek gospodarczy, ul. Wrocławska 90 (stary nr 50), mur., 2 poł. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 96 (stary nr 52), mur., pocz. XX w.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
    - dom mieszkalny, ul. Wrocławska 98 (stary nr 54), mur., ok. 1880 r.
    - stodoła, ul. Wrocławska 98 (stary nr 54), szach.-drew., k. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 102 (stary nr 58), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 66, mur., pocz. XX w.

Zabytki archeologiczne
Obszar AZP 81–30
(2) grodzisko stożkowate; XIV – XV w.
stanowisko nr 1/48, objęte strefą „W”
(3) cmentarzysko szkieletowe; wczesne średniowiecze
stanowisko nr 2/49
(4) ślad osadnictwa; pradzieje
osada; kultura przeworska, II – I w. p.n.e.?
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 3/50
(5) osada; XIV – XV w.
stanowisko nr 4/51
(6) ślad osadnictwa; pradzieje
stanowisko nr 5/52
(7) ślad osadnictwa; pradzieje
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 6/53
(8) znalezisko luźne
późne średniowiecze (lokalizacja przybliżona – rejon ul. Wojska Polskiego; K. Kamiński, Grot broni drzewcowej z Czernicy, Śląskie Sprawozdania Archeologiczne, t. 38, s. 383-386)

Dobrzykowice
Wieś w układzie owalnicowym z wąskim, wydłużonym nawsiem.

Strefą „A” ochrony konserwatorskiej objęto kościół wraz z przyległym cmentarzem (2.OK-A).
Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto centralną część wsi – nawsie – wraz z otaczającą zabudową i folwarkiem (5.OK-B). Strefą „B“ objęto także zabudowania stacji kolejowej, położone na południowy – zachód od wsi (6.OK-B).
Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej, dla wsi o średniowiecznej metryce (5.OA-OW) oraz strefę „W” ochrony konserwatorskiej dla cmentarzyska przykościelnego (3.OK-W). Wyznaczono także strefę ochrony ekspozycji „E” od wschodniej strony wsi (2.E).

Wykaz zabytków architektury i budownictwa
- **(II)** Kościół filialny p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny, ul. Stawowa, mur., wzmiank. jako paraf. 1305 r., obecny 1753-1757, 1906 r., remont dachu 1973, Nr rejestru 1785 z dnia 20.08.1966 r. (karta ewidencyjna biała i zielona)
- Cmentarz, poł. XVIII w. (karta ewidencyjna)
- Dom mieszkalny, ul. Krótka 6 (stary nr 2), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Krótka 2 (stary nr 4), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Krótka 4 (stary nr 6), mur., ok. 1900 r.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
  - dom mieszkalny, ul. Szkolna 5 (stary nr 3), ok. 1900 r.
  - budynek gospodarczy, stodoła, ul. Szkolna 5 (stary nr 3), ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 2/4, mur., ok. 1890 r., przeb. pocz. XX w.

Zabytki archeologiczne
(9) osada; kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, III w. n. e. osada; wczesne średniowiecze; MAW – mapa 2893; AWSPŚ – poszyt 664 archiwum IZA PSOZ – teczka Dobrzykowice
(10) osada; kultura przeworska, okres wpływów rzymskich; MAW – mapa 2893; AWSPŚ – poszyt 664; archiwum IZA PSOZ – teczka Dobrzykowice
(11) znalezisko luźne; epoka kamienia – I okres epoki brązu; MAW – mapa 2893
(55) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(56) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(57) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(58) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(59) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(60) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania

Gajków
Jest to wieś wielodrożnicowa.
Strefą „A” ochrony konserwatorskiej objęto obszar, na którym znajdują się: kościół wraz z przyległym cmentarzem, plebanię i budynek dawnego domu ludowego (3.OK-A).
Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto centralną część wsi (7.OK-B). Strefą „B” objęto również znajdujące się w odległości 1 km na północny zachód od centralnej części wsi zabudowania zespołu dawnego młyna.
Strefę ochrony zieleni wyznaczono dla terenów między zabudowaniami zachodniej części wsi a kanałem Odry (3.OZ).
Strefę „E” ochrony ekspozycji wprowadza się dla centralnej części wsi od strony dojazdu z drogi relacji Wrocław – Czernica (3.E) oraz dla średniowiecznego grodziska stożkowatego – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 230/Arch. z dnia 16.05.1966 roku położonego na południe od wsi, na prawym brzegu Odry, obecnie między Kanałem Odra a rzeką Odrą (4.E).

Na zachodnim skraju wsi położony jest zabytkowy cmentarz objęty ochroną konserwatorską.
Wyznaczono strefę „W" ochrony konserwatorskiej dla średniowiecznego grodziska stożkowatego (4.OK-W) oraz dla cmentarzyska przykościelnego (5.OK-W).
Wyznaczono strefę „OW" – obserwacji archeologicznej - obejmującą szeroko całość dawnego siedliska, od południa granica strefy dochodzi do wałów nad Odrą (6.OA-OW).

Wykaz zabytków architektury i budownictwa

- Zespół kościelny:
  - **(III)** kościół parafialny p.w. Św. Małgorzaty, ul. Główna 31, mur., wzmiank. 1276 r., obecny 1711-1713, renow. 1838 r., 1897 r., lata 1933- 34, Nr rejestru 1248, z dnia 05.03.1965 r. o mur z kaplicami przy kościele, ul. Główna 33, 35 (stary nr 31), mur., 2 poł. XIX w.
  - cmentarz, ul. Główna, 1 poł. XVIII w.
  - plebania, ul. Główna 33, 35 (stary nr 31), mur., 1813, pocz. XX w.
  - stodoła przy plebani, ul. Główna 33, 35 (stary nr 31), szach., 2 poł. XIX w.
- Cmentarz katolicki, w południowo-zachodniej części wsi, 2 poł. XIX w.
- Most drogowy, Kanał Janowicki, mur.-stal. ok. 1913 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 24 (stary nr 10), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 5 (stary nr 11), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 28 (stary nr 12), mur., 1870-1890 r., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 36 (stary nr 20), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 38 (star nr 22), mur., poł. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 46 (stary nr 28), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 48 (stary nr 30), mur., 1 poł. XIX w.,
- **(IV)** „Gasthaus" (gospoda), ul. Główna 32 (d. 32), ok. 1870 r., Nr rejestru 702/W z dnia 02.03.1995 r. (karta ewidencyjna biała)
- Dom mieszkalny, ul. Główna 53 (stary nr 39), mur., ok. 1870 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 55 (stary nr 41), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 82 (stary nr 46), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Kanałowa 1, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Polna 1, mur., k. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Polna 2, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Poprzeczna 2, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, d. plebania, ul. Przedszkolna 1, mur., pocz. XX w.

Zabytki archeologiczne

Obszar AZP 81–30
(12) obozowisko; kultura komornicka?, mezolit
grób szkieletowy; neolit
osada?; kultura łużycka?, epoka brązu
stanowisko nr 1/3
(13) osada; wczesne średniowiecze
osada; późne średniowiecze
stanowisko nr 2/4
(14) ślad osadnictwa; neolit
ślad osadnictwa; kultura łużycka?; epoka brązu – okres halsztacki?
ślad osadnictwa; kultura przeworska, późny okres rzymski
ślad osadnictwa; pradzieje
osada; późne średniowiecze
stanowisko nr 3/5

(15) ślad osadnictwa; kultura przeworska, późny okres rzymski
ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
osada; pradzieje
ślad osadnictwa; kultura przeworska, okres rzymski, fazy C–D osada; XIV – XVI w. stanowisko nr 4/6
(16) ślad osadnictwa; kultura przeworska, I w. p.n.e.
stanowisko nr 5/7
(17) osada; neolit
osada; kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki
osada; kultura przeworska, I w. p.n.e.
osada; kultura łużycka?, epoka brązu – okres halsztacki?
osada; kultura przeworska, II–I w. p.n.e.
ślad osadnictwa; X–XII w.
osada; późne średniowiecze
stanowisko nr 6/8
(18) ślad osadnictwa; neolit
ślad osadnictwa; kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki
ślad osadnictwa; kultura komornicka?, mezolit
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
ślad osadnictwa; pradzieje
ślad osadnictwa; kultura ceramiki wstęgowej kłutej, fazy późne
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 7/9
(19) ślad osadnictwa; kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki
stanowisko nr 8/10
(20) osada?; kultura amfor kulistych
stan. nr 9/11
(21) grodzisko stożkowate; koniec XIII w. – XIV w.
stan. nr 10/12, objęte strefą „W" – wpisane do rejestru zabytków pod numerem 230/Arch. z dnia 16.05.1966 roku położone na południe od wsi, na prawym brzegu Odry
(22) osada?; późne średniowiecze
stanowisko nr 17/19
(23) osada; późne średniowiecze stanowisko nr 18/20
(24) osada; pradzieje
osada; kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki
stanowisko nr 19/21
(25) ślad osadnictwa; pradzieje
ślad osadnictwa;
wczesne średniowiecze
osada XIV–XVI w.
stanowisko nr 20/22
(26) ślad osadnictwa; pradzieje
ślad osadnictwa; XII–XIV w.
stanowisko nr 21/23

stanowiska bez lokalizacji:
- ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze stanowisko nr 11/13
- ślad osadnictwa; późne średniowiecze stanowisko nr 12/14
- ślad osadnictwa; pradzieje stanowisko nr 13/15

- ślad osadnictwa; epoka kamienia stanowisko nr 14/16
- ślad osadnictwa; późne średniowiecze stanowisko nr 15/17
- ślad osadnictwa; późne średniowiecze stanowisko nr 16/18

Jeszkowice

Jest to typowa wieś o układzie ulicowym, z zabudowaniami rozłożonymi po obu stronach drogi biegnącej w kierunku północ – południe. Jednakże w północnej części widoczne są ślady pierwotnego, wrzecionowatego placu, ze zbiornikiem wodnym. W centrum wsi znajdują się otoczone murem tereny dawnego folwarku i pałacu – wraz z bardzo rozległym założeniem parkowym – obecnie w zmienionym układzie.

W miejscowości Jeszkowice, strefą „A" ochrony konserwatorskiej objęty został cały zespół śluzy „Janowice" (na Odrze) wraz z dawnymi zabudowaniami mieszkalnymi dla pracowników śluzy (4.OK-A).

Strefę „B" ochrony konserwatorskiej wyznaczono dla północnej części wsi, folwarku wraz z parkiem i zabudowań na południe od założenia folwarcznego (8.OK-B).

Strefą ochrony zieleni objęto obszar parku i teren cmentarza leśnego położonego około 500 m na północny-zachód od zabudowań wsi (4.OZ).

Wyznaczono strefę „OW" – obserwacji archeologicznej - obejmując nią cały obszar wsi wraz z działkami siedliskowymi, o średniowiecznej metryce (7.OA-OW).

Wykaz zabytków architektury i budownictwa

- Stopień wodny „Janowice"
  - elektrownia wodna, mur., ok. 1920-21 r.
  - budynek dyżurki śluzy, mur., 1913 r.
  - śluza komorowa „Janowice I", 1913 r.
  - most drogowy nad śluzą I, żelbet.-stal., 1913 r.
  - śluza komorowa „Janowice II", l. 1917-1942
  - most drogowy nad śluzą II, żelbet.-stal., 1917 r.
- Cmentarz poewangelicki, na północnym zachodzie od wsi, 2 poł. XIX w.
- Park pałacowy, XIX w.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Główna 39 (stary nr 15), mur.-drew., ok. 1880, l. 1905-1910
- Dom mieszkalny, ul. Główna 19, mur.-drew., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 49 (stary nr 21), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 55 (stary nr 25), mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 64 (stary nr 34), mur., ok. 1890 r.
- Dom kultury, ul. Główna 68 (stary nr 38), mur., k. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 41, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalno-gospodarczy ul. Główna 49, mur., 2 poł. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Jelczańska 6,10 (stary nr 21/23), mur., pocz. XX w.

Zabytki archeologiczne

Obszar AZP 81–30

(27) grób ciałopalny; kultura przeworska, I w. p.n.e.
ślad osadnictwa; pradzieje
ślad osadnictwa; kultura przeworska, okres rzymski, fazy C–D
ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze, faza starsza
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 1/24
(28) ślad osadnictwa; neolit

osada; kultura przeworska, późny okres rzymski – okres rzymski
osada; wczesne średniowiecze
osada; późne średniowiecze
stanowisko nr 2/25
(29) grodzisko stożkowate?; XIII – XIV w.?
stanowisko nr 6/29 *(Uwarunkowania specjalne. Jest to najprawdopodobniej grodzisko, o którym wiadomość (ze znakiem zapytania) podana jest na archiwalnej mapie w Muzeum Archeologicznym. Inspekcja w terenie także nie potwierdziła istnienia w tym miejscu grodziska. Nie jest jednak wykluczone, że forma taka istniała w tym miejscu jeszcze w okresie międzywojennym, a później została zniwelowana. Wobec tego zaleca się czasowy zakaz prac ziemnych na tym terenie oraz przeprowadzenie archeologicznych badań sondażowych w celu ustalenia obecności lub braku reliktów grodziska. Badania winne być przeprowadzone na koszt gminy. Jeżeli w ich wyniku stwierdzi się obecność grodziska, jego obszar objęty zostanie strefą „W" ochrony konserwatorskiej. Jeżeli badania dadzą wynik negatywny, wszelkie prace ziemne będą mogły być realizowane zgodnie z ogólnymi zasadami ochrony zabytków archeologicznych)*
(30) ślad osadnictwa; pradzieje
ślad osadnictwa; neolit
osada; kultura przeworska, II – I w. p.n.e.
ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze, faza młodsza
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 10/33
(31) osada?; pradzieje
osada?; wczesne średniowiecze, faza starsza
osada; kultura przeworska, II-I w. p.n.e. – 1 poł. V w. n.e., okres rzymski (faza C)
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 11/34
(32) ślad osadnictwa; pradzieje
ślad osadnictwa; epoka kamienia
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 12/35
(33) osada; kultura przeworska, IV w. n.e. – 1 poł. V w. n.e.
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 13/36
(34) osada?; późne średniowiecze
stanowisko nr 14/37
(35) ślad osadnictwa; epoka kamienia
osada; X – XIII w.
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 15/38
(36) ślad osadnictwa; pradzieje
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 16/39
(37) osada; późne średniowiecze
stanowisko nr 17/40
(38) ślad osadnictwa; pradzieje
ślad osadnictwa; kultura przeworska, okres rzymski, fazy C–D
ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze, faza starsza
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 18/41

(39) ślad osadnictwa; pradzieje
osada?; kultura przeworska, późny okres rzymski – okres rzymski
stanowisko nr 19/42
(40) osada?; pradzieje
osada; X–XI w.
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 20/43

stanowiska bez lokalizacji:
- ślad osadnictwa; kultura łużycka?, epoka brązu?
- ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze stan. nr 3/26
- ślad osadnictwa; neolit, kultura ceramiki wstęgowej rytej?, kultura ceramiki wstęgowej rytej?
- ślad osadnictwa; kultura łużycka?, epoka brązu
- ślad osadnictwa; kultura przeworska, późny okres rzymski
- ślad osadnictwa wczesne średniowiecze stan. nr 4/27
- ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze stan. nr 5/28
- grób szkieletowy; chronologia nieokreślona stan. nr 7/30
- grób szkieletowy; chronologia nieokreślona stan. nr 8/31
- ślad osadnictwa; kultura przeworska, okres rzymski stan. nr 9/32

Kamieniec Wrocławski
Wieś w układzie wielodrożnicowym wykształconym z układu centralnego nawsia, zachowanego w północno – zachodniej części wsi. Położona nad Kanałem Odra, na prawym brzegu, w kierunku pn. – zach. i pd. – wsch. na trasie Czernica – Wrocław.
Strefą „B" ochrony konserwatorskiej objęto centralną część wsi, w tym obszar z zabudowaniami dawnego folwarku oraz część dawnego nawsia, czytelnego w układzie wsi (9.OK-B).
Wyznaczono strefę „OW" – obserwacji archeologicznej obejmującą wieś w granicach historycznej i obecnej zabudowy (8.OA-OW).

Wykaz zabytków architektury i budownictwa
- Park pałacowy, XIX w.
- Most drogowy, Kanał Janowicki, mur.-stal., ok. 1913 r.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Podwale 4, mur., ok. 1900-1910 r.
- Dom mieszkalno-usługowy, ul. Spółdzielcza 10 (stary nr 6), mur., ok. 1850 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 170 (stary nr 23), mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 164 (stary nr 29), mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 160 (stary nr 33), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Wrocławska 42, mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 142 (stary nr 53), mur., 1870 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 59, mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 61, mur., ok.1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 93 (stary nr 62), mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 89 (stary nr 64), mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 73 (stary nr 80), mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 108 (stary nr 83), mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 61 (stary nr 92), mur., XIX/XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 43 (stary nr 106), ok.1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 37 (stary nr 112), mur., ok.1890 r.

Zabytki archeologiczne
Obszar AZP 81–30
(41) ślad osadnictwa; kultura łużycka?, epoka brązu – okres halsztacki
stanowisko nr 1/1
(42) ślad osadnictwa; pradzieje
osada?; kultura łużycka – okres halsztacki
osada; XIV–XVI w.
stanowisko nr 2/2

Krzyków
Miejscowość jest typową wsią folwarczną. Zabudowa wsi rozłożona jest po obu stronach drogi biegnącej od folwarku na zachód i na północ.
Strefą ochrony zieleni zabytkowej objęto tereny dawnego założenia parku i ogrodu przypałacowego (5.OZ).
Wyznaczono strefę „OW" – obserwacji archeologicznej - dla wsi o średniowiecznej metryce, z szeroko objętymi działkami siedliskowymi (9.OA-OW).

Wykaz zabytków architektury i budownictwa
- Dom mieszkalny, ul. Główna 54 (stary nr 1), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 42 (stary nr 3), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 7, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 9, mur., pocz. XX w.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
    - dom mieszkalny, ul. Główna 31 (stary nr 12), mur., pocz. XX w.
    - budynek gospodarczy, ul. Główna 31 (stary nr 12),, mur., pocz. XX w.

Zabytki archeologiczne
(43) osada; II–V okres epoki brązu, okres halsztacki; MAW – mapa 2893
(61) ślad osadnictwa; późne średniowiecze; AZP w trakcie opracowywania
(62) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(63) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(64) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(65) ślad osadnictwa; późne średniowiecze; AZP w trakcie opracowywania

Łany
Łany były rolniczą osadą skupioną przy niewielkim folwarku. Domy położone były po jednej stronie drogi. Otoczone polami i groblami. Wieś leży na prawym brzegu Odry przy trasie Wrocław – Czernica.
Strefą „K" – ochrony krajobrazu kulturowego - objęto całą wieś. Granice strefy pokrywają się z układem grobli i wałów otaczających wieś (2.OK-K).

Wykaz zabytków architektury i budownictwa
- Dom mieszkalny, ul. Odrzańska 5, mur., pocz. XX w.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
    - dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Odrzańska 7, mur., 1898 r.
    - budynek inwentarski, ul. Odrzańska 7, mur., 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Odrzańska 14, mur., ok. 1900 r.

Zabytki archeologiczne
(66) osada; późne średniowiecze; AZP w trakcie opracowywania

Nadolice Małe
Jest to wieś w układzie ulicówki o jednorodnej zabudowie kolonizacyjnej jednakowej na wszystkich działkach siedliskowych.
Strefą „B" ochrony konserwatorskiej objęto zabudowania na południe od drogi Dobrzykowice – Nadolice (10.OK-B).
Wyznaczono strefę „OW" – obserwacji archeologicznej - dla wsi o średniowiecznej metryce (10.OA-OW).

Wykaz zabytków architektury i budownictwa
- Dom mieszkalny, ul. Zielona 4, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Zielona 9, mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Zielona 18 (stary nr 12), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Zielona 13,15 (stary nr 13), mur., ok.1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Zielona 20 (stary nr 14), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Zielona 25 (stary nr 21), mur., ok. 1900 r.

Zabytki archeologiczne
(**67**) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(68) osada; wczesne średniowiecze; osada; późne średniowiecze; AZP w trakcie opracowywania

Nadolice Wielkie
Wieś w układzie wielodrożnicowym.
Strefą „B" ochrony konserwatorskiej objęto zabudowania folwarku wraz z parkiem, centralną część wsi oraz budynki wzdłuż drogi Dobrzykowice – Chrząstawa Wielka (11.OKB), a także teren dworca kolejowego (12.OK-B).
Strefą ochrony zieleni objęto park przypałacowy oraz zespół nasadzeń polnej drogi w pn. części wsi stanowiących pozostałość ciekawej planistycznie i dendrologicznie „dalekiej promenady", założenia widokowo – spacerowego, popularnego w II połowie XVIII w. W sztuce ogrodowej (6.OZ). Strefą tą obejmuje się ponadto aleję wraz ze stawem prowadzącą z terenu folwarku do stacji kolejowej. Jest to przykład ciekawej planistycznie i krajobrazowo kompozycji przestrzennej wiążącej dwa elementy architektoniczne (7.OZ).
Wyznaczono strefę „OW" – obserwacji archeologicznej, szeroko obejmującą cały obszar wsi, wraz z działkami siedliskowymi (11.OA-OW) oraz strefę „W" dla cmentarzyska przykościelnego (6.OK-W).

Wykaz zabytków architektury i budownictwa
- **(V)** Kościół filialny Matki Boskiej Różańcowej, ul. Boczna 7, mur., l. 1847- 1849, renow. wnętrza 1966 r., Nr rejestru 704/W z dnia 31.03 1995 r.
- Cmentarz poewangelicki, na północ od wsi, l. 1902-1903
- Zespół pałacowo-folwarczny, XIX w.:
    - pałac, ul. Stawowa 15 (stary nr 12e), ok. 1900 r.
    - zespół obór, ul. Stawowa 12, mur., ok. l. 1980-90
    - park pałacowy, XIX/XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Boczna 3,5 (stary nr 2), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Boczna 9 (stary nr 4), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Lipowa 1, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Lipowa 3, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Cicha 1 (dawniej ul. Stawowa 1), mur., ok. 1870 r.
- Dom mieszkalny, ul. Stawowa 3, mur., ok. 1900 r.

- Dom mieszkalny, ul. Stawowa 6, mur., k. XIX
- Dom mieszkalny, ul. Cicha 4 (dawniej ul. Stawowa 7), mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Stawowa 12, 14 (stary nr 8), mur., 1914 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 7, mur., 2 poł. XIX w.
- Dom Ludowy, ul. Wrocławska koło nr 7, mur., ok. 1870 r.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Wrocławska 12, mur., k. XIX w.
- Budynek dawnej szkoły, ul. Wrocławska 52, 54 (stary nr 15), ok. 1870 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 57 (stary nr 24), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 45,47 (stary nr 30), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 9 (stary nr 46), mur., ok. 1890 r.

Zabytki archeologiczne
(44) znalezisko luźne; epoka kamienia – I okres epoki brązu
(45) osada; wczesne średniowiecze; MAW – mapa 2893; AWSPŚ – poszyt 659
(46) osada; epoka kamienia, I okres epoki brązu, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich; MAW – mapa 2829; AWSPŚ – poszyt 659
(47) osada; epoka kamienia, epoka brązu, okres halsztacki, wczesne średniowiecze, okres nowożytny; MAW – mapa 2829; AWSPŚ – poszyt 659
(48) osada; kultura przeworska, okres wpływów rzymskich; MAW – mapa 2829; AWSPŚ – poszyt 659
(69) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(70) ślad osadnictwa; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(71) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(72) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(73) osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(74) ślad osadnictwa; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania
(75) osada; wczesne średniowiecze; AZP w trakcie opracowywania
(76) ślad osadnictwa; późne średniowiecze; AZP w trakcie opracowywania
(77) ślad osadnictwa; późne średniowiecze; AZP w trakcie opracowywania
(78) ślad osadnictwa; późne średniowiecze; AZP w trakcie opracowywania.
Przysiółek **Wieściszów** (Nadolice Wielkie)
Położony na lewym brzegu Widawy, na północ od Nadolic Wielkich, z zabudowaniami wokół wewnętrznego, kwadratowego placu.
Strefą „A" ochrony konserwatorskiej objęto cały zespół zabudowań (5.OK-A).

Wykaz zabytków architektury i budownictwa
- **(VI)** Zespół młyna:
  - zbożowy młyn wodny, ul. Boczna 5, ok. 1980 r., Nr rejestru 598/W z dnia 30.12.1988 r.
  - dom mieszkalny, d. dom młynarza, ul. Boczna 5, ok. 1980 r., Nr rejestru 598/W z dnia 30.12.1988 r.
  - chlewnia, ul. Boczna 5, ok. 1980 r., Nr rejestru 598/W z dnia 30.12.1988 r.

Ratowice
Miejscowość o układzie wielodrożnicowym. Położona w zakolu starego koryta Odry, w kierunku wschód-zachód.
Strefą „B" ochrony konserwatorskiej objęto całą wieś w granicach średniowiecznego siedliska (13.OK-B). Ochroną objęte zostały także bruki w zachodniej części wsi i we wschodniej.

Strefą ochrony zieleni objęto teren cmentarza we wschodniej części miejscowości (8.OZ). Ochroną objęto nasadzenia po obu stronach ulicy od centrum wsi do cmentarza (9.OZ).
Strefą „E" ochrony ekspozycji objęto centralną część wsi z dominantą przestrzenną wieży kościoła z punktu rozwidlenia dróg Wrocław – Ratowice, Wrocław – Jelcz (5.E).
Wyznaczono strefę „OW" – obserwacji archeologicznej, dla wsi o średniowiecznej metryce (12.OA-OW) oraz strefę „W" dla cmentarzyska przykościelnego (7.OK-W).

Wykaz zabytków architektury i budownictwa
- Kościół parafialny p.w. św. Antoniego, ul. Wrocławska, mur., k. XIX, 1906 r.
    - plebania, ul. Wrocławska 56 (stary nr 23), mur., 2 poł.. XIX w.
- Cmentarz poewangelicki, na północno-wschodnim krańcu wsi, 2 poł. XIX w.
- Stodoła, ul, Odrzańska 13 (stary nr 11), mur.-szach., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Odrzańska 18 (stary nr 16), mur., 1910 r.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
    - dom mieszkalny, ul. Odrzańska 32 (stary nr 26), mur., XIX/XX w.
    - stodoła, ul. Odrzańska 32 (stary nr 26), szach., pocz. XIX w.
- Willa, ul. Odrzańska 33 (stary nr 27), mur., pocz. XX w.
- Stodoła, ul. Odrzańska 45 (stary nr 35), szach., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Odrzańska 47 (stary nr 37), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Polna 2 (stary nr 3), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Polna 4 (stary nr 5), mur., 1 ćw. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 119 (stary nr 1), mur., k. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 2, mur., k. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 117 (stary nr 4), mur., k. XIX w.
- Szkoła, ul. Wrocławska 111 (stary nr 8), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 101 (stary nr 18), mur., 1886 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 20, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 93, 95 (stary nr 22/24), mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ob. Przedszkole, ul. Wrocławska 54 (stary nr 25), pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 91 (stary nr 26), mur., ok. 1880 r.
- Klub Rolnika, punkt biblioteczny, ul. Wrocławska 27/29/31, ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 83 (stary nr 34), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 79 (stary nr 38), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 75 (stary nr 40), mur., pocz. XX w.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
    - dom mieszkalny, ul. Wrocławska 73 (stary nr 42), mur., pocz. XX w.
    - budynek gospodarczy, stodoła, ul. Wrocławska 73 (stary nr 42), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 69 (stary nr 46), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 32 (stary nr 53), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 61 (stary nr 54), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 59 (stary nr 56), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 57 (stary nr 58), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 22 (stary nr 61), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 20 (stary nr 63), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 10 (stary nr 73), mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 8 (stary nr 75), mur., pocz. XX w.
- Zespół śluzy „Ratowice":
    - budynek wodomistrzówki, mur., 1909 r
    - budynek dyżurki śluzy, mur., ok. 1906 r.
    - most drogowy nad śluzą, mur.-stal., 1906 r.

- śluza komorowa „Ratowice“, 500m na południe od wsi, mur., 1906 r.
- śluza pociągowa, 1906 r. (karta ewidencyjna biała)
- jaz iglicowo-kozłowy, 1906 r.

Zabytki archeologiczne
Obszar AZP 81 – 31
(49) rodzaj stanowiska nieokreślony; epoka kamienia
stanowisko nr 1/8

Wojnowice
Wieś w typie ulicówki.
Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto zabudowania byłego folwarku, teren kościoła oraz cały obszar wsi na wsch. od drogi Czernica – Chrząstawa Wielka (14.OK-B).
Strefą ochrony zieleni objęto teren cmentarza na wsch. skraju wsi oraz cmentarz po zach. stronie drogi z Czernicy do Chrząstawy Wielkiej (10.OZ) i (11.OZ).
Strefą „E“ ochrony ekspozycji objęto widok z drogi od południowej strony na centralną część wsi wraz z kościołem (6.E).
Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej, obejmującą wieś wraz z działkami siedliskowymi (13.OA-OW) oraz strefę „W” ochrony konserwatorskiej dla cmentarzyska przykościelnego (8.OK-W).

Wykaz zabytków architektury i budownictwa
- **(VII)** Kościół filialny pw. św. Wawrzyńca, mur., wzmiank. jako paraf. 1353, ob. L.1801-1805, l. 1841-42, 1889 r. (wieża), odbudowany po spaleniu w 1968 r., Nr rejestru 692/W z dnia 16.05.1994 r.
    - cmentarz poewangelicki, 1 poł. XIX w.
- Cmentarz poewanegelicki, na wschodnim krańcu wsi, 2 poł. XIX w.
- Cmentarz katolicki, na południe od wsi, poł. XIX w.
- Dworek ob. Klub Prasy i Książki, ul. Główna 41, mur., ok. 1870 r.
- Świetlica, ul. Główna 3, mur., l. 1880-90
- Dom mieszkalny, ul. Główna 3, mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 5, mur., ok.1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 8, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 10, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 12, pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 14/16, ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 18, mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 24, mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 25, mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Główna 29, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 30, mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 32, mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 37, mur.-szach. ok. 1890 r.
- Stajnia, ul. Główna 38, mur., ok. 1880 r.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
    - dom mieszkalny, ul. Główna 42, mur., ok. 1890 r.
    - stajnia, ul. Główna 42, mur., ok. 1870 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 45, mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 48, mur., pocz. XX w., 1923 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 49, mur., ok. 1900 r.

- Dom mieszkalny, ul. Główna 50, mur., 1867 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 52, mur., 1911 r.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Główna 55, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 57, mur., pocz. XX w., 1920 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 58, mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 59, mur., ok. 1900 r.

Zabytki archeologiczne
Obszar AZP 81–30
(50) ślad osadnictwa; kultura łużycka, V okres epoki brązu – okres halsztacki
stanowisko nr 1/44
(51) osada; późne średniowiecze
stanowisko nr 2/45
(52) ślad osadnictwa; pradzieje
osada; późne średniowiecze
stanowisko nr 3/46
(53). ślad osadnictwa; kultura przeworska?; okres rzymski, późny ?
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 4/47
Obszar AZP 81–31
(54) ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze
ślad osadnictwa; późne średniowiecze
stanowisko nr 6/1
zabytki archeologiczne bez lokalizacji:
- cmentarzysko?, epoka brązu; stan. nr 5/9

6.6. Uwarunkowania wynikające z ochrony środowiska kulturowego.

1) Większość wsi gminy cechują układy o walorach kulturowych; układy te objęte są strefą „B" ochrony konserwatorskiej, w której występują określone ograniczenia w zagospodarowaniu.
2) Niewielkie fragmenty wsi objęte są strefą „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej. Są to zespoły zabudowy kościelnej z cmentarzem (Dobrzykowice, Gajków); w Jeszkowicach strefą tą objęto zespół śluz „Janowice" (na Odrze) wraz z sąsiadującą zabudową mieszkaniową, a w przysiółku Wieściszów – cały zespół zabudowy tej niewielkiej i odosobnionej jednostki osadniczej.
3) Strefę „E" – ochrony ekspozycji – wyznaczono dla wsi: Dobrzykowice, Ratowice i Wojnowice oraz dla dwóch grodzisk: w Gajkowie i Czernicy; natomiast strefę „K" – ochrony krajobrazu kulturowego – objęto cały układ wsi Łany oraz zespoły łęgów nadodrzańskich.
4) W ewidencji służby ochrony zabytków znajduje się 236 obiektów, najwięcej w miejscowościach: Ratowice (32), Czernica (29), Wojnowice (29), Chrząstawa Wielka (28) i Chrząstawa Mała (26).
5) Na obszarze gminy zidentyfikowano 78 stanowisk archeologicznych; osiem stref obserwacji archeologicznej „OW". Ponadto strefą „W" – ochrony reliktów archeologicznych – objęto grodziska w rejonie wsi Czernica i Gajków oraz cmentarzyska przykościelne w miejscowościach: Chrząstawa Wielka, Gajków, Nadolice Wielkie, Ratowice i Wojnowice. Strefą ochrony archeologicznej objęty jest również cały obszar zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują uwarunkowania w zakresie stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także wymogów ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, jak również występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (strefa ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków), zawarte w niniejszym rozdziale 6, w tym ze zmianami wprowadzonymi niniejszą zmianą studium.

6a. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH.

W granicach zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

DZIAŁ II.

UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE

7. DEMOGRAFIA.

7.1. Dynamika liczebności populacji.

Rozwój liczebności populacji ludzkiej w gminie Czernica w dekadzie lat 90. i na początku XXI wieku przedstawiał się następująco:
1991 r.- 6 685 mieszkańców,
1995 r.- 7162 mieszkańców,
1996 r. - 7200 mieszkańców,
1997 r.- 7262 mieszkańców,
1998 r.- 7379 mieszkańców,
1999 r.- 7465 mieszkańców,
2000 r. - 8057 mieszkańców,
2001 r.- 8146 mieszkańców,
2002 r.- 8371 mieszkańców,
2003 r. - 8590 mieszkańców,
2004 r. - 8783 mieszkańców; 8156 (wg danych gminy),
2005 r. - 8508 mieszkańców (wg danych gminy).

W okresie lat 90. ubiegłego wieku oraz czterech lat obecnego stulecia, tj. w ciągu 13 lat przyrost zaludnienia gminy wyniósł 31,4% (przyrost o 2098 mieszkańców – według danych ze statystyki publicznej). Ta porównawczo wysoka dynamika liczebności populacji (na tle regionu, a także całego kraju) wynika z dodatniej stopy przyrostu naturalnego (chociaż w ostatnich latach wykazującej wyraźny spadek, a w roku 2002 była nawet ujemna), a w szczególności z dodatniego (w większości lat) salda migracji. Zwłaszcza wysoki przyrost zaludnienia odnotowano w latach 1999-2000. Wyniósł on 7,9% (+592 osób – według danych ze statystyki publicznej), co związane było niewątpliwie z ożywionym osadnictwem mieszkańców Wrocławia, którzy znaleźli w gminie Czernica dogodne warunki dla realizacji swojego domu mieszkalnego. Czynniki decydujące o tych sprzyjających warunkach, to:

- położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Wrocławia i dogodne powiązania komunikacyjne, w tym z miastem,
- dostępność i korzystna cena nabywania terenów pod inwestycje (Wrocław posiada ograniczoną pojemność zasiedlania i inwestowania).

Przyrost naturalny oraz saldo migracji (na 1000 mieszkańców) w wybranych latach kształtowały się odpowiednio (według danych ze statystyki publicznej):

rok	przyrost naturalny	saldo migracji
1994 r.	2,4%	-4,5%
1995 r.	0,8%	+8,2%
1996 r.	-1,5%	+6,1%
1997 r.	3,3%	+10,2%
1998 r.	1,6%	+14,1%
1999 r.	1,5%	+10,3%
2000 r.	0,5%	+8,1%
2001 r.	1,3%	+14,9%
2002 r.	-1,6%	+27,6%
2003 r.	-1,7%	+24,6%
2004 r.	1,3%	+28,0%

Pełny zestaw składników ruchu naturalnego przedstawia Tabela nr 7.1. Dla porównania przedstawiono dane dla roku 1995, 2000 oraz roku 2004; w odniesieniu do tego ostatniego przekroju czasowego podano przeciętne wskaźniki dla powiatu i dla województwa.

Tabela nr 7.1. Ruch naturalny ludności (porównanie w trzech przekrojach czasowych).

Wyszczególnienie	Liczba osób	Wskaźnik (na 1000 mieszkańców)	Liczba osób	Wskaźnik (na 1000 mieszkańców)	Liczba osób	Wskaźnik (na 1000 mieszkańców)		
						gmina	powiat	województwo
	1995 r.		2000 r.			2004 r.		
małżeństwa	36	5,0	45	5,6	29	3,3	4,7	4,7
urodzenia żywe	77	10,8	77	9,6	83	9,5	7,4	8,6
zgony ogółem	71	9,9	65	8,1	72	8,2	9,6	9,8
przyrost naturalny	6	0,8	12	1,5	11	1,3	-2,2	-1,2

7.2. Struktura populacji.

Strukturę wieku populacji przedstawiono w Tabelach nr 7.2 i 7.3.

Tabela nr 7.2. Biologiczna struktura wieku populacji.

Grupy wieku	1995 r.	2000 r.	2002 r.		2004 r.	
	%	%	liczba	%	liczba	%
0–2 lat	3,4	3,5	258	3,1	216	2,5
3–6 lat	6,1	5,0	409	4,9	397	4,5
7–14 lat	13,9	12,5	996	11,9	991	11,3
15–17 lat	4,5	5,3	435	5,2	417	4,7
18–59 lat	55,6	58,7	5052	60,4	5507	63,3
powyżej 60 lat	16,7	15,0	1221	14,6	1255	14,3

Tabela nr 7.3. Funkcjonalna struktura wieku.

Grupy wieku	1995 r..	1997 r.	1999 r		2001 r.		2004 r.		województwo
	%	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	%
w wieku przedprodukcyjnym	27,9	27,2	1930	25,9	2102	25,8	2021	23,0	19,5
w wieku produkcyjnym	57,6	57,9	4472	59,9	4968	61,0	5658	64,4	65,1
w wieku poprodukcyjnym	14,5	14,5	1063	14,2	1076	13,2	1104	12,6	15,4

W wieku produkcyjnym znajduje się prawie 65% ludności gminy (Tabela nr 7.3); na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadają 55 osób w wieku nieprodukcyjnym, co oznacza liczące się zasoby pracy. W porównaniu z populacją wojewódzką, ludność gminy Czernica jest wyraźnie młodsza, co wyraża się większym udziałem grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym, przy równoczesnym mniejszym udziale ludności starszej (Tabela nr 7.3).

Specyfiką gminy Czernica jest - obserwowane w ostatnich latach - wyraźne odmładzanie populacji wyrażone znaczącym zmniejszeniem się udziału grupy ludności w wieku podeszłym. Równocześnie zmniejszył się jednak nieco udział dzieci i młodzieży. Ten charakter procesu zmian w strukturze wiekowej tłumaczyć można wpływem grupy ludności,

która napłynęła z zewnątrz. Właśnie w ostatnich latach napływ ten był szczególnie intensywny (*patrz – saldo migracji*).
Obserwowany spadek stopy przyrostu naturalnego wynika tu głównie z czynników kulturowych, w tym przypadku – urbanizacji populacji (w miastach przyrost naturalny jest z reguły niższy – obecnie najczęściej ujemny – niż na terenach wiejskich). W mniejszym stopniu wpływ urbanizacji uwidacznia się w strukturze płci populacji gminy Czernica, którą określa wskaźnik feminizacji o niewielkiej wysokości, tj. 102 kobiety na 100 mężczyzn (dla województwa dolnośląskiego wynosi on ponad 108, a dla powiatu wrocławskiego 103). Z kolei o wpływie urbanizacji świadczy dość wysoka (jak na tereny wiejskie) średnia gęstość zaludnienia – ponad 100 mieszkańców/km2, wyższa niż w powiecie ziemskim wrocławskim.

7.3. Prognozy wzrostu zaludnienia.

Przedstawione poprzednio cechy demograficzne wskazywałyby, że populacja gminy wchodzi już w fazę stabilizacji wzrostu. Gdyby pominąć większe ruchy migracyjne, to można by założyć perspektywiczną wielkość zaludnienia rzędu 8500 mieszkańców. Jednakże naturalne procesy demograficzne są tu istotnie zakłócane w wyniku osadnictwa „zewnętrznego". Przy tym wzrost liczebności populacji może mieć charakter „skokowy".
Zależeć to będzie od:

- przygotowania i udostępnienia rezerw terenowych przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną,
- koniunktury gospodarczej kraju (z którą wyraźnie koreluje dynamika indywidualnego budownictwa mieszkaniowego).

Gdyby tempo przyrostu liczby mieszkańców z ostatnich lat (1994-2002) utrzymało się, to w ciągu najbliższych 5 lat zaludnienie gminy wynosiłoby 9,5 tys. mieszkańców, a do roku 2010 wzrosłoby do 10,3 tys. mieszkańców, do roku 2015 – 11,6 tysiąca mieszkańców i 12,2 tysiąca mieszkańców w 2020 r. (zakładając stopniowo „spłaszczającą" się krzywą wzrostu, tj. z roku na rok malejącą stopę przyrostu zaludnienia). Rzeczywisty wzrost zaludnienia będzie tu jednak wynikał z tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej, a docelową liczbę mieszkańców gminy można by określić pojemnością i wielkością wyznaczonych w Studium terenów przeznaczonych dla funkcji mieszkaniowych. Według strategii rozwoju gminy perspektywiczną liczbę ludności określono na 12 140, jest to więc liczba nieistotnie odbiegająca od wcześniej określonej na podstawie ekstrapolacji dotychczasowego tempa wzrostu zaludnienia i przy założeniu sukcesywnie malejącej stopy przyrostu naturalnego (tj. 12,2 tys. na rok 2020).

7.4. Uwarunkowania wynikające z rozwoju zaludnienia.

1. Względnie dynamiczny wzrost zaludnienia oraz struktura wieku populacji gminy Czernica wynika przede wszystkim z intensywnego napływu ludności z zewnątrz (głównie z miasta Wrocławia). Populację gminy określić można jako młodą i dynamiczną.
2. Następuje jednak (tak jak w innych rejonach regionu i kraju) spadek stopy przyrostu naturalnego oraz proces starzenia się populacji (w przypadku gminy Czernica wyrażającą się jednak wyłącznie spadkiem udziału grupy dzieci i młodzieży przy wzroście grupy produkcyjnej).
3. Dalsze tempo wzrostu zaludnienia (lub jego „naturalne" zahamowanie) zależeć będzie od możliwości rozwoju mieszkalnictwa na obszarze gminy (czyli ekspansji terenów miejskich – aglomeracji wrocławskiej).
4. W związku z pkt 3 przyjęto założenia dwóch warunków perspektywicznej liczby mieszkańców gminy:

- **wariant I** – 8 500 mieszkańców, przy założeniu stagnacji w ruchu liczebności populacji (powszechnie występującej w całym kraju),
- **wariant II** – 12 200 mieszkańców, przy ekstrapolacji dotychczasowej dynamiki wzrostu i założenia sukcesywnie malejącej stopy wzrostu zaludnienia; liczba mieszkańców w tym wariancie zbliżona jest do założonej w Strategii rozwoju gminy.

8. MIESZKALNICTWO.

8.1. Dotychczasowy rozwój zasobów mieszkaniowych.

Zasoby mieszkaniowe w gminie Czernica w 2004 roku obejmowały 2766 mieszkania, 11 966 izb i 259 883 m^2 powierzchni użytkowej. Na 1 mieszkanie w gminie przypada 4,3 izby oraz 94 m^2 powierzchni użytkowej. Na jedną osobę przypada 29,6 m^2 i jest to wskaźnik (jak na warunki krajowe) bardzo wysoki. Również korzystnie przedstawia się wskaźnik liczby osób przypadający na izbę: 0,73 (na terenach wiejskich wskaźnik ten jest zwykle wyższy niż w miastach). Wysoki na wsi jest natomiast wskaźnik liczby osób przypadających na 1 mieszkanie - w gminie Czernica -3,18 (3,30 średnio w powiecie, ale tylko 2,88 średnio w województwie; 2,60 we Wrocławiu).
Na te generalnie korzystne standardy powierzchniowe mieszkań niewątpliwy wpływ miało ożywione budownictwo mieszkaniowe - głównie jednorodzinne, związane z napływem ludności z zewnątrz (głównie z Wrocławia). Potwierdza to też dość wysoki udział budynków mieszkalnych o dobrym stanie technicznym (Tabela nr 8.1). W poszczególnych wsiach gminy omawiane standardy są jednak silnie zróżnicowane. Wysoki standard zasobów mieszkaniowych wyraża się ponadto w wyposażeniu w podstawowe urządzenia techniczne; 96,4% mieszkań posiadało wodociąg, 88,7% ustęp spłukiwany, 88,8% łazienkę i 81,4% centralne ogrzewanie. W okresie 2002-2004 liczba mieszkań wzrosła o 343, tj. prawie o 14,2% (powierzchnia użytkowa wzrosła o 18,5%), podczas gdy liczba mieszkańców powiększyła się tylko o 4,9%. W roku 2004 oddano do użytku 85 nowych mieszkań (wszystkie w zabudowie indywidualnej); 462 izb i 12 179 m^2 powierzchni użytkowej.
Wskaźnik: 9,7 mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców (2004 r.) należał do najwyższych w województwie (średnio: 2,2, a w powiecie 7,0 oddanych mieszkań/1000 mieszkańców; znacznie niższym wskaźnikiem odznaczał się też Wrocław: 3,2 oddanych do użytku mieszkań/1000 mieszkańców).
Własność gminy tworzą tylko 33 mieszkania (1,2% ogólnych zasobów); 82 izb (0,7%) i 1432 m^2 powierzchni użytkowej (0,5%). Przeciętne mieszkanie komunalne liczy 2,5 izby i ma powierzchnię użytkową o wielkości 43,4 m^2.

Tabela nr 8.1. Stany techniczne zabudowy mieszkaniowej (ocena z drugiej połowy lat 90.).

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Stan techniczny		
			dobry	średni	zły
1	Chrząstawa Mała	143	114	25	4
2	Chrząstawa Wielka	109	50	45	14
3	Czernica	165	116	45	4
4	Dobrzykowice	69	44	22	3
5	Gajków	125	75	42	8
6	Jeszkowice	122	78	35	9
7	Kamieniec Wrocławski	287	234	45	8
8	Krzyków	35	26	7	2
9	Łany	35	17	15	3
10	Nadolice Małe	35	26	7	2
11	Nadolice Wielkie	78	63	15	-
12	Ratowice	197	165	25	7

13	Wojnowice	78	51	20	7
Razem		**1478**	**1059**	**348**	**71**
Razem w %%		**100%**	**71,6%**	**23,6%**	**4,8%**

8.2. Uwarunkowania wynikające z założonego przyrostu zasobów mieszkaniowych.

Założenia

- 1 mieszkanie = 1 gospodarstwo domowe; docelowa średnia liczebność gospodarstwa domowego = 2,8 osób *(obecnie 3,18 osoby/mieszkanie; średnio na 1 mieszkanie przypada 1,1 gospodarstwa domowego, co wskazuje na utrzymujący się jeszcze deficyt mieszkań),*
- całość przyszłych mieszkań (w uproszczonym założeniu) realizowana będzie w zabudowie jednorodzinnej (chociaż przewiduje się także możliwość powstania niewielkich zespołów zabudowy wielorodzinnej),
- uśredniona powierzchnia brutto terenów mieszkaniowych na 1 nowy dom (mieszkanie) = 2000 m2 (*obecnie na jedno mieszkanie przypada około 950 m2 powierzchni terenów mieszkaniowych),*
- dwa warianty perspektywicznego wzrostu zaludnienia gminy:
  - wariant I - 8500 osób (stabilizacja wzrostu),
  - wariant II - 11 200 osób (utrzymanie się dotychczasowej dynamiki liczebności populacji, a następnie stabilizacja wzrostu zaludnienia po około 2020 roku),
- zachowany stan zasobów mieszkaniowych (przy założeniu braku ubytków – 2766 mieszkań).

Określenie zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe

Wariant I

- 8500 mieszkańców: 2,8 osób/mieszkanie = 3036 mieszkań (w okresie perspektywicznym),
- 3036 mieszkań – 2 766 mieszkań (zachowany stan zasobów mieszkaniowych) ≈ 270 nowych mieszkań (domów jednorodzinnych),
- 270 domów (działek) x 2000 m2/dom = 54 ha nowych terenów mieszkaniowych,

Wariant II

- 12 200 mieszkańców: 2,8 osób/mieszkanie = 4360 mieszkań,
- 4360 mieszkań – 2766 mieszkań ≈ 1600 nowych mieszkań – domów jednorodzinnych (przyrost),
- 1600 domów x 2000 m2/dom ≈ **320 ha** nowych terenów mieszkaniowych,

W Studium z 1999 r. wyznaczono 932 ha terenów mieszkaniowych, których pojemność określono na 16 tys. mieszkańców. W niniejszym Studium wyznaczono 2260 ha terenów mieszkaniowych (i mieszkaniowych z innymi funkcjami), których pojemność można (przy przyjęciu omówionych wcześniej założeń) określić na około 11 300 mieszkań, dla ponad 32 tys. mieszkańców. Gdyby jednak przyjąć dotychczasową intensywność zabudowy mieszkaniowej (w zaokrągleniu 1000 m2 /mieszkanie), to pojemność wyznaczonych w Studium terenów (przy wskaźniku liczebności gospodarstwa domowego – 2,8 osoby) wynosiłaby ponad 64 tys. mieszkańców.

Dotychczas uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla przyszłych (nowych) terenów, głównie mieszkaniowych, o łącznej powierzchni około 1130 ha. Podtrzymując przyjęte w założeniach wskaźniki, tereny objęte planami miejscowymi umożliwią przyrost zasobów mieszkaniowych o 5650 mieszkań, co oznaczałoby możliwość zamieszkiwania dla prawie 16 tys. osób (przy wskaźniku 2,8 osób/mieszkanie). Oczywiście w pierwszej fazie zasiedlania omawianych trenów zaludnienie może być przejściowo wyższe (ze względu na większą liczebność gospodarstwa domowego, która następnie sukcesywnie

będzie maleć). Jeśli uwzględni się rozgęszczenie istniejących zasobów mieszkaniowych (docelowo do wskaźnika 2,8 osób/mieszkanie), to łączna liczba mieszkańców gminy (po wypełnieniu objętych planami terenów) wynosić powinna: 5650 mieszkań + około 2766 mieszkań » 10 500 x 2,8 » 29 400 mieszkańców).
Sposób sterowania procesem przeznaczenia na cele mieszkaniowe nowych terenów przedstawiono w rozdziale 16.

9. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA (USŁUGI SOCJALNE).

9.1. Administracja, łączność, bezpieczeństwo publiczne.

We wsi Czernica znajduje się Urząd Gminy. W gminie działają dwa urzędy pocztowe – we wsi Kamieniec Wrocławski i Czernica, a w Chrząstawie Małej punkt pocztowo-nadawczy. Remizy straży pożarnej zlokalizowane są we wsiach: Chrząstwa Wielka oraz Nadolice Wielkie.

9.2. Usługi socjalne.

Do usług socjalnych zaliczono tu takie aktywności i obiekty, które są utrzymywane - w całości lub w części - ze środków budżetowych (gminnych lub państwowych). Są to więc usługi oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury oraz sportu i rekreacji. W ostatnich latach, po zmianach ustrojowych państwa, obserwuje się także rozwój prywatnej inicjatywy i komercjalizację usług omawianego typu (prywatne szkoły, ośrodki zdrowia, wypożyczalnie kaset video itp.). Jednakże w podstawowym zakresie usługi takie, nawet przy daleko posuniętej liberalizacji państwa, najprawdopodobniej nadal będą świadczone w oparciu o środki budżetowe.
Rozwój i utrzymanie w miarę „pełnego" zakresu oraz odpowiedniej jakości usług socjalnych byłoby jednak w gminie Czernica nieracjonalne ekonomicznie. Wynika to przede wszystkim z nadal małego potencjału ludnościowego obszaru (rejonu obsługi) przy równocześnie konkurencyjnym oddziaływaniu pobliskiego Wrocławia. Te same powody mogą zniechęcać również sektor prywatny do podejmowania komercyjnej działalności omawianego typu. Podobnie jak w całym kraju, obserwuje się w gminie Czernica postępującą redukcję usług socjalnych. W miarę jednak wzrostu zamożności społeczeństwa i postępującego osadnictwa (ekspansji Wrocławia) poszerzać się będzie lokalny rynek różnych usług, w tym o omawianym tu charakterze.

Usługi ochrony zdrowia w gminie Czernica reprezentował poprzednio jeden ośrodek zdrowia zlokalizowany we wsi Kamieniec Wrocławski. Obecnie ośrodek ten ma charakter niepubliczny. Niepubliczny ośrodek zdrowia powstał również w Czernicy. Pojawiło się ponadto kilka prywatnych gabinetów specjalistycznych. Działają też w gminie dwie apteki – w Czernicy i w Kamieńcu Wrocławskim.

Na **bazę kulturalną**, z której korzystają mieszkańcy gminy Czernica, składają się: dom kultury w Kamieńcu Wrocławskim, który w ostatnich latach przekształcono w świetlicę wiejską oraz świetlice wiejskie w: Gajkowie, Krzykowie, Ratowicach i Wojnowicach.
Remizy strażackie w Chrząstawie Wielkiej, Nadolicach Wielkich i Kamieńcu Wrocławskim dysponują salami umożliwiającymi organizowanie różnych imprez. Biblioteki wiejskie (6 obiektów) dysponują łącznie zbiorem 71,4 tys. woluminów (8129,3,2 wol./1000 mieszkańców). W 2004 roku na jednego czytelnika przypadało 26,4 wypożyczonych woluminów (22,7 średnio w powiecie i 21,0 w województwie). Biblioteki znajdują się we wsiach: Czernica, Chrząstawa Wielka, Jeszkowice, Kamieniec Wrocławski, Nadolice Wielkie i Ratowice.

Usługi sportu i rekreacji. W gminie Czernica istnieje 12 boisk sportowych, głównie przy szkołach. Są to z reguły boiska trawiaste, wymagające uporządkowania. Przy każdej szkole powinna znajdować się sala gimnastyczna – obecnie takie sale znajdują się przy szkołach tylko w Kamieńcu Wrocławskim, Chrząstawie Wielkiej i Czernicy.

Usługi oświaty. Na terenie gminy Czernica znajduje się pięć szkół podstawowych, do których w roku szkolnym 2005/2006 uczęszczało około 692 uczniów, (w 2003/2004 – 694 uczniów). Obejmują one łącznie 39 oddziałów oraz 5 oddziałów zerowych. Szkoły te zlokalizowane są w Czernicy (154 uczniów), Chrząstawie Wielkiej (119 uczniów), Dobrzykowicach (113 uczniów), Kamieńcu Wrocławskim (238 uczniów) i Ratowicach (68 uczniów). Na jeden oddział szkolny przypada 17,7 ucznia. W Czernicy, Kamieńcu Wrocławskim i Chrząstawie Wielkiej działają gimnazja o łącznej liczbie w roku szkolnym 2005/2006 r. - 390 uczniów, (w 2003/2004 - 389 uczniów). W Chrząstawie Wielkiej funkcjonuje od września 2004 r. zespół szkolny obejmujący gimnazjum i szkołę podstawową. Łączna liczba oddziałów w gimnazjum wynosi 17 (ok. 23 uczniów/oddział).
We wsi Czernica znajduje się Powiatowy Zespół Szkół nr 2, do których uczęszczało w roku szkolnym 2005/2006 - 142 uczniów, (w 2003/2004 – 167 uczniów). Na zespół ten, o łącznej liczbie 17 oddziałów, składa się:
- Liceum Ogólnokształcące o profilu humanistyczno-językowym,
- Liceum Profilowane o profilu elektronicznym,
- Liceum Ogólnokształcące Uzupełniające o profilu humanistycznym - dwuletnie,

W gminie działa samodzielne przedszkole publiczne we wsi Czernica (3 oddziały – 75 dzieci) oraz oddziały przedszkolne Zespołu Szkolno – Przedszkolnego w Ratowicach. W roku szkolnym 2005 do przedszkoli uczęszczało 65 dzieci w wieku 3-5 lat, co stanowiło 34,2% liczby dzieci z tej grupy wiekowej. Z grupy dzieci 6-letnich 31 uczęszczało do przedszkoli - tzw. „0”, a 77 do grup sześciolatków przy szkołach podstawowych. W porównaniu z terenami wiejskimi kraju wskaźnik uczestnictwa w wychowaniu przedszkolnym jest względnie korzystny (prawie „miejski”; przeciętnie na polskiej wsi tylko 7% dzieci korzysta z wychowania przedszkolnego), jest równocześnie gorszy od przeciętnego wskaźnika dla województwa dolnośląskiego (53,9%), nie mówiąc już o Unii Europejskiej, gdzie prawie 90% dzieci objętych jest wychowaniem przedszkolnym.

9.3. Obiekty sakralne i cmentarze.

We wsiach: Chrząstawa Wielka, Czernica, Dobrzykowice, Gajków, Kamieniec Wrocławski, Nadolice Wielkie, Ratowice i Wojnowice znajdują się kościoły należące do parafii rzymsko-katolickich. Cmentarze występują we wsiach: Wojnowice (cmentarz komunalny), Nadolice Wielkie (cmentarz żołnierzy niemieckich – Park Pokoju – jeden z czterech w Europie) oraz cmentarze parafialne w Chrząstawie Wielkiej, Dobrzykowicach (dwa cmentarze), Gajkowie i Nadolicach Wielkich. W Kamieńcu Wrocławskim planuje się urządzenie nowego cmentarza komunalnego o powierzchni 5,0 ha.

9.4. Uwarunkowania wynikające z założonego rozwoju infrastruktury społecznej.

1) Zakłada się utrzymanie dotychczasowej sieci placówek oświaty szkolnej, przy działaniach na rzecz podwyższenia jakości świadczonych usług (modernizacje obiektów budowlanych, doposażenie w różne pomoce edukacyjne, wyposażenie w sale gimnastyczne, wzrost poziomu kadry nauczającej itp.). Pomimo zakładanego znacznego wzrostu zaludnienia gminy, wzrost liczebności dzieci w wieku szkolnym nie powinien być na tyle znaczący, ażeby wpływać na sieć placówek oświaty i wychowania.

2) Zwiększyć się powinna liczba obiektów/oddziałów przedszkolnych, m.in. w celu objęcia znacznie większej niż dotychczas grupy dzieci wychowaniem przedszkolnym, do którego w Unii Europejskiej przywiązuje się dużą wagę.
3) Istotnie wzrosnąć powinny tereny zagospodarowane rekreacyjnie, w szczególności w rejonie jeziora Bajkał oraz w oparciu o walory przyrodniczo – krajobrazowe w dolinie Widawy (północna część gminy); funkcje rekreacyjne gminy w znacznej części będą miały charakter ponadlokalny (m.in. obsługa mieszkańców Wrocławia).
4) Sukcesywne starzenie się społeczeństwa wymagać będzie tworzenia różnych obiektów socjalnych skierowanych na obsługę ludzi starych, takie jak: domy pogodnej starości lub domy starców, hospicja itp.
5) Wzrost populacji ludzkiej winien znajdować odzwierciedlenie w zabezpieczeniu rezerw terenowych pod rozbudowę – także w dalszej przyszłości – cmentarzy.
6) Przewiduje się komercjalizację takich rodzajów usług „socjalnych", jak kultura i rozrywka oraz ochrona zdrowia. Nie można wykluczyć też powstawania niepublicznych ośrodków oświaty. Wzrost osadnictwa „wrocławskiego" w gminie Czernica i tym samym wzrost zaludnienia oraz wzrost zamożności społeczeństwa sprzyjać powinny rozwojowi tego typu skomercjalizowanych usług.

10. BAZA EKONOMICZNA GMINY.

10.1. Dotychczasowa struktura gospodarki.

W roku 2002 w gminie Czernica zarejestrowanych było 636 podmiotów gospodarki narodowej, w tym 614 (96,5%) sektora prywatnego, w roku 2004 – 716 podmiotów, w tym 690 (96,4%) sektora prywatnego. Tak jak wszędzie, zdecydowanie dominują firmy osób fizycznych (81,1% ogólnej liczby podmiotów). Spółek działających na zasadach prawa handlowego jest 32, w tym 8 z udziałem kapitału zagranicznego. Ponadto na terenie gminy działa jedno przedsiębiorstwo państwowe oraz pięć spółdzielni. Wśród firm notuje się znaczne fluktuacje; jedne upadają, a na ich miejsce pojawiają się nowe. Jest to proces naturalny, związany z gospodarką rynkową, zwłaszcza w jej wcześniejszym stadium rozwoju.
Występuje jednak generalna tendencja przyrostu liczby firm; w okresie 1998-2004 przybyło 215 podmiotów gospodarczych. Nadal jednak wskaźnik liczby firm przypadających na 1000 mieszkańców, wynoszący 81,5 (2004 r.), jest relatywnie niski, niższy niż średni dla województwa (105,2), a także powiatu (87,8 podmiotów gospodarczych/1000 mieszkańców). Tu jednak zaznaczyć należy, że część populacji gminy utrzymuje się z pracy we Wrocławiu (gmina, jako część aglomeracji, pełni funkcje mieszkaniowe). Dlatego też stopa bezrobocia, chociaż wysoka, należy jednak do najniższych w województwie (około 17%). Podobnie jak w całym kraju, od roku 1997 notowany jest stały wzrost stopy bezrobocia, związany ze spadkiem koniunktury gospodarczej w skali makroekonomicznej. Wzrost ten był jednak mniej drastyczny niż w wielu innych rejonach województwa. W roku 2004 zarejestrowano 581 bezrobotnych (tyle samo mężczyzn co kobiet). W stosunku do roku 2003 liczba bezrobotnych wzrosła o 27 osób.
W strukturze branżowej podmiotów gospodarczych największy udział mają przedsiębiorstwa handlowe i usług naprawczych – 27,8% (29,2% - w 2002 r.)liczby ogólnej podmiotów. Na drugim miejscu znajdują się firmy budowlane 15,2% – (16,5% w 2002 r.). Obsługą nieruchomości zajmuje się 14,2%, a przedsiębiorstwa przemysłowe obejmują 13% ogólnej liczby podmiotów gminy (taki sam był udział tych branż w roku 2002). Struktura branżowa podmiotów gospodarczych w gminie Czernica nie zmienia się zatem istotnie.
W związku z nadal postępującym osadnictwem „zewnętrznym", relacja: miejsce pracy (Wrocław) → miejsce zamieszkania (gmina Czernica), będzie się wzmacniać. Osadnictwo to, głównie ludności o wyższym statusie społecznym i poziomie zamożności, stwarza jednak

korzystne przesłanki dla rozwoju różnych aktywności gospodarczych na miejscu, nastawionych na obsługę wzrastających terenów mieszkaniowych. Udział populacji zurbanizowanej w ogólnej liczbie mieszkańców gminy i jej funkcjonalny związek z Wrocławiem, znajduje pewne odzwierciedlenie w poziomie wykształcenia, który jest tu – jak na gminę wiejską - dość wysoki, niewiele niższy od przeciętnego w województwie, ale wyższy niż w powiecie (Tabela nr 10.1).

Tabela nr 10.1. Poziom wykształcenia populacji gminy Czernica na tle województwa i powiatu oraz miasta Wrocławia (odsetek grupy ludności w wieku 13 i więcej lat).

Poziom wykształcenia	Gmina Czernica	Województwo dolnośląskie	Powiat wrocławski	Miasto Wrocław
wyższe	9,9	9,9	6,8	19,8
policealne („półwyższe”)	2,6	3,4	2,4	4,1
średnie (w tym ogólnokształcące)	23,7 (24,4)	29,9 (30,0)	25,0 (22,3)	36,7 (60,3)
zasadnicze	27,7	23,3	26,5	15,2
podstawowe i niższe	31,2	28,7	33,6	20,1

Wskaźnik dochodu budżetu gminy w 2002 r. wynosił 1325 zł/mieszkańca, a w 2004 r. – 1578 zł, co stawiało gminę Czernica na 49 miejscu wśród 79 gmin wiejskich województwa dolnośląskiego. Wskaźnik ten jest znacząco niższy od przeciętnego dla gmin województwa (1723 zł/mieszkańca), a tym bardziej niższy od przeciętnego dla gmin powiatu ziemskiego wrocławskiego (2644 zł/mieszkańca). Dla porównania można przytoczyć najwyższy wskaźnik dla gminy wiejskiej województwa – 8025 zł/mieszkańca (gmina Kobierzyce w powiecie wrocławskim); najniższy niewiele przekracza 1100 zł/mieszkańca. W dochodach ogólnych budżetu gminy Czernica udział dochodów własnych stanowi tylko 45,9% (w 2004 r.), 57,2% przeciętnie w gminach województwa i aż 71,9% w gminach powiatu. Najwięcej dochodów własnych gminy pochodzi z podatku od nieruchomości – 31,2% (przeciętnie w województwie 31%). Wydatki gminy były w 2004 r. wyższe od dochodów (wskaźnik około 1791 zł/mieszkańca). Największe wydatki (42%) poniesiono na oświatę; przeciętnie w gminach województwa sektor ten pochłonął 36,5% wydatków z ich budżetów. Na ochronę zdrowia i opiekę społeczną przeznaczono 10,6% ogólnych wydatków gminy, a na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska 15,4% (w przeciętnej gminie województwa - 10,1%). Struktura wydatków budżetów gmin podlega silnym zmianom z roku na rok. Oświata pozostaje jednak dominującym sektorem w tej strukturze.

Obecną strukturę gospodarczą gminy trudno jest jednoznacznie określić, gdyż miejscowej ludności. W wykazanej strukturze zatrudnienia w przedsiębiorstwach angażujących więcej niż 9 osób, największy udział ma sektor przemysłowy wraz z budownictwem – 53,7% (63,4% w 2002 r.), a następnie usługi nierynkowe - 36,0% (25,7% w 2002 r.). Na usługi rynkowe przypada niespełna 10% zatrudnionych. Oczywiście powyżej przytoczone za rocznikiem statystycznym wskaźniki niczego nie mówią, a już w żadnym razie na ich podstawie nie można ustalić struktury funkcji gminy i struktury jej bazy ekonomicznej. Z pewnością większa część aktywnych zawodowo mieszkańców pracuje – na terenie gminy – w małych przedsiębiorstwach lub we własnym indywidualnym gospodarstwie rolnym, i te małe

podmioty gospodarcze odgrywają dominującą rolę w bazie ekonomicznej gminy oraz jako źródło utrzymania miejscowej ludności (pomijając pracujących poza gminą).
Pomimo braku obiektywnych miar funkcji i dotyczących struktury bazy ekonomicznej, na podstawie innych przesłanek funkcje i strukturę gospodarki gminy Czernica oraz procesy dotychczasowego rozwoju gospodarczego można określić następująco:

- sukcesywnie maleje znaczenie rolnictwa w gminie i ta tendencja utrzymywać się będzie w jej dalszym rozwoju społeczno-gospodarczym, m.in. w związku z kurczeniem się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- nastąpił, w okresie zmian ustrojowych państwa (po roku 1989), upadek przemysłu,
- następuje stały przyrost małych (tj, o zatrudnieniu poniżej 10 osób) przedsiębiorstw o różnym nierolniczym profilu działalności (produkcja, naprawy, usługi, budownictwo, transport, finanse itp.) i taka „drobna" przedsiębiorczość powinna odgrywać coraz większą rolę w dalszym rozwoju gospodarczym gminy,
- istotną rolę w strukturze funkcji gminy odgrywa (jako funkcja „zewnętrzna") mieszkalnictwo; w dalszym rozwoju następować będzie wzmocnienie tej funkcji gminy w ramach rozwoju aglomeracji wrocławskiej.

10.2. Rolnictwo i leśnictwo.

W gminie Czernica przeważa zbożowo-okopowy kierunek produkcji z preferencją upraw roślin charakterystycznych dla gleb lekkich. Warunki siedliskowe i wrażliwość środowiska przestrzeni rolniczej gminy nie stwarzają odpowiednich warunków dla intensywniejszych form gospodarki rolnej (m.in. ze względów ekologicznych niepożądane jest stosowanie na większą skalę nawozów i środków ochrony roślin). Nie wskazana jest też hodowla na skalę przemysłową, tj. chów zwierząt w dużych fermach o technologii bezściołowej.

Tabela nr 10.2. Użytkowanie gruntów rolnych i leśnych.

Wyszczególnienie		1999 r.		2003 r.		2005 r.	
		ha	%	ha	%	ha	%
powierzchnia ogólna gminy		8 418	100,0	8 418	100,0	8361	100,0
użytki rolne ogółem		5 431	64,5 (100,0)	5 405	64,2 (100,0)	5 478	65,5 (100,0)
w tym:							
	grunty orne	3 908	46,4 (71,0)	3 886	46,2 (71,9)	4 093 (74,7)	49
	- sady	33	0,4 (0,6)	31	0,4 (0,6)	27 (0,5)	0,3
	- łąki	975	11,6 (17,9)	975	11,6 (18,0)	865 (15,8)	10,3
	- pastwiska	515	6,1 (9,5)	513	6,1 (9,5)	494 (9,0)	5,9
lasy i grunty leśne		1 625	19,3	1 625	19,3	1 715 (31,3)	20,5
nieużytki				97	1,2	97,45	1,2

(_) w nawiasie podano udział w strukturze przestrzeni rolniczej w%%

W użytkowaniu indywidualnych gospodarstw rolnych znajduje się prawie 5000 ha powierzchni gruntów użytkowanych rolniczo. Główną pozycję w produkcji stanowią ziemniaki i zboża a na ich bazie chów trzody chlewnej. W ostatnich latach, podobnie jak w innych rejonach kraju, spadła obsada trzody chlewnej i – w szczególności – bydła. Istniejące fermy drobiu w wielu przypadkach zostały zamienione na hurtownie. Niektóre jednak fermy drobiowe utrzymały swoją działalność (np. ferma indyków w Jeszkowicach). Gospodarka uspołeczniona również przeżywa regres. Do niedawna działająca Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Wojnowicach została zlikwidowana.
Na 1 mieszkańca przypada 0,77 ha użytków rolnych, w tym 0,55 ha gruntów ornych. Dane te są porównywalne z odpowiednimi wskaźnikami dla byłego województwa wrocławskiego. Struktura agrarna gminy charakteryzuje się znacznym rozdrobnieniem gospodarstw rolnych

sektora prywatnego, chociaż wskaźnik – 9,9 ha użytków rolnych/gospodarstwo nie odbiega istotnie od średniokrajowego i średniowojewódzkiego. Na ogólną ilość 497 gospodarstw rozkład wielkości gospodarstw rolnych przedstawia się następująco:

- 43,3% stanowią gospodarstwa o powierzchni do 1,5 ha,
- 26,2% gospodarstwa 1-5 ha,
- 14,1% gospodarstwa 5-10 ha,
- 12,2% gospodarstwa 10-20 ha,
- 4,2% gospodarstwa 20-50 ha oraz jedno duże gospodarstwo o areale około 800 ha.

Tylko cztery gospodarstwa rolne znalazły się w grupie powyżej 50 ha. Tak więc rolnictwo, przy takiej strukturze własnościowej i przy nienajwyższych walorach produkcyjnych przestrzeni rolniczej, nie może stanowić podstawowego źródła utrzymania ludności, a jedynie funkcje żywicielskie i uzupełniające. Po 1989 roku sektor prywatny stopniowo powiększa swój stan posiadania uczestnicząc w procesie zagospodarowania gruntów i obiektów po PGR-erowskich, wykupując je na własność lub dzierżawiąc.

Od 1989 roku odnotowuje się – o czym już wcześniej wspomniano - także spadek pogłowia zwierząt hodowlanych spowodowany obniżeniem się opłacalności hodowli.

Zmniejszenie się liczby zwierząt gospodarskich powoduje, iż zasoby łąk i pastwisk, które stanowią bazę paszową dla hodowli bydła, są w niedostatecznym stopniu wykorzystane i ogranicza się ich nawożenie (wysokie ceny nawozów sztucznych), co jednak w wielu miejscach może być ekologicznie korzystne.

Areał gruntów leśnych (2004 r.) wynosi 1 660,9 ha, z tego na lasy przypada 1 622,2 ha. Gospodarka leśna zdominowana jest prze przedsiębiorstwo Lasy Państwowe, do którego należy 1 620,5 ha gruntów leśnych gminy (99,9%). Lasy prywatne obejmują areał 32,2 ha gruntów leśnych (z tego 23,0 ha to lasy). W roku 2004 pozyskano 31 m^3 (81 m^3 w 2003 r.)

10.3. Pozostała nierolnicza sfera produkcyjna, usługi komercyjne i otoczenie biznesu.

Czernica to gmina, w której w sposób widoczny nastąpiły zmiany, jakie zaszły w całej gospodarce narodowej. Zmniejszyło się zatrudnienie w gospodarce uspołecznionej, a odnośnie struktury branżowej - w rolnictwie i przemyśle. Wzrosło natomiast w sektorze szeroko pojętych usług. Trend ten będzie utrzymywał się w dalszym ciągu, ponieważ w gminie występują przesłanki dla rozwoju tego rodzaju działalności (przewidywany znaczny wzrost zaludnienia).

Obecnie jednak względnie słabo rozwinięta jest sieć zakładów świadczących usługi podstawowe (tj. dla miejscowej ludności). Pojawiły się natomiast branże, które wymagają odpowiedniego, fachowego wykształcenia, takie jak doradztwo finansowe i podatkowe, biura rachunkowe, prowadzenie ksiąg podatkowych itp., a więc usługi „specjalizowane" nastawione na obsługę klientów także spoza gminy.

Większe zakłady przemysłowe, to przede wszystkim:

- Wojskowe Zakłady Łączności w Czernicy,
- Zakłady Produkcji Kostki Brukowej w Gajkowie,
- Przedsiębiorstwo Produkcyjne Handlu i Usług PREMAG Sp. z o.o. w Ratowicach,
- Zakład Syntezy Organicznej SYNPEKO w Dobrzykowicach.

W przemyśle zatrudnionych jest obecnie około 409 osób (388 mężczyzn).

Całkowicie sprywatyzowany jest handel, gastronomia i usługi podstawowe. Są to miejsca pracy, w których występują duże fluktuacje, zależne od aktualnej sytuacji gospodarczej. Najczęściej są spotykane zakłady produkcyjno-usługowe zatrudniające do 3-4 osób.

Struktura działalności gospodarczej w gminie Czernica według EKD przedstawia się następująco:

· działy wiodące:

- produkcja sprzętu i aparatury radiowej, telewizyjnej i komunikacyjnej,

- obsługa i naprawy pojazdów mechanicznych,

· działy pozostałe:
- produkcja artykułów spożywczych,
- produkcja drewna i wyrobów z drewna,
- reprodukcja zapisów nośników informacji,
- produkcja metalowych wyrobów gotowych,
- produkcja mebli,
- budownictwo.

W 2003 r. w gminie Czernica działało 45 placówek handlowych o łącznej powierzchni użytkowej 2450 m^2 i łącznym zatrudnieniu 96 osób. Od roku 1999 liczba sklepów wzrosła o prawie 34%. Wskaźnik – 191 mieszkańców/sklep znacznie jednak odbiega (niekorzystnie) od przeciętnego wskaźnika dla województwa (90 mieszkańców) i powiatu (125 mieszkańców/sklep). Wynika to m.in. z silnego konkurencyjnego oddziaływania pobliskiego Wrocławia i Jelcza-Laskowice, hamujących rozwój funkcji handlu detalicznego na większą skalę. To samo dotyczy gastronomii. Obecnie na terenie gminy znajdują się cztery zakłady gastronomiczne: bar „Hubert" w Ratowicach, kawiarnia „Irena" w Czernicy, „Amal" – bar gastronomiczny w Gajkowie oraz kawiarnia „U Dziadka" w Ratowicach. Punkt gastronomiczny znajduje się ponadto przy stacji benzynowej w Gajkowie; jest to jedyna stacja paliw na terenie gminy Czernica.

W gminie Czernica słabo dotychczas rozwinęły się funkcje turystyczne i rekreacyjne, chociaż są dogodne warunki do rozwoju rekreacji, m.in. w oparciu o jezioro Bajkał, które może pełnić funkcję ośrodka sportów wodnych, oraz lasy (duże kompleksy leśne w rejonach wsi: Krzyków, Nadolice Wielkie, Chrząstawa Mała i Chrząstawa Wielka). We wsi Chrząstawa Wielka znajduje się gospodarstwo agroturystyczne. Ta forma wypoczynku powinna się nadal rozwijać.

Baza noclegowa gminy ogranicza się obecnie do jednego obiektu w Czernicy dysponującego 44 miejscami (dane z 2002 r.; brak danych z lat późniejszych), z których w 2002 roku skorzystało 700 gości (w tym 24 z zagranicy), w 2004 r. przebywało 811 gości (w tym tylko jedna osoba z zagranicy) i udzielono 8263 noclegów. Pokoje noclegowe znajdują się też przy Karczmie w Chrząstawie Małej (8 pokoi). Natomiast nowy obiekt hotelowy powstaje w Chrząstawie Wielkiej. Tę ofertę uzupełniają gospodarstwa agroturystyczne w Czernicy i w Chrząstawie Małej.

10.4. Uwarunkowania wynikające z przewidywanych przekształceń struktury gospodarczej.

1) W gminie Czernica będzie następowała - w związku z intensywną urbanizacją - dalsza redukcja przestrzeni rolniczej, z przeznaczeniem jej dla różnych form zagospodarowania,
2) Korzystnym uwarunkowaniem dla utrzymania produkcji rolnej jest sąsiedztwo dużego rynku zbytu, jakim jest miasto Wrocław oraz istniejący w tym mieście przemysł przetwórczy, także handel hurtowy.
3) W kierunkach produkcji rolniczej i stosowanych agrotechnikach powinno uwzględniać się miejscowe uwarunkowania ekologiczne (przewaga gleb lekkich, wrażliwe środowisko gruntowo-wodne na przenikanie zanieczyszczeń); m.in. ograniczone powinny być nawożenie i stosowanie chemicznych środków ochrony roślin, fermy bezściołowe (niepożądane wprowadzanie ferm o obsadzie przekraczającej 40 DPJ) itp.
4) Bezpośrednie sąsiedztwo Wrocławia, a więc rozległego rynku zbytu, sprzyja rozwojowi różnych aktywności gospodarczych – usługowych i produkcyjnych – w tym specjalizowanych. Możliwy jest też rozwój kooperacji z firmami wrocławskimi.

5) Dalszy dynamiczny rozwój funkcji mieszkaniowych (w wyniku „osadnictwa wrocławskiego”), czy wręcz ekspansji miasta (terenów zurbanizowanych) na część obszaru gminy Czernica, stwarza przesłanki dla rozwoju różnorodnych aktywności gospodarczych związanych z obsługą ludności na miejscu; *jak dotychczas sektor ten jest słabo jeszcze widoczny w strukturze przestrzeni gospodarczej gminy*.
6) Rozwój funkcji turystycznych nie będzie miał (dla bazy ekonomicznej gminy) większego znaczenia. Aktywizacja w zakresie zagospodarowania rekreacyjnego (wykorzystanie jeziora Bajkał, rzeki Odry, lasów i doliny rzeki Widawy) będzie miała raczej znaczenie lokalne (mieszkańcy gminy i części Wrocławia).
7) Rozwijać się mogą usługi agrotechniczne, naprawcze i inne. Na terenach zabudowy mieszkaniowej mogą powstawać warsztaty i urządzenia nie związane bezpośrednio z rolnictwem, a przeznaczone dla obsługi mieszkańców (przy wzroście zaludnienia gminy i siły nabywczej miejscowej społeczności).
8) Niektóre budynki inwentarskie na terenach zabudowy zagrodowej mogą być adaptowane na inne, nierolnicze funkcje (warsztaty, magazyny, hurtownie itp.).
9) Usytuowanie gminy Czernica przy Odrzańskiej Drodze Wodnej stwarza możliwość jej rozwoju poprzez jej gospodarcze wykorzystanie, np. budowa portu, nabrzeży przeładunkowych, postojowisk.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują uwarunkowania w zakresie warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy, zawarte w rozdziałach 7-10. Zakres projektowanych zmian nie wymagał sporządzenia bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ III.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW

11. UWARUNKOWANIA WŁASNOŚCIOWE.

11.1. Dotychczasowa struktura własności gruntów i procesy przekształceń (w ostatnich latach).

W strukturze własności gruntów gminy Czernica dominuje własność prywatna – do osób fizycznych należy ponad połowa powierzchni gminy, przy czym 45,2% areału, to indywidualne gospodarstwa rolne. Drugim największym właścicielem gruntów jest Państwo - 31,2% powierzchni gminy. Z gruntów państwowych najwięcej należy do Lasów Państwowych – 1665 ha, czyli 19,9% gruntów gminy. Agencja Nieruchomości Rolnej dysponuje 455 ha, czyli 5,4% gruntów gminy. Mienie komunalne gminy stanowi tylko 819 ha, czyli 9,8% gruntów. W porównaniu z rokiem 2001 areał mienia gminnego powiększył się o 27 ha. Najbardziej zmniejszył się areał gruntów należących do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej – ze 185 ha (2,2% powierzchni gminy) w 1999 r. do 3 ha w 2003 r. i 1 ha w 2005 r. Zaznacza się też proces zmniejszania areału gruntów państwowych; w szczególności gruntów Agencji Nieruchomości Rolnych (w okresie lat 2001-2005 powierzchnia tych gruntów zmniejszyła się o 231 ha, tj. o prawie 34%).
Analizę zmian struktury własnościowej gruntów, zwłaszcza przy uwzględnieniu wcześniejszych okresów, utrudnia - odmienny w poszczególnych latach – sposób grupowania form własności oraz dokonana ostatnio weryfikacja wcześniejszych pomiarów powierzchni, w wyniku której wykazywana w zestawieniach powierzchnia gminy „zmalała'.

Pełną aktualną strukturę własności gruntów przedstawiono w Tabeli nr 11.1.

Forma własności		Powierzchnia w ha	Udział w powierzchni gminy w%
1. Własność państwowa, w tym:		**2 612**	31,2
	- Agencja Nieruchomości Rolnej	455	5,4
	- Lasy Państwowe	1 666	19,9
	- pozostałe grunty Skarbu Państwa (w tym przekazane w użytkowanie wieczyste)	491 (40)	5,9 (0,5)
2. Mienie komunalne Gminy (w tym grunty przekazane w użytkowanie wieczyste – Ogrody Działkowe)		**819** (36)	9,8 (5,9)
3. Grunty Powiatu		**52**	0,6
4. Grunty osób fizycznych, w tym:		**4 592**	54,9
	- wchodzące w skład gospodarstw rolnych	3 780	45,2
5. Grunty Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej		**1**	0,0
6. Grunty Spółdzielni Mieszkaniowej		**4**	0,1
8. Grunty Spółek Prawa Handlowego		**185**	2,2
9. Grunty partii politycznych i stowarzyszeń		**74**	0,9
10. Grunty parafii rzymsko-katolickich		**22**	0,3

Łącznie Gmina	Powierzchnia geodezyjna	**8 363**	100,0
	Powierzchnia wyrównawcza	2	-
	Powierzchnia ewidencyjna	8 361	-

W areale gruntów użytkowanych rolniczo największy udział ma własność prywatna (głównie należących do indywidualnych gospodarstw rolnych). Użytki rolne stanowią ponad 90% gruntów prywatnych. Znaczący udział ma własność państwowa, głównie Agencja Nieruchomości Rolnej. Do Gminy należy około 9,0% użytków rolnych, ale stanowią one największą część powierzchni skomunalizowanej. Względnie mały jest też udział Gminy w strukturze własności na terenach osadniczych (około 6%). Własnością państwa jest niespełna 4% terenów osadniczych, a do właścicieli prywatnych należy prawie 80% tych terenów. Tak duży udział własności prywatnej na terenach osadniczych jest regułą w gminach wiejskich, gdzie przeważa indywidualna zabudowa mieszkaniowa. Największy udział własności gminy zaznacza się na terenach komunikacyjnych – ponad 55% i tereny te stanowią (głównie drogi gminne) ponad 70% wszystkich gruntów komunalnych w gminie. Do państwa należy ponad 40% terenów komunikacyjnych (w tym kolejowych), ale tereny te stanowią tylko około 4% gruntów państwowych. Wynika to z dominacji powierzchni leśnej w gruntach państwowych, a i udział użytków rolnych też nie jest mały. Państwo dysponuje ponadto zdecydowaną większością wód powierzchniowych ponad 80%. Do Gminy należy tylko około 4% wód powierzchniowych, a do właścicieli prywatnych około 3 ha, tj. niespełna 0,8% ich powierzchni.

11.2. Uwarunkowania wynikające ze struktury własnościowej gruntu.

1) W gminie zdecydowanie dominuje własność prywatna (około 55% ogólnej powierzchni gminy), przy czym szczególnie wysoki jest udział prywatnej własności w powierzchni użytków rolnych (ponad 70% ich całkowitej powierzchni) oraz na terenach osadniczych (prawie 80% - co wiąże się z przewagą zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej).
2) Do gminy należy stosunkowo niewiele użytków rolnych i szczególnie mało powierzchni terenów osadniczych. Niewielkie zasoby gruntów skomunalizowanych oraz znaczne rozproszenie tych gruntów nie jest korzystne, m.in. z punktu widzenia potrzeb realizacji gminnych celów publicznych.
3) Większy jest udział własności państwowej w gminie (ponad 31% ogólnej powierzchni gminy). Przeważnie są to lasy, ale znaczący udział własności państwowej jest też w przestrzeni rolniczej oraz akwenów wodnych. Ponadto własnością państwową objęta jest część terenów osadniczych.
4) Znaczący udział własności państwowej, zwłaszcza gruntów rolnych, częściowo rekompensuje mały udział gruntów skomunalizowanych ułatwiając prowadzenie elastycznej polityki przestrzennej oraz wprowadzanie przedsięwzięć celu publicznego.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują uwarunkowania w zakresie stanu prawnego gruntów zawarte w niniejszym rozdziale 11.

12.1. Komunikacja kolejowa.

Poprzez teren gminy przechodzą dwie trasy kolejowe:

1) nr 292 - jednotorowa zelektryfikowana linia relacji Jelcz Miłoszyce- Wrocław Osobowice przez Chrząstawę Wielką, Wrocław Swojczyce, Wrocław Sołtysowice; linia drugorzędna, przewidziana do zachowania,
2) nr 277 - dwutorowa zelektryfikowana linia relacji Siechnice – Jelcz-Laskowice (Opole Groszowice – Wrocław Brochów); pierwszorzędna – fragment międzynarodowego ciągu kolejowego (E-30 relacji Berlin/Drezno/Horka – Kijów). Linia ta, państwowego znaczenia, jest modernizowana w kierunku przystosowania do dużych prędkości. Obecnie na odcinku przebiegającym przez gminę Czernica pociągi osiągają prędkość 70 km/h, natomiast prędkość docelowa wyniesie 120 km/h.

12.2. Układ drogowy.

System komunikacji drogowej gminy jest stosunkowo słabo rozwinięty, dostosowany do intensywności i charakteru zainwestowania gminy sprzed boomu inwestycyjnego, jaki wystąpił w ostatnich latach. Podstawowe trasy drogowe, to:

1) droga wojewódzka nr 455 relacji: Wrocław - Kamieniec Wrocławski - Jelcz- Laskowice, o założonej klasie drogi głównej,
2) droga powiatowa nr 1535D relacji: (Wrocław - Wojnów) – granica gminy - Dobrzykowice – Nadolice Wielkie – granica gminy (Miłoszyce), o założonej klasie drogi zbiorczej.

Wymienione powyżej podstawowe trasy komunikacyjne obsługują relacje wschód zachód (Wrocław – gminy przyległe). Układ ten jest wspomagany systemem pozostałych dróg powiatowych oraz gminnych. Ważną rolę odgrywają przede wszystkim drogi powiatowe:

3) nr 1922D relacji: (Dobrzykowice) droga nr 1535D – Kiełczówek – droga nr 1917D, o utwardzonej nawierzchni,
4) nr 1923D relacji: (Dobrzykowice) droga nr 1535D – droga wojewódzka nr 455 (Kamieniec Wrocławski), o utwardzonej nawierzchni,
5) nr 1924D relacji: (Dobrzykowice) droga nr 1535D – Krzyków – droga nr 1535D (Nadolice Małe), o utwardzonej nawierzchni,
6) nr 1925D relacji: (Nadolice Małe) droga nr 1535D – droga wojewódzka nr 455 (Jeszkowice), o utwardzonej nawierzchni na południowym odcinku; droga przewidziana do modernizacji,
7) nr 1926D relacji: (Kamieniec Wrocławski) droga wojewódzka nr 455 – Gajków – droga wojewódzka nr 455, o utwardzonej nawierzchni,
8) nr 1927D relacji: droga wojewódzka nr 455 – droga nr 1926D (Gajków), o utwardzonej nawierzchni,
9) nr 1928D relacji: (Chrząstawa Mała) droga nr 1930D – Wojnowice – droga wojewódzka nr 455 (Czernica), o utwardzonej nawierzchni,
10) nr 1929D relacji: (Chrząstawa Mała) droga nr 1930D – granica gminy (Miłoszyce), o utwardzonej nawierzchni na północnym odcinku,
11) nr 1930D relacji: (Nadolice Wielkie) droga nr 1535D – Chrząstawa Wielka – granica gminy (Grędzina), o utwardzonej nawierzchni na zachodnim odcinku.

Ponadto w spisie dróg powiatowych znajdują się odcinki dróg polnych i leśnych oraz nie funkcjonujących w rzeczywistości, takich jak:

- droga powiatowa 47200D (Nadolice Małe - Jeszkowice), droga polna przewidziana do przebudowy w 2005 r. i utwardzenia,
- droga powiatowa 47203D (Dobrzykowice - Kiełczówek), droga utwardzona,

- droga powiatowa 47205D (Chrząstawa Wielka – granica gminy), droga polna częściowo utwardzona, a dalej – leśna,
- droga powiatowa 47172D, droga leśna i polna.

Drogi gminne w znacznej części nie zostały dotychczas utwardzone. Do ważniejszych dróg gminnych – pełniących funkcje tranzytowe – należą:
1) droga gminna relacji: Chrząstawa Wielka – młyn – granica gminy (Kątna; gmina Długołęka), utwardzona na odcinku południowym - do młyna,
2) droga gminna relacji: droga nr 1535D (Nadolice Wielkie) – Wieściszów – granica gminy (Brzezia Łąka; gmina Długołęka), utwardzona na odcinku przebiegającym przez południową część wsi Nadolice Wielkie,
3) droga gminna prowadząca od drogi droga wojewódzkiej nr 455 (Jeszkowice) do śluzy w Jeszkowicach, utwardzona na całym odcinku,
4) droga gminna relacji: Wojnowice – Jeszkowice, utwardzona na odcinku przebiegającym przez Wojnowice.

Ponadto występują utwardzone odcinki ulic, szczególnie w większych miejscowościach takich jak: Kamieniec Wrocławski, Czernica i Ratowice.

12.3. Obsługa ruchu samochodowego.

Na terenie gminy działa tylko jedna stacja paliw położona w Gajkowie, a ściślej – pomiędzy Gajkowem a Kamieńcem Wrocławskim - przy drodze wojewódzkiej nr 455.

12.4 Żegluga i transport wodny.

Rzeka Odra na odcinku od granicy z województwem opolskim do Brzegu Dolnego jest skanalizowana i żeglowna. W miejscowości Ratowice zlokalizowany jest stopień wodny (na 227,4 km rzeki Odry) złożony z jazu klasy IV klapowego i śluzy żeglownej klasy III pociągowej, pojedynczej o wymiarach 187,0 x 9,6 m. Drugi stopień wodny połączony z elektrownią wodną „Janowice" znajduje się w obrębie Jeszkowice (na km 232,4 rzeki Odry):
- jaz klasy IV sektorowy trzyprzęsłowy,
- śluza I klasy III pociągowe pojedyncza 187,8 x 9,6 m,
- śluza I klasy III pociągowe podwójna 225,0 x 12,0 m.

Niektóre budowle hydrotechniczne pochodzą z ubiegłego wieku i wymagają przebudowy lub generalnego remontu. Oprócz przebudowy koryta rzeki Odry przewiduje się budowę drugiej śluzy długiej przy stopniu Ratowice (190,0 x 12,0 m). Istniejący tabor pływający nie jest w pełni wykorzystany transportowo i ulega szybkiej dekapitalizacji. Wprowadzenie nowych jednostek pływających uzależniony jest od osiągnięcia lepszych parametrów na odrzańskiej drodze wodnej.

Celem programu ODRA 2006 było stworzenie już w roku 2001 stabilnej żeglugi długotrasowej na odcinku Gliwice – Kędzierzyn-Koźle – Wrocław – Szczecin. Wiązało się to z realizacją programu budowy Odrzańskiego Systemu Wodnego i utworzeniem na Odrze drogi wodnej III klasy. Użeglownienie Odry na całym jej biegu umożliwiało by obsługę transportową nie tylko podmiotów gospodarczych usytuowanych w regionie nadodrzańskim, ale także obsługę handlu zagranicznego przez port morski w Szczecinie.

Niższe koszty transportu wodnego śródlądowego, w porównaniu do innych rodzajów transportu, uzasadniają rozwój żeglugi i dróg wodnych. Poważne zastrzeżenia zgłaszają jednak ekolodzy. Także konieczność wykonania niektórych inwestycji hydrotechnicznych, mających na celu modernizację drogi wodnej Odry (silnie zresztą ingerujące w cenne środowisko przyrodnicze doliny rzecznej), wymagających ogromnych nakładów, podważa zasadność „reanimacji" żeglugi towarowej na Odrze. Nie można też pominąć zmniejszającego się udziału towarów masowych w strukturze transportu towarowego.

Odcinek Odrzańskiej Drogi Wodnej w granicach gminy Czernica zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych (Dz. U. z 2002 r. Nr 77 poz. 695) spełnia obecnie parametry III klasy drogi wodnej.

W obrębie wsi Ratowice istnieje możliwość budowy przystani pasażerskiej dla statków turystycznych kursujących z Wrocławia w górę rzeki, a także budowa rzecznego portu towarowego dla barek przewożących materiały budowlane, nawozy, węgiel itp.

12.5. Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacyjnego.

1) Układ dróg w gminie jest względnie słabo rozwinięty; brak jest tras o znaczeniu międzyregionalnym; finalizowane są natomiast przygotowania do budowy przez tereny gminy odcinka drogi wojewódzkiej Bielany – Łany – Długołęka, mającej charakter wschodniej obwodnicy Wrocławia.
2) Przez gminę Czernica przebiegają dwie linie kolejowe:
   - drugorzędna linia kolejowa nr 292, na trasie której przewiduje się możliwość złagodzenia dwóch łuków,
   - linia kolejowa nr 277 o znaczeniu państwowym, stwarzająca określone ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym.
3) W przypadku aktywizacji nawigacji transportowej na rzece Odrze, gmina może skorzystać gospodarczo z położenia przy wodnej trasie komunikacyjnej w przypadku budowy towarowego portu rzecznego i turystycznej przystani żeglugowej w Ratowicach.
4) Dotychczas lokalny układ drogowy wraz ze wzrostem zaludnienia gminy oraz poziomu motoryzacji coraz bardziej będzie wymagał strukturalnej przebudowy. Wobec dominującego ciążenia na relacji wschód – zachód, niezbędne jest też wykształcenie – służącego mu - nowego ciągu komunikacyjnego, optymalnie połączonego z układem komunikacyjnym Wrocławia.
5) Obserwowanemu, dość dynamicznemu przyrostowi terenów zabudowanych, nie dorównują inwestycje z zakresu rozbudowy i modernizacji układu drogowego gminy Czernica.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują uwarunkowania w zakresie stanu systemów komunikacji zawarte w niniejszym rozdziale 12.

13. UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY I STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENÓW.

13.1. Sieć osadnicza.

Czernica jest gminą położoną w strefie wpływów aglomeracji wrocławskiej. Spełnia funkcję zaplecza mieszkaniowego tej aglomeracji. Siedzibą gminy jest wieś Czernica, położona peryferyjnie w stosunku do obszaru gminy. Gminę cechuje osadnictwo skupione, a zabudowa rozproszona należy do wyjątków. Sieć osadniczą tworzy 14 jednostek osadniczych (13 obrębów i sołectw). Średnia wielkość jednostki osadniczej wynosi około 608 mieszkańców, a sołectwa 655 mieszkańców. Są to wskaźniki znacznie większe niż przeciętne w kraju i w województwie dolnośląskim (287 mieszkańców przeciętnej wsi oraz 364 mieszkańców przeciętnego sołectwa w województwie). Największą wsią jest Kamieniec Wrocławski, liczący ponad 1600 mieszkańców. Powyżej 1000 mieszkańców liczy też ośrodek gminny – wieś Czernica.

Przeważają wsie średnie (powyżej 500 mieszkańców) i duże (powyżej 1000 mieszkańców), które skupiają obecnie prawie 90% populacji gminy, przy czym trzecia część tej populacji

zamieszkuje dwie największe wsie: Kamieniec Wrocławski i Czernicę. Strukturę wielkościową sieci osadniczej przedstawia Tabela nr 13.1.

Tabela nr 13.1. Struktura sieci osadniczej.

Sołectwa w przedziałach liczby mieszkańców	Ilość sołectw	Liczba mieszkańców	%
0 - 200	3	439	5,2
201 - 500	1	469	5,5
501 - 700	4	2447	28,8
701 - 1000	3	2 365	27,8
powyżej 1000	2	2 788	32,7
Razem	13	8508	100,0

Układ przestrzenny sieci osiedleńczej jest równoleżnikowy i tworzy dwa główne pasma wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych:

- **północny** – wsie: Dobrzykowice, Nadolice Małe, Nadolice Wielkie, Chrząstawa Mała i Chrząstawa Wielka, które, oprócz funkcji rolniczej, pełnią również funkcję rekreacyjną i częściowo funkcji zaplecza mieszkaniowego dla Wrocławia; w ostatnich latach obserwuje się tu wzrastający ruch budowlany,
- **południowy** – wsie: Kamieniec Wrocławski, Łany, Gajków, Jeszkowice, Czernica, Ratowice, które pełnią funkcję zaplecza mieszkaniowego dla Wrocławia i Jelcza-Laskowic; występuje tu szczególnie dynamiczny ruch budowlany oraz rozwinęły się liczne zakłady usługowo-rzemieślnicze.

Gęstość sieci osadniczej określa wskaźnik: 6,0 km2/jednostkę osadniczą (6,5 km2/sołectwo). W strukturze funkcjonalnej istniejącej sieci osadniczej gminy zauważyć można wyraźny układ hierarchiczny ośrodków usługowych:

- wieś Czernica – ośrodek gminny (lokalny) usługowy poziomu II, spełniający ponadto funkcję administracyjną,
- wieś Kamieniec Wrocławski – ośrodek usługowy poziomu I,
- wsie Nadolice Wielkie i Ratowice – ośrodki I poziomu obsługi,
- pozostałe wsie, to ośrodki o poziomie usług elementarnych.

Charakter funkcji poszczególnych wsi wyraźnie koreluje z obserwowaną dynamiką ich wzrostu. Wsie typowo rolnicze, z wyjątkiem Nadolic Wielkich, cechowała dotychczas stagnacja wzrostu zaludnienia (*patrz Tabela Nr 13.2*), a największy wzrost zaludnienia odnotowano we wsi Kamieniec Wrocławski, która najbardziej poddawana jest wpływom urbanizacji.

Stwierdzono, że występują cztery zespoły wsi, które z racji położenia i dogodnej komunikacji wykazują wzajemne powiązania:

- Kamieniec Wrocławski - Łany – Gajków – Dobrzykowice; 3060 mieszkańców,
- Jeszkowice – Czernica – Ratowice – Wojnowice; 3179 mieszkańców,
- Nadolice Małe – Nadolice Wielkie – Krzyków; 900 mieszkańców,
- Chrząstawa Mała i Chrząstawa Wielka; 1369 mieszkańców.

Ważnym elementem integrującym wsie była dotychczas lokalizacja szkoły podstawowej. Nowa zabudowa reprezentowana jest przez budynki mieszkalne z lat 60 - 90 i szczególnie dynamicznie powstającą w ostatnich latach zabudowę mieszkaniową, skoncentrowaną głównie we wsiach Kamieniec Wrocławski, Gajków i Czernica. Jest to zabudowa przeważnie jednorodzinna, wolnostojąca, wzbogacana obiektami usługowymi wolnostojącymi lub wbudowanymi. Część bardziej zaniedbanych domów poniemieckich nie posiada łazienek i WC; ogrzewane są najczęściej paleniskami węglowymi. Obiekty gospodarcze występują z

reguły w stanie gorszym niż mieszkaniowe. Nowa zabudowa mieszkaniowa posiada natomiast pełne wyposażenie w instalacje sanitarne, zadbane ogródki i ogrodzenia. Na terenach wiejskich odnotowuje się prowadzone w ostatnich latach remonty kapitalne przedwojennej zabudowy i podnoszenie jej standardu (w tym w zakresie wyposażenia w urządzenia techniczne).

Tabela nr 13.2. Ludność - tendencje rozwojowe wsi.

Lp.	Miejscowość							Zmiana liczby ludności w latach 1991-2005
		1991 r.	1995 r.	1998 r.	1999 r.	2003 r.	2005 r.	
	Chrząstawa Mała*	628	683	647	698	637	712	+84
	Chrząstawa Wielka*	583	573	605	635	644	657	+74
	Czernica*	1150	1140	1068	1195	1115	1130	-20
	Dobrzykowice*	391	386	397	428	433	527	+139
	Gajków*	512	508	502	527	600	731	+219
	Jeszkowice*	661	651	622	645	663	658	-3
	Kamieniec Wrocławski*	1142	1150	1182	1295	1428	1658	+516
	Krzyków*	132	143	130	135	137	159	+27
	Łany*	132	143	120	130	136	136	-1
	Nadolice Małe*	137	142	110	113	119	605	+137
	Nadolice Wielkie*	468	458	463	500	502	922	+10
	Ratowice*	912	920	884	895	891	469	+107
	Wojnowice*	362	370	333	345	369	144	+12
Razem (dane Urzędu Gminy Czernica)		**7210**	**7267**	**7063**	**7541**	**7674**	**8508**	**+1298**
Ludność Gminy (dane statystyki publicznej)		**6685**	**7217**	**7063**	**7443**	**8371****	brak danych	

** dane Urzędu Gminy Czernica*
*** dane za rok 2002 ze statystyki publicznej*

13.2. Struktura użytkowania terenu.

Procesy przekształceń w strukturze użytkowania terenów gminy nie są możliwe do określenia z powodu zmiany w sposobie klasyfikowania użytkowania gruntów. Zmieniła się także – na co wskazano w rozdziale 11.1 - ogólna powierzchnia gminy.
Z porównania struktury użytkowania gruntów w 2001 r. i 2005 r. (Tabela nr 13.3) wynikałoby, że wzrosła powierzchnia użytków rolnych, a zmalała powierzchnia terenów osadniczych (tak w wartościach bezwzględnych, jak i w procentowym udziale), co jest oczywiście niemożliwe. W rzeczywistości występuje proces odwrotny – tereny osadnicze wzrastają, głównie kosztem przestrzeni rolniczej. W ostatnich latach jednak, w zestawieniach geodezyjnych, do gruntów rolnych zalicza się również tzw. „grunty rolne zabudowane", a więc faktycznie (pod względem fizjonomicznym) tereny osadnicze (funkcjonalnie związane z produkcją rolniczą – np. zabudowa zagrodowa).

Tabela nr 13.3. Struktura użytkowania terenu *(według danych Urzędu Gminy)*

Wyszczególnienie	1999 r.		2001 r.		2005 r.	
	ha	%	ha	%	ha	%
Powierzchnia ogólna gminy	8 418	100,0	8 418	100,0	8361	100,0
Użytki rolne	5 431	64,5	5 405	64,2	5 478	65,5

Grunty pod lasami i zadrzewieniami	1 687	20,0	1 687	20,0	1 716	20,5
Grunty pod wodami	379	4,5	378	4,5	366	4,4
Tereny komunikacyjne	306	3,6	310	3,7	338	4,0
Tereny osadnicze	405	4,8	427	5,1	252	3,0
Pozostałe, w tym:	210	2,5	211	2,5	211	2,5
- użytki kopalniane	49	0,6	49	0,6	49	0,6
- nieużytki	96	1,1	97	1,1	97	1,2
- inne	65	0,8	65	0,8	65	0,7

Obserwuje się szczególnie dynamiczny przyrost terenów osadniczych, a także komunikacyjnych, zwłaszcza przeznaczonych pod drogi. W gminach wiejskich – zwłaszcza rzadziej zaludnionych - tereny osadnicze mają z reguły mniejszy udział w strukturze użytkowania gruntów niż tereny komunikacyjne. Podobnie jest w gminie Czernica pomimo wysokiego stopnia zurbanizowania tej wiejskiej gminy (wpływ aglomeracji wrocławskiej) oraz względnie słabo rozbudowanych systemów komunikacyjnych (m.in. przez gminę nie przebiegają ważniejsze trasy komunikacyjne o znaczeniu międzyregionalnym). Wśród terenów osadniczych największy udział mają tereny mieszkaniowe i udział ich rośnie z powodu dynamicznego rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego, którego tempo w gminie Czernica jest w ostatnich latach szczególnie wysokie.
Na tereny komunikacyjne składają się głównie drogi – 85,8%; pozostałe tereny komunikacyjne przypadają na kolej. Tereny komunikacyjne również wykazują przyrost, ale tempo tego przyrostu jest znacznie mniejsze od tempa przyrostu terenów osadniczych. Wzrost powierzchni terenów osadniczych i komunikacyjnych odbywa się głównie kosztem przestrzeni rolniczej. Pozostałe formy użytkowania terenów w niewielkim stopniu zmieniają swój udział, z zastrzeżeniem, że wyraźniej wzrosła powierzchnia gruntów zalesionych.
Na rysunku Studium pt. „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego" określono tereny zabudowane, jak i objęte pracami budowlanymi. Dodatkowo przedstawiono na nim granice i numery uchwał obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone w tych planach dość rozległe tereny, stanowią dużą rezerwę dla rozwoju osadnictwa. Zagospodarowanie tych rezerw terenowych spowoduje istotne przekształcenie historycznie ukształtowanych układów osadniczych wsi.

13.3. Uwarunkowania wynikające z ukształtowanej sieci osadniczej oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej.

1) W gminie Czernica dominuje osadnictwo skupione; przeważają wsie średnie (powyżej 500 mieszkańców) i duże (powyżej 1000 mieszkańców).
2) W gminie nie zaznacza się dominacja ośrodka gminnego, który jest drugą co do wielkości jednostką osadniczą; największą wsią jest, położony w bliskim sąsiedztwie Wrocławia, Kamieniec Wrocławski, najsilniej podlegający urbanizacji.
3) Na sieć osadniczą gminy składa się 14 jednostek osadniczych (13 wsi i 1 przysiółek, skupionych w 13 sołectwach; średnia wielkość jednostki osadniczej wynosi 608 mieszkańców, a sołectwa – 655 mieszkańców; osadnictwo gminy Czernica jest więc porównawczo mało rozdrobnione (na tle kraju i regionu).
4) Osadnictwo gminy rozwinęło się w formie dwóch pasm związanych z dwiema najważniejszymi trasami drogowymi: pasmo północne o dominującej funkcji rolniczej oraz pasmo południowe skupiające wsie o bardziej zróżnicowanych funkcjach, w tym z funkcją mieszkaniową (aglomeracja wrocławska).
5) W strukturze użytkowania gruntów dominuje przestrzeń rolnicza, zwłaszcza grunty orne. Udział tej przestrzeni sukcesywnie kurczy się na rzecz terenów osadniczych i – w mniejszym stopniu – komunikacyjnych. Najbardziej dynamiczny przyrost dotyczy

terenów osadniczych, w szczególności mieszkaniowych, co wiąże się z osadnictwem „z zewnątrz” (wpływ aglomeracji – rozwój funkcji mieszkaniowych).

6) Lesistość gminy jest niewielka, mniejsza niż średnia wojewódzka, jednak wyższa od średniej dla powiatu ziemskiego wrocławskiego; obserwuje się powolny wzrost zalesienia gminy.
7) Gmina dysponuje znacznymi rezerwami terenów pod zabudowę, dla których sporządzono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zagospodarowanie osadnicze tych terenów prowadzić będzie do istotnego przekształcenia historycznie ukształtowanych układów przestrzennych.
8) Pomimo względnie wysokiej dynamiki rozwoju nowego budownictwa, w gminie Czernica nadal przeważa zabudowa sprzed 1945 roku, o zróżnicowanym stanie technicznym oraz wyposażeniu w zakresie urządzeń sanitarnych.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu oraz stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, zawarte w niniejszym rozdziale 13.

14. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

14.1. Zaopatrzenie w wodę.

Wszystkie wsie gminy Czernica są zwodociągowane (około 99% gospodarstw korzysta z wodociągu). Zaopatrzenie w wodę poszczególnych miejscowości odbywa się z wodociągu grupowego Nadolice – Czernica.

Ujęcie (3 studnie trzeciorzędowe) o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat. “B” Qe = 140,0 m3/h (decyzja nr 2/2000) zlokalizowane jest na gruntach wsi
Nadolice Wielkie:

· studnia nr I – wykonana w 1975 r., o głębokości 100 m i wydajności Qe = 52,0 m^3/h przy depresji s = 18,0 m, znajduje się na działce nr 309/3,

· studnia nr II - wykonana w 1977 r., o głębokości 105 m i wydajności Qe = 47,0 m^3/h przy depresji s = 19,0 m, znajduje się na działce nr 309/5,

· studnia nr III – wykonana w 1999 r., o głębokości 98 m i wydajności Qe = 45 m^3/h przy depresji s = 5,5 m, znajduje się na działce nr 309/194.

Stacja uzdatniania wody o maksymalnej przepustowości Q = 2800 m^3/d oraz trzy zbiorniki wyrównawcze: dwa o pojemności V = 150 m^3 i jeden o pojemności V = 300 m^3, zlokalizowane są na terenie wsi Nadolice Wielkie przy ul. Rzecznej – działki nr 126/6 i nr 126/7. Uzdatnianie wody polega na napowietrzaniu, odżelazianiu, odmanganianiu i - w razie potrzeby - dezynfekcji. Właścicielem wodociągu jest gmina Czernica, a zarządza nim Zakład Gospodarki Komunalnej „Czernica” w Czernicy.

- Decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego (Decyzja Nr SP.OŚ.6223-39/2000 z dnia 08.08.2000 r.) udzielone zostało pozwolenie wodnoprawne (z terminem ważności do 31.12.2015 r.) na pobór wody podziemnej z trzech studni o łącznej ilości wynoszącej maksymalnie 140,0 m^3/h i 2700 m^3/d.
- Decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego (Decyzja Nr SP.OŚ.6223-39/S/2000 z dnia 08.08.2000 r.) ustanowione zostały strefy ochrony bezpośredniej (obszar w kształcie kwadratu o wymiarach 20x20 m dla studni nr I i II oraz kwadrat o boku 60 x 60m dla studni nr III).

Z uwagi na korzystne warunki geologiczne rejonu ujęcia wody podziemnej, co m.in. wyklucza możliwość skażenia wody drobnoustrojami chorobotwórczymi, strefy ochrony sanitarnej pośredniej nie wyznaczono.

Wodociąg grupowy Nadolice Wielkie - Czernica spięty jest także z drugim ujęciem wód podziemnych i stacją uzdatniania wody w Kamieńcu Wrocławskim, co gwarantuje uzupełnienie wody w przypadku awarii i dużego rozbioru wody. Ujęcie to składa się z czterech studni:

- 1 studnia (trzeciorzęd) – o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat. "B" Qe = 21,0 m^3/h (decyzja nr 7/92) - zlokalizowana jest w obrębie wsi Kamieniec Wrocławski na działce nr 866/1,
- 3 studnie (czwartorzęd) – o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat. "B" Qe = 9,0 m^3/h (decyzja nr 59/92) - zlokalizowane są w:
  - obrębie wsi Kamieniec Wrocławski na działce nr 866/1,
  - obrębie wsi Gajków na działce nr 65/1,
  - obrębie wsi Gajków na działkach nr 139/3 i 138/1.

Stacja ta, o przepustowości Q = 220 m^3/d, oraz zbiornik wyrównawczy o pojemności V=150 m^3, znajdują się w obszarze wsi Kamieniec Wrocławski na działkach nr 866/1 i nr 762/4. Z uwagi na złą jakość ujmowanej wody ze studni 1 (trzeciorzędowej), spowodowaną ponadnormatywną zawartością siarczanów i żelaza (Fe^{+3}), jest ona rozcieńczana wodą ujmowaną z pozostałych 3 studni (czwartorzędowych). Mimo tego zabiegu występują poważne trudności w jej uzdatnianiu, a jakość wody uzdatnionej nie jest zadawalająca. Z tego względu mieszkańcy wsi Kamieniec Wrocławski, Gajków i Łany zaopatrywani są w wodę z wodociągu grupowego Nadolice Wielkie - Czernica. Stacja w Kamieńcu Wrocławskim pracuje zatem okresowo uzupełniając wodę ww. wodociągu w przypadkach awaryjnych oraz w czasie dużego rozbioru wody. Użytkownik tych studni nie posiada ustanowionych decyzją pozwoleń wodnoprawnych na pobór wody i eksploatację urządzeń do jej poboru oraz ustanowionych stref ochrony sanitarnej.

Według oceny Urzędu Gminy ilość wody w sieci jest wystarczająca. Niedobory wody występują w okresach wiosenno-letnich, co związane jest z jej nieracjonalnym wykorzystywaniem (m.in. podlewanie ogrodów). W okresie lat 1998-2005 zużycie wody wodociągowej wzrosło z 209,4 do 264,8 tys. m^3/rok (tj. o 26,5%). Związane to było ze wzrostem zaludnienia, ale również z rozbudową sieci wodociągowej. Do roku 2005 długość rozdzielczej sieci wodociągowej gminy wzrosła z 94,7 km do 121,8 km, tj. o 27,1 km (28,6%), a liczba budynków podłączona do tej sieci z 1606 do 2597, tj. o 991 obiektów (61,7%).

W tym samym okresie nastąpił wzrost zaludnienia o 12,5% a zasobów mieszkaniowych o 32,9% (liczby mieszkań). Stan techniczny sieci i urządzeń według oceny Urzędu Gminy Czernica jest dobry.

Zasoby wód podziemnych na terenie gminy obrazuje Tabela nr 14.1, która zawiera wykaz odwiertów zatwierdzonych w kategorii "B".

Tabela nr 14.1. Zasoby wód podziemnych.

Lp.	Nazwa wsi	Użytkownik	Zasoby Zatwierdzone m3/h	Decyzja nr/rok	Głębokość m	Stratygrafia: Q – czwartorzędowa Trz – trzeciorzędowa	Uwagi
1.	Chrząstawa Wielka	wieś	35,0	21/1991	12 – 15,0	Q	2 studnie
2.	Czernica	wieś	23,0	132/1974	66,5	Trz	
3	Czernica	Wojskowe Zakłady Radiotechniczne	63,0	67/1985	105,0	Trz	
4	Czernica -	Janowice jaz	18,0	63/1980	98,0	Trz	
5	Dobrzykowice	PGR	20,4	132/71	84,5	Trz	
6	Jeszkowice	wieś	23,0	1974	65,0	Trz	brak

							zatwierdzonych zasobów
7	Kamieniec Wrocławski	SHR	20,0	5/82	96,0	Trz	
8	Kamieniec Wrocławski	wodociąg wiejski	21,0	7/1992	102,0	Trz	
9	Kamieniec Wrocławski	wodociąg wiejski	9,0	59/1992	28; 35	Q	
10	Nadolice Wielkie	SHR	15,5	79/1981	54,0	Trz	
11	Nadolice Wielkie	Wodociąg grupowy	140,0	2/2000	98; 100;105	Trz	
12	Ratowice	jaz	10,0	7/1988	7,5	Q	
13	Wojnowice	RSP	18,0	75/1977	18,0	Q	
14	Wojnowice	p. Fregorek	24,0	140/1998	17,0	Q	

Bilans zatwierdzonych zasobów wód podziemnych gminy Czernica wynosi:
- poziom czwartorzędowy Q = 96,0 m3/h,
- poziom trzeciorzędowy Q = 352,9 m3/h.

14.2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.

14.2.1. Oczyszczalnie ścieków.

Na obszarze gminy, w jej północno-zachodniej części, w obrębie wsi Dobrzykowice, znajdują się pola irygacyjne pracujące systemem zalewowym. Oczyszczanie ścieków na polach dobrzykowickich odbywa się od roku 1910. Aktualnie powierzchnia pól wykorzystywanych do oczyszczania ścieków wynosi 111,46 ha i obejmuje: część działki nr 276, część działki nr 284 oraz działki nr: 282/2, 283, 297, 300, 295, 291, 305, 307, 309, 311/1, 288 i 289. Na tym obszarze znajduje się 20, otoczonych groblami ziemnymi, kwater zalewowych o powierzchni od 2,40 do 6,68 ha.

Do wstępnego oczyszczania ścieków służy oczyszczalnia mechaniczna, zlokalizowana w obrębie wsi Kamieniec Wrocławski, na działce nr 197/1, o powierzchni 0,99 ha. W skład oczyszczalni wchodzą następujące obiekty:

- komora krat średnich,
- dwukomorowy piaskownik poziomy wraz z korytem pomiarowym Parshalla,
- cztery osadniki poziome 5-lejowe o łącznej pojemności czynnej 1000 m3,
- zbiornik wyrównawczy o pojemności 600 m3,
- pompownie ścieków i osadów,
- dwie laguny osadowe o objętości użytkowej 13 440 m3 usytuowane na skraju pól irygacyjnych, w odległości około 500 m od oczyszczalni (kwatera nr 4).

Na terenie oczyszczalni mechanicznej znajduje się ponadto punkt zlewny fekaliów.

Ścieki z oczyszczalni kierowane są grawitacyjnie rurociągiem O60 cm o długości 250 m do głównego doprowadzalnika przebiegającego przez pola irygacyjne, z którego – poprzez wybudowane na nim studnie rozdzielcze z zastawkami - wprowadzane są do otwartych doprowadzalników bocznych, a następnie wpustami na kwatery zalewowe. Główny doprowadzalnik na długości około 1200 m został wymieniony, ale dalsza jego część jest w złym stanie technicznym.

Decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego (Decyzja Nr SP.OŚ/6223-63/2002/2003 z dnia 05.02.2003 r.) udzielone zostało pozwolenie wodnoprawne (z terminem ważności do 31.12.2013 r.) na odprowadzenie ścieków komunalnych z terenu gminy Czernica oraz innych ścieków komunalnych oczyszczonych na oczyszczalni mechanicznej i 14-tu kwaterach pól

irygacyjnych o łącznej powierzchni 60 ha, zalewanych średnio trzy razy w roku dawką około 200 mm ścieków, tj.
6000 m^3/ha/rok. Faktycznie:

- $Q_{śrd}$ = 470 m^3/d; $Q_{śrh}$ = 19,6 m^3/h na dopływie do części mechanicznej oczyszczalni,
- $Q_{śrd}$ = 254 m^3/d; $Q_{śrh}$ = 10,6 m^3/h na odpływie do odbiornika ścieków.

Odbiornikiem tych ścieków jest - poprzez potok Mrówka – rzeka Widawa w km 22 + 270.
Dopływ ścieków na oczyszczalnię:

1) ścieki z wsi Kamieniec Wrocławski (z części skanalizowanej wsi),
2) ścieki ze wsi Dobrzykowice,
3) dowóz ścieków do zlewni fekaliów.

Obciążenie pól irygacyjnych wynosiło średnio w ciągu roku Q = 450 m^3/d.

14.2.2. Systemy kanalizacji sanitarnej.

Na obszarze gminy Czernica niżej wymienione wsie wyposażone są w sieć kanalizacji sanitarnej:

- wsie Czernica, Ratowice oraz częściowo Wojnowice – system kanalizacji grawitacyjno tłocznej z odprowadzeniem ścieków rurociągiem tłocznym O110 do komory zbiorczej przepompowni na terenie mechanicznej oczyszczalni ścieków w gminie Jelcz-Laskowice (w sąsiedztwie Zakładów „Jelcz”),
- wieś Dobrzykowice – system kanalizacji grawitacyjno-tłocznej z odprowadzeniem ścieków rurociągiem tłocznym O90 bezpośrednio do rozprowadzalnika na polach irygacyjnych,
- wieś Kamieniec Wrocławski,
- wieś Gajków – w znikomej części (Tabela nr 14.3).

Ilość odprowadzanych w gminie ścieków według stanu na 31.12.1998 r., wynosiła 34,1 tys. m^3/rok (93,4 m^3/d – Tabela nr 14.2). Do 2001 roku ilość odprowadzanych ścieków wzrosła do 90,5 tys. m^2, w 2003 r. do 109,1 tys. m^3/rok, a do roku 2005 r. do 127,9 m^3/rok, czyli prawie 4- krotnie. Świadczy to o znacznym postępie w rozbudowie systemów kanalizacji sanitarnej.
Potwierdzają to także przyrosty w liczbie podłączonych budynków do sieci oraz przyrosty długości sieci rozdzielczej.

Tabela nr 14.2. Ilość ścieków odprowadzanych do kanalizacji sanitarnej.

Lp.	Nazwa wsi	Ilość ścieków odprowadzanych Q roczne [tys. m^3/rok]		
		w 1998 r.	w 2003 r	. w 2005 r.
1	Czernica		17,5	18,1
2	Dobrzykowice	4,1	17,5	18,5
3	Kamieniec Wrocławski	7,0	5,1	64,5
4	Ratowice	23,0	23,4	23,0
5	Wojnowice		2,6	3,5
Ogółem gmina		**34,1**	**111,1**	**157,9**

Według stanu na rok 1998 do kanalizacji sanitarnej podłączonych było 374 gospodarstw domowych (354 budynków – Tabela nr 14.3). Do 2002 roku liczba budynków podłączonych do sieci kanalizacyjnej wzrosła do 862, a do 2004 r. do 1090, tj. ponad 3-krotnie w porównaniu z rokiem 1998. Długość sieci rozdzielczej w omawianym okresie wzrosła z 27,8 km do 45,0 km w 2001 r., a w 2003 r. do 47,9 km w., a w 2005 r. – do 59,5 km (ponad 2-krotnie).

Tabela nr 14.3. Wyposażenie w zakresie kanalizacji sanitarnej.

Lp.	Nazwa wsi	Długość czynnej sieci sanitarnej (bez przykanalików) [km]			Budynki mieszkalne i zbiorowego i zamieszkania					
					budynki [szt.]			mieszkania w tych budynkach [szt.]		
		w 1998 r.	w 2003 r.	w 2005 r.	w 1998 r.	w 2003 r	w 2005 r.	w 1998 r..	w 2003 r	w 2005 r.
1	Czernica		10,5	11,0		169			169	
2	Dobrzykowice	7,0	7,2	10,6	60	107		80	153	
3	Kamieniec Wrocławski	9,4	16,1	23,0	104	446		104	451	
4	Ratowice	11,4	11,4	11,4	190	216		190	216	
5	Wojnowice		2,7	2,7		27			27	
Ogółem gmina		**27,8**	**47,9**	**59,5**	**354**	**965**	**1090***	**374**	**1016**	

** Dane GUS dla 2004 r.*

Stan techniczny sieci i urządzeń według oceny Urzędu Gminy jest dobry. Pomimo znacznej rozbudowy systemów kanalizacji sanitarnej, nadal ponad 60% gospodarstw domowych nie korzysta z sieci kanalizacyjnej. Do miejscowości skanalizowanych nadal należą tylko: Czernica, Dobrzykowice, Kamieniec Wrocławski, Ratowice (80%) oraz w znikomym stopniu Wojnowice i Gajków, w którym rozpoczęto budowę systemu kanalizacji. Wydano natomiast decyzję o pozwoleniu na budowę dla projektowanej sieci ciśnieniowej: Kamieniec Wrocławski – Dobrzykowice – Nadolice Wielkie – Nadolice Małe – Chrząstawa Mała – Chrząstawa Wielka – Czernica oraz dla budowy kanalizacji w Gajkowie i Jeszkowicach. Poza sześcioma wymienionymi
wcześniej miejscowościami, pozostałe nie posiadają systemów i urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków. Najczęściej stosowanymi urządzeniami do usuwania ścieków bytowo gospodarczych są tam suche ustępy, bezodpływowe osadniki gnilne - okresowo opróżniane (o różnym stanie technicznym i różnych warunkach eksploatacyjnych) oraz osadniki wykonane jako doły chłonne. Ścieki z szamb są wywożone taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego fekaliów urządzonego na terenie mechanicznej oczyszczalni ścieków w Kamieńcu Wrocławskim. Częste są jednak przypadki odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych bezpośrednio do rowów przydrożnych i melioracyjnych. W poszczególnych wsiach istnieją jedynie odcinki kanalizacji deszczowej, odprowadzającej wody opadowe do cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych.

14.3. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów.

Obecnie 90% śmieci wywożonych jest poza teren gminy Czernica. Natomiast na terenie gminy Czernica funkcjonuje składowisko odpadów komunalnych zlokalizowane na północny wschód od wsi Ratowice, przy drodze polnej łączącej wsie Ratowice i Miłoszyce, na działkach nr 38, 39 i 40. Teren zajęty pod ten obiekt wynosi 1,52 ha, w tym: powierzchnia kwatery nr 1 (istniejącej) – 5688 m^2, kwatery nr 2 (projektowanej) – 7000 m^2, powierzchnia zaplecza – 1020 m^2. Zgodnie z opracowaną przez Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Usługowo–Produkcyjne Sp. z o.o. „URGEOS" dokumentacją projektową "PT wysypiska odpadów komunalnych w rejonie wsi Ratowice", zrealizowano I etap inwestycji obejmujący: wykonanie kwatery nr 1 wraz z zapleczem wysypiska, ogrodzenie terenu, nasadzenie zieleni ochronnej i ozdobnej oraz rekultywację starego znajdującego się na południe od nowobudowanego (rekultywacją przeprowadzoną w kierunku leśnym objęto działkę nr 41 i część działki nr 40). Kwatera wysypiskowa posiada drenaż z odprowadzeniem odcieków do zbiornika odcieków. Odcieki wywożone są taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków Kamieniec Wrocławski. Wykonane zostały również studnie odgazowujące. Rozpoczęcie eksploatacji składowiska nastąpiło w 1996 roku. Przewidywany okres eksploatacji kwatery nr

1 o pojemności użytkowej 21 209 m3 określony został w wymienionym projekcie technicznym na 9 lat. Omawiane składowisko pozwoliło m.in. na likwidację dzikich wysypisk na terenie gminy.
Odpady odbierane są od mieszkańców w systemie indywidualnych umów na ich wywóz (w indywidualne pojemniki o pojemności 110 l wyposażone są wszystkie gospodarstwa na terenie gminy). Wywozem odpadów zajmują się dwa przedsiębiorstwa: Trans-Formers Wrocław oraz Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania (MPO) Wrocław. W gminie zorganizowano dotychczas system selektywnej zbiórki odpadów – segregację odpadów „u źródła" dla odpadów typu PET w 2003 r. oraz szkła w 2004 r.

14.4. Zaopatrzenie w gaz.

Przez obszar gminy przebiega na długości 15,6 km gazociąg wysokiego ciśnienia gazu ziemnego wysokometanowego E relacji Iwiny - Kiełczów o średnicy nominalnej Dn 300 i ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa, stanowiący fragment obwodnicy gazociągowej miasta Wrocławia. Wzdłuż tego gazociągu (w jego bezpośrednim sąsiedztwie) planowana jest budowa gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Ołtaszyn-Kiełczów o średnicy nominalnej DN 500 ciśnieniu nominalnym PN 8,4 MPa. Ponadto przebiega tu także gazociąg o średnicy nominalnej Dn 200 i ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa poprowadzony z Czernicy w kierunku Jelcza oraz gazociąg o średnicy Dn 80 i ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa relacji Jelcz - Jelcz. Mieszkańcy gminy zaopatrywani są w gaz metodą bezprzewodową; w miejscowościach brak jest rozdzielczej sieci gazowej.
Przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Zdzieszowice – Wrocław DN 1000 MOP 8,4 MPa. Przebieg gazociągu określony został poprzez decyzje Wojewody Dolnośląskiego w dniu 20 października 2015 r. jako inwestycja towarzysząca w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2017 r. poz. 2302).
Dodatkowo planowana jest modernizacja istniejącego gazociągu DN 80 o ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa polegająca na budowie nowego gazociągu o średnicy DN 150 i ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa, którego trasa nawiązywać będzie do trasy aktualnie przebiegającego gazociągu DN 80.

14.5. Zaopatrzenie w energię cieplną.

Z uwagi na brak centralnych urządzeń zaopatrujących mieszkańców w energię cieplną, gmina Czernica posiada system gospodarki cieplnej rozproszony. W poszczególnych miejscowościach znajdują się jedynie kotłownie lokalne (zaopatrujące w ciepło poszczególne budynki mieszkalne, zakłady, szkoły), głównie wykorzystujące opał stały. Do większych kotłowni na terenie gminy należy kotłownia Wojskowych Zakładów Łączności (WZŁ) we wsi Czernica, która dostarcza ciepłą wodę użytkową oraz ciepło do 143 mieszkań. Wyposażona jest w cztery kotły typu WR 2,5/035 na miał węglowy oraz trzy kotły KZ-5 na koks. System kotłowni WZŁ jest jedynym systemem zdalaczynnego zaopatrzenia w ciepło w gminie. W 2005 r. zużycie ciepła z tego systemu wynosiło (łącznie z ciepłą wodą) 34 365.86 J; przy czym tylko niespełna 25% skierowane zostało do sprzedaży. Mieszkańcy gminy w przeważającej większości korzystają z indywidualnych palenisk, znajdujących się w poszczególnych gospodarstwach domowych (ogrzewanie piecowe lub etażowe c.o.) opalanych węglem, koksem lub olejem opałowym. Największy udział w zapotrzebowaniu na energię cieplną mają gospodarstwa domowe – ponad 85% (ponad 81% udział w zapotrzebowaniu mocy cieplnej). Na drugim miejscu wymienia się usługi komercyjne – ponad 10% (około 14% mocy cieplnej), a dopiero na trzecim budynki użyteczności publicznej – niewiele ponad 4% (około 5% mocy).

14.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Na terenie gminy nie występuje źródło energii elektrycznej w postaci głównego punktu zasilania 110/20 kV. W miejscowości Jeszkowice funkcjonuje elektrownia wodna „Janowice", a w rejonie Ratowic planuje się lokalizację nowej elektrowni wodnej. Zasilanie w energię elektryczną z sieci państwowej odbywa się liniami napowietrznymi średnich napięć 20 kV z kierunku:

- GPZ Miłoszyce liniami: L–209, L–219/ L–205 i L–625,
- elektrowni wodnej „Janowice" liniami: L–1019, L–1150, L–209 i L–6241/ L–624,
- GPZ Oleśnica linią L–209,
- GPZ Wilcza (tymczasowo) linią L–115.

Przesyłanie energii elektrycznej do większości odbiorców odbywa się liniami niskich napięć - napowietrznymi lub kablowymi poprzez stacje transformatorowe 20 kV/0,4 kV, z których większość stanowią stacje słupowe w wykonaniu napowietrznym. Według oceny Zakładu Energetycznego Wrocław stan techniczny sieci średniego i niskiego napięcia jest średni – sieć ta powinna być systematycznie wymieniana na nową.

Przez obszar gminy przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, mające charakter tranzytowy, relacji:

- Elektrociepłownia (EC) Czechnica - GPZ Oleśnica; linia S–143 wraz z linią odgałęźną S–143a w kierunku GPZ Miłoszyce,
- GPZ Miłoszyce – GPZ Jelcz; linia S–132,
- GPZ Oława – GPZ w rejonie Jelczańskich Zakładów Samochodowych, Jelcz; linia S–106,
- linia dwutorowa: jeden tor S-122 relacji: Elektrociepłownia „Czechnica" – GPZ Psie Pole, drugi tor S–112 relacji: Elektrociepłownia „Czechnica" – GPZ Swojec.

Na obszarze gminy, w zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej, planowana jest budowa fragmentu napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego i wysokiego napięcia (NN, WN), dwutorowej, dwunapięciowej (400 kV + 110 kV) z torem 400 kV relacji Pasikurowice- Wrocław i z torem 110 kV relacji Pasikurowice-Bielany Wrocławskie wraz ze strefą ograniczeń w użytkowaniu o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach). Budowa linii 400 kV Dobrzeń-Pasikurowice została zrealizowana.

14.7. Uwarunkowania wynikające z wyposażenia gminy w infrastrukturę techniczną.

1) Obszary osadnicze gminy Czernica są prawie w całości zwodociągowane. Stan techniczny systemów zaopatrzenia w wodę jest dobry, a ilość wody w wodociągach – wystarczająca. Przyrost sieci wodociągowej nadąża za przyrostem zabudowy mieszkaniowej.
2) Występuje zapóźnienie w wyposażeniu układów osadniczych gminy w zakresie kanalizacji sanitarnej, co – przy prawie pełnym zwodociągowaniu – stanowi poważne zagrożenie dla środowiska i warunków sanitarnych wsi. Stosunek długości rozdzielczej sieci kanalizacyjnej do długości sieci wodociągowej wynosi 1,0:2,5; stosunek liczby podłączonych budynków do sieci wodociągowej do liczby budynków objętych kanalizacją sanitarną wynosi 1:2,4; stosunek ilości ścieków odprowadzanych systemami kanalizacji sanitarnej do ilości dostarczanej wody z wodociągów wynosi 1,00:2,38.
3) Tylko sześć wsi w gminie (i to nie całe) posiada systemy kanalizacji sanitarnej: Ratowice (wieś najpełniej wyposażona), Kamieniec Wrocławski, Czernica i Dobrzykowice oraz w minimalnym stopniu – Wojnowice i Gajków. Na nieskanalizowanych terenach osadniczych stosuje się suche ustępy, bezodpływowe osadniki gnilne (okresowo opróżniane) oraz doły chłonne. Przy mechanicznej oczyszczalni ścieków w Kamieńcu Wrocławskim, odbierającej niewielką ilość ścieków także z Wrocławia, znajduje się punkt zlewny fekaliów. Oczyszczone na oczyszczalni mechanicznej ścieki kierowane są grawitacyjnie na pola irygacyjne, położone w obrębie wsi Dobrzykowice (111,5 ha).

4) Następuje systematyczna rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i tempo tej rozbudowy (jeśli mierzyć je przyrostem długości sieci rozdzielczej) jest znacznie szybsze od tempa przyrostu sieci wodociągowej, a także wzrostu zaludnienia i przyrostu zasobów mieszkaniowych. Wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę dla ciśnieniowej sieci kanalizacyjnej relacji: Kamieniec Wrocławski, Dobrzykowice, Nadolice Małe, Nadolice Wielkie, Chrząstawa Mała, Chrząstawa Wielka, Czernica.
5) Przez gminę przebiegają magistralne gazociągi wysokiego ciśnienia (gaz ziemny): DN 300, DN 200 i DN 80 (planowany jest również gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500), ale żadna miejscowość gminy nie jest wyposażona w sieć rozdzielczą gazu. Przyszły rozwój gazyfikacji wsi, w tym zwłaszcza dla potrzeb grzewczych, uzależniony będzie od zgłaszanego zapotrzebowania przez mieszkańców i podmioty gospodarcze działające na terenie gminy. To z kolei zależeć będzie od zabezpieczenia pewności stałej dostawy gazu do Polski i jego ceny. Obecnie w gminie przeważają przestarzałe, nieekologiczne systemy ogrzewania, oparte głównie na paleniskach domowych wykorzystujących paliwa stałe (głównie węgiel).
6) Gmina posiada w miarę uporządkowaną gospodarkę odpadami stałymi.
7) Stan zaopatrzenia gminy Czernica w energię elektryczną oraz stan urządzeń elektroenergetycznych jest oceniany jako średni. Energia elektryczna jest dostarczana głównie z zewnątrz, a pewna część pochodzi z Elektrowni Wodnej „Janowice"; planowana jest także budowa elektrowni wodnej w rejonie Ratowic (jako lokalne źródło zasilania) oraz w Jeszkowicach (przy jazie Janowice). Przez gminę przebiegają cztery tranzytowe napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV (w tym jedna S-143a od Jeszkowic do GPZ Miłoszyce przeznaczona jest do zastąpienia nową linią po tej samej lub zbliżonej trasie). Planuje się także budowę linii najwyższego i wysokiego napięcia (NN, WN), dwutorowej, dwunapięciowej (400 kV, 110 kV) z torem 400 kV relacji Pasikurowice-Wrocław i z torem 110 kV relacji Pasikurowice-Bielany Wrocławskie wraz z 70-metrową strefą ograniczeń w użytkowaniu.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują uwarunkowania w zakresie dotychczasowego uzbrojenia terenu oraz stanu systemów infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami zawarte w niniejszym rozdziale 14.

14a. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

W obszarze zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie zostały wyznaczone zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

CZĘŚĆ C.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

15. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.

W Studium zidentyfikowano ważniejsze walory środowiska, walory wynikające z usytuowania i zainwestowania gminy oraz potrzeby jej obecnych i przyszłych mieszkańców, a także innych użytkowników. Na podstawie analizy tych uwarunkowań określono kierunki rozwoju przestrzennego minimalizujące powstawanie konfliktów oraz stwarzające warunki kształtowania harmonijnego krajobrazu.

W rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych przyjęto podstawową zasadę nie rozpraszania zabudowy (tak pojedynczych obiektów, jak i większych ich zespołów) poza ukształtowane skupione układy osadnicze. Dalszy rozwój osadnictwa polegać więc powinien na dopełnianiu i intensyfikacji istniejących terenów zabudowy lub na dodawaniu nowych terenów bezpośrednio przyległych do granic zabudowanych układów osadniczych. Dla określenia terenów rozwojowych osadnictwa (dość rozległych) wykorzystano przede wszystkim grunty, które posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia, a więc określone w dotychczasowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Największą ilość (oraz największą powierzchnię) nowych dodanych terenów osadniczych przewidziano we wsiach: Chrząstawa Mała, Dobrzykowice, Nadolice Małe i Nadolice Wielkie.

Biorąc pod uwagę potencjalne możliwości rozwojowe – wynikające przede wszystkim z bezpośredniego sąsiedztwa Wrocławia – przewidziano rozległe tereny pod rozwój nowego mieszkalnictwa i usług i pozarolniczych funkcji produkcyjnych. Dla ochrony przed nadmiernym rozproszeniem zabudowy wprowadzono narzędzia ograniczające bieżącą podaż gruntów budowlanych. Dodatkowo zalecono ograniczenie wysokości jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i nie więcej niż 12 m.

Przestrzeń obejmująca głównie tereny zalewowe powinna być zachowana jako tzw. zieleń nieurządzona (najlepiej w formie łąk z zespołami zadrzewień i zakrzewień) z enklawami lub ciągami ekstensywnych form zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego (bez trwałej zabudowy) i zieleni urządzonej (parki). Wskazane jest utrzymanie wszelkich naturalnych (lub zbliżonych do naturalnych) ekosystemów terenów podmokłych.

Dzięki zbiornikom wodnym położonym pomiędzy Kanałem Odry a zakolami głównego koryta rzeki Odry (jezioro Bajkał) powstały tam atrakcyjne tereny pod względem przyrodniczo-krajobrazowym.

Dlatego też terenom tym przypisano funkcje rekreacyjno-sportowe. Tereny tego typu wyznaczono także w północnej części gminy, w Dolinie Widawy i w sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych.

W niniejszym Studium przewidziano – na potrzeby planowanego rozwoju mieszkalnictwa, usług i funkcji przemysłowych – znaczącą przebudowę i rozbudowę układu drogowego, a także sieci infrastruktury technicznej. Określona w Studium struktura tego układu tworzy warunki do rozwoju zainwestowania także na terenach nie przewidzianych jeszcze w tym dokumencie do rezygnacji z dotychczasowej funkcji rolnej i leśnej. Najwyższą klasę dróg głównych przypisano dwu projektowanym trasom – pierwszej, relacji Bielany – Łany – Długoręka, tzw. wschodnia obwodnica Wrocławia, i drugiej mającej stanowić kontynuację planowanej we Wrocławiu „trasy swojczyckiej” w kierunku do Jelcza-Laskowic.

15.1. ZMIANA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

Rada Gminy Czernica podjęła uchwałę nr XXXI/255/2017 z dnia 26 czerwca 2017r w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. Celem niniejszej zmiany jest zmiana kierunku zagospodarowania terenu we wsi Dobrzykowice w zakresie określonym uchwałą o przystąpieniu. Nowy kierunek ustalony niniejszą zmianą to teren rolniczy oznaczony na

rysunku studium symbolem 4.4 R. Wytyczne do określenia przeznaczenia terenu i sposoby zagospodarowania zawarte są w **Części C. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** rozdziale **16.2.26 Funkcjonalne jednostki terenowe – szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania.**

15.2. ZMIANA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

Rada Gminy Czernica podjęła uchwałę nr XXII/176/2016 z dnia 28 września 2016r w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. Celem niniejszej zmiany jest zmiana kierunków zagospodarowania dla niektórych terenów we obrębach Nadolice Wielkie i Nadolice Małe.

1. W obrębie Nadolice Małe dla terenu oznaczonego symbolem **10.2MU** dopuszcza się usługi publiczne oraz usługi sportu i rekreacji.
2. W obrębie Nadolice Małe teren oznaczono symbolem 10.2P w części otrzymuje nowe oznaczenie o symbolu **10.4 M.** Dla terenu **10.2 P** dopuszcza się zabudowę usługową.
3. W obrębie Nadolice Wielkie teren oznaczony symbolem 11.3 ZC w części otrzymuje nowe przeznaczenie oznaczone symbolem **11.3 ZP**.
4. Dla terenu **10.2U** dopuszcza się zabudowę przemysłową – bazy, składy, magazyny.
5. W obrębach Nadolice Małe i Nadolice Wielkie na rysunku studium nie ustala się przebiegu dróg o symbolach 1KDL, 5KDL, 6KDL, 8KDL, 9KDL.

Wytyczne do określenia przeznaczenia terenu i sposoby zagospodarowania zawarte są w **Części C. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** rozdziale **16.2. Funkcjonalne jednostki terenowe – szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania.**

16.1. Funkcjonalne jednostki terenowe – ogólne zasady i standardy zagospodarowania.

1. Zakłada się – w polityce przestrzennej – znaczny rozwój zainwestowania, w tym zabudowy mieszkaniowej i ekspansji terenów zurbanizowanych Wrocławia, z zastrzeżeniem dalszych ustępów niniejszego rozdziału oraz ustaleń szczegółowych z rozdziału 16.2.
2. W rozwoju zagospodarowania gminy preferowane jednak powinny być kierunki w maksymalnym stopniu wykorzystujące i podkreślające walory środowiska przyrodniczego, z zachowaniem dużej dbałości o jego stan. W szczególności należy zabezpieczyć walory w dolinie rzek Odry i Widawy, gdzie ustanowiono obszar NATURA 2000 i przewiduje się utworzenie obszarów chronionej przyrody: parku krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu oraz rezerwatu i trzech użytków ekologicznych. Celowe jest opracowanie programu turystycznego wykorzystania dolin, w szczególności w rejonie zbiornika wodnego Bajkał.
3. Przyrost terenów osadniczych powinien polegać na dopełnianiu i intensyfikacji istniejących układów oraz na dodawaniu terenów zainwestowanych bezpośrednio do granic istniejących terenów osadniczych. Niedopuszczalne jest rozpraszanie nowej zabudowy poza skupione układy osadnicze. Na nowych terenach dodanych przyrost zabudowy powinien również mieć charakter sukcesywny (ciągły), a nie rozproszony.
4. W użytkowaniu i zagospodarowaniu jednostek terenowych należy – oprócz ustaleń określonych w rozdz. 16.2 - uwzględnić chronione obiekty i obszary oraz zasady zagospodarowania dotyczące innych wydzieleń przestrzennych określonych w niniejszym Studium.
5. Zaleca się by nowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa (lub wielorodzinna o zbliżonym charakterze), mieszkaniowo-gospodarcza i mniejsza zabudowa służąca działalności gospodarczej swoją architekturą nawiązywała do tradycji regionalnych;

zaleca się by wysokość takiej zabudowy nie przekraczała 2-kondygnacji naziemnych z ewentualnie użytkowym poddaszem i odpowiednio 12 m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu; zaleca się symetryczne pokrycia dachowe, o nachyleniu połaci około 45o.

6. Dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów geodezyjnych, które nie będą utrudniały realizacji ustaleń Studium i w zgodzie z obowiązującymi przepisami.
7. Pod pojęciem „usługi niekomercyjne" należy rozumieć działalność usługową nie nastawioną na osiąganie zysku, realizowaną zarówno przez podmioty publiczne, jak i prywatne oraz inne. Do działalności komercyjnej (inaczej gospodarczej) – nie tylko usługowej – zalicza się natomiast takie, które nastawione są na osiąganie zysku.
8. Pod pojęciem działalność/obiekt/funkcja nieuciążliwa należy rozumieć taką, która w miejscu lokalizacji (a nie tylko poza granicami nieruchomości) nie spowoduje obniżenia standardów środowiska określonych w przepisach szczególnych.
9. Pod pojęciem usługi chronione należy rozumieć te, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np. szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży itp.).
10. Cały obszar gminy dzieli się na jednostki terenowe (tereny), dla których określono funkcje (przeznaczenie) podstawowe, określone w zdaniu wprowadzającym każdego z ustępów w rozdziale 16.2, funkcje dopuszczalne oraz sposoby i zasady zagospodarowania. Jednostki te oznaczono na rysunku Studium pt.: "Kierunki rozwoju przestrzennego" symbolami i wydzielono liniami rozgraniczającymi. Rolę linii rozgraniczających pełnią również przedstawione na tym rysunku drogi i ulice (w tym planowane), linie kolejowe oraz granice obrębów.
11. Przeważające przeznaczenie terenu, wymienione w rozdz. 16.2 w zadaniach wprowadzających do poszczególnych ustępów („tereny z przewagą"), oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, z zastrzeżeniem, że regulacja ta nie ogranicza powierzchni, która może być pokryta zielenią towarzyszącą (za którą na terenach oznaczonych symbolami: MU, US, PR, PE, ZP+US, ZU, ZN, WS, US+WS uważa się również niezabudowe użytki rolne i leśne, zadrzewienia i zakrzaczenia). Pozostałe części jednostki terenowej mogą być zagospodarowane w sposób, który w ustaleniach określono jako dopuszczalny (dopuszczalne rodzaje przeznaczenia i sposoby zagospodarowania), z zastrzeżeniem rozdz. 16.3 ust 2, 5 i 6.
12. Dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów nieruchomości.
13. Symbole liczbowo-literowe terenów dróg, ulic i linii kolejowych składają się z dwóch członów oddzielonych kropkami. Pierwszy liczbowy człon określa kolejny numer danej kategorii terenu, a następujący po nim człon literowy jest symbolem tej kategorii. Z kolei symbole literowo liczbowe pozostałych terenów składają się z trzech członów oddzielonych od siebie kropkami. Pierwszy człon określa numer obrębu, nadany zgodnie z tabelą nr 16.1. Drugi człon liczbowy określa kolejny numer danej kategorii terenu, a następujący po nim człon literowy jest symbolem tej kategorii.

Tabela nr 16.1. Symbole liczbowe poszczególnych obrębów.

Symbol liczbowy obrębu	Nazwa obrębu
1	Chrząstawa Mała
2	Chrząstawa Wielka
3	Czernica
4	Dobrzykowice

5	Gajków
6	Jeszkowice
7	Kamieniec Wrocławski
8	Krzyków
9	Łany
10	Nadolice Małe
11	Nadolice Wielkie
12	Ratowice
13	Wojnowice

W tabeli nr 17.2 zamieszczono liczbę jednostek terenowych poszczególnych kategorii.

Lp.	Symbol terenu	Liczba jednostek terenowych poszczególnych kategorii													Łączna liczba terenów w gminie
		Chrząstawa Mała	Chrząstawa W.	Czernica	Dobrzykowice	Gajków	Jeszkowice	Kamieniec Wr.	Krzyków	Łany	Nadolice M.	Nadolice W.	Ratowice	Wojnowice	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	U	-	3	6	8	4	1	4	2	3	1	1	2	2	37
2	MU	14	7	8	6	5	9	11	4	2	6	11	4	6	93
3	M	7	4	3	12	5	4	3	5	2	5	3	-	4	57
4	ML	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	3
5	US	3	3	1	3	-	1	2	1	1	-	-	1	3	19
6	UO	-	-	-	2	-	-	1	-	-	-	1	-	-	4
7	P	2	-	7	7	3	-	5	-	2	3	3	7	3	42
8	P+UC	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
9	PR	-	1	-	-	-	1	1	-	-	-	1	-	2	6
10	PE	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	4
11	NU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
12	NO	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	2
13	WH	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	4
14	KK	-	-	2	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	4
15	ZP	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	2	-	-	4
16	ZP+US	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
17	ZC	-	1	2	3	1	-	-	-	-	-	3	1	2	13
18	ZC+ZP	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
19	ZD	-	-	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	3
20	ZU	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
21	WZ	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	2
22	WS	-	4	2	-	3	3	3	-	2	-	1	2	-	20
23	ZN	-	2	3	4	4	2	7	1	2	-	2	4	1	32
24	US+WS	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
25	ZL	7	7	-	2	7	4	10	1	2	-	7	2	3	52
26	R	6	6	4	4	2	7	5	7	1	5	11	1	4	63
27	KKL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
28	KKLP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
29	KDG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
30	KDZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
31	KDL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43
32	KDD	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Razem		**41**	**44**	**40**	**56**	**34**	**35**	**58**	**22**	**17**	**20**	**49**	**28**	**30**	**534**

16.2.Funkcjonalne jednostki terenowe – szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania.

1. **U – Tereny z przewagą zabudowy usługowej** – nieuciążliwe usługi niekomercyjne (np. usługi oświaty i wychowania, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), usługi i centra usług należących do zadań własnych gminy oraz usługi komercyjne, z wyjątkiem

obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m2; zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe jako towarzyszące (np. mieszkanie przy szkole, mieszkanie właściciela zakładu usługowego, mieszkanie służbowe dozorcy obiektu lub tym podobne),
2) budynki usługowe powinny wyróżniać się atrakcyjną architekturą (w niektórych przypadkach pożądane są także cechy symbolizujące przeznaczenie), a ogrodzenia i zagospodarowanie działki, w tym zielenią, wysokimi walorami estetycznymi; pożądane są obiekty małej architektury,
3) dopuszcza się przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu, w szczególności nie degradujący walorów estetycznych tego zagospodarowania,
4) udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej zielenią urządzoną (o wysokich walorach kompozycyjnych) nie może stanowić mniej niż 15% nieruchomości; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się możliwość pomniejszenia powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej,
5) na terenie o symbolu 4.1.U (w obrębie Dobrzykowice) dla usług kultury rezerwuje się nie mniej niż 30% powierzchni tej jednostki terenowej.

2. **MU – Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą**; zasady zagospodarowania (z zastrzeżeniem rozdział 16.3 ust. 7 i 8):

1) dopuszcza się nieuciążliwe usługi niekomercyjne,
2) dopuszcza się zieleń urządzoną (na wydzielonych działkach),
3) dopuszcza się uprawy ogrodnicze (w tym pod szkłem i folią),
4) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub terenach, obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, pod warunkiem, że nie będzie stanowiło uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej i usług chronionych,
5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 20% nieruchomości; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej,
7) na terenie o symbolu 6.3.MU (w obrębie Jeszkowice) na działce nr 430 funkcją przeważającą jest obiekt sakralny – kaplica,
8) na terenie o symbolu 7.6.MU w obrębie Kamieniec Wrocławski jedną z przeważających funkcji są usługi ochrony zdrowia,
9) na działce nr ewid. 39/4 na terenie o symbolu 10.2.MU (w obrębie Nadolice Małe) dopuszcza się wyłącznie lokalizację świetlicy wiejskiej.

3. **M – Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej**, głównie zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej o zbliżonym do zabudowy jednorodzinnej charakterze; zasady zagospodarowania (z zastrzeżeniem rozdział 16.3 ust. 7 i 8):

1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową i atrialną,
2) dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej w budynku mieszkalnym (typu kancelaria adwokacka, gabinet lekarski, fryzjerski, kosmetyczny, mały sklep lub zakład gastronomiczny itp.) lub świadczeniu w nim

niekomercyjnych usług (np. biblioteka, wypożyczalnia kaset VHS, DVD itp.); na terenie o symbolu 7.1.M – usługi ochrony zdrowia,

3) dopuszcza się nieuciążliwe usługi niekomercyjne na wydzielonych działkach lub terenach,
4) dopuszcza się, w osobnych budynkach i na wyodrębnionych działkach lub terenach, lokalizację obiektów usług podstawowych (towarzyszących zabudowie mieszkaniowej), w tym osiedlowych centrów handlowo-usługowych,
5) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub terenach, zieleń urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, pod warunkiem, że nie będzie stanowiło uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
6) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu, w szczególności nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych osiedla,
7) udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej zielenią urządzoną lub jako ogrody przydomowe, nie może stanowić mniej niż 25% każdej nieruchomości; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej,
8) minimalna powierzchnia działki wynosi:
   a) 1000 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
   b) 800 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (na jedno mieszkanie),
   c) 300 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej atrialnej (na jedno mieszkanie),
   d) 300 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (na jedno mieszkanie),
   e) 300 m^2 terenu/mieszkanie w przypadku zabudowy wielorodzinnej,
9) na terenie o symbolu 9.1.M (w obrębie Łany) nie obowiązują ustalenia pkt 1, 7 i 8, w zakresie mieszkalnictwa dopuszcza się natomiast wyłącznie realizowanie wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej oraz ustala się tu następujące parametry dla nowej zabudowy:
   a) maksymalna wysokość: 9 m,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
   c) minimalna powierzchnia działki, na której wolno zlokalizować budynek inny niż mieszczący wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej: 4500 m^2,
10) teren o symbolu 7.3.M w obrębie Kamieniec Wrocławski przeznacza się na jedno siedlisko zagrodowe,
11) na działce nr ewid. 175/71 na terenie o symbolu 3.3.M (w obrębie Czernica) dopuszcza się wyłącznie realizowanie usług sportu i rekreacji,
12) tereny o symbolu 4.11.M i 4.12.M w obrębie Dobrzykowice przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

4. **ML – Tereny z przewagą indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (letniskowej), rezydencjonalnej i pensjonatowej**; zasady zagospodarowania (z zastrzeżeniem rozdział 16.3 ust. 7 i 8):

1) dopuszcza się jednorodzinną zabudowę mieszkaniową,
2) dopuszcza się usługi związane z funkcją rekreacyjną (np. gastronomii),
3) dopuszcza się zieleń urządzoną oraz zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, w tym na wydzielonych działkach lub terenach,
4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,

5) udział powierzchni biologicznej czynnej nie może stanowić mniej niż 80% każdej nieruchomości (w tym z zagospodarowaniem sportowo-rekreacyjnym); na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej,
6) minimalna powierzchnia działki wynosi:
   a) 2500 m^2 dla zabudowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 150 m^2 o funkcji domów letniskowych lub o dopuszczonych na tym terenie usług bez bazy noclegowej,
   b) 5000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, pensjonatowej lub innej usługowej dopuszczonej na tym terenie,
7) na terenie o symbolu 7.1.ML (w obrębie Kamieniec Wrocławski) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej, rezydencjonalnej, pensjonatowej lub innej usługowej dopuszczalnej na tej kategorii terenu wynosi 3000 m^2.

5. **US - Tereny z przewagą usług sportu i rekreacji**; zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się zieleń urządzoną i wprowadzanie obiektów małej architektury,
2) dopuszcza się usługi związane z przeważającym (np. hotelarskie, handlu i gastronomii) oraz organizowania niezbędnych miejsc postojowych dla samochodów.
3) w zależności od położenia danego terenu, zasady i sposoby zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi tam przepisami szczególnymi,
4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz nie degradujący walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu,
5) udział powierzchni biologiczni czynnej nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni terenu; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej,
6) na terenie o symbolu 2.3.US (w obrębie Chrząstawa Wielka) dla obiektów obsługi gospodarki leśnej oraz parkingów rezerwuje się nie mniej niż 30% powierzchni jednostki terenowej,
7) na terenie o symbolu 6.1.US (w obrębie Jeszkowice) dopuszcza się 1 mieszkanie dla właściciela obiektów sportowo-rekreacyjnych znajdujących się na tym terenie.

6. **UO – Tereny z przewagą usług oświaty**; zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się inne rodzaje usługi o charakterze publicznym, a także obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne oraz organizowanie niezbędnych miejsc postojowych dla samochodów,
2) dopuszcza się zieleń urządzoną i wprowadzenie obiektów małej architektury,
3) dopuszcza się przeprowadzenie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizacje urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu lub funkcjami wymienionymi w lit. a,
4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 40% powierzchni terenu,
5) na terenie o symbolu 7.1.UO w obrębie Kamieniec Wrocławski jedną z przeważających funkcji są usługi ochrony zdrowia.

7. **P – Tereny z przewagą skoncentrowanej aktywności gospodarczej, z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa**; zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się zieleń urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym, w przypadku ich sąsiedztwa z istniejącą lub planowaną zabudową mieszkaniową,
2) dopuszcza się obiekty sportowe w budynkach (np. basen pływacki, kryte korty tenisowe itp.),
3) niedopuszczalne są funkcje mieszkaniowe i usługi chronione (typu szkoła, przedszkole itp.),
4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
5) udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej w szczególności zielenią izolacyjną i osłonową, nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni terenu; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej.

8. **P+UC – Tereny z przewagą skoncentrowanej aktywności gospodarczej,** z wyłączeniem aktywności związanej z produkcją rolniczą i obsługą produkcji rolniczej **oraz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH)** o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2; zasady zagospodarowania:
1) ustalenia jak w ust. 7 pkt 1-6,
2) dopuszcza się zagospodarowanie jednostki terenowej jako terenu skoncentrowanej aktywności gospodarczej, bez lokalizacji WOH; w takim przypadku zagospodarowanie przeważające nie może zająć mniej niż 50% powierzchni jednostki terenowej,
3) dopuszcza się przeznaczenie jednostki terenowej dla lokalizacji WOH; w takim przypadku zagospodarowanie przeważające (tj. WOH) nie może zająć mniej niż 40% powierzchni jednostki terenowej,
4) w przypadku, o którym mowa w pkt 3, obowiązują również ustalenia wskazane w pkt 1; ponadto dopuszcza się obiekty usług kultury (np. kino, sala widowiskowa itp.),
5) w przypadku utrzymania funkcji dotychczasowych pól irygacyjnych w rejonie Dobrzykowic (w dłuższym okresie czasu) należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy gminy.

9. **PR – Tereny z przewagą skoncentrowanej aktywności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolniczą** (np. intensywne ogrodnictwo, lokalizacja ferm hodowlanych) **i obsługą produkcji rolniczej**; zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się zieleń urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym,
2) dopuszcza się obiekty sportowe w budynkach (np. basen pływacki, kryte korty tenisowe itp.),
3) niedopuszczalne są funkcje mieszkaniowe i usług chronionych (typu szkoła, przedszkole itp.),
4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
5) udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej w szczególności zielenią izolacyjną i osłonową, nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni terenu; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie

jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej,

6) na terenie 11.1.PR w obrębie Nadolice Wielkie dopuszcza się jedno siedlisko zagrodowe dla właściciela nieruchomości, 7) na terenie 2.1.PR w obrębie Chrząstawa Wielka dopuszcza się jedno siedlisko zagrodowe dla właściciela nieruchomości.
7) na terenie 2.1.PR w obrębie Chrząstawa Wielka dopuszcza się jedno siedlisko zagrodowe dla właściciela nieruchomości.

10. **PE – Tereny z przewagą obiektów związanych z eksploatacją górniczą**; zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się uprawy rolne,
2) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną,
3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
4) po zakończeniu eksploatacji, teren powinien być zrekultywowany w odpowiednim kierunku (w zależności od miejscowych uwarunkowań i/lub przyszłych potrzeb – w kierunku leśnym, rolnym lub dla wykorzystania rekreacyjnego); rekultywacja powinna być sukcesywnie prowadzona już w trakcie eksploatacji.

11. **NU – Tereny z przewagą obiektów składowania odpadów**; zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się zieleń urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym,
2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń do utylizacji odpadów oraz miejsca grzebalnego (cmentarzyska) padłych zwierząt, jeżeli pozwalać na to będą warunki środowiskowe, w szczególności gruntowo-wodne,
3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
4) po zakończeniu eksploatacji składowiska, teren należy odpowiednio (stosownie do przyszłych potrzeb) zrekultywować.

12. **NO – Tereny z przewagą obiektów oczyszczalni ścieków**; zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się zieleń, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym,
2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu.

13. **WH – Tereny z przewagą obiektów hydrotechnicznych, w tym elektrowni wodnych i urządzeń towarzyszących**; zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się zieleń urządzoną,
2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
3) dopuszcza się wykorzystanie akwenu (stanowiącego część jednostki terenowej – toru wodnego) pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z pracą elektrowni wodnej;
4) na terenie 6.2.WH wyznacza się granicę obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy

przekraczającej 100 kW oraz granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od tych urządzeń.

14. **KK - Tereny kolejowe** (obejmujące także graficznie oznaczone linie kolejowe oznaczone symbolem KKL – istniejące linie kolejowe oraz KKPL – projektowane odcinki linii kolejowych); zasady zagospodarowania: zagospodarowanie zgodnie z potrzebami funkcji kolei i jej zarządcy oraz z obowiązującymi przepisami; w części tereny zamknięte.

15. **ZP - Tereny z przewagą zieleni parkowej**; zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe uatrakcyjniające przeważające zagospodarowanie terenu (np. gastronomia, sanitariaty),
2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych terenu.

16. **ZP+US - Tereny z przewagą zieleni parkowej i usług sportowo-rekreacyjnych**; zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się usługi związane z zagospodarowaniem sportowo-rekreacyjnymi (np. hotelarskie, handlu i gastronomii) oraz organizowanie niezbędnych miejsc postojowych dla samochodów.
2) wszystkie ulice powinny być alejami (winny być obsadzone obustronnymi szpalerami drzew),
3) dopuszcza się budowę stawów rekreacyjnych,
4) w zależności od położenia danego terenu, zasady i sposoby zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi tam przepisami szczególnymi,
5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz nie degradujący walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu,
6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 80% powierzchni terenu,
7) na terenie o symbolu 2.1.ZP+US (w obrębie Chrząstawa Wielka) nowe budynki mogą być wyłącznie tymczasowymi obiektami budowlanymi, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 50 m2, a wysokość 7 m.

17. **ZC - Tereny z przewagą cmentarzy** (pochówki urnowe i ziemne); zasady zagospodarowania:
1) wprowadzanie zieleni urządzonej,
2) kompozycje zieleni, ogrodzenia, bramy, kaplice, nagrobki itp. powinny cechować wysokie walory estetyczne,
3) dopuszcza się wprowadzanie obiektów małej architektury (poza nagrobkami),
4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych terenu,
5) dopuszcza się możliwość lokalizacji parkingów,
6) wokół cmentarzy obowiązują strefy sanitarne, których zasięg i sposób zagospodarowania określają obowiązujące przepisy.

18. **ZC+ZP** – **Tereny z przewagą cmentarzy i zieleni parkowej**; zasady zagospodarowania:
1) przed lokalizacją jakiejkolwiek zabudowy należy przeprowadzić badania określające czy możliwa jest lokalizacja cmentarza oraz wyznaczające granice obszaru, na którym może być ona dokonana,

2) jeżeli badania, o których mowa w lit. a, nie wykluczą możliwości lokalizacji cmentarza, jego lokalizacja jest priorytetowa na analizowanym terenie; obszar cmentarza nie może jednak zająć więcej niż 50% powierzchni jednostki terenowej,
3) należy stosować odpowiednio zasady określone w ust. 15 i 17.

19. **ZD - Tereny z przewagą ogrodów działkowych**; zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się inne formy użytkowania ogrodniczego,
2) dopuszcza się pojedyncze usługi (typu handel i gastronomia),
3) dopuszcza się inne formy zieleni urządzonej,
4) dopuszcza się organizowanie ogólnodostępnych urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych,
5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu.

20. **ZU – Tereny z przewagą obiektów obsługi gospodarki leśnej**; zasady zagospodarowania zgodnie z właściwymi przepisami.

21. **WZ - Tereny z przewagą urządzeń zaopatrzenia w wodę**; zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się zieleń urządzoną lub nieurządzoną (o charakterze łąkowym),
2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu.

22. **WS – Tereny z przewagą wód powierzchniowych** (w tym rzeka Odra) **wraz z sąsiadującymi pasmami gruntu**; zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną,
2) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
3) dopuszcza się wykorzystanie rekreacyjne, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami i przeważającym przeznaczeniem akwenu,
4) gospodarka stawowa (stawy hodowlane) powinna być prowadzona w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem (i eutrofizacją) innych wód powierzchniowych;
5) dla terenów: 6.2.WS, 6.3.WS w granicach zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., dopuszcza się budowle hydrotechniczne oraz obiekty obsługi technicznej jazu.

23. **ZN – Tereny z przewagą zieleni nieurządzonej** (łąki, zadrzewienia, zakrzewienia, zespoły lasów łęgowych) **oraz wód powierzchniowych** (cieki powierzchniowe, oczka wodne, starorzecza, stawy oraz zbiorniki wodne po wyrobiskach); zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się urządzenia i obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową; w zabezpieczeniach przeciwpowodziowych należy w maksymalnym stopniu stosować rozwiązania ekologiczne (w mniejszym – techniczne),
2) dopuszcza się ekstensywne zagospodarowanie rekreacyjne, bez stawiania budynków; dopuszczalna zabudowa związana z przystaniami żeglugowymi,
3) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenów; w szczególności należy zabezpieczyć swobodny przepływ wód powodziowych oraz funkcję korytarza ekologicznego,
4) należy ograniczyć intensywność uprawy łąk; pożądane łąki jednokośne,

5) należy w maksymalnym stopniu zachować wszelkie zbiorniki wodne, zwłaszcza naturalne (starorzecza, odnogi, oczka wodne) oraz istniejące zespoły lasów łęgowych, zadrzewień i zakrzewień, o ile nie będą kolidowały z ochroną przeciwpowodziową;
6) dla terenu 6.1.ZN w granicach zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., dopuszcza się budowle hydrotechniczne.

24. **WS+US – Tereny z przewagą terenowych usług sportu i rekreacji** oraz **wód powierzchniowych** (rzeka Widawa, mniejsze cieki powierzchniowe, oczka wodne, stawy i inne zbiorniki wód stojących) **wraz z sąsiadującymi gruntami;** zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się zieleń urządzoną,
2) dopuszcza się – w ograniczonym zakresie – przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie degradujący walorów przyrodniczych, krajobrazowych i rekreacyjnych terenu oraz nie kolidujący z rekreacyjnym zagospodarowaniem,
3) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, o ile nie będą one zagrażały zanieczyszczeniem innych (naturalnych) akwenów oraz nie spowodują niekorzystnych zmian w bilansie wodnym rejonu,
4) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące łąki, zadrzewienia i zakrzewienia,
5) w zagospodarowaniu rekreacyjno-sportowym należy preferować ekstensywne formy tego zagospodarowania (wędkarstwo, kajakarstwo, plaże trawiaste); dopuszcza się jednak pola namiotowe, kempingi, boiska sportowe, miejsca postojowe dla samochodów obsługujące tereny koncentracji obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz usługi gastronomii,
6) powierzchnia biologicznie czynna (w tym powierzchniowa) powinna stanowić nie mniej niż 95% całkowitej powierzchni jednostki terenowej,
7) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków.

25. **ZL – Tereny z przewagą lasów i zalesień**; zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej oraz wprowadzanie elementów służących wędrówkom turystycznym (ścieżki - piesze, rowerowe, konne, ławki, wiaty itp.),
2) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, prowadzenie dróg, sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w szczególności tych, które zostały przedstawione na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego", bez wydzielenia terenu,
3) przy prowadzeniu nasadzeń drzew i krzewów należy zachować 5,0 m odległości od górnej krawędzi skarp rowów i kanałów melioracji podstawowej, 4) na terenie o symbolu 11.1 ZL (w obrębie Nadolice Wielkie) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych.

26. **R – Tereny z przewagą użytkowania rolniczego**; zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
2) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na inne akweny (zanieczyszczenie, eutrofizacja),
3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
4) pożądane zachowanie minimum 7-metrowej strefy od brzegów zbiorników wodnych bez upraw i zagospodarowanie jej jako biofiltra (np. w formie pasa zadrzewień, zakrzewień lub co najmniej nie nawożonych łąk),

5) wprowadza się zakaz zabudowy, w tym zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą.
6) Teren oznaczony symbolem 4.4 R częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q 1%) dla którego obowiązują przepisy Prawo wodne. Teren powyższy znajduje się także w obszarze zagrożenia powodzią (Q 0,2%).

27. Poza wymienionymi w ust. 1-26, jednostkami terenowymi na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego" są także oznaczone **główne elementy układu ulicznego i drogowego**, dla których zasady zagospodarowania określono w rozdziale 19:
1) droga główna – KDG,
2) droga i ulica zbiorcza – KDZ,
3) droga i ulica lokalna – KDL,
4) droga i ulica dojazdowa (ważniejsze) – KDD.

16.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Linie rozgraniczające poszczególne jednostki terenowe mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać pewnym korektom (i uściśleniu) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
2. Zgodne z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych bardziej rygorystycznych i zawężonych regulacji niż te, które zostały określone w niniejszym dokumencie; w szczególności dotyczy to ustaleń odnoszących się do przeznaczenia terenów. Dopuszczalny jest też podział określonych w niniejszym Studium funkcjonalnych jednostek terenowych na mniejsze, z bardziej szczegółowo ustalonymi funkcjami („węższymi”) oraz sposobami zagospodarowania (bardziej szczegółowymi lub bardziej rygorystycznymi).
3. Dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujące są te ustalenia Studium – także w następnych rozdziałach - w których użyto następujące sformułowania:
   1) przeważające przeznaczenie terenów (zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. 16.1 ust. 11), z zastrzeżeniem ust. 5-7,
   2) dopuszcza się,
   3) zakazuje się, niedopuszczalne jest, nie powinno[a], nie może,
   4) należy, powinno[a], może [wyłącznie] stanowić...
4. Dyspozycje sformułowane jako zalecenia – także w następnych rozdziałach - nie są ustaleniami Studium.
5. Dopuszcza się – uznając za również zgodne z ustaleniami Studium - przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych utrzymania dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy, lub sposobu wykorzystania także na terenach, na których Studium przewiduje ich zmianę.
6. Zgodne z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych na nie zabudowanych terenach rolnych i leśnych dotychczasowej formy użytkowania tych gruntów, w tym z wyłączeniem prawa zabudowy, także na terenach, na których Studium przewiduje możliwość wprowadzenia zabudowy.
7. W odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami „MU”, „M” i „ML”, o których mowa w rozdziale 16.2, lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, powinna następować sukcesywnie, odpowiednio do potrzeb inwestycyjnych. Niezabudowana powierzchnia terenów pod nowe mieszkalnictwo wraz z terenami obsługujących je dróg wewnętrznych i publicznych dojazdowych – przez cały okres realizacji niniejszego Studium – nie powinna przekraczać 600 ha. Pozostałe tereny wskazane

w niniejszym Studium pod zabudowę mieszkaniową należy zachowywać w dotychczasowym sposobie użytkowania, wprowadzając – jeżeli będzie to konieczne – zakazy zabudowy. Ograniczenie nie dotyczy niezabudowanych obszarów o powierzchni nie przekraczającej 1 ha, położonych wewnątrz skupionej zabudowy wiejskiej.

W okresie sporządzania niniejszego Studium powierzchnia terenów pod zabudową mieszkaniową wynosiła w gminie około 290 ha, a niezabudowanych terenów mieszkaniowych w uchwalonych planach około950 ha.

8. Zasadę, o której mowa w ust. 7, należy realizować poprzez sporządzanie planów miejscowych, które będą przeznaczały tereny pod nową zabudowę mieszkaniową, a w przypadku przekroczenia powierzchni 800 ha – poprzez sporządzanie planów, które będą wprowadzały na terenach „MU”, „M” i „ML” (czasowy) zakaz zabudowy.
9. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się wykorzystywanie i przebudowę akwenów wodnych, cieków i innych urządzeń melioracyjnych, jeżeli nie stoi to w kolizji z pozostałymi ustaleniami niniejszego studium i odrębnymi przepisami.
10. Na terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod nowe zainwestowanie zaleca się określać terminy, w których to zainwestowanie winno nastąpić, a w przypadku ich przekroczenia ustalać zakazy wznoszenia budynków i/lub innych obiektów budowlanych.

17. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

1. System (ruszt) przyrodniczy gminy tworzą:
   1) Dolina Odry – jednocześnie obszar NATURA 2000 i planowany Park Krajobrazowy „Dolina Odry”,
   2) Dolina Widawy i planowany obszar chronionego krajobrazu,
   3) większe zwarte kompleksy leśne, występujące poza zasięgiem obszarów wymienionych w pkt 1 i 2.
2. Dna dolin Odry i (najniższą terasę) Widawy należy wyłączać z intensywnego zagospodarowania, a w szczególności z zabudowy kubaturowej. Dopuszczalne jest zagospodarowanie ekstensywne – łąki (najlepiej jednokośne), zieleń wypoczynkowa, tereny spacerowe oraz niezbędne przejścia infrastrukturalne, drogi i obiekty hydrotechniczne, w szczególności przeciwpowodziowe, pod warunkiem, że nie ograniczą one przekroju doliny czynnie przewodzącego wysokie wezbrania oraz nie zaburzą ciągłości i funkcji przyrodniczych doliny jako korytarza ekologicznego.
3. Na terenach podmokłych należy zachować naturalne cechy siedlisk; w szczególności pożądane jest zachowanie lasów łęgowych, torfowisk, oczek wodnych i starorzeczy wraz z siedliskami nadbrzeżnymi.
4. W gospodarce leśnej (na terenach leśnych) należy dążyć do sukcesywnej przebudowy struktury gatunkowej zadrzewień, stosownie do warunków siedliskowych. Także przy zalesianiu nowych terenów należy uwzględnić miejscowe uwarunkowania siedliskowe. Z zalesień powinny być wyłączone wilgotne łąki i zbiorowiska roślinne na podmokłych siedliskach.
5. Zaleca się by przebudowa elementów systemów melioracyjnych, wynikająca z inwestowania na terenach zmeliorowanych, nie powodowała niekorzystnych zmian stosunków gruntowo-wodnych, zwłaszcza na terenach tworzących system przyrodniczy gminy; przebudowa taka wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą systemu melioracyjnego.

6. W ochronie środowiska priorytetowe znaczenie ma ochrona wód podziemnych i powierzchniowych, m.in. poprzez:
   1) sukcesywne porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenach zainwestowanych,
   2) wdrażanie odpowiednich (proekologicznych) kierunków produkcji rolniczej i agrotechnik,
   3) kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej według zasad określonych w rozdz. 21,
   4) zalesianie najsłabszych gleb,
   5) odpowiedni eksploatację składowiska odpadów w Ratowicach.
7. Zaleca się dążyć - także na terenach przeznaczonych dla skoncentrowanej działalności gospodarczej - do zminimalizowania uciążliwości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, m.in. poprzez wprowadzanie czystszych technologii w procesach produkcyjnych oraz różnych urządzeń zabezpieczających.
8. Zaleca się przenoszenie uciążliwych zakładów i obiektów lub urządzeń z terenów mieszkaniowych oraz lokalizację nowych zakładów i obiektów o takim charakterze na wyodrębnionych terenach przeznaczonych dla aktywności gospodarczej (symbole: „P" i „P+UC").
9. W dalszym rozwoju zagospodarowania terenów osadniczych istotną rolę powinna odegrać prośrodowiskowa infrastruktura techniczna o wysokim standardzie technologicznym. *Przeanalizować należy możliwość wykorzystywania lokalnych źródeł energii - konwencjonalnych i niekonwencjonalnych (np. pompy cieplne, energia słoneczna, wiatru i inne).*
10. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić należy zasięg występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP), określony na rysunku Studium pt.: „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego", w szczególności na terenach o wrażliwym środowisku gruntowo wodnym na infiltrację zanieczyszczeń; podjęte działania i zasady zagospodarowania wymienione w ust. 6 zabezpieczyć powinny wody podziemne tego zbiornika.
11. Działalność gospodarcza oraz zainwestowanie na obszarze gminy powinno w maksymalnym stopniu uwzględniać wysoką wrażliwość środowiska gruntowo-wodnego na przenikanie i migrację zanieczyszczeń z powierzchni terenu oraz zagrożenia podtopieniami gruntu.
12. Zwiększyć należy stopień zabezpieczenia przeciwpowodziowego terenów gminy, w tym poprzez modernizację i rozbudowę systemu wałów przeciwpowodziowych. W miarę możności nie należy lokować zabudowy oraz elementów infrastruktury technicznej w bezpośrednim sąsiedztwie cieków oraz ograniczać przejścia infrastrukturalne przez cieki do niezbędnego minimum, stosując odpowiednie zabezpieczenia. W zabezpieczeniach przeciwpowodziowych uwzględnić należy wymogi ekologiczne, z uwagi na występowanie w dolinach rzecznych wysokich walorów przyrodniczych. Wzdłuż odpowietrznej stopy wału należy zachować wolny od zabudowy pas terenu o szerokości 4 m dla zapewnienia możliwości wykonywania prac konserwacyjnych wału i ewentualnego przeprowadzenia drogi, z uwzględnieniem także ograniczeń wynikających z przepisów prawa wodnego.

Ważnym elementem bezpieczeństwa powodziowego jest organizacja dobrze funkcjonującego systemu wczesnego ostrzegania (w skali regionalnej i lokalnej) oraz szybkiego reagowania odpowiednio wyposażonych służb. Doświadczenia wcześniejszych powodzi wskazują na konieczność skracania i upraszczania drogi przesyłanych ostrzeżeń. Wskazanym jest gromadzenie informacji dokumentującej rodzaje, miejsca oraz uwarunkowania szkód wynikłych w czasie zaistniałych powodzi. W miarę możności wykorzystywać należy w tym celu

właściwych specjalistów. Pozwoli to zwiększyć elastyczność planowania lokalizacji zainwestowania oraz stopniowo ograniczyć zakres szkód. Należy pamiętać, że im więcej zainwestowania oraz ludzi znajduje się stale w strefach zagrożonych, tym większe jest prawdopodobieństwo wystąpienia wysokich szkód, utrudnień organizacyjnych oraz kosztów działań ratowniczych, a potem trudności i kosztów związanych z likwidacją skutków powodzi.

W zakresie ustaleń dotyczących obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego dla zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 17.

18. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

1. Na obszarze gminy Czernica wyznaczono (na obu rysunkach Studium) następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
   1) strefy „A" – ścisłej ochrony konserwatorskiej,
   2) strefy „B" – ochrony konserwatorskiej,
   3) strefy „E" – ochrony ekspozycji,
   4) strefy „K" – ochrony krajobrazu kulturowego,
   5) strefy „W" – ochrony reliktów archeologicznych,
   6) strefy „OW" – obserwacji archeologicznej,
   7) strefę ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
   8) strefę ochrony archeologicznej.
2. Szczegółowe zasady zagospodarowania w strefach wymienionych w ust. 1 powinny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz pożądanych zasad ochrony konserwatorskiej, określonych w rozdz. 6.1 i 6.2.
3. Wskazane do ochrony zabytki architektury i budownictwa oraz stanowiska archeologiczne wymieniono szczegółowo w rozdz. 6.3 i 6.4. Szczegółowe zasady ochrony tych obiektów powinny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem pożądanych zasad ochrony konserwatorskiej, określonych w wymienionych rozdziałach, przy czym w odniesieniu do obiektów znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
   - należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz stosować tradycyjne materiały budowlane,
   - należy utrzymać - a w przypadku zniszczenia odtworzyć - historyczny detal architektoniczny,
   - w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
   - należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian wewnętrznych; nie dopuszcza się stosowania wykładzin typu „siding",
   - zaleca się zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, zaleca się utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi.
4. Podejmowanie jakichkolwiek prac przy obiektach zabytkowych (także archeologicznych) wymaga uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. Na obszarze gminy Czernica nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej, które wymagałyby szczególnej ochrony.

W zakresie ustaleń dotyczących obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 18.

19. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓWKOMUNIKACJI.

19.1. Układ i hierarchia ważniejszych dróg.

1. Studium określa układ dróg – głównych, zbiorczych i lokalnych, które wraz z pozostałymi (nie wskazanymi tu) drogami gminnymi i wewnętrznymi zapewnią sprawną obsługę obecnych terenów zainwestowanych i rozległych nowych terenów pod nowe inwestycje (wyznaczonych w Studium).
2. Przewiduje się budowę następujących dróg (ulic) klasy głównej:
   1) drogi relacji Bielany – Łany – Długołęka (stanowiącej tzw. wschodnią obwodnicę Wrocławia) kategorii drogi wojewódzkiej; docelowo dwujezdniowej,
   2) drogi relacji Wrocław (Swojczyce - Wojnów) – Jelcz-Laskowice, poprowadzonej rzez teren gminy Czernica w sąsiedztwie linii kolejowej nr 292, o kategorii drogi wojewódzkiej, która ma przyjąć numer i funkcję obecnej drogi nr W455.
3. Przewiduje się modernizację lub budowę następujących dróg klasy zbiorczej:
   1) obecnej drogi wojewódzkiej nr 455 (o obecnie przypisanej – do czasu wybudowania drogi wymienionej w ust. 2 pkt 2 – klasie drogi głównej),
   2) obecnej drogi powiatowej nr 1535D, której wschodni odcinek ma zostać włączony w trasę drogi wymienionej w ust. 2 pkt 2,
   3) obecnej drogi powiatowej nr 1923D,
   4) nowej drogi relacji Jeszkowice – Nadolice Małe – Krzyków – Dobrzykowice (tereny aktywności gospodarczej i planowana droga wojewódzka – ust. 2 pkt 1, wykorzystującej fragmenty dróg powiatowych nr 1924D i 1925D,
   5) odcinka obecnej drogi powiatowej nr 1922D, łączącej drogę wymienioną w pkt 4 ze wschodnią obwodnicą Wrocławia,
   6) południowego odcinka drogi powiatowej nr 1928D od skrzyżowania z obecną drogą powiatową nr 1535D.
4. Na rysunku Studium pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego” określono planowaną strukturę dróg - w tym nie wymienionych w ust. 2 i 3 - dróg lokalnych i dwóch dróg dojazdowych. Zaleca się ich niezbędne modernizacje, a w przypadku nowych - budowę.
5. Zaleca się modernizację i budowę nowych dróg i ulic, nie oznaczonych na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego”, w miarę potrzeb i możliwości realizacyjnych.
6. Dopuszcza się dalsze prowadzenie dróg powiatowych w istniejących granicach pasa drogowego, jeśli nie będzie to kolizji z wielkością i charakterem przenoszonego ruchu.

19.2. Ustalenia dotyczące pozostałych elementów komunikacji i transportu.

1. Należy monitorować trasy dróg przeznaczonych dla transportu niebezpiecznych materiałów i wprowadzać wzdłuż nich rozwiązania ograniczające ewentualne zagrożenia wywołane tym transportem; dotyczy to przede wszystkim dróg o klasie głównej.
2. Należy wprowadzić zasadę realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek dla nowych albo przekształcanych funkcjonalnie lub architektonicznie obiektów, z dopuszczeniem lokalizacji tych miejsc w nieodległym sąsiedztwie, jako „wydzierżawionych”: na obszarze innej nieruchomości; na terenach

intensywnie zagospodarowanych można odstępować od ścisłego respektowania tej zasady.

3. Zaleca się utrzymanie ruchu pasażerskiego, a w szczególności towarowego na obydwu przebiegających przez gminę liniach kolejowych; przy czym przewiduje się większy niż dotychczas udział w obsłudze transportowej gminy drugorzędnej linii kolejowej nr 292 i wykorzystanie jej do uruchomienia tramwaju/autobusu szynowego.
4. Należy zabezpieczyć możliwość budowy towarowego portu rzecznego oraz turystycznej przystani żeglugowej w Ratowicach.
5. Należy zabezpieczyć możliwość realizacji turystycznej przystani wodnej w Czernicy, w miejscu poprzedniej przeprawy promowej.
6. Zaleca się opracować powiatową lub regionalną koncepcję ścieżek rowerowych i przystąpić do jej realizacji w terenie. Ścieżki rowerowe prowadzone wzdłuż dróg/ulic klasy zbiorczej i głównej nie powinny być prowadzone po jezdni, przeznaczonej dla ruchu pojazdów samochodowych. . W przypadku wyboru wariantu przebiegu linii kolejowej dużych prędkości o V>300 km/h, łączącej Wrocław i Poznań z Warszawą przez obszar gminy Czernica, należy zabezpieczyć możliwość budowy tej linii.
7. Dopuszcza się, o ile pozwalają na to warunki techniczne, prowadzenie tras rowerowych i szlaków turystycznych po drogach gminnych, a także na innych terenach, za zgodą ich właścicieli i użytkowników wieczystych.

19.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się:
   1) dokonywanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego drobnych odstępstw od przebiegów określonych w Studium dróg i ulic, przy zachowaniu relacji połączeń wskazanych w tym dokumencie oraz nie obniżaniu ustalonych w Studium klas,
   2) odstępstwa od spełnienia wszystkich parametrów technicznych wiążących się z przyjętą klasą dróg i ulic na terenach zabudowanych (w chwili uchwalenia Studium),
   3) przyjmowanie wyższej klasy niż określona w Studium dla całych ulic i dróg lub ich wybranych odcinków,
   4) wprowadzanie nieoznaczonych na rysunku Studium dróg i ulic publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych,
   5) zmianę wskazanych w Studium kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic.
2. Zaleca się przyjmowanie pasów dróg i ulic o szerokościach większych niż minimalne, określone w obowiązujących przepisach.
3. Dla planowanych dróg i ulic lokalnych na terenach dotychczas nie zainwestowanych, innych niż leśne, nie dopuszcza się ustalania (w tym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) mniejszej szerokości ulicy niż 15 m.
4. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego należy przyjmować wskaźnik co najmniej 400 miejsc postojowych na 1000 mieszkańców/użytkowników. Dopuszcza się lokalne odstępstwa od tej zasady, jeżeli obecne zagospodarowanie wyklucza taką możliwość.

W zakresie ustaleń dotyczących kierunków rozwoju systemów komunikacji dla zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 19.

20. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

20.1. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaleca się docelowo pełne wyposażenie układów osadniczych – istniejących i planowanych – oraz przyszłych terenów aktywności gospodarczej w systemy wodociągowe. Zalecane szacunkowe zapotrzebowanie na wodę – przyjmując wskaźnik 100 l/mieszkańca/dobę (jednakowy dla miasta i wsi) oraz współczynnik nierównomierności dobowej 1,3 – przedstawia się następująco:
   - wariant I (8500 mieszkańców): $Q_{śr}$ - 850 m^3/d, Q_{max} – 1105 m^3/d,
   - wariant II (11 600 mieszkańców): $Q_{śr}$ - 1160 m^3/d, Q_{max} – 1508 m^3/d,
   - według Studium z 2000 r. (15 900 mieszkańców): $Q_{śr}$ - 3180 m^3/d, Q_{max} – 4134 m^3/d (przy założeniu przyjętym w tamtym Studium, tj. 200 l/mieszkańca/dobę),
   - z uwzględnieniem terenów mieszkaniowych wyznaczonych w niniejszym Studium:
     - przy wskaźniku 2000 m^2 terenu/mieszkanie (32 000 mieszkańców): $Q_{śr}$ - 3200 m^3/d, Q_{max} – 4160 m^3/d,
     - przy wskaźniku 1000 m^2 terenu /mieszkanie (64 000 mieszkańców): $Q_{śr}$ - 6400 m^3/d, Q_{max} – 8320 m^3/d.

   Przy założeniu dużego wzrostu zaludnienia pojawić się może problem deficytu w zaopatrzeniu w wodę gminy i konieczność realizacji zasilania zewnętrznego, bądź uruchomienia nowych ujęć na terenie gminy.
2. Zaleca się docelowo wyposażenie wszystkich terenów zwodociągowanych w systemy kanalizacji sanitarnej. Zaleca się rozbudowę systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Przyjmując, że ilość wytwarzanych ścieków bytowych wynosi 90% ilości zużytej wody, sumaryczna ilość wytwarzanych ścieków bytowych szacuje się:
   - wariant I (8500 mieszkańców) – średnie 765 m^3/d, maksymalne – 995 m^3/d,
   - wariant II (11 600 mieszkańców) średnie 1044 m^3/d, maksymalne – 1900 m^3/d,
   - według Studium z 2000 r. - średnie 2226 m^3/d, maksymalne – 2894 m^3/d (przy założeniu
   - przyjętym w tamtym Studium, tj. 75%),
   - z uwzględnieniem terenów mieszkaniowych wyznaczonych w niniejszym Studium:
     - przy wskaźniku 2000 m^2/mieszkanie (32 000 mieszkańców): $Q_{śr}$ - 2880 m^3/d, Q_{max} – 3744 m^3/d,
     - przy wskaźniku 1000 m^2 /mieszkanie (obecna intensywność zabudowy) (64 000mieszkańców): $Q_{śr}$ - 5760 m^3/d, Q_{max} – 7488 m^3/d.

   W obrębach Dobrzykowice i Kamieniec Wrocławski wskazano dwa tereny dla lokalizacji oczyszczalni ścieków (na terenie w obrębie Kamieniec Wrocławski znajduje się działająca obecnie mechaniczna oczyszczalnia ścieków). Dopuszcza się prowadzenie i budowę wspólnych z sąsiednimi gminami systemów gospodarki ściekami.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz rozbudowę sieci elektroenergetycznych należy prowadzić zgodnie z przyrostem terenów zainwestowanych (przyrostem odbiorców) oraz dopuszczając tworzenie lokalnych źródeł zasilania (w tym np. elektrownia wodna w Ratowicach oraz Jeszkowicach (przy jazie Janowice). Dla sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy zachować strefy ochronne, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się też lokalizację sieci i urządzeń o znaczeniu ponadlokalnym, w tym określonej na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego" linii elektroenrgetycznej najwyższego i wysokiego napięcia (NN, WN), dwutorowej, dwunapięcieowej (400 kV, 110 kV) z torem 400 kV relacji Pasikurowice-Wrocław i z torem 110 kV relacji Pasikurowice-Bielany Wrocławskie wraz ze strefą ograniczeń w użytkowaniu o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach). Ograniczenia w tej strefie mogą dotyczyć: lokalizacji budynków mieszkalnych i innych

obiektów budowlanych, sadzenia drzew i zalesień, a w ich bezpośrednim sąsiedztwie również wysokich konstrukcji oraz stacji paliw i innych obiektów, dla których wyznaczane są strefy zagrożenia wybuchem. Budowa linii 400 kV Dobrzeń-Pasikurowice została zrealizowana.

4. Zaopatrzenie w gaz – budowa sieci rozdzielczej (gazyfikacja terenów osadniczych i koncentracji aktywności gospodarczej) – należy prowadzić w zależności od zgłaszanych potrzeb. W przypadku przeprowadzenia przez teren gminy gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia należy zabezpieczyć strefy ochronne (strefy kontrolowane) o szerokości zgodnej z przepisami szczególnymi.
5. Zaopatrzenie w ciepło – zaleca się preferować proekologiczne systemy ogrzewania, w tym niekonwencjonalne i oparte na odnawialnych surowcach energetycznych.
6. Gospodarkę odpadami – należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami powszechnymi i miejscowymi oraz systemem kolekcji, odbioru i unieszkodliwiania odpadów przyjętym w gminie. Zaleca się stosować nowoczesne rozwiązania, w tym wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów oraz wykorzystywanie surowców wtórnych.
7. Dopuszcza się na obszarze gminy lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, z zachowaniem przepisów szczególnych
8. Zaleca się by przebieg nieokreślonych w Studium sieci infrastruktury technicznej był jak najmniej kolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem.

20.2. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Przedstawione na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” przebiegi sieci wodociągowych i kanalizacyjnych – istniejących i projektowanych – nie stanowią ustaleń Studium; dopuszcza się możliwość przeprowadzenia tych sieci w inny sposób (w tym przełożenie istniejących).
2. Przedstawione na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” przebiegi istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, a także sieci gazowych, nie stanowią ustaleń Studium; dopuszcza się przeprowadzenie tych sieci w inny sposób (w tym przekładanie sieci istniejących).
3. Przy lokalizacji nowych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem zasięgów ich ewentualnego szkodliwego oddziaływania, należy brać pod uwagę ustalenia niniejszego Studium.

W zakresie ustaleń dotyczących kierunków rozwoju infrastruktury technicznej dla zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 20.

21. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

1. Na obszarach gruntów ornych (pól upranych) należy wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne w formie pasów/szpalerów (w tym o funkcji wiatrochronnej) lub kęp/enklaw.
2. Należy – w strukturze użytkowania gruntów rolnych – co najmniej utrzymać dotychczasowy udział trwałych użytków zielonych, zwłaszcza łąk na wilgotnych siedliskach.
3. Zaleca się wdrażanie „zamkniętych” systemów melioracji.
4. Wzdłuż cieków powierzchniowych przepływających przez pola orne, zaleca się zachowanie (po obu stronach koryta) pasa szerokości minimum 7 m dla umożliwienia stworzenia biofiltra (np. w formie zadrzewień, zakrzewień lub nie nawożonych łąk), ograniczającego napływ biogenów do wód z uprawianych pól. Ustalenie to nie będzie

dotyczyć cieków stanowiących element przyszłych „zamkniętych” systemów melioracji (o ile takie systemy zostaną wdrożone).

5. Zakładanie stawów hodowlanych dopuszczalne tylko w przypadku, jeśli nie naruszą istotnie bilansu wodnego (nie spowodują deficytu wodnego) w zlewni oraz nie spowodują zanieczyszczenia w innych akwenach.
6. Należy przeciwdziałać fragmentacji przestrzeni rolniczej, także w wyniku przeprowadzenia liniowych elementów zainwestowania technicznego (zwłaszcza dróg). Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne należy ograniczyć do terenów wyznaczonych w Studium pod nowe zainwestowanie. Tereny oznaczone na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „R” należy traktować jako tereny z zakazem zabudowy kubaturowej, także związanej z produkcją rolniczą.
7. Przy zalesieniach gruntów rolnych zaleca się dążyć do wyrównania granicy rolno-leśnej i łączenia izolowanych enklaw leśnych (łączenia ich w większe zwarte kompleksy), przy uwzględnieniu ograniczeń wymienionych w rozdziale 17.
8. W zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie granicy rolno-leśnej (istniejącej i planowanej) zaleca się stworzyć odpowiednie warunki dla kształtowania się strefy ekotonowej lasui właściwej (ekologicznie) krawędzi lasu. W szczególności lokalizowanie zabudowy zaleca się ograniczać w strefie minimum 50 m od granicy lasu.
9. Lasy łęgowe zaleca się wyłączyć z gospodarki leśnej lub gospodarcze wykorzystanie tych siedliskowych typów lasów istotnie ograniczyć (m.in. poprzez minimalizowanie rębności).
10. Zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne należy ograniczyć tylko do przypadków niezbędnego przeprowadzenia dróg lub poszerzenia istniejących pasów drogowych oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalna jest zmiana przeznaczenia dla zagospodarowania oraz lokalizacji zabudowy, w tym o funkcji turystycznej lub powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych na terenach przewidzianych na te cele w Studium.

W zakresie ustaleń dotyczących zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej dla zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 21.

22. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.

1. Na obszarze gminy Czernica wyznaczono (na obu rysunkach Studium):
   1) zasięg terenów zalewowych przy $Q_{1\%}$ i przy $Q_{10\%}$,
   2) zasięg obszaru objętego powodzią z lipca 1997 roku.
2. Na obszarach międzywala obowiązują wymagania wynikające z art. 40, ust. 1, pkt 3 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne.
3. Na obszarze gminy nie zidentyfikowano zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych.

4. W odniesieniu do zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r.:

1) nie obowiązuje ust. 1 i 2 niniejszego rozdziału 22 studium;

2) obszar zmiany studium leży w zasięgu:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym), w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat) – wg map zagrożenia powodziowego i map ryzyka

powodziowego, w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat) - wg map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
- obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat) - wg map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego;

3) w celu ochrony wałów przeciwpowodziowych należy stosować przepisy odrębne;
4) obowiązuje ust. 3 niniejszego rozdziału 22 studium.

23. FILARY OCHRONNE.

Na obszarze gminy Czernica nie ma potrzeby wskazania terenów i obiektów wymagających wyznaczenia w złożu eksploatowanych surowców mineralnych filara ochronnego. Wiąże się to m.in. z faktem, że Studium nie przewiduje uruchomienia jakiejkolwiek podziemnej (wgłębnej) eksploatacji surowców mineralnych, gdyż złoża takich surowców na obszarze gminy nie zostały udokumentowane.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie określa się obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

24. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.

Na obszarze gminy Czernica nie znajdują się pomniki zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie ustala się obszarów pomników zagłady.

25. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.

Na terenie gminy występują następujące tereny zamknięte (wyłączone m.in. z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego):

1) tereny kolejowe,

Tabela nr 25.1. Wykaz kolejowych terenów zamkniętych

Obręb	Numer działki	Arkusz mapy (AM)	Powierzchnia
Chrząstawa Mała	508	3	3,6700
Czernica	352/2	1	0,0100
Czernica	353	1	0,3800
Czernica	358/1	1	16,5900
Czernica	cz. 358	1	0,1100
Dobrzykowice	206	1	10,8100
Nadolice Małe	52	1	3,1900
Nadolice Wielkie	18	1	6,6700
Nadolice Wielkie	339	2	0,8900
Wojnowice	399	2	2,1500

2) Wojskowe Zakłady Łączności nr 2 w Czernicy.
Brak wyznaczonych stref ochronnych dla tych terenów.

W obszarze zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie występują tereny zamknięte.

26. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.

1. Do rekultywacji przewidziano tereny oznaczone na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego" symbolem „PE" w obrębach Chrząstawa Wielka, Czernica i Ratowice oraz składowisko odpadów w obrębie Ratowice (po zakończeniu jego eksploatacji). Szczegółowe sposoby rekultywacji powinny być określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
2. Ponadto do rekultywacji wskazuje się wszystkie wyrobiska poeksploatacyjne; kierunki rekultywacji poszczególnych wyrobisk (leśny, rolniczy lub rekreacyjny) należy indywidualnie określać (m.in. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).
3. Zaleca się poddanie rehabilitacji lub odpowiedniej modernizacji zabudowy powstałej przed 1945 rokiem. Szczegółowe zasady tych działań powinny być określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie określa się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

26a. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie określa się obszarów wymagających remediacji.

26b. OBSZARY ZDEGRADOWANE.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie określa się obszarów zdegradowanych.

27. OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.

Inwestycje celu publicznego – zarówno o znaczeniu lokalnym, jak i ponadlokalnym – nie zostały do niniejszego Studium zgłoszone. W Studium stworzono natomiast warunki umożliwiające lokalizację takich inwestycji wskazując tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania (rozdz. 16.2). Przyjmuje się, zatem, że takie inwestycje mogą być rozmieszczane – zgodnie z innymi ustaleniami Studium oraz obowiązującymi przepisami – na obszarze całej gminy.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie ustala się obszarów lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 27.

28. STREFY UZDROWISKOWE.

Na obszarze gminy Czernica nie występują strefy uzdrowiskowe. Brak też uwarunkowań dla powstania i rozwoju funkcji uzdrowiskowych.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie określa się stref uzdrowiskowych.

29. TERENY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2.

W Studium wskazano możliwość lokalizacji wielkich obiektów handlowych powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 tylko na terenie oznaczonym symbolem „4.1.P+UC”.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie określa się obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

30. OBSZARY PROBLEMOWE.

Wyznacza się obszar problemowy korytarza linii kolejowej dużych prędkości o V>300 km/h łączącej Wrocław i Poznań z Warszawą. W tym korytarzu zaleca się zlokalizować tę linię, w przypadku ustalenia jej przebiegu przez obszar gminy Czernica. Za obszary problemowe można także uznać różne rodzaje wydzieleń, które zostały przedstawione na obu rysunkach Studium i poprzednio omówione.

30a. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie określa się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

31. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM.

31.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Obszar gminy Czernica objęty jest 86 miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ich łączna powierzchnia wynosi 1553 ha, co stanowi w przybliżeniu około 18,6% powierzchni gminy. Większość z nich (79) została sporządzona w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późn. zm.). 7 planów miejscowych zostało sporządzonych w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). W opracowaniu są obecnie 23 plany miejscowe o łącznej powierzchni 4660 ha.

31.2. Ogólne zalecenia dotyczące przystępowania do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W procesie rozwoju gminy plany miejscowe są podstawowym narzędziem tworzenia reguł zagospodarowania oraz przygotowania terenów dla różnych nowych zamierzeń inwestycyjnych. Jednocześnie są narzędziem, które w świetle obecnego prawa może nakładać na gminę szereg zobowiązań o charakterze finansowym i inwestycyjnym. W tym celu określa się poniżej zalecane zasady polityki, odnoszące się do przystępowania do sporządzania miejscowych planów:

a) Konieczne jest przystąpienie do planów miejscowych w przypadkach określonych w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 10 maja 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.). Szerzej na ten temat mowa w podrozdziale 31.2.
b) Najbardziej pożądane jest przystępowanie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach komunalnych, których wartość w wyniku uchwalenia planu znacząco wzrośnie. Dzięki podniesieniu w ten sposób wartości tych gruntów gmina dysponowałaby środkami, np. na ich uzbrojenie.
c) Celowe jest przystępowanie do planu miejscowego, gdy zagrożone są (zamierzeniami inwestycyjnymi różnych podmiotów) szczególne interesy gminy, np. zablokowanie terenów przydatnych dla realizacji przedsięwzięć gminnych, dla których brak jest alternatywnych lokalizacji. Z takimi sytuacjami mamy do czynienia przede wszystkim w odniesieniu do podstawowych elementów układu ulicznego i drogowego.

d) Warto obejmować planami miejscowymi obszary, dla których uprzednio przygotowano atrakcyjną lub choćby akceptowalną koncepcję zagospodarowania oraz istnieje zainteresowany jej realizacją wiarygodny inwestor. W takich sytuacjach plan miejscowy będzie narzędziem, które dopasuje zamierzenia inwestora do interesów gminy iuzasadnionych potrzeb sąsiadów; taka metoda jest powszechną praktyką postępowania m.in. w Niemczech.
e) Wskazane jest przystępowanie do planów na obszarach o potencjalnie korzystnej lokalizacji dla nowych, atrakcyjnych inwestycji, ale które nie mogą być odpowiednio zagospodarowane ze względu na niewłaściwą wewnętrzną strukturę przestrzenną (np. brak ulic) lub niekorzystną strukturę własnościową (np. niedogodny dla przyszłego zainwestowania układ działek). Formalne przystąpienie do planu miejscowego powinno być jednak poprzedzone odpowiednimi uzgodnieniami (umowami) z dysponentami nieruchomości, a uchwalenie planu powiązane z decyzjami w zakresie gospodarki gruntami.
f) Wskazane jest przystępowanie do planów miejscowych na obszarach, na których będzie to jedyna skuteczna metoda ochrony określonych walorów; przykładowo, może to dotyczyć zespołów o walorach kulturowych, w szczególności tych, które nie są wpisane do rejestru zabytków. Również plany miejscowe warto sporządzać dla obszarów otwartych, które warto zabezpieczyć przed wkraczaniem zainwestowania, w tym dla ochrony walorów krajobrazowych. Należy mieć jednak świadomość, że wprowadzenie rygorów ochronnych może spotkać się niekiedy ze sprzeciwami właścicieli i władających gruntami.
g) Warto przystępować do planu miejscowego dla umożliwienia realizacji urządzeń i obiektów wynikających z rozstrzygnięć przyjętych w niniejszym Studium, których wykonanie wymaga uprzednio zmiany przeznaczenia gruntów.
h) Warto zmierzać do objęcia obowiązującymi planami miejscowymi wszystkich terenów zurbanizowanych. W odniesieniu do obszarów, których nie można zaliczyć do żadnego z wymienionych w punktach a-g przypadków, o kolejności winny decydować potrzeby inwestycyjne, w tym ilość wystąpień o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Kolejność obejmowania poszczególnych terenów planami oraz zakres ich ustaleń winien wynikać z bieżących potrzeb. Przy określaniu zasięgu terenów do objęcia planami miejscowymi - jeżeli sąsiadują one z drogami (ulicami) - należy włączyć pasy tych dróg, co najmniej do ich osi, w granice obszaru objętego planem.

31.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane na podstawie przepisów szczególnych.

W granicach gminy obszarami wymagającymi sporządzania planów miejscowych ze względu na przepisy szczególne są tereny górnicze, na podstawie art. 53 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 6 ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Nie występują natomiast na razie obszary, które należy objąć planem miejscowym ze względu na przewidywaną realizację programów wojewódzkich lub programów zawierających zadania rządowe, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Nie wyznacza się w Studium obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Natomiast teren o symbolu „4.1.P+UC" wymaga sporządzenia planu miejscowego z uwagi na fakt, że dopuszczono na nim lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Obszarami przestrzeni publicznej, w odniesieniu do których ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, są (z wyjątkiem ich części uznanych za tereny zamknięte) w szczególności:

1) nowe tereny dróg w ich pasach drogowych (tzn. kategorie terenów oznaczonych symbolami: „KDG”, „KDZ”, „KDL” i „KDD”),
2) nowe tereny linii kolejowych,
3) nowe tereny elementów infrastruktury technicznej,
4) nowe tereny obiektów organów administracji publicznej oraz publicznych: szkół (w tym wyższych), obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych,
5) nowe tereny cmentarzy oraz komunalnej zieleni urządzonej (parki i skwery), w tym w całości tereny oznaczone symbolem „ZC+ZP”,
6) tereny istniejących i planowanych urządzeń służących regulacji przepływów i ochronie przeciwpowodziowej,
7) tereny otwarte (tzn. tereny rolne oraz tereny wyznaczone do zalesienia) na obszarze jednostek oznaczonych symbolami" "R" oraz "ZL" - określone na rysunku Studium pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego".

31.4. Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na istniejące uwarunkowania wskazuje się docelowo następujące obszary do objęcia planami miejscowymi:

1) tereny, na których niniejsze Studium przewiduje odmienne zagospodarowanie (odmienne funkcje podstawowe i/lub odmienne zasady zagospodarowania) niż w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego,
2) wszystkie tereny przeznaczone pod zainwestowanie, nie objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności wszystkie ulice i drogi nowo projektowane lub wymagające rozbudowy (np. poszerzenia),
3) tereny w zasięgu zagrożeń powodziowych oznaczonych na rysunkach pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” i „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”

31.5. Definicja obszaru, o którym mowa w art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszarem, w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 10 maja 2003 r. Nr 80 poz. 717), jest:

1) teren górniczy,
2) cała – wyznaczona w niniejszym Studium – jednostka terenowa w liniach rozgraniczających,
3) część jednostki terenowej, która nie została dotychczas objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jeśli tworzy jeden zwarty obszar,
4) wszystkie części jednostki terenowej, które nie zostały objęte dotychczas miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i występującymi (enklawami) w rozproszeniu,
5) cała jednostka terenowa wyznaczona liniami rozgraniczającymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
6) dowolna enklawa istniejącej lub planowanej ulicy lub drogi,
7) dowolna enklawa terenów kolejowych położona poza terenami zamkniętymi,
8) teren objęty zasięgiem zagrożenia powodziowego, o którym mowa w podrozdziale 19.2 pkt 3,
9) teren, o którym mowa w pkt 8, z wyłączeniem terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

31.6. Wnioski do ponadgminnych opracowań planistycznych oraz wykonywanych w sąsiednich gminach.

1) Stworzenie systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych w dolinie Odry, z zachowaniem wymogów ekologicznych.
2) Utworzenie „Parku Krajobrazowego Dolina Odry II" .
3) Opracowanie strategii rozwoju rolnictwa dla powiatu wrocławskiego.
4) Modernizacja linii kolejowych.
5) Budowa obu wskazanych w Studium dróg klasy głównej:
   a) drogi relacji Bielany – Łany – Długoręka,
   b) drogi relacji Wrocław – Jelcz-Laskowice,

wraz z wprowadzeniem rozwiązań technicznych zabezpieczających przed zagrożeniami wynikającymi z transportu substancji niebezpiecznych.

6) Modernizacja obecnej drogi wojewódzkiej nr 455, oznaczonej symbolem KDZ(G), wraz z wprowadzeniem rozwiązań technicznych zabezpieczających przed zagrożeniami wynikającymi z transportu substancji niebezpiecznych; w ramach modernizacji pożądana byłaby przebudowa wiaduktu kolejowego i związana z nią poprawa skrajni drogi.
7) Modernizacja dróg powiatowych, w pierwszej kolejności odcinków, dla których na rysunku Studium pt.: "Kierunki rozwoju przestrzennego" ustalono klasę drogi/ulicy zbiorczej.
8) Opracowanie projektu powiatowego lub regionalnego systemu dróg rowerowych i jego realizacja.
9) Budowa systemu dystrybucji gazu.
10) Uwzględnienie gminy Czernica w ponadlokalnych programach w tym m.in. w zakresie współpracy międzynarodowej, rozwoju gospodarczego, ochrony środowiska oraz poprawy warunków życia mieszkańców w tym niepełnosprawnych.
11) Wykorzystanie Odry jako drogi wodnej do celów turystycznych.

W zakresie ustaleń dotyczących obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, dla zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 31.

32. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW.

W obszarze zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., wyznacza się obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Jest to część jednostki oznaczonej symbolem 6.2.WH – teren z przewagą obiektów hydrotechnicznych, w tym elektrowni wodnych i urządzeń towarzyszących, położonej we wsi Jeszkowice (przy jazie Janowice).

Ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, której zasięg jest tożsamy z granicą obszaru rozmieszczenia urządzeń, o których mowa wyżej. Ustalenia w jej granicach, w tym ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, są zgodne z ustaleniami studium, w szczególności

rozdziału 16.1. Funkcjonalne jednostki terenowe – ogólne zasady i standardy zagospodarowania - teren 6.2.WH.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.

Rada Gminy Czernica podjęła Uchwałę Nr XXXI/255/2017 z dnia 26 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.
Celem niniejszej zmiany jest zmiana kierunku zagospodarowania terenu z obecnie obowiązującego jako cmentarz i pozostawienie go w użytkowaniu rolniczym.
Teren ten po szczegółowej analizie został uznany za nieprzydatny dla celu pochówków z uwagi na wysoki poziom wody gruntowej, a także ze względu na obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym niniejszy teren się znajduje (teren w obszarze występowania zagrożenia powodzią raz na 100 lat - Q 1%).
W związku z powyższym przyjęto rozwiązania pozwalające przywrócić pierwotne przeznaczenie terenu i użytkować go w sposób rolniczy.

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r.

Niniejszy projekt jest projektem zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnica", które zostało przyjęte uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. Podstawę opracowania zmiany studium stanowi uchwała Nr XLIV/357/2018 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.
Projekt zmiany studium został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Ze względu na to, że zgodnie z § 8 cyt. rozporządzenia projekt zmiany studium sporządza się w formie ujednoliconego projektu studium z wyróżnieniem projektowanych zmian, wprowadzone i wyróżnione w tekście i na rysunku studium zmiany przedstawiono w formie ujednoliconego projektu studium, zawierającego: Część A. Wstęp, Część B. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, Część C. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w których projektowane zmiany wyróżniono niebieską czcionką oraz dwa rysunki studium w skali 1:10000: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz Kierunki rozwoju przestrzennego, na których tereny projektowanych zmian obwiedziono przerywaną linią koloru różowego.
Projektowane zmiany obejmują poszerzenie zasięgu terenu oznaczonego symbolem 6.2.WH – teren z przewagą obiektów hydrotechnicznych, w tym elektrowni wodnych i urządzeń towarzyszących, kosztem terenu oznaczonego symbolem 6.1.ZN – teren z przewagą zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych. Ponadto w odniesieniu do obszaru zmiany studium:

1) zaktualizowane zostały uwarunkowania rozwoju przestrzennego w zakresie środowiska przyrodniczego;
2) zaktualizowane zostały uwarunkowania i kierunki rozwoju przestrzennego w zakresie stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków;
3) zaktualizowane zostały uwarunkowania i kierunki rozwoju przestrzennego dotyczące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego;

4) dodane zostały ustalenia dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami: WS - teren z przewagą wód powierzchniowych, ZN - teren z przewagą zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych oraz WH - teren z przewagą obiektów hydrotechnicznych, w tym elektrowni wodnych i urządzeń towarzyszących;
5) wyznaczony został obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz określona została jego strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

W odniesieniu do zmiany studium nie określa się:

1) obszarów osuwania się mas ziemnych;
2) obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
3) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych;
4) obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
5) obszarów zdegradowanych;
6) granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
7) obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;
8) obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

W pozostałym zakresie obowiązują ustalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnica", przyjętego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r.

Zakres projektowanych zmian nie wymagał sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

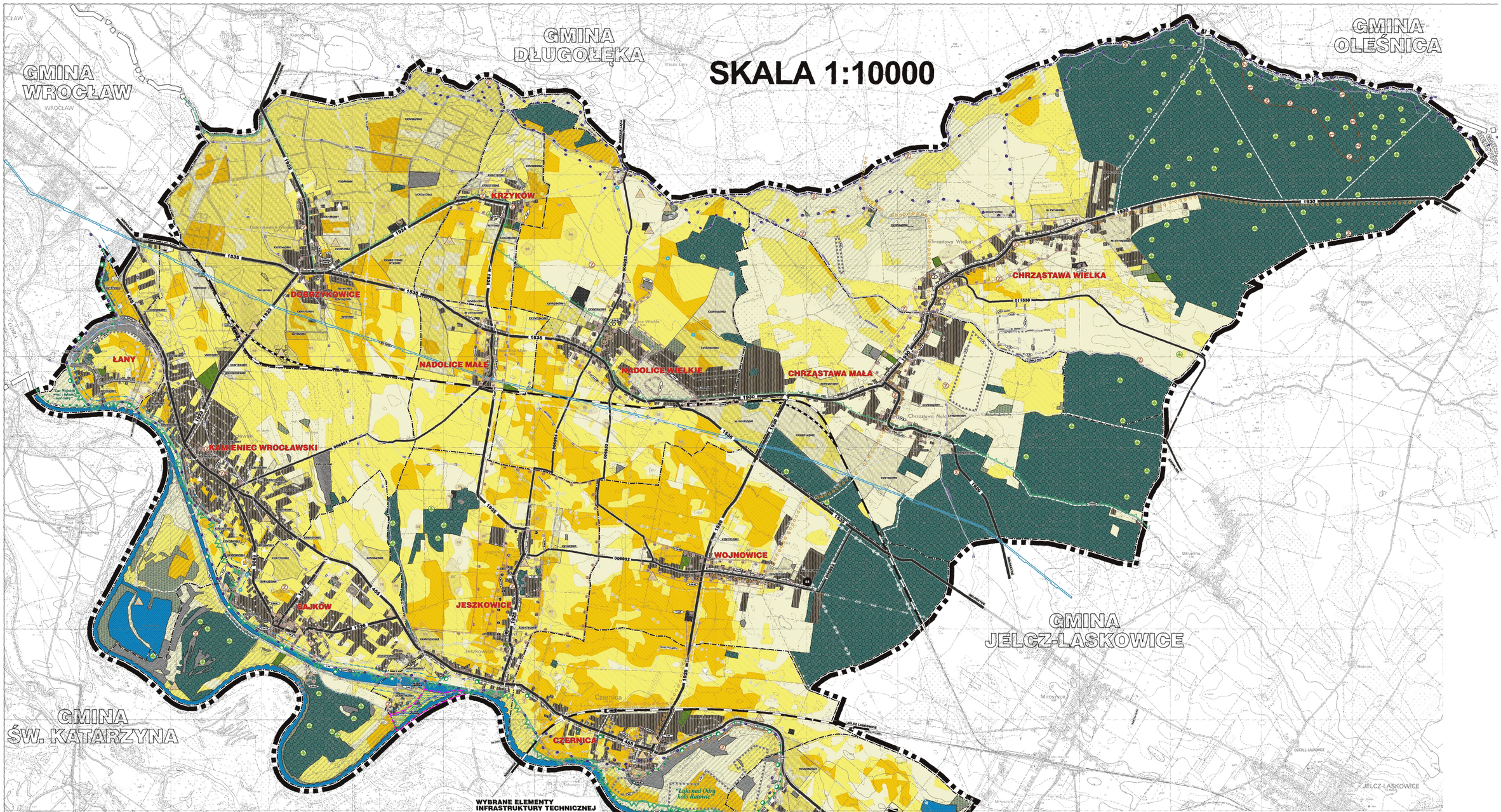
Nowe kierunki rozwoju przyjęte w ujednoliconym projekcie zmiany Studium ze zmianami pozwolą na kompleksowe wykorzystanie terenu przyległego do węzła wodnego oraz na budowę obiektów hydrotechnicznych i obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii o mocy przekraczającej 100 kW przy jazie Janowice w Jeszkowicach. Polityka przestrzenna gminy wyrażona w przejętych rozwiązaniach uwzględnia uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym przede wszystkim aspekty środowiskowe, przyrodnicze i kulturowe, odpowiada zasadom zrównoważonego rozwoju gminy i ładu przestrzennego.

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr…..z dnia ……. 2019r

Rada Gminy Czernica podjęła uchwałę XXII/176/2016 z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, obejmującej obszar obrębów geodezyjnych Czernica, Nadolice Małe, Nadolice Wielkie oraz Ratowice. Ze względu na interes gminy zakres zmian podzielony został na dwa etapy. W pierwszym etapie dokonano zmiany studium dla części obrębów Nadolice Małe i Nadolice Wielkie polegające na nie określania przebiegu niektórych dróg w granicach niniejszej zmiany, zmiany przeznaczenia części terenu z terenu (ZC) cmentarza na teren zieleni parkowej, rozszerzenie dopuszczalnych przeznaczeń dla terenu zabudowy o symbolu 10.2MU o nowe dopuszczenie z zakresu usług publicznych i usług sportu oraz rekreacji

GMINA CZERNICA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO



LEGENDA

GRANICE ADMINISTRACYJNE
- GRANICA GMINY
- GRANICA OBRĘBU

PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY
- LINIA KOLEJOWA
- STACJA KOLEJOWA
- 455 DROGA WOJEWÓDZKA
- 1925 DROGA/ULICA POWIATOWA
- 008952 DROGA/ULICA GMINNA

WYBRANE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- TERENY ZAINWESTOWANE
- XX/107/2003 GRUNTY ROLNE, KTÓRE UZYSKAŁY ZGODĘ NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA W UCHWALONYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY CMENTARZY
- TERENY REKREACYJNO-SPORTOWYCH
- TERENY LASÓW
- TERENY WIĘKSZYCH ZADRZEWIEŃ I ZAKRZACZEŃ
- TERENY NIEUŻYTKÓW

GRUNTY WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH
- GLEBY I-III
- GLEBY IV
- POZOSTAŁE

PROBLEMATYKA GÓRNICZA
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
- GRANICA WYSTĘPOWANIA ZŁOŻA

OCHRONA PRZYRODY I ŚRODOWISKA
- GRANICA PROJEKTOWANEGO "NADODRZAŃSKIEGO OLAWSKO-WROCŁAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO"
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA WIDAWY"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW *NATURA 2000* "GRĄDY ODRZAŃSKIE" WYZNACZONYM ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ŚRODOWISKA
- GRANICA PROJEKTOWANEGO REZERWATU PRZYRODY
- GRANICA PROJEKTOWANYCH UŻYTKÓW EKOLOGICZNYCH
- POMNIK PRZYRODY
- STANOWISKO ROŚLIN CHRONIONYCH
- STANOWISKO ZWIERZĄT CHRONIONYCH

TURYSTYKA
- SZLAKI TURYSTYCZNE
- ŚCIEŻKI ROWEROWE PROJEKTOWANE

WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE
- ODRA I WIĘKSZE ZBIORNIKI WODNE
- INNE WAŻNIEJSZE CIEKI WODNE
- ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 320

PROBLEMATYKA POWODZIOWA
- ISTNIEJĄCE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE - CHRONIONE
- PROJEKTOWANY WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY JESZKOWICE (WWW NR 7)
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO POWODZIĄ W LIPCU 1997 R.
- TERENY ZALEWOWE PRZY $Q_{1%}$
- TERENY ZALEWOWE PRZY $Q_{0,2%}$

ŚRODOWISKO KULTUROWE
- GRANICA STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- GRANICA STREFY "W" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- GRANICA STREFY OCHRONY ZAŁOŻEŃ ZIELENI
- ZASIĘG STREFY "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- OBIEKT W REJESTRZE ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- GRODZISKO

WYBRANE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

SYSTEMY ZAOPATRZANIA W GAZ
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA OŁTASZYN - KIELCZÓW DN 300, PN 6,3 MPa wraz ze strefą ochronną
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA CZERNICA - JELCZ, DN 200, PN 6,3 MPa wraz ze strefą ochronną
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA JELCZ - JELCZ, DN 60, PN 6,3 MPa wraz ze strefą ochronną
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA CZERNICA - CZERNICA, DN 100, PN 6,3 MPa
- ISTNIEJĄCA STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA I°
- PLANOWANA STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA I°

SYSTEMY ZAOPATRZANIA W WODĘ
- ISTNIEJĄCY WODOCIĄG MAGISTRALNY
- ISTNIEJĄCA STACJA UZDATNIANIA WODY
- UJĘCIE WODY

SYSTEMY ODBIORU I UNIESZKODLIWIANIA ŚCIEKÓW I ODPADÓW
- ISTNIEJĄCA KANALIZACJA
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA
- PRZEPOMPOWNIA
- ISTNIEJĄCA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- ISTNIEJĄCE SKŁADOWISKO ODPADÓW

SYSTEMY ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELKTRYCZNĄ
- PLANOWANA LINIA ENERGETYCZNA DWUTOROWA, DWUNAPIĘCOWA Z TORAMI: 400 kV RELACJI PASIKUROWICE-WROCŁAW I 110 kV O KIERUNKU PASIKUROWICE-WROCŁAW BIELANY wraz ze strefą ograniczeń w użytkowaniu
- ISTNIEJĄCA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- PLANOWANA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- ISTNIEJĄCA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA NAPOWIETRZNA
- ISTNIEJĄCA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA KABLOWA
- PLANOWANA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA NAPOWIETRZNA
- ISTNIEJĄCA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA NAPOWIETRZNA PRZEZNACZONA DLA PRZEBUDOWY

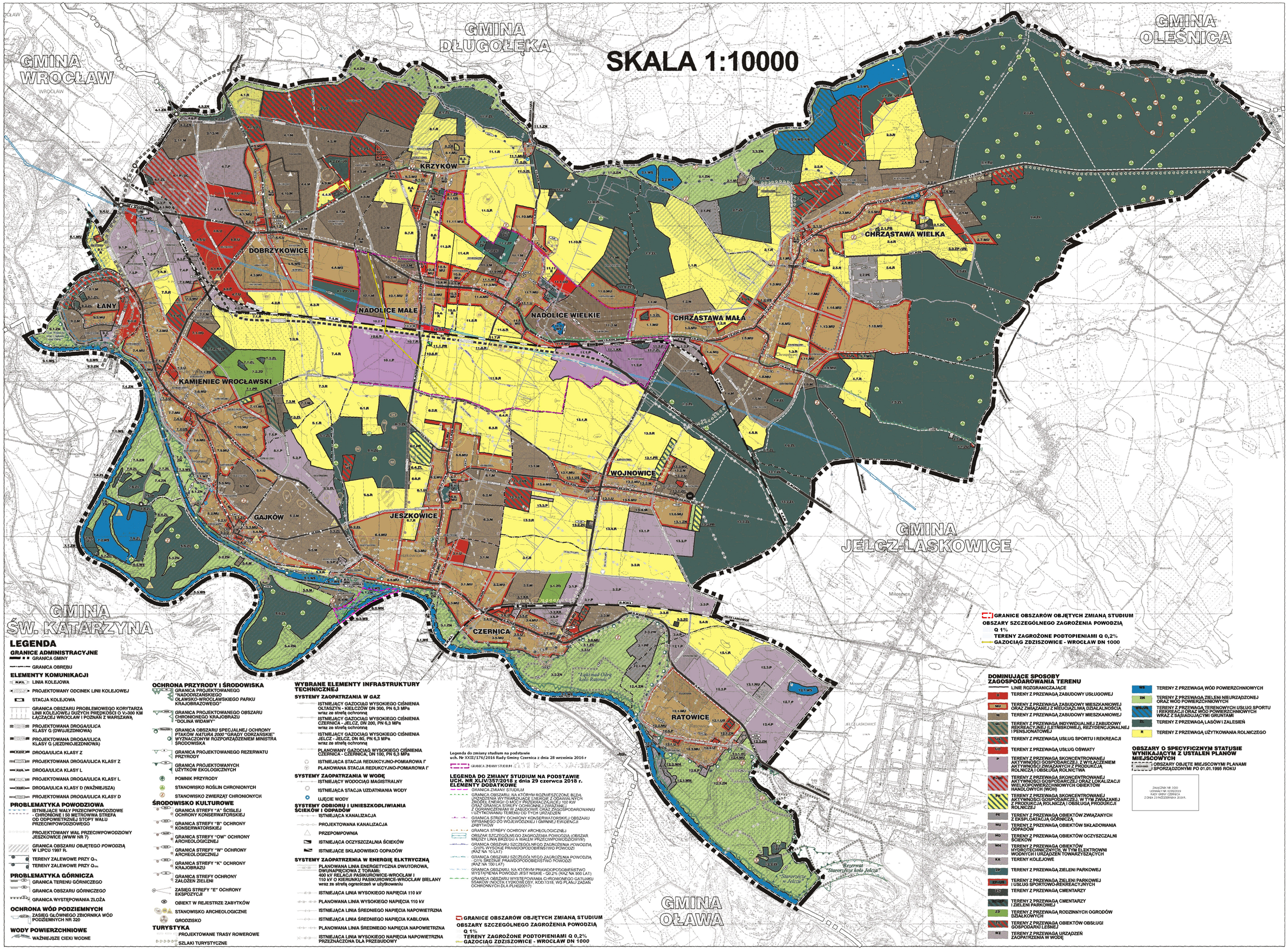
LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCH. NR XLIV/357/2018 z dnia 29 czerwca 2018 r.

ELEMENTY DODATKOWE
- GRANICA ZMIANY STUDIUM
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSZARU WPISANEGO DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (OBSZAR MIĘDZY LINIĄ BRZEGU A WAŁEM PRZECIWPOWODZIOWYM)
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - Q10% WYSOKIE PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI (RAZ NA 10 LAT)
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - Q1% ŚREDNIE PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI (RAZ NA 100 LAT)
- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE - Q0,2% (RAZ NA 500 LAT)
- GRANICA OBSZARU WYSTĘPOWANIA CHRONIONEGO GATUNKU SSAKÓW (NOCEK ŁYŻKOWŁOSY, KOD:1318, WG PLANU ZADAŃ OCHRONNYCH DLA PLH020017)

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XI/95/2019
RADY GMINY CZERNICA
Z DNIA 23 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

GMINA CZERNICA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/95/2019

Rady Gminy Czernica

z dnia 23 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”

1) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez osobę fizyczna dotyczące działki nr 344/34, wnoszącej o zmianę kierunku przeznaczenia w/w działki rolnej na cele zabudowy mieszkaniowej.
2) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez osobę fizyczną dotyczącej działki nr 133/3 i 133.34 w obrębie Nadolice Wielkie wnoszącej o zmianę przeznaczenia w/w działki w kierunku zabudowy usługowej.
3) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez osobę fizyczna dotyczące działki nr 320/238 wnoszącej o zmianę przeznaczenia całej w/w działki na zieleń parkową.

Przewodniczący Rady Gminy
Czernica

Leszek Kusiak

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Czernica w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”

Celem zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”, zwanej dalej „Studium”, jest ustalenie nowych kierunków dla wybranych terenów w granicach obrębów Nadolice Małe i Nadolice Wielkie, a także zrezygnowanie z ustalenia przebiegów dróg, których trasy mogą być ustalane w planach miejscowych. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podstawą opracowania niniejszego „Studium” stanowiła uchwała XXII/176/2016 z dnia 28 września 2016 r.

Zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Czernica kolejno:

1.Ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia „Studium” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących „Studium” i prognozy.

2.Zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia „Studium” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu „Studium”.

3.Wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Wojewódzkiego oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko.

4.Rozpatrzył wnioski złożone do projektu „Studium”.

5.Sporządził projekt „Studium” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego. Zakres projektowanych zmian nie wymagał sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6.Uzyskał opinię o projekcie „Studium” od Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

7.Wystąpił o wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu „Studium”.

8.Wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

9.Ogłosił o wyłożeniu projektu „Studium” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i dalej wyłożył projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w okresie od 03 czerwca 2019 r. do 24 czerwca 2019 r., organizując przy tym w dniu 24 czerwca 2019 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie „Studium” rozwiązaniami.

10.Wyznaczył termin do dnia 15 lipca 2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu „Studium” oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Do projektu „Studium” wpłynęły 3 uwagi. Jedna uwaga została uwzględniona przez Wójta gminy Czernica, natomiast dwie pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.

11.Zakończył prace związane ze sporządzeniem niniejszego studium oraz skompletował dokumentację planistyczną.

Zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.) zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu „Studium” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia „Studium” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu „Studium” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie „Studium” rozwiązaniami.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uchwala rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag. Tekst i rysunki studium oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowią załączniki do uchwały o uchwaleniu studium.

W związku z istotnym interesem gminy niniejsza zmiana studium została ograniczona do części trenu w obrębach Nadolice Małe i Nadolice Wielkie. Tereny obrębów Czernica i Ratowice na tym etapie zmiany studium nie podlegają zmianie. Dla terenów w obrębach Ratowice i Czernica prowadzona jest procedura planistyczna, która na tym etapie nie została zakończona a więc nie można uchwalić zmian dla tych terenów. Niezwłocznie po zakończeniu procedury planistycznej w zakresie terenów obrębu Ratowice i Czernica zmiany zostaną przedłożone do uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy Czernica

Leszek Kusiak