

**Uchwała Nr.....**  
**Rady Gminy Czernica**  
**z dnia .....2020 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego dla gminy Czernica**

Na podstawie art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Zgodnie z uchwałą nr VII/47/2019 Rady Gminy Czernica z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r., uchwała się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie obrębu geodezyjnego Dobrzykowice, zwaną dalej zmianą studium.

**§ 2.**

Granice sporządzenia zmiany studium obejmują działki położone w obrębie Dobrzykowice, oznaczone numerami: 273, 280, 287, 291/2, 291/3, 291/4, 297/1, 297/2, 297/3, 297/4, 297/6, 297/7, 297/8, 297/9, 297/10, 297/11, 297/12, 297/13, 297/14, 297/15, 297/16, 297/17, 297/18, 298, 300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300/6, 300/7, 300/8, 300/9, 300/10, 300/11, 300/12, 300/13, 300/14, 300/15. Granice obszarów objętych zmianą studium przedstawiono na rysunku stanowiącym załącznik graficzny nr 2, do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

**§ 3.**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – tekst zmiany studium pt.: „Tekst jednolity Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek zmiany studium, zatytułowany „Gmina Czernica. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego;
- 3) załącznik nr 2 – rysunek zmiany studium, zatytułowany „Gmina Czernica. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwoju przestrzennego;
- 4) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium wniesionych przez osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej.

**§ 4.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

**§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ADWOKAT  
*Monika Skrzypek-Paliwoda*  
Monika Skrzypek-Paliwoda



Załącznik nr 1

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Czernica z dnia ..... 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”

**Tekst Jednolity**

**„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”**

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

**CZĘŚĆ A.**

**WSTĘP**

1. WPROWADZENIE.

Niniejsze opracowanie stanowi zmiانۀ dotychczas obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica” (zwanęj dalej Studium), przyjętego Uchwałą Nr XXVI/2459/2005 Rady Gminy Czernica z dnia 28 lutego 2005 r. Zmiana dotychczasowego Studium dokonana została zarówno w części dotyczącej uwarunkowań (głównie wyznikająca z aktualizacji danych statystycznych, ale także z potrzeby wytykacji niektórych niekierujących też 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, określonego 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 "Konsepji 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 przestrzennj 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 wyznikające z istniejącego zagospodarowania przestrzennego i struktury własności gruntów. Na końcu każdego rozdziału zamieszczono syntetyczny zapis uwarunkowań wyznikających z charakteru i stanu poszczególnych branż. Część trzecia („C”) zawiera określenie kierunków rozwoju przestrzennego ujęte w 21 kolejnych rozdziałach, wraz z uzasadnieniem zawierającym objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteze 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.

**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 XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r.

2.4 Na podstawie uchwały Rady Gminy nr VII/47/2019 z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. dokonano zmian wyróżnionych kolorem niebieskim.

2.4.1. Uchwała w sprawie uchwalenia powyższej zmiany „studium” podjęta została przez Radę Gminy Czernica uchwałą nr ..... z dnia ..... 2020 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 zabudowywanych miasta Wrocław),  
3) stworzenie warunków przestrzennych dla aktywizacji rozwoju gospodarczego, tj. wzmacnienia 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 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 - zewnętrżnych 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 najszabszych glebach,  
b) z dogodną komunikacją,  
c) w rejonach wymagających doinwestowania,  
d) w rejonach największego zainteresowania inwestorów,  
e) w rejonach stanowiących kontinuum terenów zainwestowanych z sąsiadującymi

- f) w rejonach jak najmniej zagrożonych wylewaniami powodziowymi i podtopieniami, kojęność 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 mieszkalno- usługowe 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 skoncetrowanej 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:  
a) gleb wyższych klas bonitacyjnych (II-III),  
b) lasów istniejących, w tym wodochronnych i zadrzewień,  
c) wód powierzchniowych,

przynależnych:

- d) wód podziemnych,  
e) kompleksów przyrodniczych objętych ochroną,  
f) zasobów kopalin,  
g) 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 powierczhni terenów z przeznaczaniem na zalesienie,  
6) wskazanie związków 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: Długoleka, 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 Czerńca zaliczany jest do Krainy Wrocławsko-Opołskiej, należącej do najcieplejszej na terenie Polski, i charakteryzującej się następującymi parametrami:

- dominacja wiatrów zachodnich (nawiew znad Wrocławia), przy znacznym udziale wiatrów wschodnich (nawiew znad Jeleza-Laskowic)

- średnia temperatura roku 8,5<sup>0</sup> C
- średnia temperatura stycznia -1,5<sup>0</sup> C
- średnia temperatura lipca 18,8<sup>0</sup>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

- uśrednione roczne występowanie wiatru (1100 h w półroczu letnim); 3600-3700 MJ · m<sup>-2</sup> (2800-2900 MJ · m<sup>-2</sup> 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 wymiennionych powyżej parametrów klimatu regionalnego występują istotne odchylenia w poszczególnych latach (bez okrecjionej regularności). Na przykład średnia temperatura stycznia może się zmieniać w przedziale od –12oC do +3,5oC (zmienność średniej temperatury mieszająca najcieplejszego jest już znacznie mniejsza: od 16oC do 21oC), 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 upałów. Zacierają się też pory przejściowe (brak wyraźnego przedwiośnia i przedzimnia). Częściej występują też ekstremalne zjawiska klimatyczne – powodzie lub długie okresy suche, powodujące znaczne obniżenie zwierciadła wód podziemnych i wysychanie mniejszych cieków powierchniowych.

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 Czerńca nie prowadzi się monitoringu zanieczyszczeń powietrza. Najbliższe punkty monitoringu pasywnego znajdują się w Stachnicach i w Jelezu-Laskowicach. Na podstawie danych z tych punktów pomiarowych można przybliżyć stan powietrza w Czerńcu. Średnioroczne stężenie dwutlenku azotu na około 18 µg/m<sup>3</sup>. Nie występuje więc przekroczenie dopuszczalnej normy imisji tych substancji (dotyczy NO<sub>2</sub>, średnioroczne stężenie SO<sub>2</sub> nie jest bowiem normowane). Zaznacza się wyraźną sezonowość w stężeniach zanieczyszczeń w powietrzu.; w sezonie grzewczym stężenie SO<sub>2</sub> osiąga ponad 7,0 µg/m<sup>3</sup>, a NO<sub>2</sub> do 25,0 µg/m<sup>3</sup>, podczas gdy w sezonie pozaogrzewczym odpowiednie wskaźniki wynoszą: nieco ponad 3,0 µg/m<sup>3</sup> SO<sub>2</sub> i ponad 10,0 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>.

#### 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 plejstocénskich i holocénskich, 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 holocénską), 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 górniooceńskie 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 plejstocénskie zbudowane z glin morenowych przewarstwionych lub nadbudowanych warstwami piasków fluwiogłacjalnych lub rzecznych. Utwory holocénskie 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 okrucowe: 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 rzeczными w rejonie Chrzastawy Wielkiej. Trzy z ww. złóż są eksploatowane: Czernica – Ratowice, Chrzastawa Wielka Południe i Chrzastawa 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 Chrzastawa 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

##### *Czrzastawa Wielka Południe*

Złoże zarejestrowane – uproszczona dokumentacja geologiczna z 2000 r., kategoria C1; 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.*

##### *Czrzastawa 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 wyniosły 4089 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.*

##### *Czrzastawa Mała I*

Złoże zarejestrowane – uproszczona dokumentacja geologiczna z 1997 r., kategoria C1; surowiec – piasek; zasoby – 4094,2 tys. ton; użytkownik – P. Simiczjzew. Nie posiada koncesji na prowadzenie wydobywania. *Granice występowania złoża oznaczono 4.ZŁ.*

##### *Czrzastawa Wielka II*

Złoże zarejestrowane – karta rejestracyjna z 1993 r., kategoria C1; surowiec – kruszywo naturalne; zasoby – 222 tys. ton; użytkownik – Agencja Produkcyjno-Handlowo-Usługowa „LERYX”. Nie posiada koncesji na prowadzenie wydobywania 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 – piasek; zasoby – 12 285 tys. ton; brak koncesji na wydobywanie kopaliny. *Podjęcie wydobywania 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

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

- ☐ Chrzastawa 2 - postada kartę rejestracijną; surowiec – piasek,
- ☐ Ratówice – zachód - surowiec – piaski + żwir,
- ☐ Ratówice 2 - postada kartę rejestracijną; surowiec – piasek,
- ☐ Ratówice – południe - surowiec – piaski + żwir,
- ☐ Nadolice Wielkie - punkt dawnej eksploatacji; surowiec – piaski + żwir.

Spośród wytypowanych obszarów tylko złoża w Chrzastawie Wielkiej położone jest w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu.

Obszary przebadane

- ☐ Czernica – Jęszkowie (piasek),
- ☐ Czernica – Janowiec (piasek i żwir),
- ☐ Czernica – Ratówice (piasek i żwir),
- ☐ Chrzastawa Wielka (piasek).

5.1.4. Warunki wodne.

5.1.4.1. Wody powierzchniowe i zagrozenia powodziowe.

Wody powierzchniowe stanowią istotny czynnik środowiskowy i gospodarczy. Największym ciekłem powierchniowym gminy Czernica jest rzeka Odra, jednakże większość wód odprowadzana jest z obszaru gminy przez bogaty system rowów albo woda stoi tylko na dopływu – i Widawy. Obecnie szereg rowów i cieków jest bezwodna albo woda stoi tylko na pewnych odcinkach. Na odcinku Jęszkowie – Kamieniec Wrocławski istnieje kanał zeglowny Odrę ze służą w Janowicach.

W dolinie Odrę występują duże i cenne przyrodniczo formy starorzeczy, niektóre z nich zostały antropogenicznie przekształcone. Tak zbiornik Bajkał (zaadaptowany dla celów rekreacyjnych – obecnie akwen żaby), jak i zbiornik w rejonie Ratówic, powstały w wrocławskim poeksploatacyjnym materiałach budowlanych. W Nadolicach Wielkich, Chrzastawie Wielkiej i Ratówicach 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: Przemy, Mrówki i Granicznę, zaznacza się pasmem gruntów podmokłych w rejonie Chrzastawy Wielkiej, Chrzastawy Małej, Nadolice Wielkich i Krzykowa. Rejon podmokle występują również na terenie terasy zalewowej Odrę.

Zagrozenia powodziowe.

Na terenie gminy rzeki Przemy i Graniczna są uregulowane całkowicie, Widawa – regulowana częściowo, a rzeka Odra skanalizowana. Rzeka Odra jest obwałowana od wsi Ratówice do granic Widawy obwałowana jest częściowo w rejonie Chrzastawy 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 międzywał (nadmierne zadrzewienia i inne trwałe inwestycje),

- brakiem środków finansowych na pielęgnację i konserwację wałów, oczyszczenie i

pożębienie dna rzek oraz utrzymanie strażników wałów.

Generalnie wały odrzańskie wymagają modernizacji i prace takie zostały podjęte po wielolet

powodzi z lipca 1997 roku. W 1999 r. w ramach zadania: „Łany – Kamieniec Wrocławski –

Jęszkowie (naprawa lokalnych uszkodzeń wału prawostronnego rzeki Odrę) naprawionych

zostało 1150 m wału. Z porównania maksymalnych stanów wód z powodzi 1977 r. i 1985 r.

ze stanem I-jej 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

Odrę w przekroju Trestno, w czasie omawianej powodzi, wynosił od 300 do 330 m³/s, co

odpowiadaa przepływowi o prawdopodobieństwie p = 0,04%. Biorąc pod uwagę rozległość

powodzi (od terytorium Czech do Shubic) i straty materialne jakie wyrządza, charakter

powodzi w lipcu 1997 r. można określić jako katastrofalny.

Dla rzek Odrę 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

poźniejszymi zmianami). Wody powodziowe w lipcu 1997 r. osiągnęły ten zasięg, ale na

obszarze gminy Czernica nie przekroczyły go. Grunty wsi Krzyków i Chrzastawy Wielkiej

znalazły się częściowo w zasięgu wód powodziowych. Proponuje się rozpatrzeć możliwość

zabezpieczenia tych obszarów przed zalewem, np. poprzez pořebienie 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

istniejących (WWW nr 6 i 7) oraz Wał Jęszkowie – projektowana budowa nowego wału

(WWW nr 7). W rejonach zalewowych i okresowo podmokających wskazana jest zabudowa

bez podpiwniczenia.

Na terenach w obrębie oznaczonych strefy wody stuletniej nowa zabudowa nie jest wskazana.

Dopuszcza się wyjątkowo zabudowę związaną z obsługą przyiętych gospodarstw rolnych

oraz zabudowę nietrwałą związaną z rozwojem funkcji rekreacyjnych (lokalizowanej nad rzeką

Widawą.

Obszar zmianny studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., znajduje

się w zasięgu:

• obszaru szczególnego zagrozenia powodzią (obszar między linią brzegu a wałem

przeciwpowodziowym);

• obszaru szczególnego zagrozenia powodzią (obszar między linią brzegu a wałem

przeciwpowodziowym);

• obszaru szczególnego zagrozenia powodzią (obszar między linią brzegu a wałem

przeciwpowodziowym);

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

• obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

- 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 taką 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 „Wtórmet”, 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 aktywnego i fosforu (III klasa czystości); pod względem wskaźników fizyko – chemicznych wody tej rzeki zaliczono ogólnie do klasy II. Na ogólną 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.: oczyszczalnię w Stradonii Wierzchniej i Bierutowie oraz Przetwórnię Owocowo– Warzywną w Dziadowej Kłodzie, gorzelnię w Pasadowicach, Przedsiębiorstwo SELGROS Sp. z o.o. w Długoleścu. 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 Monitoringu 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<sup>2</sup> a zasoby – 225 tys. m<sup>3</sup>/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<sub>4</sub>, a do III klasy – w zakresie Sr (siarczanów), PE (przewodności elektrycznej właściwej) i HCO<sub>3</sub> (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, niemiecki 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 zarosnięta 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 wchodzi 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% areалу 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 (rozcłonkowane) 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 przeliczeni rolniczej gminy przedstawia Tabela nr 5.1.

Tabela nr 5.1. Udział gruntów według klas bonitacyjnych.

klasa	grunty orne (%)	uzytki 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
VII	-	-	-

W klasach bombacjowych 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 przeliczoną produkcyjny dla gminy wynosił 69,2 pkt i 74,9 pkt - dla województwa łódzkiego 82,0 pkt i 74,9 pkt - dla województwa łódzkiego. Przy obliczaniu wskaźnika wzięto pod uwagę cztery podstawowe elementy środowiska przyrodniczego: gleby, agroklimat, rzędbę terenu i warunki wodne. Wariant dla prowadzenia produkcji rolniczej dla gminy Czemieca można określić jako najmniej korzystny niż przeciętne w województwie łódzkim 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	Uzdevums	1997. g.		1999. g.		2003. g.		2005. g.	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
I	Līdzekļu robeža	5 437	64,6*	5 431	64,5*	5 405	64,2*	5 478	65,5*
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
W (vini)									
2	Grunty	3 940	72,5	3 908	72,	3 886	71,9	4 093	74,7
	orne								
	Sady	31	0,6	33	0,6	31	0,6	27	0,5
	Laki	981	18,0	975	17,9	975	18,0	994	15,8
	Pastvīdaka	516	9,5	515	9,5	513	9,5	494	9,0
	Lasys	1672	19,9*	1687	20,0*	1687	20,0*	1715	20,5*
	lešne								

\* Udział w powierzchni gminy.

Pomimo niezbyt korzystnych warunków agrarnych, przestrzeń rolnicza gminy obejmuje niemal 65% jej powierzchni (średnio w województwie dolnośląskim – 58,2%), przy

– – – – –  
względnie niskim udziałem lasów – powyżej 20%, jest to znacznie niższe od przeciętnej dla województwa dolnośląskiego (28,9%), ale znacznie wyższe niż przeciętna dla podmiotu województwa łódzkiego (10,8%).

## 5.2. Biologiczne elementy środowiska.

Lasy gminy zgrupowane są w dwóch największych kompleksach – na wschód i na południe od Chrzęstawej Wielkiej oraz w rejonie Wojnowa. Dwa inne większe zespoły znajdują się na północnym wschodzie w dolinie rzeki Odry, w pobliżu akwenu „Bajkał” i Gajkowa. Mniejsze zespoły leśne opodłożone są w pobliżu wsi Krzyków, Nowolice Wielkie i Leszawice. Leśnictwo gminy – jak wcześniej wspomniano – jest niewielkie i wynosi niespełna 20% powierzchni gminy, 21,6

Wszystkie lasy są chronione i posiadają charakter lasów wodochronnych (w całości lub w częściach fragmentach). W drzewostanie stwierdzono uszkodzenia przemysłowe – II

Las w starocznym rzeki Odry – to głównie lasy łęgowe, szczególnie wartościowe przyrodniczo. Drzewostan tych lasów zbudowany jest w przeważce z dębu przy niewielkim udziałzie jasionu i osy. 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 podzielił on lasy na trzy grupy. W klasyfikacji wzięto pod uwagę następujące warunki: siedlisko, podszycie i runo, dostępnosć, wielk dzierzawo, walory estetyczne, itp. (opracowanie fizjograficzne dla gminy). W grupie I znalazły się lasy o korzystnym siedlisku, odpowiedniej zwartości drzew i wielk dzierzawo - z z reguły powyżej 100 lat. Nadają się one dla rekreacji i podszyciem, wielk dzierzawo i ograniczonej dostępności. W grupie II znalazły się różnowiekowe lasy z reguły podmokłe, z walorami podszyciem i o ograniczonej dostępności. W grupie III znalazły się lasy młode, do 40 lat, bardzo wilgotne i podmokłe. Penetracja jest tam możliwa jedynie po ścieżkach i łąkach leśnych. Lasy te są nieprzystępne dla rekreacji.

Lasy te są nieprzystawne 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 kamieniarskie, stacje paliw, zakłady betoniarne i inne, które są zlokalizowane pośród terenów mieszkaniowych lub w ich najbliższym sąsiedztwie, na ogół spełniają one jednak warunki stawiane przez przepisy o ochronie środowiska, ale w niektórych przypadkach stwarzać mogą „uciążliwość”

- oczyszczalnia ścieków położona w Kamieńcu Wrocławskim – uciążliwość mieszkaniowej,
- składowisko odpadów komunalnych – położone w znacznej odległości od zabudowy sąsiedzkiej

- pola twardych w Dobrzykowicach - uciążliwość zapachowa,
- urządzenia energetyki (inne napowietrzenie wysokiego napięcia) i gazownictwa,
- istniejące nielegalne wysypiska odpadów,

- czynnym wyrobiskach paszku i zwitru,
- tereny nieużytków poeksploatacyjnych, które wpływają niekorzystnie na krajobraz i warunki przypośrednicze, gdyż z reguły stają się dzikimi wysypiskami śmieci; wymagają rekultywacji,
- tras komunikacyjnych - uciążliwość hałasowa i oddziaływanie spalin znaczące jeszcze w odległości 50 m od trasy, dotyczy także zelektryfikowanej trasy kolei,

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 – <i>Juniperus communis</i> „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 <i>Ulmus laevis</i>	Nadolice Wielkie	pojedyncze drzewa;	
38.	Sosna czarna <i>Pinus nigra</i>	Nadolice Wielkie	pojedyncze drzewa położenie - park podworski	212 cm
51.	Platan klonolistny <i>Platanus acerifolia</i>	Jeszkowice pojedyncze drzewa	położenie - tereny gospodarcze	410 cm
51.	Platan klonolistny <i>Platanus acerifolia</i>	Jeszkowice pojedyncze drzewa	położenie - tereny gospodarcze	430 cm
52.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> Jeszkowice	(Elektrownia - Janowice)	grupa drzew jednogatunkowa; położenie - na wale przeciwpowodziowym	410 cm 340 cm 430 cm (pnie puste – wypalone
51.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Jeszkowice (Elektrownia - Janowice)	pojedyncze drzewa położenie - na wale przeciwpowodziowym	387 cm
51.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Łany pojedyncze drzewa	położenie - na wale przeciwpowodziowym	486 cm
51.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Łany pojedyncze drzewa	położenie - w południowej części wsi, przy drodze na waly 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 fuscata*),

- Brzegówka (*Riparia riparia*),

- Remiz (*Remiz pendulinus*).

**Ssaki**

- Bóbr (*Castor*) – trzy sianowiska w rejonie Chrząstawy Małej i Wielkiej,

- Gacek brunatny (*Falcoetus auratus*) - 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*),

- Groposłaj (*Mustela erminea*) – występuje bardzo rzadko,

- Łasica łaska (*Mustela nivalis*),

- Ryś (*Lynx lynx*) – byłi obserwowany na terenie leśnictwa Chrząstawa Wielka.

Inne drobne ssaki: kret, jeź, ryjówka aksamitna, rzęsorek rzeczek, zębielek karliczek,

występują na całym terenie gminy.

W granicach zmiiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., zlokalizowany jest obszar występowania chronionego gatunku ssaków (Nocek żydkowłosy,

kod:1318, wg Planu Zadani Chronionych dla PLH020017).

**Ryby**

Na jedenaściu stanowiskach stwierdzono występowanie 23 gatunków ryb. Najatrakcyjniejszym gatunkiem jest zyjąca w Widawie koza złotawa (*Sabanejewia aurata*), znajdujaca się na liscie zwierząt zagrożonych wyginięciem. Oprócz niej w Widawie żyje ciekawy zespół karpiowatych reofilów z kłeniem 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*),

- Płoc (*Rutilus rutilus*),

- Jelec (*Leuciscus leuciscus*),

- Kleń (*Leuciscus cephalus*),

- Jaz (*Leuciscus idus*),

- Wdęga (*Scardinus erythrophthalmus*),

- Słonecznika (*Eupryga helias*),

- Ukłeg (*Alburnus alburnus*),

- Krap

- Leszcz (*Abramis brama*),

- Sum (*Silurus glanis*),

- Różanka (*Rhodeus amarus*),

- Kiełb (*Gobio*),

- Karaś (*Carassius carassius*),

- Karaś srebrzysty (*Carassius auratus gibelio*),

- Śliz (*Noemacheilus barbatulus*),

- Piskorz (*Misgurnus fossilis*),

- Koza złotawa (*Lobitis aurata*),

- Miętus (*Loia lota*),

- Ciemik (*Gasterosteus aculeatus*),

- Okoń (*Perca fluviatilis*),

- Porzeczka czarna (*Ribes nigrum*),

- Kruszyna pospolita (*Frangula alnus Mill.*),

- Kopytnik pospolity (*Asarum europaeum L.*),

- Konwalia majowa (*Convallaria majalis L.*),

- Kocanki piaszkowe (*Heliclysum arenarium (L.) Moench.*),

- Kalina korolowa (*Viburnum opulus L.*),

- Grzeł żółty (*Nuphar lutea*),

- Bluszcz pospolity (*Hedera helix L.*),

kilka stanowisk gatunków chronionych:

znajdują się dwa zespoły leśne, silnie jednak zdegradowane, w których zanotowano zaledwie

Natomias w sąsiedztwie starorzeczy Odry, na terenach południowo-zachodniej części gminy,

Nicco mniej stanowisk stwierdzono w kompleksie leśnym należącym do leśnictwa Dębina.

kompleksie lasów gospodarczych leśnictwa Chrząstawa (60 stanowisk roślin chronionych).

Największe skupienie stanowisk występuje we wschodniej części gminy, w dużym

pod ochroną częściową – 6 gatunków, natomiast pod ochroną całkowitą 4 gatunki.

Na obszarze gminy stwierdzono 10 gatunków roślin chronionych na 94 stanowiskach, w tym

*Wrocławski – Instytut Botaniki, Wrocław – 1992 r.*

*Chronionych na terenie gminy Czerńca "Jadwiga Antol-Kwiatkowska. Uniwersyte*

podsychnających lasów w rejonie wsi: Kamieniec Wrocławski, Grajków i Czerńca.

istniejących jeszcze starorzeczy, niewielkich zbiorników wodnych oraz reszek

Abby uchronić istniejące gatunki konieczne są działania ochronne zmierzające do uratowania

smieszka (*Rana ridibunda*), zmija zygzakowata (*Kipera bernis*).

gatunków płazów i gadów występują tutaj ponadto: zaba moczarkowa (*Rana arvalis*), zaba

drobnych zbiorników wodnych, położonych w pobliżu wsi. Oprócz wymienionych wyżej

gatunkowo i ilościowo. Zagrożenia są tu jednak o wiele mniejsze i dotyczy głównie zaniku

kompleksów leśnych w rejonie Chrząstawy Wielkiej, skład herpetofauny jest uboższy

W części północnej, związanej z systemem wodnym Widawy i zespołem większych

- zaskrońca zwyczajnego (*Natrix natrix*),

- padalca zwyczajnego (*Anguis fragilis*),

- jaszczurki zwinki i żyworodne) (*Lacerta agilis et vivipara*),

- rzekotki drzewnej (*Hyla arborea*)

- kumaka (*Bombina*),

- grzebuszki ziemnej (*Pelobates fuscus*),

- ropuchy zwyczajnej, zielonej (*Bufo bufo, viridis*),

*platycephalia*),

- zaby trawnej, jęziorowej, wodnistej (*Rana temporaria, lessonae, cyclopana*

- traszki zwyczajnej, grzebiennistej (*Triturus vulgaris, cristatus*),

W części południowej gminy stwierdzono obecność następujących gatunków herpetofauny:

wodnych, zaczęły gwałtownie zanikać niektóre gatunki.

niszczenia starorzeczy, zasypywania śmieciami oraz zanieczyszczania drobnych zbiorników

rzeki Odry (lata 80.), postępującego obniżenia się poziomu wód gruntowych, zarastania i

nicdana bardzo bogata gatunkowo i pod względem liczebności populacji. Wskutek regulacji

Herpetofauna gminy w części południowej związanej z Odry i jej starorzeczami była do

*Płazy i gady*

rzezi w województwie - sprzyja reintrodukcji pstrąga potokowego.

Ukształtowanie koryta rzeki Widawy w odcinku powyżej Chrząstawy Wielkiej – jako jednym

- Sandacz (*Lucioperca lucioperca*).

- 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 zasypiania 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 powodzią.
- 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 zwierząt.
- 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

wartunkach dla posadowienia budowli. O wartunkach budowlanych decyduje więc głębokość zalegania wody gruntowej, która na większości obszaru gminy jest płytką.

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 mąd podścielonych

piaskami rzecznyymi, 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 zastoiśk chłodu i koncentracji zanieczyszczeń powietrza.

2) Najlepsze warunki fizjograficzne dla budownictwa występują we wsi Czernica, na zachód od wsi Wojnowice, w rejonie Katowic, Jeszkowic, Chrzastawy Małej, na zachód od układu osadniczego Chrzastawy Wielkiej, w rejonie Nadolice (z

wyjątkiem terenów położonych na zachód od południowej części wsi).

3) Średniekorzystne (w skali gminy) tereny budowlane występują w rejonach Nadolice 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 wykliczające zabudowy), głównie ze względu na płytko występujące wody gruntowe (w przewadze wyższa terasa zalewowa).

#### Pozostałe warunkiowania przyrodnicze

1) Środowisko gruntowo-wodne na większości obszaru gminy jest wrzliwe na

przenikanie zanieczyszczeń z powierzchni. Wynika to z wysokości 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

opadami stałymi. Warunki te stwarzają też ograniczenia w produkcji rolniczej – w

terenach o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, które przewiduje się

(ogród).

4) W gminie, w dolinie Odry utworzono obszar NATURA 2000 „Grądy Odrzańskie”,

obejmujący obszar specjalnej ochrony ptaków oraz wskazano potencjalny obszar

pomnik przyrody jedno drzewo – jaliowiec pospolity w Jeszkowicach przy ul. Głownej

5) W gminie przewiduje się utworzenie trzech użytków ekologicznych, a ponadto część

gminy znajduje się w zasięgu projektowanych: Parku Krajobrazowego „Dolina

Środkowej Odry II”, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Borowa Olszówka” (w

dolinie rzeki Widawy) oraz (fragment) rezerwatu „Starorzecze koło Jelcza”.

6) Znaczną część gminy, w tym jej obecne i przyszłe tereny osadnicze znajduje się w

zasięgu zagrozenia powodziowego o prawdopodobieństwie Q = 1%.

7) Przestrzeh rolniczą gminy cechują przeciętne walory produkcyjne: gmina odznacza się

natomiast (na le powiatu) względnie wysoką leśistością (około 20%), chociaż niższą

od przeciętnej województwa i kraju. Największe kompleksy leśne występują we

wschodniej i północno-wschodniej części gminy (rejon Chrzastawy Wielkiej); lasy

gminy należą do lasów ochronnych: wodochronnych oraz ze względu na położenie w

środkowej części gminy, a także zagrozenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

przestzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów

obowiązuja uwarunkowania w zakresie stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej

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 regulujące odnoszące się w

cytowanej ustawie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów

uwzględnia i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w art. 7, 16, 18, 19,

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. ŚRODOWISKO KULTURWE.

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 regulujące odnoszące się w

cytowanej ustawie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów

uwzględnia i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w art. 7, 16, 18, 19,

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

Strefa „A” objęto obszary szczególnie cenne w skali regionu ze względu na nagromadzenie

historycznych wartości kulturowych i artystycznych oraz mające znaczenie dla

struktury przestrzennej otoczenia. W odniesieniu do całej strefy winno się przestżegać

pieczęci 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 rozbioru, 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, cieków i zbiorniki wodne, zieleni 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 rewitalizacji,
- 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 rewitalizację 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: Chrzastawa 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 rewitalizacji 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: Chrzastawa Mała, Chrzastawa 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 ilkwidowanie 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, požądane 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; nie wskazane jest stosowanie dachów płaskich, dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

Strefą „K” ochronny krajobrazu obejmuje się tereny łągów nadodrzańskich na całym obszarze

gminy Czernica (1.0K-K).

Ochronie podlega również kanał Odry na całej swojej długości jako element krajobrazu

urządzonego wraz ze wszystkimi elementami wyposażenia technicznego i planowanymi nasadzeniami drzewostanu. Granicą strefy jest rzeka Odra, w granicach gminy

Czernica.

## 5.2. Strefy ochrony archeologicznej.

*Strefa „W” – ochronny reliktów archeologicznych* obejmuje tereny o rozpoznanej zawartości kulturowej, mające własną formę krajobrazową.

W obrębie strefy „W” ochronny konserwatorskiej dla obszaru kościołów i cmentarzyk przykościelnych wprowadza się priorytetowym konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloizacją zabytkowego

terenu. Wszelkie dopuszczalne prace wykopaliskowe i archeologiczne należy uzgadniać i prowadzić za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Strefą „W” ochronny konserwatorskiej objęto podziszka w miejscowościach: Czernica i Gajków oraz cmentarzyska przykościelne w miejscowościach: Chrzęstawa Wielka, Dobrzykowie, Gajków, Nadolice Wielkie, Nadolice i Wojnowice.

*Strefa „OW” – obszarach archeologicznej*, tj. obręb wsi z zachowanymi relikami historycznego osadnictwa. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na całym obszarze objętym

strefą podlegają następnym 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 w tych wytycznych należy uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac ziemnych i wykopaliskowych.
- nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez - pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonania robót budowlanych.

Strefą tą objęto części następujących miejscowości: Czernica (1265), Chrzęstawa Mała (1250), Chrzęstawa Wielka (1259), Dobrzykowie (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 Chrzęstawie 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 cmentarzyk przykościelnych) należy:

- przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zaś ewentualne badania 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.*

## Chrzęstawa Mała

Wies w typie ulicówki z bardzo rozciągniętą i luźną zabudową w części wschodniej.

Strefą „B” ochronny konserwatorskiej objęto obie części wsi: część południową skupioną wokół niewielkiego, prostokątnego placu (1.0K-B) oraz część północną przechodzącą w zabudowania wsi Chrzęstawa Wielka (2.0K-B).

Wyznaczono strefę „OW” obszarach archeologicznej, obejmującą wieś o średniowiecznej metyce (1.0A-OW) oraz północną część wsi (2.0A-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 mieszkalny, 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.-dew., 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.

##### Chrzóstawa 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 Chrzóstawą 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.

- Zespół 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 Czemicy, Śląskie Sprawozdania Archeologiczne, t. 38, s. 383-386)

**Dobrzykowie**

Wież w układzie owalnicowym z wąskim, wydłużonym nawsem.

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-O-W) oraz strefę „W” ochrony konserwatorskiej dla cmentarzyiska 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

Dobrzykowie

(10) osada; kultura przeworska, okres wpływów rzymskich; MAW – mapa 2893; AWSPŚ –

poszyt 664; archiwum IZA PSOZ – teczka Dobrzykowie

(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 znajdując 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 klutej, 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, pradziejc 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, wtręcionowatego placu, ze zbiorowiskiem wodnym. W centrum wsi znajdują się otoczone murem tereny dawnego folwarku i pałacu – wraz z bardzo rozległym założeniem parkowym – obecnie w zmiennym układzie.

W miejscowości Jeszkowice, strefą „A” ochrony konserwatorskiej objęty został cały zespół śluz „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 zieleńi 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”, 1. 1917-1942
- most drogowy nad śluzą II, żelbet.-stal., 1917 r.
- Cmentarz pocwangeliicki, 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

Zabytki archeologiczne

Obszar AZP 81–30

(27) grób ciałopalny; kultura przeworska, I w. p.n.e.

ślad osadnictwa; pradziejc

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 stożkowane?; XIII w.?

stanowisko nr 6/29 (Uwagunkowania specjalne. Jest to najprawdopodobniej grodzisko, o którym wiadomośc (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; pradziejc

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?; pradziejc

osada; wczesne średniowiecze, faza starsza

osada; kultura przeworska, II-I w. p.n.e. – I poł. V w. n.e.; okres rzymski (faza C)

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 11/34

(32) ślad osadnictwa; pradziejc

ślad osadnictwa; epoka kamienia

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 12/35

(33) osada; kultura przeworska, IV w. n.e. – I 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; pradziejc

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 16/39

(37) osada; późne średniowiecze

stanowisko nr 17/40

(38) ślad osadnictwa; pradziejc

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 wielodroźnicowym 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 halszacki  
stanowisko nr 1/1  
(42) ślad osadnictwa; pradzieje  
osada?; kultura łużycka – okres halszacki  
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 halszacki; 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 Dobrzykowie

– 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. Lipowa 1, mur., pocz. XX w.

- Dom mieszkalny, ul. Lipowa 1, mur., pocz. XX w.

*Zabytki archeologiczne*  
**(67)** osada; pradziej; 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 Dobrzykowie – Chrząstawa Wielka (11.OKB), a także

teren dworca kolejowego (12.OK-B).

Strefą ochrony zieleńi objęto park przyjazdowy oraz zespół nasadzeń polnej drogi w pn.

części wsi stanowiących pozostałość ciekawej planistycznie i dendrologicznie „dalekiej

promienady”, założenia widokowo – spacerowego, popularnego w II połowie XVIII w. W

sztuce ogrodowej (6.OZ). Strefą łą objęmuje się ponadto aleję wraz ze stawem prowadzącą z

terenu folwarku do stacji kolejowej. Jest to przykład ciekawej planistycznie i krajobrazowo

kompozycji przestrzenniej 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.

- 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 9 (stary nr 2), mur., ok. 1900 r.

- Dom mieszkalny, ul. Boczna 3,5 (stary nr 2), mur., ok. 1900 r.

- Dom mieszkalny, ul. Lipowa 1, mur., pocz. XX w.

• 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.

**Katowice**

Miejscowość o układzie wielodrożnicowym. Położona w zakolu starego koryta Odry, w

kierunku wschód-zachód.

*Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

- (VI) Zespół młyna:

- (VI) Zespół młyn wodny, ul. Boczna 5, ok. 1980 r., Nr rejestru 598/W z dnia 30.12.1988

Przysiółek **Więctiszów** (Nadolice Wielkie)

Położony na lewym brzegu Widawy, na północ od Nadolice Wielkich, z zabudowaniami

wokół wewnętrznego, kwadratowego placu.

Strefą „A” ochrony konserwatorskiej objęto cały zespół zabudowań (5.OK-A).

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 śluży „Ratowice”:

- budynek wodomistrzówki, mur., 1909 r
- budynek dyżurki śluży, mur., ok. 1906 r.
- most drogowy nad służą, mur.-stał., 1906 r.
- służa komorowa „Ratowice“, 500m na południe od wsi, mur., 1906 r.
- służa pociągowa, 1906 r. (karta ewidencyjna biała)
- jaz iglicowo-koźłowy, 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 – Chrzastawa Wielka (14.OK-B).

Strefą ochrony zieleni objęto teren cmentarza na wsch. skraju wsi oraz cmentarz po zach. stronie drogi z Czernicy do Chrzastawy 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 poewanegielicki, 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.

- Świątlica, 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 mieszkano-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 hałszacki

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 wyznikające z ochrony środowiska kulturowego.

1) Wiekoszów wsi gminy cechują układy o walorach kulturowych; układy te objęte są streą „B” ochrony konserwatorskiej, w której występują określone ograniczenia w zagospodarowaniu.

2) Niewielkie fragmenty wsi objęte są streą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Są to zespoły zabudowy kościelnej z cmentarzem (Dobrzykowice, Gajków); w Jeszkowicach streą tą objęto zespół śluz „Janowice” (na Odrze) wraz z sąsiadującą zabudową mieszkaniową, a w przysiółku Więsziszów – cały zespół zabudowy tej niewielkiej i

3) Streę „E” – ochrony ekspozycji – – wyznaczono dla wsi: Dobrzykowice, Ratowice i Wojnowice oraz dla dwóch grodzisk: w Gajkowie i Czernicy; natomiast streę „K” – ochrony krajobrazu kulturowego – objęto cały układ wsi Łany oraz zespoły łągów nadodrzańskich.

4) W ewidencji służby ochrony zabytków znajduje się 236 obiektów, najwięcej w miejscowościach: Ratowice (32), Czernica (29), Wojnowice (29), Chrzastawa Wielka (28) i Chrzastawa Mała (26).

5) Na obszarze gminy zidentyfikowano 78 stanowisk archeologicznych; osiem stref obserwacji archeologicznej „OW”. Ponadto streą „W” – ochrony reliktyw archeologicznych – objęto grodziska w rejonie wsi Czernica i Gajków oraz cmentarzyska przykościelne w miejscowościach: Chrzastawa Wielka, Gajków, Nadolice Wielkie,

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 (choć 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	1995 r.		2000 r.		2004 r.	
		Wskaźnik (na 1000 w)	Liczba osób	Wskaźnik (na 1000 mieszkanców)	Liczba osób	Wskaźnik (na 1000 mieszkanców)	Liczba osób
urodzenia żywe	77	10,8	77	9,6	83	9,5	74
zgon ogółem	71	9,9	65	8,1	72	8,2	9,6
przyrost naturalny	6	0,8	12	1,5	11	1,3	-1,2

## 7.2. Struktura populacji

Tabela nr 7.2. Biologiczna struktura wieku populacji.

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

Tabela nr 7.3. Funkcjonalna struktura wieku.

Grupy wieku	1995 r.	1997 r.	1999 r.	2001 r.	2004 r.	województwo
	%	%	%	%	%	%
przedprodukcyjnym	27,9	27,2	1930	25,9	2102	25,8
w wieku produkcyjnym	57,6	57,9	4472	59,9	4968	61,0
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 Czerńca jest wyraźnie młodsza, co wyraża się większym udziałem grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym, Specyfiką gminy Czerńca jest - obserwowane w ostatnich latach - wyraźne odmiadżdżanie populacji wyrażone znaczącym zmniejszeniem się udziału grupy ludności w wieku produkcyjnym. 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 Czerńca, którą określa wskaźnik feminizacji o niewielkiej wysokości, tj. 102 kobiety na 100 mężczyzn (dla województwa dołońskiego 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 wchodziłaby 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 zakłócone w wyniku osadnictwa „zewnątrznego”. Przy tym wzrost liczebności populacji może mieć charakter „skokowy”.

Zależć to będzie od:

- przygotowania i udostępnienia rezerw terenowych przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną,
- kontinuitury gospodarczej kraju (z którą wyraźnie koreluje dynamika indywidualnego

budownictwa mieszkaniowego).

Gdyby tempo przyrostu liczby mieszkańców w ostatnich lat (1994-2002) utrzymało się, to w ciągu najbliższych 5 lat zaludnienie gminy wyniosłoby 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 jedną z funkcji miejskaniowych. Według strategii rozwoju gminy perspektywiczną liczbę ludności określono na 12 140, jest to więc liczba nieistotnie odbiegająca od wcześniejszej na podstawie ekstrapolacji dotyczącego 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 Czerńca 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 siarzenia się populacji ( w przypadku gminy Czerńca wyrażającą się jednak wyłącznie spadkiem udziału grupy dzieci i młodzieży przy wzroście grupy produkcyjnej).

3. Dalsze tempo wzrostu zaludnienia (lub jego „naturalne” zahamowanie) zależy 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 wariantcie 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Na 1 mieszkanie w gminie przypada 4,3 izby oraz 94 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Na jedną osobę przypada 29,6 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (0,5%). Przeciętne mieszkanie komunalne liczy 2,5 izby i ma powierzchnię użytkową o wielkości 43,4 m<sup>2</sup>.

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

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Stan techniczny		
			dobry	średni	zły
1	Chrzastawa Mała	143	114	25	4
2	Chrzastawa 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 (choćaż przewiduje się także możliwość powstania niewielkich zespołów zabudowy wielorodzinnej),
- uśredniona powierzchnia brutto terenów mieszkaniowych na 1 nowy dom (mieszkanie) = 2000 m<sup>2</sup> (*obecnie na jedno mieszkanie przypada około 950 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> /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 terenów zaludnienie może być przejściowo wyższe (ze względu na większą liczebność gospodarstwa domowego, która następnie sukcesywnie

będzie małej). Jeśli uwzględni się rozgłoszenie istniejących zasobów mieszkaniowych (docelowo do wskaźnika 2,8 osób/mieszkanie), to łączna liczba mieszkańów gminy (po wypchnięciu objętych planami terenów) wynosić powinna: 5650 mieszkań + około 2766 mieszkań » 10 500 x 2,8 » 29 400 mieszkańów).

Sposób sterowania procesem przeznaczania na cele mieszkaniowe nowych terenów przedstawiono w rozdziale 16.

## 9. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA (USŁUGI SOCIALNE).

### 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 Chrzęstawie Małej punkt pocztowo-nadawczy.

Remizy strazy pożarnej zlokalizowane są we wsiach: Chrzęstawa Wielka oraz Nadolice Wielkie.

### 9.2. Usługi społeczne.

Do usług społecznych 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 oświatnego typu (prywatne szkoły, ośrodki zdrowia, wypoczywalnie kaset video itp.). Jednakże w podstawowym zakresie usług, nawet przy daleko posuniętej liberalizacji państwa, najprawdopodobniej nadal będą świadczone w oparciu o środki budżetowe.

Rozwój i utrzymywanie w miarę „pelnego” zakresu oraz odpowiedniej jakości usług społecznych byłoby jednak w gminie Czernica nieracjonalne ekonomicznie. Wynika to przede wszystkim z nadal małego potencjału ludnościowego obszaru (regionu obsługu) przy równoczesnie konkurencyjnym oddziaływaniu pobliskiego Wrocławia. Te same powody mogą zniechęcać również sektor prywatny do podejmowania komercyjnej działalności oświatnego typu. Podobnie jak w całym kraju, obserwuje się w gminie Czernica postępującą redukcję usług (ekspansji Wrocławia) poszerzać się będzie lokalny rynek różnych usług, w tym o oświatnych. W miarę jednak wzrostu zamożności społeczeństwa i postępującego osadnicwa

w Czernicy i w Kamieńcu Wrocławskim.

Na bazę **kulturolną**, z której korzystają mieszkańcy gminy Czernica, składają się: dom kultury w Kamieńcu Wrocławskim, który w ostatnich latach przekształcono w świetlicę wiejską oraz świetlicę wiejskie w: Gajkowie, Krzykowie, Ratowicach i Wojnowicach. Remizy strażackie w Chrzęstawie 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 woi./1000 mieszkahców). W 2004 roku na jednego czytelnika przypadało 26,4 wypozyczonych woluminów (22,7 średnio w powiecie i 21,0 w województwie). Biblioteki znajdują się we wsiach: Czernica, Chrzęstawa Wielka, Jeszkowice, Kamieniec Wrocławski, Nadolice Wielkie i Ratowice.

**Usługi sportu i rekreacji.** W gminie Czernica istnieją 12 boisk sportowych, głównie przy szkołach. Są to z reguły boiska trawiaste, wymagające uprządkowania. Przy każdej szkole powinna znajdować się sala gimnastyczna – obecnie takie sale znajdują się przy szkołach tylko w Kamieńcu Wrocławskim, Chrzęstawie 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), Chrzęstawie 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 Chrzęstawie Wielkiej działają gimnazja o łącznej liczbie w roku szkolnym 2005/2006 r. - 390 uczniów, (w 2003/2004 - 389 uczniów). W Chrzęstawie 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 humanistycznym-językowym,

- Liceum Profilowane o profilu elektroniznym,

- Liceum Ogólnokształcące uzupełniające o profilu humanistycznym - dwuletnie,

W gminie działa samodzielnie przedszkole publiczne we wsi Czernica (3 oddziały – 75 dzieci) oraz oddziały przedszkolne Zespołu Szkóło – 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 uczęszczania 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: Chrzęstawa Wielka, Czernica, Dobrzykowice, Gajków, Kamieniec Wrocławski, Nadolice Wielkie, Ratowice i Wojnowice znajdują się kościoły należące do parafii trymsko-katolickich. Cmentarze występują we wsiach: Wojnowice (cmentarz komunalny), Nadolice Wielkie (cmentarz żołnierszy niemieckich – Park Pokoju – jeden z czterech w Europie) oraz cmentarze parafialne w Wielkich, 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 załozonego rozwoju infrastruktury społecznej.

1) Zakłada się utrzymywanie dotychczasowej sieci placówek oświaty szkolnej, przy działaniach na rzecz podwyższenia jakości świadczonego usług (modernizację obiektów budowlanych, doposażenie w różne pomoce edukacyjne, wyposażenie w sale gimnastyczne, wzrost poziomu kadry nauczającej itp.). Pomimo zakładanego znacznego wzrostu zatrudnienia gminy, wzrost liczbnosci 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
policrealne („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 Kobierzycze 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 pochłoniął 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 tendencja utrzymuje się będzie

w jej dalszym rozwoju społeczno-gospodarczym, m.in. w związku z kurczeniem się

rolniczej przestrzemi produkcyjnej,

- nastąpił, w okresie zmian ustrojowych państwa (po roku 1989), upadek przemysł,

- 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 „zewnętrza”) 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

przeszteni rolniczej gminy nie stwarzają odpowiednich warunków dla intensywniejszych

form gospodarki rolniej (m.in. ze względuw ekologicznych nieporządane 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	65,5	(100,0)
użytki rolne	5 431	64,5	5 405	64,2	5 478				
w tym:									
grunty orne	3 908	46,4 (71,0)	3 886	46,2 (71,9)	4 093 (74,7)				
- sady	33	0,4 (0,6)	31	0,4 (0,6)	27 (0,5)				
- łąki	975	11,6 (17,9)	975	11,6 (18,0)	865 (15,8)				
- pastwiska	515	6,1 (9,5)	513	6,1 (9,5)	494 (9,0)				
lasy i grunty leśne	1 625	19,3	1 625	19,3	1 715 (31,3)				
nieużytki					97,45				
					1,2				
					1,2				

( ) w nawiasie podano udział w strukturze przestrzemi rolniczej w%

W użytkowaniu indywidualnych gospodarstw rolnych znajduje się prawie 5000 ha

powierzchni gruntów użytkowanych rolniczo. Główną pozycję w produkcji stanowią

fermy drobiu w wielu przypadkach zostały zamienione na hurtownie. Niektóre jednak fermy

drobiowe utrzymywały swoją działalność (np. ferma indyków w Jeszkowicach). Gospodarka

uspołecznioma również przeżywa regres. Do niedawna działająca Spółdzielnia

Produkcyjna w Wojnowicach została zlikwidowana. Na 1 mieszkanca przypada 0,77 ha użytków rolnych, w tym 0,55 ha gruntów ornych. Dane te

są porównywalne z odpowiednimi wskaźnikami dla byłego województwa wrocławskiego.

sektora prywatnego, chociaż wskaźnik – 9,9 ha użytków rolnych/gospodarstwo nie odbiega

istotnie od średniookrągowego i średniowojewódzkiego. Na ogólną ilość 497 gospodarstw

rozkład wielkości gospodarstw rolnych przedstawia się następująco:

- 43,3% stanowi 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

przeszteni rolniczej, nie może stanowić podstawowego źródła utrzymania ludności, a jedynie

funkcje żywicielskie i uzupełniające w procesie zagospodarowania gruntów i obiektów po PGR-

erowskich, wykupując je na własność lub dzierżwiąc.

Od 1989 roku odnotowuje się – o czym już wcześniej wspomniano - także spadek pogłowa

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.

Areál 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

naależy 1 620,5 ha gruntów leśnych gminy (99,9%). Lasy prywatne obejmują areal 32,2 ha

gruntów leśnych (z tego 23,0 ha to lasy). W roku 2004 pozyskano 31 m3 (81 m3 w 2003 r.)

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

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 zatrudnienia).

Obecnie jednak względnie słabo rozwinięta jest sieć zakładów świadczących usługi

podstawowe (tj. dla miejscowej ludności). Pojawily 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:

- Wojtkowe Zakłady Łączności w Czernicy,

- Zakłady Produkcji Koszki 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).

Calkowicie sprywatyzowany jest handel, gastronomia i usługi podstawowe. Są to miejsca

Najczęściej są spółkane zakłady produkcyjno-usługowe zatrudniające do 3-4 osób.

Struktura działalności gospodarczej w gminie Czernica według EKD przedstawia się

następująco:

. działy wiódące:

- 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<sup>2</sup> 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, Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka). We wsi Chrzastawa 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 Chrzastawie Małej (8 pokoi). Natomiast nowy obiekt hotelowy powstaje w Chrzastawie Wielkiej. Tę ofertę uzupełniają gospodarstwa agroturystyczne w Czernicy i w Chrzastawie 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 bezściółowe (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 przeladunkowych, 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

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	5,9
				(40)	(0,5)
			2. Mienie komunalne Gminy (w tym grunty przekazane w użytkowanie wieczyste – Ogrody Działkowe)	819	9,8
			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 partii rzymsko-katolickich	22	0,3

Pełną aktualną strukturę własności gruntów przedstawiono w Tabeli nr 11.1.

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% arealu, to indywidualne gospodarstwa rolne. Drugim największym właścicielem gruntów jest Państwo - 31,2% powierzchni gminy. Z gruntów państwowych 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 areal mienia gminnego powiększył się o 27 ha. Najbardziej zmniejszył się areal 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. Znacząca się też proces zmniejszania arealu 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 „zmałała”.

11. UWARUNKOWANIA WŁASNOŚCIOWE.

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 Chrzastawę 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 – Kielczówek – 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: (Chrzastawa Mała) droga nr 1930D – Wojnowice – droga wojewódzka nr 455 (Czernica), o utwardzonej nawierzchni,
  - 10) nr 1929D relacji: (Chrzastawa Mała) droga nr 1930D – granica gminy (Miłoszyce), o utwardzonej nawierzchni na północnym odcinku,
  - 11) nr 1930D relacji: (Nadolice Wielkie) droga nr 1535D – Chrzastawa 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 - Kielczówek), droga utwardzona,

- droga powiatowa 472051D (Chrząstawa Wielka – granica gminy), droga polna częściowo

- utwardzona, a dalej – leśna,

- droga powiatowa 471721D, 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 (Kąta; gmina Długoleka), utwardzona na odcinku południowym - do młyna,

2) droga gminna relacji: droga nr 1535D (Nadolice Wielkie) – Więścisów – granica gminy (Brzezia Łąka; gmina Długoleka), 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 Zegluga i transport wodny.

Rzeka Odra na odcinku od granicy z województwem opolskim do Brzegu Dolnego jest skanalizowana i zeglowna. W miejscowości Ratowice zlokalizowany jest stopień wodny (na 227,4 km rzeki Odry) złożony z jazu klasy IV klapowego i śluzy zeglownej klasy III pociągowej, pojedynczej o wymiarach 187,0 x 9,6 m. Drugi stopień wodny położony z elektrownią wodną „Janowiec” znajduje się w obrębie Jeszkowice (na km 232,4 rzeki Odry):

- jaz klasy IV sektorowy trzyprzęsłowy,

- śluzą I klasy III pociągowe podwójna 187,8 x 9,6 m,

- śluzą 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 drugiej przy stopniu Ratowice (190,0 x 12,0 m). Istniejący łabor pływający nie jest w pełni wykorzystany transportowo i ulga szybkości dekapitalizacji. Wprowadzenie nowych jednostek pływających uzależniony jest od osiągnięcia lepszych parametrów na odrzańskej drodze wodnej.

Celem programu ODKA 2006 było stworzenie już w roku 2001 stabilnej zeglugi 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. Uzglęwnienie Odry na całym jej biegu umożliwiałoby obsługę transportową nie tylko podmiotów gospodarczych usytuowanych w regionie nadodrzańskim, ale także obsługę handlu zagranicznego przez port morski w Szczecinie.

Nisze koszty transportu wodnego środowiska do innych rodzajów

jednak ekododzy. 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” zeglugi towarowej na Odrze. Nie można też pominąć zminijszającego

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 środowiskowych 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 rynkowe 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 teren gminy odcinka drogi wojewódzkiej Bielan - Łany – Długoleka, mającej charakter wschodniej obwodnicy Wrocławia.

2) Przez gminę Czernica przebiegają dwie linie kolejowe:

- druga 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 z połączenia przy wodnej trasie komunikacyjnej w przypadku budowy

towarowego portu rzeczowego i turystycznej przystani zeglugowej w Ratowicach.

4) Dotychczas lokalny układ drogowy wraz ze wzrostem zaludnienia gminy oraz poziomu motoryzacji coraz bardziej będzie wymagał strukturalnej przebudowy. Wobec dominującego ciągnięcia na relacji wschód – zachód, niezbędne jest też wykształcenie – służącego mu - nowego ciągu komunikacyjnego, optymalnie połączonego z układem komunikacyjnym Wrocławia.

5) Obserwowanemu, dość dynamicznemu przystosowi 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., obowiązuja 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 wpływu 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 osiedli i sołectw). Średnia wielkość jednostki osadniczej wynosi około 608 mieszkańców, a sołectwa 655 mieszkańców. Są to wsłazniki 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 wzdluż ważniejszych ciągów komunikacyjnych:

- **północny** – wsie: Dobrzykowice, Nadolice Wielkie, Chrzastawa Mała i Chrzastawa 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 wpływow 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,
- Chrzastawa Mała i Chrzastawa 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	1991 r.	1995 r.	1998 r.	1999 r.	2003 r.	2005 r.	Zmiana liczby ludności w latach 1991-2005
	Chrzastawa Mała*	628	683	647	698	637	712	+84
	Chrzastawa 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	8 418	100,0	8 418	100,0	8361	100,0
gminy						
Użytki rolne	5 431	64,5	5 405	64,2	5 478	65,5

Gminy pod lasami i	1 687	20,0	1 687	20,0	1 716	20,5
Gminy pod wodami	379	4,5	378	4,5	366	4,4
zadrzewieniami						
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	49	0,6	49	0,6	49	0,6
- kopaltane						
- 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 zabudowanych - tereny osadnicze mają z reguły mniejszy udział w strukturze

użytkowania gruntów niż tereny komunikacyjne. Podobnie jest w gminie Czernica pomimo

zwiększenia udziału terenów osadniczych w strukturze

komunikacyjnych (m.in. przez gminę nie

przebiegają ważniejsze trasy komunikacyjne o znaczeniu międziregionalnym). Wśród

terenów osadniczych 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 kolei. 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

przeźreni rolniczej. Pozostałe formy użytkowania terenów w niewielkim stopniu zmniejszają

swój udział, z zaszereżeniem, że wyrazniej wzrosła powierzchnia gruntów zalesionych.

Na rysunku Studium pt. „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” określono tereny

zabudowane, jak i objęcie budowlanymi. Dodatkowo przedstawiono na nim granice i

numery uchwał obowiązujących 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 dominując 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 niższa 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 dotyczącego przeznaczania 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

wodociągii). 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 – wykopana w 1975 r., o głębokości 100 m i wydajności Qe = 52,0 m3/h przy

depresji s = 18,0 m, znajduje się na działce nr 309/3,

· studnia nr II - wykopana w 1977 r., o głębokości 105 m i wydajności Qe = 47,0 m3/h przy

depresji s = 19,0 m, znajduje się na działce nr 309/5,

· studnia nr III – wykopana w 1999 r., o głębokości 98 m i wydajności Qe = 45 m3/h przy

depresji s = 5,5 m, znajduje się na działce nr 309/194.

Stacja uzdatniania wody o maksymalnej przepustowości Q = 2800 m3/d oraz trzy zbiorniki

wyrównawcze: dwa o pojemności V = 150 m3 i jeden o pojemności V = 300 m3,

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 termiinem ważności do

31.12.2015 r.) na pobór wody podziemnej z trzech studni o łącznej ilości wynoszącej

maksymalnie 140,0 m3/h i 2700 m3/d.

· Decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego (Decyzja Nr SP.OŚ.6223-39/2000 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.

wykłucza 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”  
Q<sub>e</sub> = 21,0 m³/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”  
Q<sub>e</sub> = 9,0 m³/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 m³/d, oraz zbiornik wyrównawczy o pojemności V=150 m³, 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 zadowalająca. 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. m³/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.	Chrzastawa 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 wchodzi 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 (kwatery nr 4).

Na terenie oczyszczalni mechanicznej znajduje się ponadto punkt zlewny fekaliów.

Ścieki z oczyszczalni kierowane są grawitacyjnie rurociągiem Ø60 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 m³/ha/rok. Faktycznie:

- Q<sub>śr</sub> = 470 m³/d; Q<sub>śh</sub> = 19,6 m³/h na dopływie do części mechanicznej oczyszczalni,

- Q<sub>śr</sub> = 254 m³/d; Q<sub>śh</sub> = 10,6 m³/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 m³/d.

#### 14.2.2. Systemy kanalizacji sanitarnej.

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

sanitarnej:

• ☐ wsie Czernica, Rátowice oraz częściowo Wojnowice – system kanalizacji

grawitacyjno tłocznej z odprawadzeniem ścieków rurociągiem tłocznym O110 do

komory zbiorowej przepompowni na terenie mechanicznej oczyszczalni ścieków w

gminie Jelcz-Laskowice (w sąsiedztwie Zakładów „Jelcz”),

• ☐ wieś Dobrzykowice – system kanalizacji grawitacyjno-tłocznej z odprawadzeniem

ścieków rurociągiem tłocznym O90 bezpośrednio do rozprawadzalnika na polach

irygacyjnych.

• ☐ wieś Kamieniec Wrocławski,

• ☐ wieś Gajków – w znikomym części (Tabela nr 14.3).

Ilość odprawadzanycw w gminie ścieków według stanu na 31.12.1998 r., wynosiła 34,1 tys.

m³/rok (93,4 m³/d – Tabela nr 14.2). Do 2001 roku ilość odprawadzanycw ścieków wzrosła do

90,5 tys. m², w 2003 r. do 109,1 tys. m³/rok, a do roku 2005 r. do 127,9 m³/rok, czyli prawie

4- krotnie. Świadczy to o znacznym postępie w rozbudowie systemów kanalizacji sanitarnej.

Potwierdzą to także przyrosty w liczbie podłączonych budynków do sieci oraz przyrosty

długości sieci rozdzielczej.

Lp.	Nazwa wsi	Ilość ścieków odprawadzanycw	Q roczne [tys. m³/rok]	w 1998 r.	w 2003 r.	w 2005 r.
1	Czernica	17,5	18,1			
2	Dobrzykowice	4,1	17,5			
3	Kamieniec Wrocławski	7,0	23,0			
4	Rátowice	23,0	23,4			
5	Wojnowice		2,6			
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 czymej sieci (bez przykanalików)	budynki [szt.]	budynkach [szt.]	w tycw
		r.	r.	r.	r.
1	Czernica	10,5	11,0	169	169
2	Dobrzykowice	7,0	10,6	60	80
3	Kamieniec Wrocławski	9,4	16,1	104	104
4	Rátowice	11,4	11,4	190	190
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 znaczej rozbudowy systemw kanalizacji sanitarnej, nadal ponad 60% gospodarstw domowych nie korzysta z sieci kanalizacyjnej. Do miejscowości skanalizowanych nadal należą tylko: Czernica, Dobrzykowice, Kamieniec Wrocławski, Rátowice (80%) oraz w znikomym stopniu Wojnowice i Gajków, w którym rozpoczęło budowę systemu kanalizacji. Wydano natomiast decyzję o pozwoleniu na budowę dla projektowanej sieci ciśnieniowej: Kamieniec Wrocławski – Nadolice Wielkie – Nadolice Małe – Chrzęstawa Mała – Chrzęstawa Wielka – Czernica oraz dla budowy kanalizacji w Gajkowie i Jeszkowicach. Poza sześcioma wymienionymi

wcześniej miejscowościami, pozostałe nie posiadają systemów i urządzeń do odprawadzania i oczyszczania ścieków. Najczęstszymi urządzeniami do usuwania ścieków bytowo gospodarczych są tam suche ustępy, bezodpływowe osadniki gnilne - okresowo opróżziane (o różnym stanie technicznym i różnych warunkach eksploatacyjnych) oraz osadniki wykonane jako doty chłonne. Ścieki z szamb są wywożone taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego fekaliów urządzonego na terenie mechanicznej oczyszczalni ścieków w Kamiencu Wrocławskim. Część są jednak przypadki odprawadzania ścieków bytowo-gospodarczych bezpośrednio do rowów przydrożnych i melioracyjnych. W poszczególnych wsiach istnieją powierzchniowych i rowów melioracyjnych.

14.3. Utwanie i nieszkodliwianie odpadów.

Obecnie 90% śmieci wywożonych jest poza teren gminy Czernica. Natomiast na terenie gminy Czernica funkcjonuje ośrodek komunalnych zlokalizowane na północny wschód od wsi Rátowice, przy drodze polnej łączącej wieś Rátowice 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 m², kwatery nr 2 (projektowanej) – 7000 m², powierzchnia zaplecza – 1020 m². Zgodnie z opracowaną przez Wielobranzowe Przedsiębiorstwo Usługowo-Producyjne Sp. z o.o. „URGEOS” dokumentacją projektową „PT” wysypiska odpadów komunalnych w rejonie wsi Rátowice”, 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 (rekultywującą przeprowadzoną w kierunku leśnym objęto działkę nr 41 i część działki nr 40). Kwatery wysypiskowa posiada drenaż z odprawadzeniem odpadów do zbiornika odcieków. Odcieki wywożone są taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków w Kamiencu Wrocławski. Wykonane zostały również studnie odgazowujące. Rozpoczęcie eksploatacji składowiska nastąpiło w 1996 roku. Przewidywany okres eksploatacji kwatery nr

1 o pojemności użytkowej 21 209 m<sup>3</sup> 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 - Kielczów 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-Kielczów 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 ciepłą.

Z uwagi na brak centralnych urządzeń zaopatrujących mieszkańców w energię ciepłą, 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 zdalczynnego 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 ciepłą 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 Pasikurówice- Wrocław i z torem 110 kV relacji Pasikurówice-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-Pasikurówice 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 załadunków i przyrostu zasobów mieszkaniowych. Wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę dla ciśnieniowej sieci kanalizacyjnej relacji: Kamieniec Wrocławski, Dobrzykowice, Nadolice Małe, Nadolice Wielkie, Chrzastawa Mała, Chrzastawa Wielka, Czerńca.

14a. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Na obszarze zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr ..... z dnia .....2020 r., obowiązują uwarunkowania w zakresie dotyczącego uzbrojenia terenu oraz stanu systemów infrastruktury technicznej, pod względem uprządkowania gospodarki ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami zawarte w niniejszym rozdziale 14.

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

6) Gmina posiada w miarę uprządkowaną gospodarkę odpadami stałymi: stałe (głównie węgiel).

7) Stan zaopatrzenia gminy Czerńca 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 (110 kV, 110 kV, 400 kV) z torem 400 kV relacji (N, WN), dwunapięciowej (400 kV, 110 kV) z torem 400 kV relacji Pasikurówice-Wrocław i z torem 110 kV relacji Pasikurówice Wrocławskie wraz z 70-metrową strefą ograniczeń w użytkowaniu.

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. Przyśły rozwój gminy dla potrzeb grzewczych, uzależniony będzie od zgaszaniego 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

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CZĘŚĆ C.

**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.

Dla obszaru w obrębie Dobrzykowice objętego zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, przyjętego uchwałą Nr ..... z dnia ..... 2020 r. przewiduję się zmianę przeznaczenia terenu z funkcji mieszkaniowej na funkcję z przewagą skoncentrowanej aktywności gospodarczej oraz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Zmiana ta uwarunkowana jest lokalizacją obszaru objętego zmianą studium bezpośrednio przy granicy gminy z miastem Wrocław wzdłuż wschodniej obwodnicy Wrocławia oraz planowanej drodze klasy zbiorczej mającej

połączyć obwodnicę z istniejącą drogą klasy zbiorczej w Krzykowie. Ponadto na tym terenie zlokalizowane są już budynki o funkcji produkcyjno-usługowej, zbieżnej z przeznaczeniem ujętym w niniejszej zmianie studium.

**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.**

**15.3. ZMIANA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

Rada Gminy Czernica podjęła uchwałę nr VII/47/2019 z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. Celem niniejszej zmiany jest zmiana kierunków zagospodarowania dla niektórych terenów w obrębie Dobrzykowice.

1. W obrębie Dobrzykowice teren 2.11M otrzymuje w całości nowe przeznaczenie o symbolu 4.11.P+UC
2. W obrębie Dobrzykowice teren 2.12M otrzymuje w całości nowe przeznaczenie o symbolu 4.12.P+UC
3. Ponadto uchyleniu ulega roz. 16.2.4 pkt 12

Wytyczne do określenia przeznaczenia terenu i sposoby zagospodarowania zawarte są w

Części C. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO rozdziale 16.2.8.

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 zaінwestowania, w tym zastrzeżeniem dalszych ustępów niniejszego rozdziału oraz ustaleń szczegółowych z zastrzeżeniem

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. Celem jest opracowanie programu turystycznego wykorzystania dolin,

w szczególności w rejonie zbiornika wodnego Bajkał.

3. Przyrost terenów osadniczych powinien polegać na dopelnianiu i intensyfikacji

istniejących układów oraz na dodawaniu terenów zaінwestowanych bezpośrednio do

granic istniejących terenów osadniczych. Niedopuszczalne jest rozpraszanie nowej

zabudowy poza skupione układy osadnicze. Na nowych terenach dodanych przyrost

zabudowy powinien 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 wydziałów przestrzennych określonych w

niniejszym Studium.

5. Zaleca się by nowa jednorodzina zabudowa mieszkalniowa (lub wielorodzina o

zbiłżonym charakterze), mieszkalniowo-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

nasławną na osiągnię zysku, realizowaną zarówno podmioty publiczne, jak i

prywatne oraz inne. Do działalności komercyjnej (inaczej gospodarczej) – nie tylko

usługowej – zalicza się natomiast takie, które nastawione są na osiągnię zysku.

8. Pod pojęciem działalności/obekt/funkcja nieuciążliwa należy rozumieć taką, która w

standardów środowiska określonych w przepisach szczególnych

niejsu lokalizacji (a nie tylko poza granicami nieruchomości) nie spowoduje obniżenia

standardów środowiska należy rozumieć te, dla których w przepisach ochrony

środowiska ustalono jakości środowiska takie jak dla zabudowy

mieszkalniowej lub wyższe (np. szpital, domy opieki społecznej, budynki związane ze

stałym lub czasowym pobycem dzieci i młodzieży itp.).

10. 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 pl.: "Kierunki rozwoju

przestrzennego" symbolami i wydziłono liniami rozgraniczającymi. Rolę linii

rograniczających 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 ustatieniach 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

kołej symbole literowo liczbowe pozostających 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	Chrzastawa Mała
2	Chrzastawa Wielka
3	Czerńca
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	Liczba jednostek terenowych poszczególnych kategorii
1	U	-
2	MU	14
3	M	7
4	ML	1
5	US	3
6	UO	-
1	U	-
2	MU	14
3	M	7
4	ML	1
5	US	3
6	UO	-

7	P	2	-	7	7	3	-	5	-	2	3	3	7	3	42
8	P+UC	-	-	-	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43
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 m<sup>2</sup>; zasady zagospodarowania:**
- dopuszcza się funkcje mieszkaniowe jako towarzyszące (np. mieszkanie przy szkole, mieszkanie właściciela zakładu usługowego, mieszkanie służbowe dozorca obiektu lub tym podobne),
  - budynki usługowe powinny wyróżniać się atrakcyjną architekturą (w niektórych przypadkach pożądanę są także cechy symbolizujące przeznaczenie), a ogrodzenia i zagospodarowanie działki, w tym zielenią, wysokimi walorami estetycznymi; pożądanę są obiekty małej architektury,
  - 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,
  - 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,
  - 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):**
- dopuszcza się nieuciążliwe usługi niekomercyjne,
  - dopuszcza się zieleń urządzoną (na wydzielonych działkach),
  - dopuszcza się uprawy ogrodnicze (w tym pod szkłem i folią),
  - 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,
  - 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,
  - 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,
  - na terenie o symbolu 6.3.MU (w obrębie Jeszkwice) na działce nr 430 funkcją przeważającą jest obiekt sakralny – kaplica,
  - na terenie o symbolu 7.6.MU w obrębie Kamieniec Wrocławski jedną z przeważających funkcji są usługi ochrony zdrowia,
  - 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):**
- dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową i atrialną,
  - 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,
  - dopuszcza się nieuciążliwe usługi niekomercyjne na wydzielonych działkach lub terenach,
  - dopuszcza się, w osobnych budynkach i na wyodrębnionych działkach lub terenach, lokalizację obiektów usług podstawowych (towarzyszących zabudowie mieszkaniowej), w tym osiedlowych centrów handlowo-usługowych,
  - 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,
  - 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,
  - 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,
  - minimalna powierzchnia działki wynosi:

5. **US - Tereny z przewagą usług sportu i rekreacji:** zasady zagospodarowania:  
1) dopuszcza się zieleni 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.

- 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<sup>2</sup>.
- b) 5000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, pensjonatowej lub bazy noclegowej,  
funkcji domów letniskowych lub o dopuszczonych na tym terenie usług bez a) 2500 m<sup>2</sup> dla zabudowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 150 m<sup>2</sup> o minimalnej powierzchni działki wynosi:
- 6) w stosunku do istniejącej,  
specjalny, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% nieruchomości (w tym z zagospodarowaniem sportowo-rekreacyjnym), na nieruchomości (w tym z zagospodarowaniem sportowo-rekreacyjnym) nie może stanowić mniej niż 80% każdej udział powierzchni biologicznej czynnej nie może stanowić mniej niż 80% każdej teren,
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostawiającymi zasadami zagospodarowania
- 3) tym na wydzielonych działkach lub terenach,  
dopuszcza się zieleni urządzoną oraz zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, w 2) dopuszcza się usługi związane z funkcją rekreacyjną (np. gastronomii),  
1) dopuszcza się jednorodzinną zabudowę mieszkaniową.

ust. 7 i 8):

4. **ML – Tereny z przewagą indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (letniskowej), rezydencjonalnej i pensjonatowej:** zasady zagospodarowania (z zastrzeżeniem rozdział 16.3 zabudowę mieszkaniową wielorodzinną:

- 12) [tereny o symbolu 4.1.1.M i 4.1.2.M w obrębie Dobrzykowiec-przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną:](#)
- 11) na działce nr ewid. 175/71 na terenie o symbolu 3.3.M (w obrębie Czerńca) siedlisko zagrodowe,  
10) teren o symbolu 7.3.M w obrębie Kamieniec Wrocławski przeznacza się na jedno z mieszczący wyłączenie urządzenia infrastruktury technicznej: 4500 m<sup>2</sup>,  
c) minimalna powierzchnia działki, na której wolno zlokalizować budynek inny b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,  
a) maksymalna wysokość: 9 m,  
dla nowej zabudowy:  
wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej oraz ustala się tu następujące parametry w zakresie mieszkalnictwa dopuszcza się natomiast wyłączenie realizowanie na terenie o symbolu 9.1.M (w obrębie Łany) nie obowiązują ustalenia pkt 1, 7 i 8,  
e) 300 m<sup>2</sup> terenu/mieszkanie w przypadku zabudowy wielorodzinnej,  
d) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (na jedno mieszkanie),  
c) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (na jedno mieszkanie),  
b) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (na jedno mieszkanie),  
a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

8. **P+U/C – Tereny z przewagą skoncentryrowanej aktywności gospodarczej, z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH) o powierzchni sprzedaży powyżej aktywności związanej z produkcją rolniczą i obsługą rolniczej oraz lokalizacji**

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej w szczególności teren, przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostawiającymi zasadami zagospodarowania
- 4) lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i przedskole itp.),  
3) niedopuszczalne są funkcje mieszkaniowe i usługi ochronione (typu szkoła, tenisowe itp.),  
2) dopuszcza się obiekty sportowe w budynkach (np. basen pływaki, kryte korty mieszkaniową,  
1) dopuszcza się zieleni urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i zagospodarowania:

7. **P – Tereny z przewagą skoncentryrowanej aktywności gospodarczej, z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolniczą:** zasady

- 5) na terenie o symbolu 7.1.UO w obrębie Kamieniec Wrocławski jedna z powierzchni teren,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 40% przeważającym przeznaczeniem terenu lub funkcjami wymiennymi w lit. a, lokalizację urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób nie kolidujący z dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i 2) dopuszcza się zieleni urządzoną i wprowadzenie obiektów małej architektury, postojowych dla samochodów,

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

- 7) dla właściciela obiektów sportowo-rekreacyjnych znajdujących się na tym terenie na terenie o symbolu 6.1.US (w obrębie Jeszkowice) dopuszcza się 1 mieszkanie jednostki terenowej,  
6) na terenie o symbolu 2.3.US (w obrębie Chrząstawa Wielka) dla obiektów obsługi biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej,  
warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni teren, na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których 5) udział powierzchni biologicznej czynnej nie może stanowić mniej niż 50% teren oraz nie degradujący walorów przyrodniczych i krajobrazowych teren, przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostawiającymi zasadami zagospodarowania
- 4) lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i zgodnie z obowiązującymi tam przepisami szczegółowymi,
- 3) w zależności od położenia danego terenu, zasady i sposoby 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 zieleni 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 Chrzastawa Wielka dopuszcza się jedno siedlisko zagrodowe dla właściciela nieruchomości,
- 7) na terenie 2.1.PR w obrębie Chrzastawa 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 zieleni 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 zieleni 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 zieleni, 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 zieleni 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),



- 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 wydzielania 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 zabudowę mieszkaniową wynosiła w gminie około 290 ha, a niezabudowanych terenów mieszkaniowych w uchwalonych planach około 950 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 wino nastąpić, a w przypadku ich przekroczenia ustalać zakazy

17. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRÓDY 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

ciągnięcie i funkcji przyrodniczych doliny jako korytarza ekologicznego.

3. Na terenach podmokłych należy zachować naturalne cechy siedlisk; w szczególności

podające jest zachowanie lasów łęgowych, torowisk, 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 gruntuwo-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 łąk,

7. Zaleca się dążyć - także na terenach przeznaczonych dla skoncentrowanej działalności

gospodarczej - do zminimalizowania uciążliwości z prowadzeniem

działalności gospodarczej, m.in. poprzez wprowadzanie czystszych technologii w

procesach produkcyjnych oraz różnych urządzeń zabezpieczających.

8. Zaleca się przynajmniej uciążliwych zakładów i obiektów lub urządzeń z terenów

niezskanionych oraz lokalizację nowych zakładów i obiektów o takim charakterze na

„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 ciepłe, energia słoneczna, wiatru i*

10. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić należy zasięg występowania gównego

zbiornika „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”, w szczególności na terenach o wrażliwym

środowisku gruntuwo wodnym na infiltrację zanieczyszczeń; podjęte działania i zasady

zagospodarowania wymienione w ust. 6 zabezpieczyć powinny wody podziemne tego

zbiornika.

11. Działalność gospodarczą oraz zainwestowanie na obszarze gminy powinno w

maksymalnym stopniu uwzględniać wysoką wrażliwość środowiska gruntuwo-wodnego

na przenikanie i migrację zanieczyszczeń z powierzchni terenu oraz zagrozenia

podtopieniami gruntu.

12. Zwiększyć należy stopień zabezpieczenia przeciwpowodziowego terenów gminy, w tym

poprzez modernizację i rozbudowę systemu wałów przeciwpowodziowych. W miarę

możliwości nie należy lokować zabudowy oraz elementów infrastruktury technicznej w

bezpłodnym sąsiedztwie cieków oraz ograniczać przejęcia infrastrukturalne przez ciek

do niezbędnego minimum, stosując odpowiednie zabezpieczenia. W zabezpieczeniach

przeciwpowodziowych należy wyznaczyć ekologiczne, z uwagi na

występowanie w dolinach rzecznych wysokich walorów przyrodniczych. Wzdluż

odpowiedniej stopy waju należy zachować wolny od zabudowy pas terenu o szerokości 4

m dla zapewnienia możliwości wykonywania prac konserwacyjnych wati i ewentualnego

przeprwadzenia drogi, z uwzględnieniem także ograniczeń wynikających z przepisów

prawa wodnego.

*Ważnym elementem bezpieczeństwa powodziowego jest organizacja dobrej funkcjonalnego*

*systemu wczesnego ostrzegania (w skali regionalnej i lokalnej) oraz szybkiego reagowania*

*odpowiednio wyposażonych służb. Doświadczenia wcześniejszych powodzi wskazyują na*

*konieczność skracania i upraszczania drogi przesyłanych ostrzeżeń. Wskazanym jest*

*gromadzenie informacji dokumentującej rodzaje, miejsca oraz uwarunkowania szkód*

*wynikłych w czasie zaszklających powodzi. W miarę możliwości wykonywać należy w tym celu*

*własnych 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 kulturowego dla zmiiany 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 – Długoleka (stanowiącej tzw. wschodnią obwodnicę Wrocławia) kategorii drogi wojewódzkiej; docelowo dwujezdniowej,

- 2) drogi relacji Wrocław (Swojczyce - Wojnow) – Jelcz-Laskowice, poprowadzonej przez 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 przenoszzonego 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 rzeczno- i turystycznej przystani żeglugaowej 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 wiejskich.

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 potężzeń wskazanych w tym dokumencie oraz nie obniżaniu ustalonych w Studium

klas, 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

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 dotyczących nie zajmowanych

innych niż leśne, nie dopuszcza się ustalania (w tym w miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego) większej szerokości ulicy niż 15 m.

4. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy

wydaaniu decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu

publicznego należy przyjmować wskaźnik co najmniej 400 miejsc postojowych na 1000

mieszkańców/uzyskowników. 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., obowiązującą ustalenia

zawarte w niniejszym rozdziale 19.

20. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

20.1. Zasady wyposażenia w zakreście infrastruktury technicznej.

1. Zaleca się docelowo pełne wyposażenie układów osadniczych – istniejących i

planowanych – oraz przyszlących terenów aktywności gospodarczej w systemy

wodociągowe. Zaliczane szacunkowe zapotrzebowanie na wodę – przyjmując wskaźnik

100 l/mieszkańca/dobę (jednakowy dla miasta i wsi) oraz współczynnik

nielównomierności dobowej 1,3 – przedstawia się następująco:

• wariant I (8500 mieszkańców): Q<sub>sr</sub> - 850 m³/d, Q<sub>max</sub> – 1105 m³/d,

• wariant II (11 600 mieszkańców): Q<sub>sr</sub> - 1160 m³/d, Q<sub>max</sub> – 1508 m³/d,

• według Studium z 2000 r. (15 900 mieszkańców): Q<sub>sr</sub> - 3180 m³/d, Q<sub>max</sub> – 4134 m³/d

(przy założeniu przyjętym w tamtym Studium, tj. 200 l/mieszkańca/dobę),

• z uwzględnieniem terenów mieszkaniowych wyznaczonych w niniejszym Studium:

– przy wskaźniku 2000 m² terenu/mieszkanie (32 000 mieszkańców): Q<sub>sr</sub> - 3200

m³/d, Q<sub>max</sub> – 4160 m³/d,

– przy wskaźniku 1000 m² terenu /mieszkanie (64 000 mieszkańców): Q<sub>sr</sub> - 6400

m³/d, Q<sub>max</sub> – 8320 m³/d.

Przy założeniu dużego wzrostu zaudnienia pojawić się może problem deficytu w

zaspaterzeniu nowych ujęć na terenie gminy.

2. Zaleca się docelowo wyposażenie wszystkich terenów zwodociagowanych 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 m³/d, maksymalne – 995 m³/d,

• wariant II (11 600 mieszkańców) średnie 1044 m³/d, maksymalne – 1900 m³/d,

• według Studium z 2000 r. - średnie 2226 m³/d, maksymalne – 2894 m³/d (przy

założeniu

• przyjętym w tamtym Studium, tj. 75%),

• z uwzględnieniem terenów mieszkaniowych wyznaczonych w niniejszym

Studium:

– przy wskaźniku 2000 m²/mieszkanie (32 000 mieszkańców): Q<sub>sr</sub> - 2880 m³/d,

Q<sub>max</sub> – 3744 m³/d,

– przy wskaźniku 1000 m² /mieszkanie (obecna intensywność zabudowy) (64

000mieszkańców): Q<sub>sr</sub> - 5760 m³/d, Q<sub>max</sub> – 7488 m³/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. Zaspaterzenie w energię elektryczną oraz rozbudowę sieci elektroenergetycznych należy

prowadzić zgodnie z przyrostem terenów zajmewsiowanych (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 pl.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” linii

elektroenergetycznej najwyższego i wysokiego napięcia (NN, WN), dwutorowej,

dwunapięciowej (400 kV, 110 kV) z toram 400 kV relacji Pasikurówice-Wrocław i z

toram 110 kV relacji Pasikurówice-Bielany Wrocławskie wraz ze strefą ograniczeń w

użytkowaniu o szerokości 70 metrów od osi linii w obu kierunkach).

Objektów budowlanych, sadzeń drzew i zalesień, a w ich bezpośrednim sąsiedztwie

również wysokich konstrukcji oraz stacji paliw i innych obiektów, dla których

wyznaczone są strefy zagrożenia wybuchem. Budowa linii 400 kV Dobrzeń-Pasikurówice

została zrealizowana.

4. Zaspaterzenie 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 szczegółowymi.

5. Zaspaterzenie w ciepło – zaleca się preferować proekologiczne systemy ogrzewania, w

tym niekonnejionalne i oparte na odnawialnych surowcach energetycznych.

6. Gospodarkę odpadami – należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami

powzecznhymi 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 nicokreślonych 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 naruszają 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 lasu 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<sub>1%</sub> i przy Q<sub>10%</sub>,
  - 2) zasięg obszaru objętego powodzią z lipca 1997 roku.
2. Na obszarach międzywała 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 Q<sub>10%</sub> 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 Q<sub>1%</sub> 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 – Q<sub>0,2%</sub> (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 jakiegokolwiek podziemnej (wglębnej) eksploatacji surowców mineralnych, gdyż złoża takich surowców na obszarze gminy nie zostały udokumentowane.

Dla obszaru zmianiany 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 zmianiany 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

Obszr	Numer działki	Arkus	mapy	Powierzchnia
Chrzstawa 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 zmianiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie występują tereny zamknięte.

26. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.

1. Do rekultywacji przeznaczono tereny oznaczone na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „PE” w obrębach Chrzastawa 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 zmianiany 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 zmianiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie określa się obszarów wymagających remediacji.

26b. OBSZARY ZDEGRADOWANE.

Dla obszaru zmianiany 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 umożliwiającej lokalizację takich inwestycji wskazując tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania (rozdz. 16.2). Przyjmuje się, zatem, że takie inwestycje mogą być realizowane – zgodnie z innymi ustaleniami Studium oraz obowiązującymi przepisami – na obszarze całej gminy.

Dla obszaru zmianiany 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 warunków dla powstania i rozwoju funkcji uzdrowiskowych.

Dla obszaru zmianiany 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 POWYZEJ 2000 m².

W Studium wskazano możliwość lokalizacji obiektów handlowych powierzeni sprzedazy powyzej 2000 m² tylko na terenie oznaczonym symbolem „4.1.P+UC”.

Dla obszaru zmianiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie określa się obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedazy powyzej 2000 m².

Dla obszaru zmianiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., nie określa się obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedazy powyzej 2000 m² na terenach oznaczonych symbolami „4.11.P+UC”, „4.12.P+UC”.

### 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 wydzieleni, 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 i uzasadnionych potrzeb sąsiadów; taka metoda jest powszechną praktyką postępowania m.in. w Niemczech.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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<sup>2</sup>. 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:

- nowe tereny dróg w ich pasach drogowych (tzn. kategorie terenów oznaczonych symbolami: „KDG”, „KDZ”, „KDL” i „KDD”),
- nowe tereny linii kolejowych,
- nowe tereny elementów infrastruktury technicznej,
- nowe tereny obiektów organów administracji publicznej oraz publicznych: szkół (w tym wyższych), obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych,

31.6. Wnioski do ponadgminnych opracowań planistycznych oraz wykonywanych w

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

przeznaczonym (Dz. U. z 10 maja 2003 r. Nr 80 poz. 717), jest:

Obszarem, w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

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

- rozwoju przestrzennego" i „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego"
- 3) teren w zasięgu zagrożeń powodziowych oznaczonych na rysunkach pt.: „Kierunki poszerzenia),
- 2) wszystkie ulice i drogi nowo projektowane lub wymagające rozbudowy (np. miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności
- 1) teren, na których niniejsze Studium przewiduje odmienne zagospodarowanie

31.4. Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany

W zmianie Studium przyjętej uchwałą nr ..... z dnia ..... 2020 r. teren objęte zmianą o oznaczeniu „4.1.P+U” oraz „4.12.P+U” wymagają sporządzenia planu miejscowego z uwagi na fakt, że dopuszczono na nim lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedazzy powyżej 2000 m².

- 5) nowe tereny cmentarzy oraz komunalnej zieleni urządzonej (parki i skwery), w tym w
- 6) teren istniejących i planowanych urzędzeń służących regulacji przepływów i
- 7) jednostek oznaczonych symbolami "R" oraz "ZL" - określone do załączenia) na obszarze "Kierunki rozwoju przestrzennego".

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 użytkowaniu terenu, są zgodne z ustaleniami Studium, w szczególności

W obszarze zmian 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 Jamowice).

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

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

- 11) Wykorzystanie Odry jako drogi wodnej do celów turystycznych.
- 10) Uwzględnienie gminy Czernica w ponadlokalnych programach w tym m.in. w zakresie współpracy międzyrodowej, rozwoju gospodarczego, ochrony środowiska oraz poprawy warunków życia mieszkańców w tym niepełnosprawnych.
- 9) Budowa systemu dystrybucji gazu.
- 8) Opracowanie projektu powiatowego lub regionalnego systemu dróg rowerowych i zbiorewej.
- 7) Modernizacja dróg powiatowych, w pierwszej kolejności odcinków, dla których na poprawie skrajni drogi.
- 6) Modernizacja obecnej drogi wojewódzkiej nr 455, oznaczonej symbolem KDZ(G), wraz z wprowadzeniem rozwiązań technicznych zabezpieczających przed zagrożeniami wynikającymi z transportu substancji niebezpiecznych przed zagrożeniami wraz z wprowadzeniem rozwiązań technicznych zabezpieczających przed zagrożeniami b) drogi relacji Wrocław – Jelcz-Laskowice,
- a) drogi relacji Bielany – Łany – Długoręka,
- 5) Budowa obu wskazanych w Studium dróg klasy gównej:
- 4) Modernizacja linii kolejowych.
- 3) Opracowanie strategii rozwoju rolnictwa dla powiatu wrocławskiego.
- 2) Utworzenie „Parku Krajoobrazowego Dolina Odry II”.
- 1) Stworzenie systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych w dolinie Odry, z sąsiednich gminach.

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 zmian studyum nie określa się:

1) obszarów osuwania się mas ziennych;

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<sup>2</sup>.

W pozostałym zakresie obowiązują ustalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnica", przyjętego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czarnica 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 Janowiec w Jeszkowicach. Polityka przestrzenna gminy wyrażona w przyjętych rozwiązaniach uwzględni uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym przede wszystkim aspekty środowiskowe, przyrodnicze i kulturowe, odpowiadając zasadom zrównoważonego rozwoju gminy i jądu przestrzennego.

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany studyum, przyjętej uchwałą Nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019r

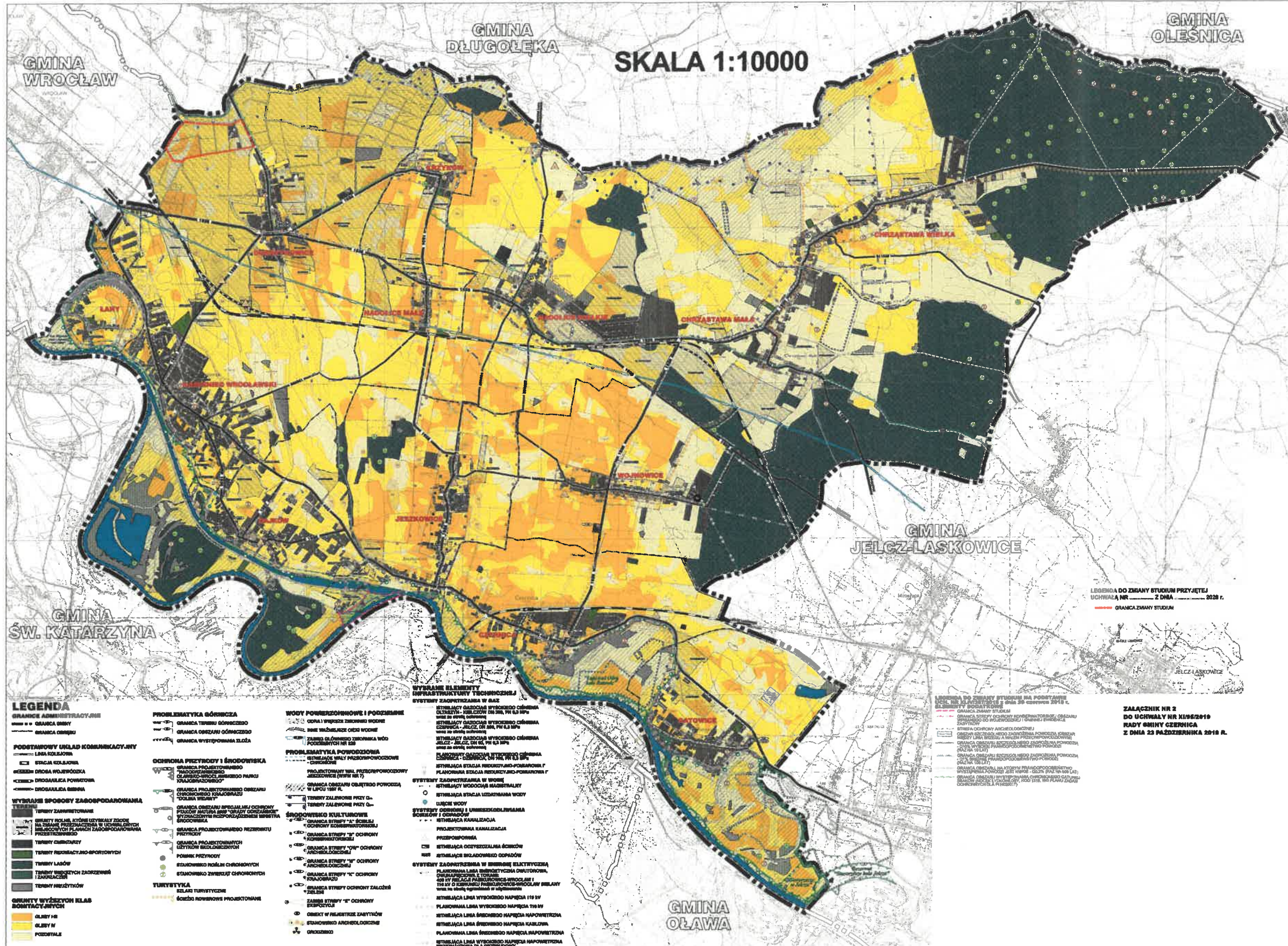
Rada Gminy Czarnica podjęła uchwałę XXII/176/2016 z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studyum uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnica, obejmującej obszar obrębów geodezyjnych Czarnica, Nadolice Małe, Nadolice Wielkie oraz Ratowice. Ze względu na interes gminy zakres zmian podzieleny został na dwa etapy. W pierwszym etapie dokonano zmiany studyum dla części obrębów Nadolice Małe i Nadolice Wielkie polegającej na nie określania przebiegu niektórych dróg w granicach niniejszej zmiany, zmiany przeznaczzenia części terenu z terenu (ZC) cmentarza na teren zieleni parkowej, rozszerzenie dopuszczalnych przeznaczeń dla terenu zabudowy o symbolu I0.2M/U o nowe dopuszczenie z zakresu usług publicznych i usług sportu oraz rekreacji!

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

Rada Gminy Czernica podjęła uchwałę nr VII/47/2019 z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r., obejmującej fragment obrębu Dobrzykowice. Zmiana Studium dotyczyła przekształcenia terenów z przewagą zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolami 2.11M oraz 2.12M na tereny z przewagą skoncentrowanej aktywności gospodarczej.

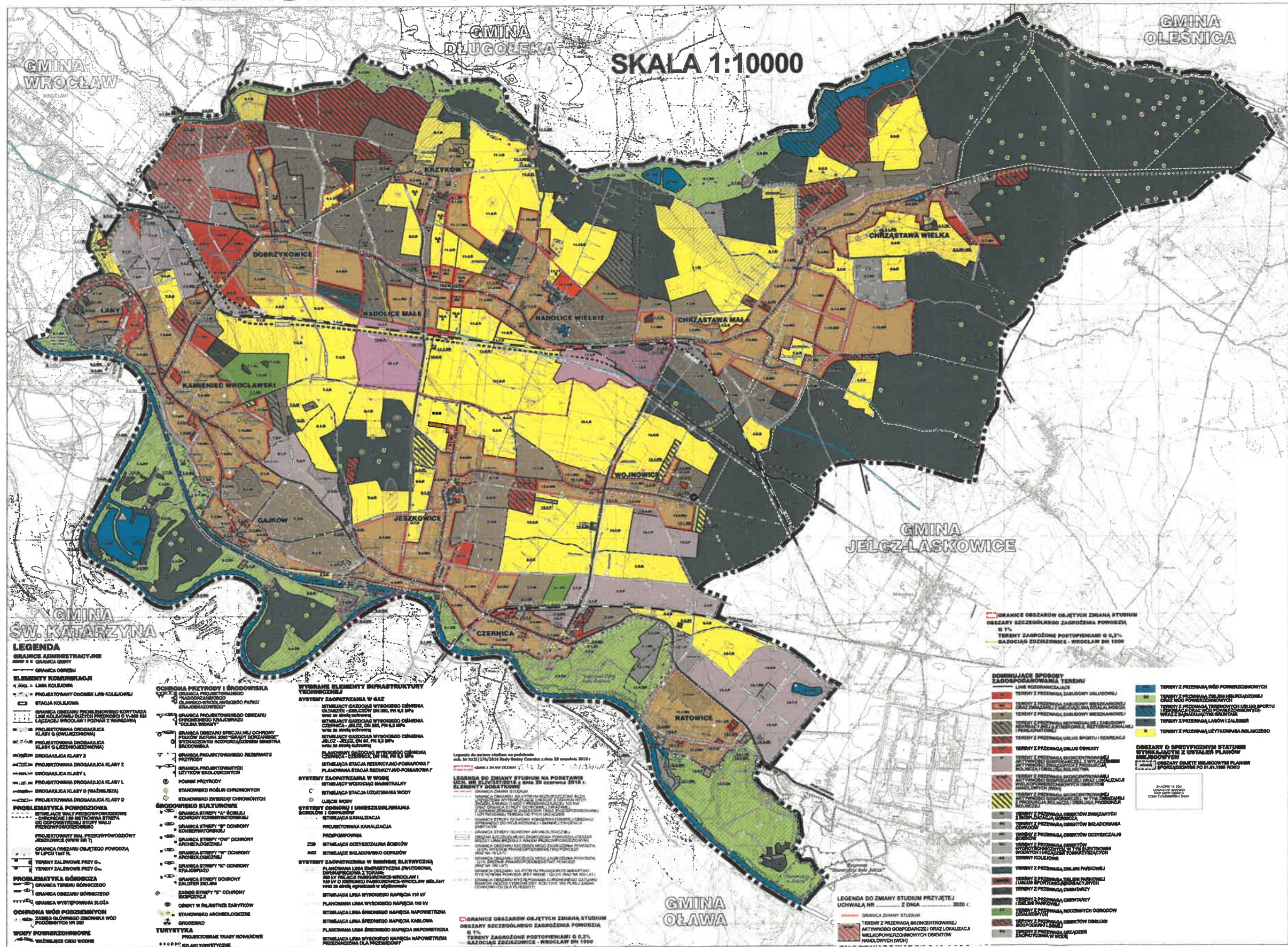


# GMINA CZERNICA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO





# **GMINA CZERNICA** STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**





**Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr ....../....../2020  
Rady Gminy Czernica  
z dnia ..... 2020 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany  
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**§1**

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego 2020 r. do 19 lipca 2020 r., uwagi można było składać do 10 sierpnia 2020 r.

**§2**

W ustalonym terminie wpłynęły trzy uwagi. Wójt Gminy Czernica nie uwzględnił żadnej z nich, w związku z czym Rada Gminy Czernica rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

.....  
Podpis Przewodniczącego Rady Gminy Czernica

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CZERNICA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi	
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga uwzględniona	9
1.	07.04.2020	Osoby fizyczne	<p>Wnoszę o zmianę przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 656 oraz 642, obręb Kamieniec Wrocławski (identyfikator SWDE obrębu 022301_2.0007), stanowiących własność Gminy Czernica, aktualnie użytkowanych jako tereny komunikacyjne – drogi (ul. Rolna w Kamieńcu Wrocławskim).</p> <p>Proponowane kierunki zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu:</p> <p>Utrzymanie aktualnej szerokości ulicy Rolnej w Kamieńcu Wrocławskim w obrębie działek objętych wnioskiem przy jednoczesnej zmianie jej symbolu z KDD oraz KDW na KDP przy założeniu następujących parametrów tej ulicy:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Pobocze o szerokości 0,5 m;</li><li>– Jeźdnia utwardzona o szerokości 3 m z zastosowaniem jednej mijanki o długości 25 m oraz szerokości 2 m;</li><li>– Odwodnienie powierzchniowe.</li></ul> <p>Uzasadnienie wniosku</p> <p>1. Wzajemne rozmieszczenie elementów drogi oraz urządzeń infrastruktury technicznej w charakterystycznych przekrojach poprzecznych. Przedmiotowe działki aktualnie użytkowane są jako teren komunikacyjny. Poprowadzona jest przez nie ul. Rolna, której zadaniem jest skomunikowanie zabudowań leżących wzdłuż tej ulicy z ul. Wrocławską (będącej główną arterią komunikacyjną dla Kamieńca Wrocławskiego). Długość analizowanego odcinka drogi wynosi ok. 340 metrów. W stanie istniejącym jeźdnia drogi ul. Rolnej ma zmienną szerokość na swojej długości, wahając się w granicach 3 – 3,7 m, natomiast szerokość pasa drogowego mieści się w granicach 4 – 5 m. Aktualnie ul. Rolna w omawianym odcinku ma charakter drogi bitej. Posiada liczne ubytki i nierówności, które powodują zastoiska wód opadowych przed posesjami właścicieli prywatnych. Ze względu na jej małą szerokość i brak mijanek, pobocza w stanie</p>	dz. nr 642, 656, obr. Kamieniec Wrocławski, gm. Czernica	7.10.MU – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieucieżliwą działalnością gospodarczą	+	Uwaga dotyczy obszaru poza granicami opracowania	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona8. uwaga nieuwzględniona	9
			<p>istniejącym są rozjeżdżone. Istniejąca zabudowa znajduje się po obu stronach przedmiotowej drogi. Istniejące ogrodzenia posesji znajdują się w odległości od ok. 0,30 do ok. 0,6 m od krawędzi jezdni. Zaproponowana szerokość ulicy wynosząca (razem z poboczaami) 4 m (6 m na wysokości przewidywanej mijanki zapewni zlokalizowanie wszystkich niezbędnych elementów oraz urządzeń infrastruktury technicznej w projektowanym pasie drogowym dla tej klasy drogi oraz nie wymusza konieczności ich przebudowy, co znacznie zwiększyłoby koszty realizacji ewentualnej inwestycji. Ponadto nie powoduje konieczności przebudowy ogrodzeń działek prywatnych, co wiązałoby się z ryzykiem wywołania sporów społecznych.</p> <p>2. Sposób etapowego i docelowego odwodnienia ulicy. Proponowane odwodnienie powierzchniowe jezdni byłoby realizowane dzięki układowi spadków poprzecznych oraz podłużnych, kierujących wody opadowe do korytek ściekowych. Ewentualna docelowa kanalizacja deszczowa winna zostać podłączona do istniejącej kanalizacji deszczowej biegnącej pod drogą ul. Wrocławską.</p> <p>3. Sposób wysokościowego rozwiązania ulicy. W przypadku ewentualnej modernizacji ul. Rolnej w obrębie działek objętych przedmiotowym wnioskiem, rozwiązanie wysokościowe tej ulicy winno zostać zaprojektowane w nawiązaniu do rzędnych istniejącego terenu przy zastosowaniu normatywnych spadków podłużnych i poprzecznych ulicy, które również zapewnią prawidłowy spływ wód opadowych.</p> <p>4. Wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia W obszarze działek 656 i 642 nie występuje wartościowe zadrzewienie o charakterze pomników przyrody czy znaczących wartościach przyrodniczych lub krajobrazowych, lecz wzdłuż przedmiotowej drogi znajduje się zieleń niska oraz wysoka. Utrzymanie aktualnej szerokości pasa drogowego ograniczy konieczność nadmiernej wycinki zieleni.</p> <p>5. Podstawowe uwarunkowania hydrogeologiczne i geotechniczne, a w szczególności występowanie gruntów o małej nośności oraz terenów zalewowych. Teren, przez który przebiega ul. Rolna w Kamieńcu Wrocławskim w obrębie działek 656 oraz 642 nie</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
			<p>znajduje się w obszarze terenów zalewowych.</p> <p>6. Analiza ruchu na drodze</p> <p>Z przeprowadzonych obserwacji ruchu oraz analizy struktury rodzajowej pojazdów poruszających się po przedmiotowym odcinku ul. Rolnej w Kamieńcu Wrocławskim wynika, iż przedmiotowa droga stanowi rzadko uczęszczany ciąg pieszo-jezdny i ma za zadanie jedynie umożliwienie dojazdu do posesji prywatnych, które znajdują się wzdłuż niej. Poruszające się pojazdy to głównie samochody osobowe. Droga nie pełni funkcji połączenia strategicznych punktów miejscowości, a co za tym idzie, proponowana szerokość drogi będzie wystarczająca dla istniejącego oraz potencjalnego ruchu.</p> <p>7. Podstawowe uwarunkowania ochrony środowiska, a w szczególności sposoby ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniami powietrza</p> <p>Z uwagi na długość odcinka drogi objętego przedmiotowym wnioskiem (ok. 340 m) ewentualna jej modernizacja w proponowanej formie nie będzie przedsięwzięciem mogącym potencjalnie oddziaływać na środowisko, a co za tym idzie nie ma konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji tego przedsięwzięcia. Tak zaplanowana inwestycja w żaden sposób nie wpłynie na zanieczyszczenie powietrza, gruntu i wód. Nie zmienia też stosunku nasłonecznienia dla działek sąsiednich oraz nie powoduje naruszenia istniejących stosunków wodnych.</p> <p>8. Uwarunkowania finansowe</p> <p>W przypadku ewentualnego poszerzenia działki drogowej do normatywnej szerokości wynoszącej 10 m, koniecznym byłby wykup dodatkowych powierzchni działek prywatnych co zgenerowałoby znaczny wzrost kosztów planowanej inwestycji. Nadto taka inwestycja w nieakceptowalny i niedający się pogodzić z zasadami współżycia społecznego sposób ograniczyłaby funkcjonalność nieruchomości prywatnych w zabudowie szeregowej znajdujących się po południowej stronie ul. Rolnej, co implikowałoby odpowiedzialność odszkodowawczą po stronie Gminy.</p> <p>Mając na uwadze powyższe czynniki proponowana w niniejszym wniosku szerokość pasa drogowego ul. Rolnej w obrębie działek 656 i 642 jest optymalna i zapewniająca bezpieczeństwo komunikacji na drodze oraz usytuowanie ewentualnych sieci. Nie</p>					

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga uwzględniona
			rodzi przy tym konieczności wycinki drzew i krzewów oraz likwidacji ogrodzeń, co wiązałoby się z powstawaniem sporów społecznych. Ponadto ze względu na wyłączenie konieczności zajęcia działek prywatnych nie obciąża finansów publicznych Gminy. Przyjęcie proponowanych kierunków zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 656 oraz 642, obręb Kamieniec Wrocławski umożliwia przepis § 7 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999 Nr 43 poz. 430 t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124). Należy przy tym podkreślić, że proponowana szerokość ulicy Rolnej w Kamieńcu Wrocławskim w liniach rozgraniczających spełnia warunek określony w § 6 tego rozporządzenia tj. zapewnienia możliwości umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.				
2.	10.08.2020	Osoby prywatne	W świetle powyższego wnoszę jak we wstępie. Wobec ogłoszenia Wójta Gminy Czernica o wyłożeniu do publicznego wglądu zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica i możliwości wnoszenia uwag wnoszę o zmianę w projekcie studium polegającą na zmianie przeznaczenia gruntów położonych na terenie wsi kamieniec Wrocławski o numerze ewidencyjnym 79 i 86 arkusz mapy nr 1. Wnioskowane przeznaczenie to zabudowa mieszkaniowa. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo wymienionych gruntów z działką o numerze 875/4 położoną we wsi Kamieniec Wrocławski przy ulicy Jasia i Małgosi o przeznaczeniu budowlanym, będącą naszą własnością, wnioskowana zmiana pozwoli na podjęcie przez nas inwestycji budowlanych.	dz. nr 79, 86, obr. Kamieniec Wrocławski, gm. Czernica	7.2.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	+	Uwaga dotyczy obszaru poza granicami opracowania
3.	13.07.2020	Rada Sołecka i Sołtys Chrzęstawa Mała	Szanowny Panie Wójcie, Zwracamy się z gorącą prośbą do Pana aby wziął Pan pod rozważenie naszą uwagę do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica, którą Pan również osobiście pozytywnie komentował na spotkaniach z Panem w UG wielokrotnie z przedstawicielami naszego sołectwa. Przechodząc do rzeczy, wielokrotnie sprawa poruszana już na nie jednym spotkaniu i w wielu rozmowach czyli teren boiska sportowego w Chrzęstawie Małej na którym swoje rozgrywki prowadzi aktualnie po awansie „A” klasowy zespół z bogatą historią i tradycjami, który od 1962 roku nieprzerwanie jako	dz. nr 208/2, obr. Chrzęstawa Mała, gm. Czernica	1.3.MU – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą	+	Uwaga dotyczy obszaru poza granicami opracowania

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
			<p>jedyny w Gminie Czernica pisze swoją historię - LZS Czarni Chrzastawa. Prosimy o uwzględnienie w studium uwarunkowań poszerzenie boiska i zabezpieczenie na ten cel pas terenu bezpośrednio przyległego do boiska działka 208/2 w celu zapewnienia pełnych wymiarów płyty niezbędnych do możliwości kontynuowania rozgrywek w tym miejscu. Każdy z nas jest świadomy również, że w tym celu wybudowany został obiekt szatni dla sportowców połączonej z świetlicą kuźnią wiejską co kosztowało podmiotów około 1,6mln PLN (mapka sytuacyjna w załączniku).</p> <p>Prosimy Pana jako osobę z bagażem doświadczeń sportowych, bo przecież Pana życiowe osiągnięcie na igrzyskach olimpijskich w 1992 r. w BARCELONIE daje dowód ducha sportowca. Jesteśmy przekonani, że bardzo dobrze Pan rozumie i wie co wydarzy się kiedy boisko nie zostanie dopuszczone do rozgrywek, gdzie aktualnie licencja została przyznana warunkowo na czas określony. Prosimy o rozpatrzenie naszej uwagi, bardzo istotnej dla mieszkańców która wiąże się z dalszym istnieniem i rozwojem klubu LZS Czarni Chrzastawa oraz sportowego kształtowania młodzieży oraz wszystkich mieszkańców. Prosimy o pismenną odpowiedź.</p>					

..... Podpis Przewodniczącego Rady Gminy Czernica

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,**  
**zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 - tekst jedn. z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 - tekst jedn.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 23), Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice, gmina Czernica, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.



**Uzasadnienie do  
Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Czernica  
z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego dla gminy Czernica**

Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, został opracowany zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),
- 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 z dnia 26 maja 2004 r.).

Obszar opracowania obejmuje swoim zasięgiem tereny sąsiadujące z miastem Wrocław w obrębie Dobrzykowice, w północnej części gminy Czernica, przeznaczone w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (dalej Studium) pod zabudowę mieszkaniową. Na obszarze opracowania w rejonie ul. Przemysłowej w Dobrzykowicach aktualnie znajdują się budynki pełniące funkcję usługowo-przemysłową, większość powierzchni zmiany Studium jest jeszcze niezagospodarowana.

Prace nad projektem zmiany Studium rozpoczęto w wyniku podjętej przez Radę Gminy Czernica uchwały Nr VII/47/2019 z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r.

Dnia 9 września 2019 r. projekt został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną w Czernicy i skierowany do dalszego prowadzenia procedury administracyjnej. Projekt Studium uzyskał opinie i został uzgodniony stosownie do ustaleń art. 11 pkt 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

Projekt Studium wyłożono w Urzędzie Gminy Czernica do publicznego wglądu w terminie od 24 lutego 2020 r. do 17 lipca 2020 r., a podczas wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna dnia 16 lipca 2020 r. W ustawowym terminie zbierania uwag tj. do dnia 10 sierpnia 2020 r., do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium, wpłynęły trzy uwagi. Wszystkie uwagi dotyczyły terenów nieobjętych zmianą Studium, wobec czego zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Czernica negatywnie. W związku z powyższym zmiana studium nie wymagała ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Po uchwaleniu projektu Studium, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną, przekazana zostanie Wojewodzie w celu oceny zgodności z prawem.

Uchwalone przez Radę Gminy Czernica zmienione Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast może stanowić wytyczne do ich wydawania. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym), określa uwarunkowania (przyrodnicze, kulturowe, społeczne i ekonomiczne) oraz określa kierunki rozwoju gminy.

Studium jest dokumentem koordynacyjnym, określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej oraz określającym działania na rzecz rozwoju zagospodarowania terenów. Polityka przestrzenna określona w Studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Granice sporządzenia zmiany studium zajęły obszar około 40 ha. Obejmują one działki położone w obrębie Dobrzykowice, oznaczone numerami: 273, 280, 287, 291/2, 291/3, 291/4, 297/1, 297/2, 297/3, 297/4, 297/6, 297/7, 297/8, 297/9, 297/10, 297/11, 297/12, 297/13, 297/14, 297/15, 297/16, 297/17, 297/18, 298, 300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300/6, 300/7, 300/8, 300/9, 300/10, 300/11, 300/12, 300/13, 300/14, 300/15. Przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny z przewagą aktywności gospodarczej oraz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH) związane jest głównie z budową Wschodniej Obwodnicy Wrocławia. Zmiana funkcji terenu

potencjalnie przyniesie gminie Czernica wyższe dochody z podatków od nieruchomości, w porównaniu do obecnej funkcji mieszkaniowej. Wysokość stawek w podatku od nieruchomości zarówno od gruntu i kubatury, które w przypadku prowadzonej działalności gospodarczej wynoszą odpowiednio:

a) od gruntu- 0,95 zł/m<sup>2</sup> (od powierzchni mieszkalnych- 0,81 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej);

b) od budynku- 23,90 zł/m<sup>2</sup> (od powierzchni mieszkalnych- 0,81 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej).

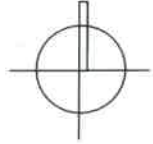
Nadto po zrealizowaniu przez inwestorów swoich projektów kubaturowych, mogą pojawić się nowe miejsca pracy, które przynoszą gminie, dochody z tytułu podatku PIT. To wymaga jednak przystąpienia w II etapie do rozpoczęcia procedury opracowania dla tego obszaru, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Póki, co trzeba wykonać etap I, poprzez podjęcie niniejszej uchwały, o co wnoszę.

Czernica, 31.08.2020 r.

Zastępca Wójta  
Andrzej Ciech

## G M I N A C Z E R N I C A

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



## K I E R U N K I

PROJEKT 10.07.2019 R.

SKALA 1:5000





# G M I N A C Z E R N I C A

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA

PROJEKT 10.07.2019 R.

SKALA 1:5000



---

---

---

---

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

## **Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę Gmina Czernica**

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

Wrocław, maj 2016

## **1. Podstawa prawna.**

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

**Art. 10** stanowi:

1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje, w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
  - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
  - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) (uchylony)
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

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

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

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

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

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

**3. Chłonność obszarów przeznaczonych w studium miejscowych pod zabudowę.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chrzastawa Mała

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

Chrzastawa Wielka

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

Dobrzykowice

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

Czernica

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

Gajków

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

Jeszkowice

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

Kamieniec Wrocławski

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

Krzyków

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

Łany

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

Nadolice

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

Nadolice Wielkie

- 216,42 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,

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

Ratowice

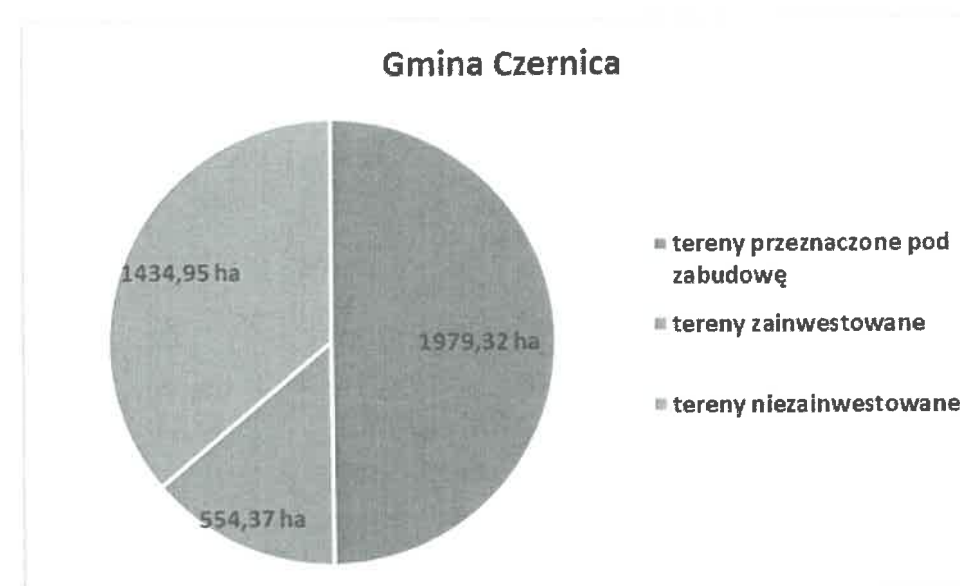
- 107,86 ha tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 23,33 ha zainwestowane,
- **84,53 ha niezainwestowane;**

Wojnowice

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

**Gmina Czernica**

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

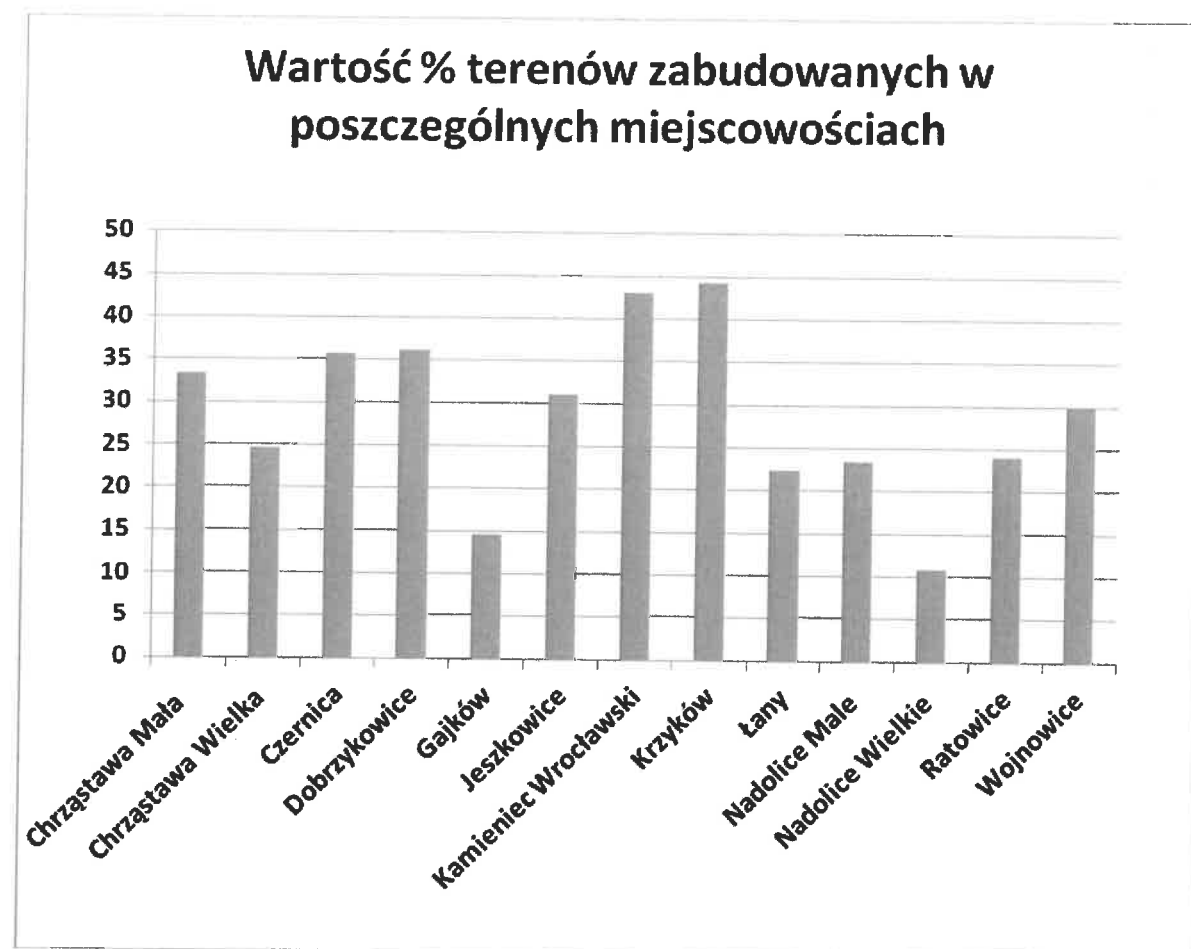


Tereny niezainwestowane a przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową to tereny o powierzchni ok. 1463 ha co może przekładać się na działki budowlane o powierzchni ok. 1000m<sup>2</sup> w ilości ok. 14 600 x 3,5 mieszkańców – 51 100.

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

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

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



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

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

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

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

Chrzastawa Mała

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

Chrzastawa Wielka

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

Dobrzykowice

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

Czernica

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

Gajków

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

Jeszkowice

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

Kamieniec Wrocławski

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

Krzyków

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

Łany

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

Nadolice

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

Nadolice Wielkie

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

Ratowice

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

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

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

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

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

**4. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy.**

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

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

**TABELA 1. STRUKTURA LUDNOŚCI W GMINIE CZERNICA**

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

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

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

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

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

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

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

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

Podsumowując, w perspektywie 20-letniej szacuje się:

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

#### **4.1. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy aktywności gospodarczej.**

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

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

#### **4.2. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej.**

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

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

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

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

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

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

„W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

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

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

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

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

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

Średni koszt budowy nawierzchni drogi (kalkulacja) - koszt ulicy dojazdowej o szerokości pasa drogowego 10 m i szerokości jezdni 5,5 m (przekrój jezdni: 4cm – warstwy wiążącej, 4 cm – warstwy ścieralnej, ok. 40cm podbudowy gruzobeton) oraz nawierzchni z asfaltobetonu; jeden chodnik z kostki brukowej betonowej o grubości 6 cm i szerokości 1,5 m, na podsypce piaskowej – przyjęto wartość 305,00 zł/m<sup>2</sup>.

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

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

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

a) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – **0,86 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni,
- dla gruntów pozostałych (w tym mieszkaniowych), – od 1m<sup>2</sup> powierzchni – **0,47 zł**;

b) od budynków lub ich części:

- mieszkalnych – **0,73 zł** od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- związanych z działalnością gospodarczą oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **22,50 zł** od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Nakłady na infrastrukturę w latach 2013 – 2015 wyniosło:

Nakłady na infrastrukturę wodociągową

2013r. – 300 000,00 zł

2014r. – 748 000,00 zł

2015r. – 1 150 000,00 zł

Nakłady na infrastrukturę kanalizacyjną

2013r – 397 000 zł

2014r – 734 000 zł

2015r – 2 180 000 zł

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

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

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


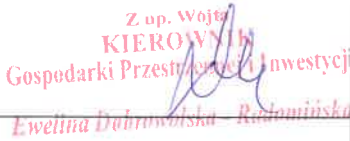


#### **5. Wnioski.**

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

Projekt uchwały Rady Gminy Czernica w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica

Planowanie przestrzenne i geodezja

Nazwa stanowiska/komórki merytorycznej

Lp.	Komórka organizacyjna/stanowisko	Opinia/Podpis
1.	Pracownik merytoryczny odpowiedzialny za uchwałę	Stańkowska Sylwia 
2.	Kierownik pracownika merytorycznego odpowiedzialnego za uchwałę	  <del>Ewelina Dubrawska-Radomska</del>
3.	Opinia prawna	
4.	Skarbnik Gminy Czernica (w przypadku gdy uchwała rodzi skutki finansowe)	
5.	Wójt Gminy Czernica	

