

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

**Załącznik Nr 1 do uchwały Rady Gminy Czernica
Nr XXII/198/2012 z dnia 20 listopada 2012r.**

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE

Rozdział 1. OGÓLNE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 1.1. Uwarunkowania i kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
- 1.2. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania oraz użytkowania obszarów funkcjonalnych
- 1.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
- 1.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 1.5. Uwarunkowania i kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1.6. Obszary inwestycji celu publicznego
- 1.7. Uwarunkowania i kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- 1.8. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
- 1.9. Obszary wymagające przekształceń, rewaloryzacji, rehabilitacji lub rekultywacji

Rozdział 2. SZCZEGÓLNE KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 2.1. Ustalenia dla terenów o różnym przeznaczeniu
- 2.2. Zasady ustaleń dla terenów o różnym przeznaczeniu

Rozdział 3. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 3.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- 3.2. Zasady ustalania granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonego uchwałą nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 roku., zgodnie z uchwałą Nr VIII/40/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium.

Studium składa się z:

- części tekstowej zawierającej ustalenia określające uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
- rysunku przedstawiającego w formie graficznej te ustalenia oraz granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.

Podstawą sporządzenia obecnej zmiany jest uchwała Nr VIII/40/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.

Zmianę studium opracowano w granicach administracyjnych gminy. Dokonano analizy stanu istniejącego poszczególnych elementów zagospodarowania przestrzennego, ich rozmieszczenia i podstawowych parametrów oraz analizy zagadnień mogących mieć wpływ na rozwój przestrzenno-gospodarczy gminy.

Zgodnie z przyjętą metodą sporządzenia niniejszej zmiany studium uznaje się za aktualne elementy dotychczasowego studium odnoszące się szczególnie do celów rozwoju i strategii ich realizacji.

Jakkolwiek zasadnicze kierunki rozwoju przestrzennego gminy nie ulegają zmianie, stwierdzono potrzebę wyeksponowania tych ustaleń studium, które mają przełożenie na decyzje organów Gminy w dziedzinie gospodarki przestrzennej, a tym samym będą stanowiły zbiór zasad i wytycznych dla tworzenia prawa miejscowego stanowiącego m. in. poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem zmiany są ustalenia studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do części terenów położonych w granicach gminy.

Zmianą studium dokonano korekty rysunku studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz tekstu studium w zakresie wynikającym ze zmiany polityki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także uzupełniono wybrane ustalenia obowiązującego studium zgodnie z potrzebami.

Równocześnie została dokonana zmiana konstrukcji tekstu studium, systematyzująca ustalenia dotyczące sposobów i zasad użytkowania i zagospodarowania terenów, w tym szczególnie:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

Studium zobowiązuje organy gminy do podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki określonej w studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i inne akty prawa miejscowego sporządzane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinny być zgodne ze studium na zasadach określonych w rozdziale 1, części 1.2.

Stosowane w dalszej części studium niżej wymienione pojęcia oznaczają:

- obszar funkcjonalny – obszar oznaczony symbolem dominującego użytkowania, w którego granicach mogą występować tereny o dopuszczalnych kategoriach przeznaczenia,
- przeznaczenie dominujące – są to kategorie przeznaczenia, których suma powierzchni zajmuje w obszarze funkcjonalnym więcej, niż połowę powierzchni całego obszaru,
- przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia inne niż dominujące, których suma powierzchni zajmuje w granicach obszaru funkcjonalnego mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie dominujące i które mogą z nim harmonijnie współistnieć,
- rezydencja mieszkalna – budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 150 m² każde, zlokalizowany na działce o powierzchni co najmniej 0,8 ha,
- teren – obszar wyznaczany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu podstawowym,
- usługi publiczne - obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych w tym z zakresu administracji publicznej, oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, działalności socjalnej w tym opieki społecznej, wymiaru sprawiedliwości, porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej, a także obiekty kultu religijnego

Rozdział 1.

OGÓLNE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1.1. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.

W stosunku do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czernica niniejsze zmiany zdążają w kierunku poszerzenia stref zabudowy mieszkaniowej. Konsekwentna polityka gminy prowadzona od wielu lat kieruje tereny gminy jako miejsce lokowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będącej alternatywą do funkcji mieszkowych lokowanych na terenie Wrocławia. W celu rozszerzenia oferty główne kierunki rozwoju gminy nie zostały zmienione a jedynie rozszerzone o nowe propozycje. Należy podkreślić iż utrzymane zostają cele strategiczne dla gminy tj. gminne centrum aktywności gospodarczej zlokalizowane na terenie wsi Dobrzykowice oraz poprawa warunków zamieszkiwania poprzez poprawę układu komunikacyjnego, a także rozwój terenów rekreacyjno-turystycznych.

1.2. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

Na rysunku studium wskazuje się obszary funkcjonalne. Obszary funkcjonalne są to obszary istniejącego zagospodarowania lub o ustalonych wcześniej w planach miejscowych kategoriach przeznaczenia terenu, wraz z terenami przyległymi, które mogą stanowić kontynuację zadanych struktur urbanistycznych. Obszarami rozwoju są obszary perspektywiczne, których zagospodarowanie winno następować po zagospodarowaniu terenów w granicach obszarów kontynuacji lub w związku z nimi, a także obszary, dla których możliwe jest ustalenie odrębnych struktur urbanistycznych.

W granicach obszarów funkcjonalnych określa się niżej wymienione wytyczne ustalania przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodność ustaleń planu miejscowego z tymi wytycznymi jest zgodnością planu ze studium.

Za zgodne ze studium należy uznać również plany miejscowe, w wyniku których pozostaje zachowane dotychczasowe przeznaczenie terenu lub jego części.

1.2.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej – M

to obszary zabudowane i przeznaczone na zabudowę lub zagospodarowanie o mieszanych funkcjach wynikających ze struktur osadniczych obszarów zainwestowania wiejskiego, w ramach których najczęściej występują: zabudowa mieszkaniowa o różnych formach i różnej intensywności, podstawowe usługi (handlu, rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji), obiekty produkcyjne lub związane z działalnością rolniczą, a także tereny zieleni (parki, skwery, cmentarze)

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkalnictwo zbiorowe,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) usługi komercyjne i publiczne, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m², rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji,

- d) działalność gospodarcza,
 - e) usługi publiczne lub inne obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
 - f) parkingi,
 - g) zieleń publiczna, zieleń izolacyjna,
 - h) sady, ogrody w tym ogrody działkowe,
 - i) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, przetwórstwem i obsługą rolnictwa.
2. Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych obszarów na terenach o zróżnicowanej własności gruntów winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Należy ograniczać lokalizowanie nowej zabudowy na nieruchomościach położonych w odległości większej niż 100 m od granic nieruchomości zabudowanych lub będących w trakcie realizacji zabudowy. Dla obszarów przyległych do dróg klasy Z lub wyższych należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenów z zachowaniem izolacji od tych dróg oraz z wykluczeniem bezpośrednich wjazdów z nieruchomości.
 3. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wolnostojącej - 900m²,
 - b) bliźniaczej - 600m²,
 - c) szeregowej 300m².
 4. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna może być lokalizowana we wsiach; Czernica, Dobrzykowice, Krzyków oraz jest dopuszczalna na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania, szczególnie obiektów zabytkowych i obiektów o walorach kulturowych.
 5. Należy dążyć do sytuowania obiektów usługowych w lokalnych ośrodkach usługowych lub przy głównych ciągach komunikacyjnych.
 6. Dopuszcza się niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, takie jak piekarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne itp., warsztaty samochodowe, stacje paliw. Inne rodzaje działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, w sąsiedztwie istniejących obiektów lub terenów działalności gospodarczej lub infrastruktury technicznej lub na skraju obszarów funkcjonalnych mieszkaniowych.
 7. Dopuszcza się obiekty i urządzenia komunalne związane z gospodarką odpadami (punkty skupu), obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków.
 8. Dopuszcza się lokalizowanie parków, skwerów lub innej zieleni o charakterze rekreacyjnym.
 9. Dopuszcza się lokalizowanie lub powiększenie cmentarzy pod warunkiem zachowania wymaganej odległości od zabudowy mieszkaniowej.
 10. Zaleca się wprowadzanie zieleni izolacyjnej na obszarach przyległych do terenów działalności gospodarczej oraz wzdłuż dróg głównych i zbiorczych.
 11. Dopuszcza się uprawy rolne oraz obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub do nich przylegających.
 12. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione wyżej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów.

1.2.2. Tereny zabudowy usługowej – U

to obszary o przewadze występowania obiektów lub terenów usługowych przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy z dopuszczalnością pozostawienia niewielkiej powierzchni biologicznie czynnej (ok. 10 – 20%)

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca:
 - a) usługi komercyjne
 - b) usługi publiczne,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna,
 - b) urządzenia komunalne, obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
 - c) parkingi,
 - d) zieleń parkowa lub inna zieleń urządzona,
 - e) działalność gospodarcza
 - produkcja,
 - budownictwo,
 - magazynowanie,
 - logistyka, obsługa transportu,
 - obsługa rolnictwa.
2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna nie powinna zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni obszaru.
3. Tereny i obiekty działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, z możliwością ich powiększenia lub uzupełnienia.

1.2.3. Tereny usług oświaty – UO

to obszary o przewadze występowania obiektów lub terenów usługowych związanych z usługami oświaty, przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy z dopuszczalnością pozostawienia niewielkiej powierzchni biologicznie czynnej (ok. 10 – 20%)

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca:
 - a) usługi oświaty
 - b) usługi publiczne,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) urządzenia komunalne, obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
 - c) parkingi,
 - c) zieleń parkowa lub inna zieleń urządzona.
2. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie powinna zajmować łącznie więcej niż 20% powierzchni obszaru.

1.2.4. Tereny usług sportu i rekreacji – US

to obszary o małej dopuszczalnej intensywności zabudowy (do 10%) o charakterze usługowym – głównie turystyczno - rekreacyjnym, z przewagą zieleni i terenów otwartych, przeważnie związane z istniejącymi obiektami, jak boiska, z dopuszczalnością lokalizacji obiektów, których charakter odpowiada wymogom zachowania terenów zieleni

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca – usługi z zakresu:

- a) sportu i rekreacji,
 - b) turystyki,
 - c) kultury,
 - d) gastronomii i rozrywki,
 - e) zdrowia i opieki społecznej,
 - f) oświaty, edukacji lub nauki,
 - g) administracji publicznej lub gospodarczej (biura),
- 2) uzupełniające:
- a) usługi z zakresu handlu detalicznego z wyjątkiem wielkoprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty i urządzenia związane z działalnością targowo – wystawienniczą,
 - d) zieleń parkowa lub inna zieleń urządzona,
 - e) zbiorniki wodne,
 - f) rezydencje mieszkalne,
 - g) sady, ogrody.
2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru, bez uwzględnienia zabudowy istniejącej.
 3. Powierzchnia zieleni lub wód powierzchniowych powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni terenów o dopuszczalnej kategorii przeznaczenia, z wyjątkiem parkingów.
 4. Usługi z zakresu handlu detalicznego mogą być wprowadzane wyłącznie jako towarzyszące obiektom z grupy dominujących kategorii przeznaczenia terenów.
 5. Rezydencje mieszkalne mogą być lokalizowane na działkach o powierzchni co najmniej 0,8 ha, jako pojedyncze lub w zespołach liczących nie więcej niż 4 działki.
 6. Dopuszcza się inne rodzaje użytkowania terenów na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.5. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P

to obszary przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej – przemysłowej, składowej, usługowej lub innej, która wraz z urządzeniami towarzyszącymi może zajmować do 80% powierzchni terenów

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) działalność gospodarcza:
 - produkcja,
 - wydobywanie i przetwarzanie kopalin,
 - odzysk surowców z materiałów segregowanych, w tym odpadów,
 - wytwarzanie energii elektrycznej,
 - budownictwo,
 - handel w tym hurtowy,
 - magazynowanie,
 - logistyka, obsługa transportu,
 - obsługa rolnictwa,
 - b) usługi,
 - c) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w tym z zakresu:
 - infrastruktury technicznej,
 - utrzymania czystości, utrzymania dróg,
 - usług transportu publicznego,
 - działalności socjalnej, w tym opieki społecznej, resocjalizacji,
 - opieki nad zwierzętami,

- zieleni miejskiej w tym cmentarzy,
 - porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.
- 2) uzupełniające:
- a) obiekty nauki i edukacji,
 - b) obiekty i urządzenia związane z działalnością targowo – wystawienniczą,
 - c) zabudowa mieszkaniowa,
 - d) parkingi,
 - e) zielen parkowa i izolacyjna.
2. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² mogą być lokalizowane wyłącznie w granicach określonych na rysunku studium.
3. Tereny zabudowy mieszkaniowej nie mogą przekraczać łącznie 20% powierzchni obszaru. Zabudowa mieszkaniowa może ponadto występować jako towarzysząca obiektom działalności gospodarczej.
4. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów w obrębie nieruchomości przez nie zajmowanych.

1.2.6. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług handlowych w obiektach wielkopowierzchniowych – P+UC

to obszary przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej – przemysłowej, składowej, usługowej lub usług komercyjnych w tym obiektów wielko powierzchniowych o powierzchni przekraczającej 2000m², która wraz z urządzeniami towarzyszącymi może zajmować do 80% powierzchni terenów

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

1) dominująca:

a) działalność gospodarcza:

- produkcja,
- wydobywanie i przetwarzanie kopalin,
- odzysk surowców z materiałów segregowanych, w tym odpadów,
- wytwarzanie energii elektrycznej,
- budownictwo,
- handel w tym hurtowy,
- magazynowanie,
- logistyka, obsługa transportu,
- obsługa rolnictwa,

b) usługi, i usługi handlowe w obiektach o powierzchni powyżej 2000m²

c) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w tym z zakresu:

- infrastruktury technicznej,
- utrzymania czystości, utrzymania dróg,
- usług transportu publicznego,
- działalności socjalnej, w tym opieki społecznej, resocjalizacji,
- opieki nad zwierzętami,
- zieleni miejskiej w tym cmentarzy,
- porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

2) uzupełniające:

- a) obiekty nauki i edukacji,
- b) obiekty i urządzenia związane z działalnością targowo – wystawienniczą,
- c) zabudowa mieszkaniowa,
- d) parkingi,
- e) zielen parkowa i izolacyjna.

2. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² mogą być lokalizowane wyłącznie w granicach określonych na rysunku studium.
3. Tereny zabudowy mieszkaniowej nie mogą przekraczać łącznie 20% powierzchni obszaru. Zabudowa mieszkaniowa może ponadto występować jako towarzysząca obiektom działalności gospodarczej.
4. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów w obrębie nieruchomości przez nie zajmowanych.

1.2.7. Tereny i obszary górnicze – PG

tereny występowania surowców mineralnych głównie pisków i żwirów

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) tereny kopalni odkrywkowych,
 - b) tereny upraw rolnych
 - 2) uzupełniająca:
 - c) tereny usług i produkcji,
 - d) tereny wód,
 - e) tereny usług sportu i rekreacji,
 - f) tereny lasów.
2. Po okresie eksploatacji należy wyrobiska rekultywować w kierunkach wodno-leśnych.
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.8. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych, rybackich – RU

tereny funkcjonalne obsługi rolnictwa

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

dominująca: tereny obsługi rolnictwa

uzupełniająca:

 - a) tereny usług i produkcji,
 - b) zabudowa mieszkaniowa
2. Powierzchnia zajmowana przez funkcje podstawową nie powinna zajmować więcej niż 80% powierzchni terenu.
3. Zabudowa mieszkaniowa może stanowić jedynie uzupełnienie funkcji podstawowej i nie może zajmować więcej niż 15% terenu
4. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych

1.2.9. Tereny łąk i pastwisk – RZ

to obszary ekosystemów przyrodniczych, najczęściej o mieszanych formach użytków (łąki, pastwiska, wody, zadrzewienia, uprawy rolne) nie stanowiące zwartych kompleksów leśnych lub rolnych, wykluczone z lokalizacji zabudowy

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) zieleń dolin rzecznych wraz z ciekami i zbiornikami wodnymi,
 - b) lasy i zadrzewienia,
 - c) kompleksy rolnicze – krajobrazowe (sady, uprawy roślin ozdobnych lub leczniczych, uprawy rolne lub użytki zielone na zboczach),
 - d) łąki,

- 2) uzupełniające:
 - a) uprawy rolne,
 - b) boiska sportowe,
 - c) przystanie rzeczne,
 - d) pola biwakowe,
 - e) urządzenia obsługi turystyki,
 - d) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach obszarów nie dopuszcza się przeznaczania terenów na zabudowę, z wyjątkiem niezbędnych obiektów danej funkcji oraz infrastruktury technicznej.
3. Boiska sportowe mogą być lokalizowane w pobliżu terenów zabudowanych.
4. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.
5. W granicach Obszarów Natura 2000 zakazuje się zainwestowanie uzupełniającego wymienionego w punkcie 2).

1.2.10. Tereny rolnicze – R

to obszary upraw rolnych służące celom gospodarczym, z ograniczoną możliwością zainwestowania

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) uprawy rolne, ogrodnicze, sadownicze, użytki zielone,
 - b) zieleń dolin rzecznych wraz ze zbiornikami wodnymi,
 - c) ogrody działkowe,
 - 2) uzupełniające:
 - a) lasy i zadrzewienia,
 - b) boiska sportowe,
 - c) cmentarze,
 - d) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zabudowa zagrodowa,
 - f) obiekty i urządzenia produkcji rolnej,
 - g) powierzchniowa eksploatacja surowców.
2. Boiska sportowe mogą być lokalizowane w pobliżu terenów zabudowanych.
3. Zabudowa zagrodowa oraz obiekty i urządzenia produkcji rolnej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub w przypadkach jeśli znajdują się w istniejących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
4. Powierzchniowa eksploatacja surowców jest dopuszczalna w miejscach udokumentowanych złóż, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1.2.11. Tereny z przewagą zieleni parkowej – ZP

to wyodrębnione obszary zieleni powstałe lub ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej, służące celom innym niż gospodarcze, jak tereny ogólnodostępnej zieleni publicznej o charakterze rekreacyjnym lub kompozycyjnym, miejsca pozostałości historycznych budowli i ich ekspozycji.

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) parki, ogrody, skwery,
 - b) miejsca ekspozycji,
 - 2) uzupełniające:

- dla parków, skwerów oraz miejsc ekspozycji – usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. z zakresu ochrony zdrowia i rehabilitacji, sportu i rekreacji, kultury, turystyki lub gastronomii,
2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru.
 3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.12. Tereny lasów – ZL

to zwarte kompleksy lasów pozostające do zachowania, służące prowadzeniu planowej gospodarki leśnej oraz penetracji turystycznej oraz zadrzewienia, wykluczone z lokalizacji zabudowy

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) kompleksy leśne,
 - b) zadrzewienia,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń dolin rzecznych wraz z ciekami,
 - b) zbiorniki wodne,
 - c) kompleksy rolnicze – krajobrazowe (sady, uprawy roślin ozdobnych lub leczniczych, uprawy rolne lub użytki zielone),
 - d) urządzenia obsługi turystyki, w tym parkingi przydrożne,
 - e) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach obszarów nie dopuszcza się przeznaczania terenów na zabudowę, z wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.
4. W granicach Obszarów Natura 2000 zakazuje się zainwestowanie jako uzupełniającego na w.w. terenach określonego punkcie 2).

1.2.13. Tereny dolesień – ZLd

to zwarte kompleksy pól uprawnych, pastwisk i terenów łąkowych o niskiej bonitacji, mogące być zalesiane, wykluczone z lokalizacji zabudowy

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) kompleksy rolne,
 - b) zalesienia i zadrzewienia,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń dolin rzecznych wraz z ciekami,
 - b) zbiorniki wodne,
 - c) kompleksy rolnicze – krajobrazowe (sady, uprawy roślin ozdobnych lub leczniczych, uprawy rolne lub użytki zielone na zboczach),
 - d) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach obszarów nie dopuszcza się przeznaczania terenów na zabudowę, z wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.14. Tereny ogródków działkowych – ZD

to wyodrębnione obszary zieleni ogrodowe ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej, służące celom gospodarczym a także o charakterze rekreacyjnym.

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) ogrody,
 - b) obiekty małej architektury,
 - 2) uzupełniające:
 - a) parkingi,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru.
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.15. Tereny cmentarzy – ZC

to wyodrębnione obszary zieleni powstałe lub ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej, służące celom innym niż gospodarcze, miejsca pochówku

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca: cmentarze,
 - 2) uzupełniające: usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. domy pogrzebowe, kaplice, odpowiednie rzemiosło lub handel, a także parkingi.
2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru.
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.16. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - WS

to obszary wód powierzchniowych (w tym rzeka Odra) wraz z sąsiadującymi pasmami gruntu

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona i nieurządzona,
 - b) usługi rekreacyjne i turystyczne, o ile nie są sprzeczne z przepisami i dominującą funkcją przeznaczenia terenu,
 - d) drogi służące obsłudze technicznej,
 - e) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach obszarów nie dopuszcza się przeznaczania terenów na zabudowę.
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.17 Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, usług sportu i rekreacji – WS + US

to obszary o charakterze rekreacyjnym z przewagą zbiorników wodnych, zieleni i terenów otwartych

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca – usługi z zakresu:
 - a) sportu i rekreacji,
 - b) zbiorniki wodne,
 - 2) uzupełniające:

- a) usługi hipoterapii, jeździectwa rekreacyjnego, sportowego,
 - b) zieleń nieurządzona, zieleń urządzona, łąki, pastwiska i padoki,
 - c) parkingi,
 - d) drogi wewnętrzne dla obsługi terenu,
 - e) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Powierzchnia zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinna przekraczać 5% powierzchni obszaru,
 3. Powierzchnia zieleni lub wód powierzchniowych powinna zajmować co najmniej 60% powierzchni terenów o dopuszczalnej kategorii przeznaczenia,
 4. Usługi z zakresu handlu detalicznego mogą być wprowadzane wyłącznie jako towarzyszące obiektom z grupy dominujących kategorii przeznaczenia terenów.
 6. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.18. Obszary funkcjonalne TK,

to tereny kolejowe, na których zagospodarowanie nastąpi zgodnie z potrzebami funkcji kolei i jej zarządcy oraz z obowiązującymi przepisami.

1.2.19. Teren infrastruktury technicznej – W (wodociągi), K (kanalizacja), WH (obiekty hydrotechniczne, w tym elektrownie wodne i urządzenia towarzyszące)

to obszary koncentracji urządzeń technicznych i związanej z nimi zabudowy służące zaopatrzeniu ludności i podmiotów gospodarczych w wodę, energię, łączność oraz utylizacji ścieków i odpadów,

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) urządzenia zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną lub gaz, zaopatrzenia w energię cieplną,
 - b) urządzenia usuwania i utylizacji odpadów,
 - c) urządzenia odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
 - d) działalność gospodarcza, w tym usługowa,
 - 2) uzupełniająca:
 - a) zieleń izolacyjna,
 - b) ogrody działkowe,
 - c) zbiorniki wodne.
2. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.20. Ogólne wytyczne dla obiektów istniejących w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych

1. W ramach określonych dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenu dopuszczalne są również lokalizacje obiektów lub urządzeń towarzyszących, które zgodnie z przepisami lub powszechnym zwyczajem stanowią wraz z obiektami o ustalonym przeznaczeniu całość użytkową i służą utrzymaniu właściwego standardu użytkowania terenu lub nieruchomości.
2. Obiekty istniejące mogą być rozbudowywane, przebudowywane lub remontowane z zachowaniem dotychczasowej funkcji lub z dopuszczeniem zmiany funkcji na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych aktach prawa miejscowego.

3. Przeznaczenie obiektów istniejących, czasowo nieużytkowanych winno być określone w aktach prawa miejscowego, o których mowa w pkt. 2 przy uwzględnieniu ich walorów kulturowych oraz związków z otoczeniem, a w przypadku braku tych aktów obiekty winny być użytkowane zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem.

1.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1.3.1. Zasady ochrony środowiska

Działania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska powinny zmierzać do poprawy czystości powietrza atmosferycznego, wód oraz powierzchni ziemi.

Naczelną zasadą korzystania z zasobów środowiska jest zasada zrównoważonego rozwoju. Oznacza ona między innymi dążenie do:

- zachowania możliwości odtwarzania zasobów naturalnych,
- racjonalnego użytkowania zasobów nieodnawialnych i zastępowania ich substytutami,
- ograniczania uciążliwości dla środowiska i nie przekraczania granic wyznaczonych jego odpornością.

Głównym celem władz samorządowych winno stać się niedopuszczanie do działalności inwestycyjnej degradującej środowisko, co w rezultacie zaowocuje poprawą jakości życia mieszkańców i przywróceniem równowagi w środowisku.

Wody powierzchniowe i podziemne.

Problemem jest zbilansowanie zasobów wodnych i ich zmienności, które pozwoli na przyjęcie optymalnego sposobu ich wykorzystania. Musi być wykonana prawidłowa ocena ilości wód opadowych i roztopowych infiltrujących do stref wodonośnych. W oparciu o istniejące dane z otworów studziennych i źródeł powinno się określić obszary i drogi zasilania oraz przepływu wód podziemnych.

Wody podziemne i obszary ich zasilania podlegają szczególnej ochronie polegającej zwłaszcza na niedopuszczaniu do zanieczyszczenia wód oraz zapobieganiu i przeciwdziałaniu szkodliwym wpływom na obszary ich zasilania.

Zagrożenie dla wód podziemnych uzależnione jest od dwóch głównych elementów: stopnia skażenia środowiska oraz możliwości transportu i przenikania zanieczyszczeń do warstw wodonośnych. Występowanie wód gruntowych o obniżonej jakości wskutek oddziaływania zanieczyszczeń z powierzchni jest zjawiskiem typowym przede wszystkim dla terenów zabudowanych oraz obszarów o intensywnej produkcji rolniczej, połączonej ze stosowaniem wysokich dawek nawozowych. Typowe zanieczyszczenia pochodzenia nawozowego stwierdza się zwykle w odciekach drenarskich z terenów rolniczych. Większość terenów pokryta jest gruntami szczególnie podatnymi na infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych. Skala zagrożenia jest jednak znaczna tylko poza terenami leśnymi. Na znacznych powierzchniach w obrębie terenu płytkie wody podziemne znajdują się pod drenującym wpływem melioracji. Następuje w wyniku tego przyspieszenie obiegu wody oraz redukcja powierzchni zajmowanej przez tereny podmokłe, co w większości przypadków prowadzi do zmian w biosferze.

Zaburzenia stosunków wodnych mogą być wynikiem różnych działań, takich jak:

- nieprawidłowo prowadzone melioracje (tylko odwadniające),
- wznoszenie budowli wodnych,
- nadmierny pobór wód dla celów komunalnych związany z silną urbanizacją.

Specjalnej ochronie podlegają tereny podmokłe, obszary źródliskowe, naturalne źródła, ciek i zbiorniki wodne, aby zapewnić naturalną zdolność retencyjną terenu. W podobnym celu przewiduje się zalesienie i dolesienie obszarów źródliskowych oraz gleb o niskich klasach bonitacyjnych, wprowadzenie fitomelioracji oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

Głównymi źródłami zanieczyszczeń są ścieki, nielegalne wysypiska odpadów oraz środki ochrony roślin. Konieczne jest szybkie uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej i likwidacja dzikich wysypisk odpadów.

Wokół istniejących ujęć wody zaopatrujących lokalne wodociągi ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej zamykającej się w granicach ogrodzeń. Zasięg strefy ochrony pośredniej obejmuje obszar zasilania ujęć wody w okolicach Świątnik. Na terenie strefy ochrony pośredniej powinny być zabronione roboty i czynności powodujące zmniejszenie przydatności ujmowanej wody, między innymi:

- wprowadzanie ścieków do ziemi,
- rolnicze wykorzystanie ścieków,
- stosowanie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- wykonywanie robót melioracyjnych i wykopów ziemnych.

Strefa ochrony pośredniej powinna być terenem wyłączonym spod zabudowy.

Gleby chronione

Ochrona gruntów rolnych polega przede wszystkim na ograniczeniu przeznaczania gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

W gminie przeważają gleby pseudobielicowe i gleby brunatne kwaśne oraz mady w dolinach rzecznych, wytworzone z piasków (72 %), rzadziej z glin położonych na luźnym podłożu. Są to gleby średniej i niskiej jakości. Wśród gruntów ornyczych dominują gleby IV klasy bonitacyjnej (44 %), prawie 34 % zajmują gleby V i VI klasy bonitacyjnej, 21 % - gleby klasy III. Klasa Zdecydowanie lepiej wypadają użytki rolne – w III klasie pozostaje ok. 58 % użytków, prawie 21 % w klasie IV, a 17,6 % w klasie I i II.

Do rolniczego wykorzystania nadają się najlepiej grunty orne na glebach klasy I, II, III i IVa.

Średnioprodukcyjne są grunty na glebach klasy IV b i V. Natomiast gleby najsłabsze – klasy VI powinny w pierwszej kolejności podlegać zalesieniu.

Użytki zielone, zwłaszcza te zlokalizowane nad Odrą i Widawą powinny pozostać w użytkowaniu łąkowym ze względów siedliskowych.

Do najbardziej istotnych zagrożeń środowiska glebowego należą:

- eksploatacja złóż kopalin i degradacja powierzchni terenu z tym związana,
- nieorganizowana gospodarka odpadami,
- nieumiejętna gospodarka rolna,
- zjawisko erozji.

Lasy i zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne.

Lasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami to lasy w których gospodarka jest podporządkowana stałemu utrzymywaniu ich w stanie zapewniającym wypełnianie funkcji poza produkcyjnych. Oznacza to nadrzędność funkcji pełnionych przez las w środowisku przed gospodarką leśną. Projekt granicy rolno - leśnej opracowany przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych we Wrocławiu wyznaczył grunty proponowane do zalesienia. W Studium wyznaczono obszary pod zalesienie kierując się ograniczonym zainteresowaniem przeznaczania terenów rolnych pod zalesienie. Pozostałe przesłanki uzasadniające wyznaczenie terenów wskazanych do zalesienia to:

- tereny zagrożone erozją;
- tereny o niekorzystnej dla rolnictwa rzeźbie terenu;
- grunty o przeważającym kompleksie gleb gorszych niż IV b kl.;
- tereny stanowiące uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych;

Bardzo ważną rolę w środowisku otwartych przestrzeni rolnych pełnią zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne:

- zapewniają ochronę i rozwój różnorodności biologicznej;
- regulują stosunki wodne;
- poprawiają agroklimat;
- osłabiają erozję wietrzną i wodną

Istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, szczególnie wzdłuż: dróg, rzek i miedz. Należy dążyć do:

- odtworzenia nasadzeń drzew owocowych wzdłuż mało uczęszczanych dróg.
- do wzbogacenia nasadzeń śródpolnych o krzewy (głównie o jadalnych owocach);
- stosować dominujący południkowy kierunek zadrzewień (ze względu na przewagę wiatrów zachodnich).

Zalecane jest opracowanie „gminnego projektu zadrzewień”.

Ekosystem wodno – łąkowo – leśny.

Ekosystemy wodno – łąkowo - leśne obejmują doliny rzek: Widawy i Odry wraz z przyległymi do nich kompleksami łąk, pastwisk i lasów. Działania w obrębie ekosystemów wodno – łąkowo - leśnych powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej obudowy biologicznej cieków;
- zakazu lokalizacji inwestycji kubaturowych;
- zakazu zabudowy poprzecznej dna dolin rzecznych.

1.3.2. Zasady ochrony przyrody

Na terenie gminy Czernica ustanowiono trzy obszary chronione:

W dolinie Odry:

- 1) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” (kod PLB 02 0002);
- 2) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Grądy w dolinie Odry” (kod PLH 02 0017)
- 3) w dolinie Widawy;
- 4) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Lasy Grędzińskie” (kod PLH 02 0081).

Zagospodarowanie tych terenów powinno podlegać zapisom **Ustawy o ochronie przyrody oraz przepisów szczególnych.**

Ogólne wytyczne ustaleń w zakresie ochrony przyrody w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W celu zachowania należy obejmować prawną ochroną obszary parków krajobrazowych a także występujące w granicach gminy zespoły przyrodnicze i cenne obiekty przyrody ożywionej.

Ochrona cennych fragmentów rodzimej przyrody powinna polegać m.in. na:

- dopuszczeniu zabudowy wyłącznie w granicach terenów wskazanych w niniejszym studium jako obszary urbanizacji,

- dyscyplinie w podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub innych aktów prawa miejscowego ustalających przeznaczenie terenów na zabudowę zgodnie z zasadą etapowania, tj. przeznaczania w pierwszej kolejności pod zabudowę terenów położonych w pobliżu obszarów zabudowanych i jej sukcesywnej kontynuacji,
- eliminowaniu rozpraszania zabudowy wykorzystującej tereny oddalone zarówno od siebie jak i od istniejącej jednostki osadniczej,
- ustalaniu przepisów prawa miejscowego, które służą wyeliminowaniu nadmiernego zagęszczenia zabudowy i jej lokalizacji w pobliżu obszarów leśnych, rolnych oraz przyrodniczo – krajobrazowych,
- wprowadzaniu zakazów zabudowy na obszarach leśnych, rolnych oraz przyrodniczo – krajobrazowych.

W granicach wskazanych w niniejszym studium obszarów funkcjonalnych z grupy obszarów urbanizacji, które zawierają podstawowe ciekі wodne lub do nich przylegają należy zachować zasadę wykluczenia ustalania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów na zainwestowanie wzdłuż tych cieków w pasie o szerokości co najmniej 4 m od ich brzegów.

W granicach wskazanych w niniejszym studium obszarów funkcjonalnych z grupy obszarów chronionych należy wprowadzić zakaz zabudowy.

Lokalne zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.

Oddziaływanie kopalń na środowisko spowodowane jest głównie przez :

- Tworzenie wyrobiska poprzez wybieranie złoża,
- Zwałowanie nadkładu (zajmowanie terenów i zmiana ich ukształtowania),

Przewiduje się leśny kierunek rekultywacji. Przewidziano zabiegi rekultywacyjne takie jak:

- utworzenie gleby na terenach przekształconych,
- odbudowę biologiczną terenów,
- utworzenie pasa ochronnego okalającego wyrobisko i podnóża zwałowisk,
- nasadzenie i pielęgnacja drzew.

Ponadto w gminie Czernica występują następujące lokalne zagrożenia dla środowiska:

- Brak kompleksowej gospodarki wodno-ściekowej,
- Lokalne kotłownie węglowe, i opalanie węglem w większości gospodarstw domowych,
- Hałas i zanieczyszczenia komunikacyjne wzdłuż głównych tras komunikacyjnych,
- Zwiększony ruch turystyczny w weekendy i dni świąteczne przy niedostatecznej liczbie miejsc parkingowych w terenach rekreacyjnych np. zalewu „Bajkał” lub terenów w Chrzastawie Małej.

Wskazania dotyczące kształtowania i ochrony środowiska.

W celu poprawy jakości powietrza należy:

- zmniejszyć emisję zanieczyszczeń poprzez ograniczenie „emisji niskich” pochodzących z gospodarstw domowych i pojazdów samochodowych, przez wprowadzenie w miejsce węgla bardziej „czystych” paliw, jak gaz ziemny i olej opałowy a także urządzeń grzejnych o wysokiej sprawności cieplnej i stosowanie w budownictwie materiałów o wysokiej izolacyjności cieplnej oraz poprzez powszechne wprowadzenie katalizatorów spalin.
- Wzdłuż tras komunikacyjnych konieczne jest wprowadzenie pasów zieleni.

Do głównych problemów, związanych z ochroną środowiska wodnego terenu gminy należy gospodarka wodno-ściekowa terenów wiejskich. Dla odbudowy lub zabezpieczenia walorów przyrodniczych należy zatem:

- skanalizować i podłączyć do oczyszczalni wszystkie wsie zwodociągowane;
- eliminować zjawiska upuszczania ścieków z szamb do gruntu i rowów melioracyjnych;
- w zabiegach agrochemicznych stosować racjonalne dawki nawozowe
- w nawożeniu nie stosować nadmiernych dawek jednorazowych gnojowicy lub odpadów i ścieków utylizowanych rolniczo
- dbać o stan sanitarny w obrębie posesji i powierzchni terenu w ogólności
- zabezpieczyć studnie przed zanieczyszczeniem z powierzchni terenu, a likwidację ich przeprowadzać przez fachowe zaiłowanie
- zlikwidować odcieki z przyzmy nawozowych, kiszzonek i wszelkich innych składowisk
- eliminować zjawiska zanieczyszczenia koryt cieków i miejsc podmokłych odpadami
- składować odpady wyłącznie w miejscach wyznaczonych i zabezpieczonych przed pojawieniem się odcieków do gruntu lub wód powierzchniowych
- nielegalne lub nieprawidłowo urządzone wysypiska odpadów likwidować przez wywiezienie (a nie tylko przez wyrównanie i przykrycie) warstwą ziemną
- grunty o niskiej przydatności rolniczej zalesiać, jeżeli plan zagospodarowania nie przewiduje inaczej
- zalesiać lub zadrzewiać powierzchnie zagrożone erozją i denudacją.

Ważnym czynnikiem ograniczenia degradacji środowiska naturalnego jest też świadomość ekologiczna ludności w zakresie szkodliwości likwidacji toksycznych odpadów w paleniskach domowych, szkodliwości powszechnie stosowanego wypalania traw i ściernisk, „dzikiego” odprowadzania ścieków bytowych do rowów melioracyjnych i najbliższych cieków.

W zakresie ochrony wód należy przeprowadzić następujące działania:

- działania ochronne w zakresie gospodarki wodnej, w celu zapobieżenia narastającemu deficytowi wodnemu,
- inwentaryzację i likwidację „dzikich” punktów zrzutu ścieków,
- podniesienie sprawności istniejących oczyszczalni,
- budowa wiejskich sieci kanalizacyjnych wraz z kończącymi je sprawnymi oczyszczalniami ścieków,
- rozbudowa sieci monitoringu wód powierzchniowych,
- podejmowanie działań zapobiegających zanieczyszczeniu rzek w ramach zlewni,

W zakresie ochrony zasobów przyrodniczych oraz gospodarowania zasobami leśnymi należy wprowadzić następujące zasady:

- zachowanie bioróżnorodności, w tym aktywna ochrona ekosystemów i zasobów genowych oraz naturalny kierunek hodowli o zachowanej zgodności składu gatunkowego i siedlisk, przy odnawianiu nasadzeń należy korzystać z miejscowego materiału sadzonkowego,
- zwiększenie biologicznej odporności, w tym wprowadzenie domieszek gatunków liściastych o charakterze fitomelioracyjnym, działania ochronne wyprzedzające zagrożenia masowymi szkodnikami oraz powszechne stosowanie metod biologicznej ochrony lasów,
- prowadzenie bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego technologii prac leśnych,

- działania ochronne celem ochrony przeciwpożarowej i zapobieżenia erozji gruntów,
- zachowanie i ochrona obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów szczególnych, terenów w międzywalu (starorzeczy, oczek wodnych i podmokłych łąk) oraz użytków zielonych - bez możliwości zabudowy,
- objęcie prawną ochroną obszary o najcenniejszych walorach przyrodniczych,
- **zapewnienie pasa wolnego od zabudowy o szerokości 50m liczonego od granicy lasu (strefa ekotonowa), bez możliwości grodzenia i ingerowania w skład gatunkowy strefy.**

1.3.3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, tj. cech elementów zagospodarowania przestrzennego odnoszących się do przestrzeni historycznie ukształtowanej w wyniku działalności człowieka, zawierającej wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze, wskazuje się zasady, jakie należy stosować w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także jakimi należy się kierować w działaniach związanych z kreowaniem rozwoju gminy:

- należy zachować spójność systemu obszarów cennych przyrodniczo na terenie gminy Czernica i sąsiadujących gmin wraz z utrzymaniem ciągłości łączących je korytarzy ekologicznych,
- należy chronić naturalny charakter obszarów leśnych, terenów zalewowych rzek i potoków, zbiorników wodnych, obszarów podmokłych, terenów źródłiskowych i stref ochrony ujęć wody oraz obszarów graniczących z wyżej wym. terenami,
- przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę należy rozwijać istniejące w gminie układy urbanistyczne,
- należy chronić ekspozycję wartościowych obiektów i zespołów architektury poprzez ograniczanie wprowadzania elementów mogących stanowić ich przesłonę, przede wszystkim w widoku z głównych tras komunikacyjnych, parametry i wskaźniki zabudowy dobierać w sposób umożliwiający zachowanie istniejących punktów, otwarć i dróg widokowych, przy jednoczesnym uszanowaniu regionalnych tradycji budowlanych.

1.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Rozmieszczenie obszarów (stref) i wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej:

Chrząstawa Mała

- Strefa ochrony konserwatorskiej;
- Zabytki architektury i budownictwa

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Dom mieszkalny	ul. Kolejowa	8	budynek mieszkalny	-	-
2.	Dom mieszkalny	ul. Leśna	3	budynek mieszkalny	-	-
3.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Leśna	4	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-
4.	Dom mieszkalny	ul. Leśna	14	budynek mieszkalny	-	-
5.	Dom mieszkalny	ul. Leśna	25	budynek mieszkalny	-	-

6.	Stodoła	ul. Leśna koło nr 31		budynek gospodarczy	-	-
7.	Dom mieszkalny	ul. Leśna	35	budynek mieszkalny	-	-
8.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	2	budynek mieszkalny	-	-
9.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	8	budynek mieszkalny	-	-
10.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	11	budynek mieszkalny	-	-
11.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	19	budynek mieszkalny	-	-
12.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	25	budynek mieszkalny	-	-
13.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	38	budynek mieszkalny	-	-
14.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	43	budynek mieszkalny	-	-
15.	Budynek gospodarczy, stodoła	ul. Wrocławska	47	budynek gospodarczy	-	-
16.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	48	budynek mieszkalny	-	-
17.	Restauracja d. Biblioteka Gminna, d. Dom Ludowy	ul. Wrocławska	49	publiczny	-	-
18.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	53	budynek mieszkalny	-	-
19.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	54	budynek mieszkalny	-	-
20.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	55	budynek mieszkalny	-	-
21.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	56	budynek mieszkalny	-	-
22.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	59	budynek mieszkalny	-	-
23.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	62	budynek mieszkalny	-	-
24.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	67	budynek mieszkalny	-	-
25.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	68	budynek mieszkalny	-	-
26.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	73	budynek mieszkalny	-	-
27.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	84	budynek mieszkalny	-	-

Chrzęstawa Wielka

- Strefa ochrony konserwatorskiej;
- Zabytki architektury i budownictwa

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Zespół kościelny:					
a.	Kościół par. Niepokalanego Poczęcia NMP	ul. Wrocławska		kościół	A/1185/665/W	1992.05.08
b.	Cmentarz	ul. Wrocławska		cmentarz	-	-
c.	Magazyn	na cmentarzu		magazyn	-	-
2.	Zespół plebanii:					
a.	Plebania	ul. Wrocławska	9	plebania	-	-
b.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Wrocławska	9	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-
3.	Cmentarz poewangelicki	na pd.-wsch. krańcu wsi		cmentarz	-	-
4.	Klasztor ss. Józefitek	ul. Wrocławska	14	klasztor	-	-
5.	Dom mieszkalny	ul. Polna	1	budynek	-	-

				mieszkalny		
6.	Szkoła podstawowa, d. szkoła parafialna	ul. Wrocławska		szkoła	-	-
7.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	5	budynek mieszkalny	-	-
8.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	7	budynek mieszkalny	-	-
a.	Budynek gospodarczy	ul. Wrocławska	7	budynek gospodarczy	-	-
9.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	12	budynek mieszkalny	-	-
a.	Budynek gospodarczy, stodoła	ul. Wrocławska	12	budynek gospodarczy	-	-
10.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	15	budynek mieszkalny	-	-
11.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	16	budynek mieszkalny	-	-
12.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	22	budynek mieszkalny	-	-
13.	Dom mieszkalno-przemysłowy	ul. Wrocławska	26/28	budynek mieszkalny	-	-
14.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	46	budynek mieszkalny	-	-
15.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	49	budynek mieszkalny	-	-
16.	Szopa	ul. Wrocławska	51	budynek gospodarczy	-	-
17.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	53	budynek mieszkalny	-	-
18.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	55	budynek mieszkalny	-	-
19.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	65	budynek mieszkalny	-	-
20.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	74	budynek mieszkalny	-	-
21.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Wrocławska	78	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-
22.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	80	budynek mieszkalny	-	-
23.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	82/1-2-3	budynek mieszkalny	-	-
24.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	89	budynek mieszkalny	-	-
25.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	100	budynek mieszkalny	-	-
26.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	129	budynek mieszkalny	-	-

Zabytki archeologiczne:

- 1/3/80-31 AZP, ślad osadnictwa; kultura łużycka, okres halsztacki,
- 2/4/80-31 AZP, osada; XV – XVI w, 22 skorupy bez lokalizacji

Czernica

- strefa ochrony konserwatorskiej;
- strefa „E” – ochrony ekspozycji – wieś Czernica (stanowisko archeologiczne 1/48/81-30),
- strefa „W” – ochrony reliktywów archeologicznych (stanowisko archeologiczne 1/48/81-30)

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Cmentarz katolicki	we wsch. części wsi		cmentarz	-	
2.	Dom mieszkalny	ul. brata Alberta Chmielowskiego	4	budynek mieszkalny	-	-
3.	Dom mieszkalny	ul. Fabryczna	1	budynek mieszkalny	-	-
4.	Dom mieszkalny	ul. Kochanowskiego	3	budynek mieszkalny	-	-
5.	Transformator	ul. Kochanowskiego	12	transformator	-	-
6.	Dom mieszkalny	ul. Kolejowa	1	budynek mieszkalny	-	-
7.	Zespół dworca					
a.	Budynek dworca	ul. Kolejowa	12	dworzec	-	-
b.	Nastawnia I	ul. Kolejowa	12	inny	-	-
c.	Nastawnia II	ul. Kolejowa		inny	-	-
8.	Budynek gospodarczy	ul. Odrzańska	13	budynek gospodarczy	-	-
9.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Odrzańska	38	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-
10.	Zabudowania gospodarcze	ul. Odrzańska (naprzeciwko nr 37)		budynek gospodarczy	-	-
11.	Dom mieszkalny	ul. Ogrodowa	2	budynek mieszkalny	-	-
12.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	2	budynek mieszkalny	-	-
13.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	14	budynek mieszkalny	-	-
14.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	26-28-30	budynek mieszkalny	-	-
15.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	27	budynek mieszkalny	-	-
16.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Wrocławska	33	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-
17.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	39	budynek mieszkalny	-	-
18.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	47	budynek mieszkalny	-	-
19.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	49	budynek mieszkalny	-	-
20.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	51	budynek mieszkalny	-	-
21.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	53	budynek mieszkalny	-	-
22.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	66	budynek mieszkalny	-	-

23.	Szkoła podstawowa	ul. Wrocławska	78	szkoła	-	-
24.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	90	budynek mieszkalny	-	-
a.	Budynek gospodarczy	ul. Wrocławska	92	budynek gospodarczy	-	-
25.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	102	budynek mieszkalny	-	-
26.	Dzwonnica pożarowa			dzwonnica	-	-

Zabytki archeologiczne:

1/8/81-31 epoka kamienia, narzędzie krzemienne

1/48/81-30 grodzisko stożkowate; późne średniowiecze XIV – XV w., w strefie „W”, „E”, ochrony konserwatorskiej – wpisany do RZ 48/90/Arch z dnia 22/06/1965r.

2/49/81-30 cmentarzysko szkieletowe; wczesne średniowiecze;

3/50/81-30 ślad osadnictwa; pradzieje; osada, kultura przeworska, laten II – I w. p.n.e.? ślad osadnictwa; późne średniowiecze;

5/52/81-30 ślad osadnictwa; pradzieje;

6/53/81-30 ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;

8/55/81-30 znalezisko luźne, późne średniowiecze (lokalizacja przybliżona – rejon ul. Wojska Polskiego; K. Kamiński, Grot broni drzewcowej z Czernicy, Śląskie Sprawozdania Archeologiczne, t. 38, s. 383-386)

Dobrzykowice

- strefa ochrony konserwatorskiej;

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Kościół fil. Narodzenia NMP	ul. Wrocławska		kościół	A/1186/1785	1966.08.20
a.	Cmentarz			cmentarz	-	-
2.	Dom mieszkalny	ul. Krótka	2	budynek mieszkalny	-	-
3.	Dom mieszkalny	ul. Krótka	4	budynek mieszkalny	-	-
4.	Dom mieszkalny	ul. Krótka	6	budynek mieszkalny	-	-
5.	Dom mieszkalny	ul. Krótka	5	budynek mieszkalny	-	-
a.	Budynek gospodarczy, stodoła	ul. Krótka	5	budynek gospodarczy	-	-
6.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	2/4	budynek mieszkalny	-	-

Zabytki archeologiczne:

2/12/80-30 osada; kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, III w. n. e.; osada; wczesne średniowiecze; MAW – mapa 2893; AWSPŚ – poszyt 664 archiwum IZA, PSOZ – teczka Dobrzykowice;

1/11/80-30 osada; kultura przeworska, okres wpływów rzymskich; MAW – mapa 2893; AWSPŚ – poszyt 664; archiwum IZA PSOZ – teczka Dobrzykowice;
 3/13/80-30 ślad osadnictwa, neolit;
 4/14/80-30 ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich – wczesny;
 8/18/80-30 ślad osadnictwa, pradzieje;
 9/19/80-30 ślad osadnictwa, pradzieje;
 7/17/80-30 ślad osadnictwa, pradzieje;
 6/16/80-30 ślad osadnictwa, pradzieje;
 5/15/80-30 osada, pradzieje; ślad osadnictwa, kultura łużycka, epoka brązu – halsztat; ślad osadnictwa kultura przeworska, okres wpływów rzymskich.

Gajków

- strefa ochrony konserwatorskiej,
- strefa „W” – ochrony relikwów archeologicznych (stanowisko archeologiczne 10/12/81-30 AZP)

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Zespół kościelny					
a.	Kościół par. św. Małgorzaty	ul. Główna	33-35	kościół	A/1187/1248	1965.03.05
b.	Mur z kaplicami przy kościele			ogrodzenie	-	-
c.	Cmentarz	ul. Główna		cmentarz	-	-
d.	Plebania	ul. Główna	31	plebania	-	-
e.	Stodoła przy plebanii	ul. Główna	31	budynek gospodarczy	-	-
2.	Cmentarz katolicki	w pd.-zach. części wsi		cmentarz	-	-
3.	Dom mieszkalny	ul. Główna	5	budynek mieszkalny	-	-
4.	Dom mieszkalny	ul. Główna	24	budynek mieszkalny	-	-
5.	Dom mieszkalny	ul. Główna	28	budynek mieszkalny	-	-
6.	Dom mieszkalny	ul. Główna	36	budynek mieszkalny	-	-
7.	Dom mieszkalny	ul. Główna	38	budynek mieszkalny	-	-
8.	Dom mieszkalny	ul. Główna	46	budynek mieszkalny	-	-
9.	Dom mieszkalny	ul. Główna	48	budynek mieszkalny	-	-
10.	Gospoda	ul. Główna	60	publiczny	A/3795/702/W	1995.03.02
11.	Dom mieszkalny	ul. Główna	53	budynek mieszkalny	-	-
12.	Dom mieszkalny	ul. Główna	55	budynek mieszkalny	-	-
13.	Dom mieszkalny	ul. Główna	82	budynek mieszkalny	-	-
14.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Polna	1	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-
15.	Dom mieszkalny	ul. Polna	2	budynek mieszkalny	-	-
16.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Poprzeczna	2	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-
17.	Dom mieszkalny, d. plebania	ul. Przedszkolna	1	budynek mieszkalny	-	-

18.	Most drogowy	Kanał Janowicki		most	-	-
-----	--------------	-----------------	--	------	---	---

Zabytki archeologiczne:

- 1/3/81-30 obozowisko, kultura komornicka?, mezolit; grób szkieletowy, neolit; osada?, kultura łużycka?, epoka brązu;
- 2/4/81-30 osada, wczesne średniowiecze; osada, późne średniowiecze;
- 3/5/81-30 ślad osadnictwa, neolit; ślad osadnictwa, kultura łużycka?, epoka brązu – okres halsztacki?; ślad osadnictwa, kultura przeworska, późny okres rzymski; ślad osadnictwa, pradzieje; osada, późne średniowiecze;
- 4/6/81-30 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.;
- 5/7/81-30 ślad osadnictwa; kultura przeworska, I w. p.n.e.
- 6/8/81-30 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;
- 7/9/81-30 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;
- 8/10/81-30 ślad osadnictwa, kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki;
- 10/12/81-30 grodzisko stożkowate; koniec XIII w. – XIV w. objęte strefą „W” – wpisane do RZ 49/230/Arch. z dnia 16.05.1966 roku położone na południe od wsi, na prawym brzegu Odry;
- 17/19/81-30 osada?, późne średniowiecze;
- 18/20/81-30 osada, późne średniowiecze;
- 19/21/81-30 osada, pradzieje; osada, kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki;
- 20/22/81-30 ślad osadnictwa, pradzieje; ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze; osada XIV–XVI w.
- 21/23/81-30 ślad osadnictwa, pradzieje; ślad osadnictwa, XII–XIV w.

stanowiska bez lokalizacji:

- ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze stanowisko nr 11/13
- ślad osadnictwa; późne średniowiecze stanowisko nr 12/14
- ślad osadnictwa; pradzieje stanowisko nr 13/15
- ślad osadnictwa; epoka kamienia stanowisko nr 14/16
- ślad osadnictwa; późne średniowiecze stanowisko nr 15/17
- ślad osadnictwa; późne średniowiecze stanowisko nr 16/18

Jeszkowice

- strefa ochrony konserwatorskiej;

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Cmentarz poewangelicki	na pn.-zach. od wsi		cmentarz	-	-
2.	Park pałacowy			park	-	-
3.	Dom mieszkalny	ul. Główna	19	budynek mieszkalny	-	-

4.	Dom mieszkalny	ul. Główna	21	budynek mieszkalny	-	-
5.	Dom mieszkalny	ul. Główna	25	budynek mieszkalny	-	-
6.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Główna	39	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-
7.	Dom mieszkalny	ul. Główna	41	budynek mieszkalny	-	-
8.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Główna	49	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-
9.	Dom mieszkalny	ul. Główna	64	budynek mieszkalny	-	-
10.	Dom Kultury	ul. Główna	68	publiczny	-	-
11.	Dom mieszkalny	ul. Jelczańska	21/23	budynek mieszkalny	-	-
12.	Stopień wodny „Janowice”:			przemysłowy	-	-
a.	Elektrownia wodna			przemysłowy	-	-
b.	Jaz iglicowo-koźłowy			przemysłowy	-	-
c.	Budynek szopy jazowej			budynek gospodarczy	-	-
d.	Budynek dyżurki służy I			inny	-	-
e.	Śluza komorowa „Janowice I”			przemysłowy	-	-
f.	Most drogowy nad służą I			most	-	-
g.	Śluza komorowa „Janowice II”			przemysłowy	-	-
h.	Most drogowy nad służą II			most	-	-

Zabytki archeologiczne:

6/9/81-30 grodzisko stożkowate?; XIII – XIV w.?

stanowisko nr 6/29 Jest to najprawdopodobniej grodzisko, o którym wiadomość (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. Objęte strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „W”.

10/33/81-30 ślad osadnictwa, pradziej; ślad osadnictwa, neolit; osada, kultura przeworska, II – I w. p.n.e.; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze, faza młodsza; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;

11/34/81-30 osada?, pradziej; osada?, wczesne średniowiecze, faza starsza; osada, kultura przeworska, II-I w. p.n.e. – 1 poł. V w. n.e., okres rzymski (faza C); ślad osadnictwa, późne średniowiecze;

12/35/81-30 ślad osadnictwa, pradziej; ślad osadnictwa, epoka kamienia; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;

13/36/81-30 osada, kultura przeworska, IV w. n.e. – 1 poł. V w. n.e.; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;

14/37/81-30 osada?, późne średniowiecze;

15/38/81-30 ślad osadnictwa, epoka kamienia; osada, X – XIII w.; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;

16/39/81-30 ślad osadnictwa, pradziej; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;

17/40/81-30 osada, późne średniowiecze;

18/41/81-30 ślad osadnictwa, pradziej; ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres rzymski, fazy C–D; ślad osadnictwa wczesne średniowiecze, faza starsza; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;

19/42/81-30 ślad osadnictwa, pradziej; osada?, kultura przeworska, późny okres rzymski – okres rzymski;

20/43/81-30 osada?, pradziej; osada, X–XI w.; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;

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

- strefa ochrony konserwatorskiej;

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Park pałacowy			park	-	-
2.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Podwale	4	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-
3.	Dom mieszkalno-usługowy	ul. Spółdzielcza	10, 12, 14	budynek mieszkalny	-	-
4.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	37	budynek mieszkalny	-	-
5.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Wrocławska	42	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-
6.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	43	budynek mieszkalny	-	-
7.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	59	budynek mieszkalny	-	-
8.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	61	budynek mieszkalny	-	-
9.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	61	budynek mieszkalny	-	-
10.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	73	budynek mieszkalny	-	-
11.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	89	budynek mieszkalny	-	-
12.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	93	budynek mieszkalny	-	-
13.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	108	budynek mieszkalny	-	-
14.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	142	budynek mieszkalny	-	-

15.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	160	budynek mieszkalny	-	-
16.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	164	budynek mieszkalny	-	-
17.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	170	budynek mieszkalny	-	-
18.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	187	budynek mieszkalny	-	-
a.	Budynek gospodarczy	ul. Wrocławska	187	budynek gospodarczy	-	-
19.	Most drogowy	Kanał Janowicki		most	-	-

Zabytki archeologiczne:

1/1/81-30 ślad osadnictwa, kultura łużycka?, epoka brązu – okres halsztacki;

2/2/81-30 ślad osadnictwa, pradziej; osada?, kultura łużycka – okres halsztacki; osada, XIV–XVI w.

Krzyków

- strefa ochrony konserwatorskiej;

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Dom mieszkalny	ul. Główna	7	budynek mieszkalny	-	-
2.	Dom mieszkalny	ul. Główna	9	budynek mieszkalny	-	-
3.	Dom mieszkalny	ul. Główna	31	budynek mieszkalny	-	-
a.	Budynek gospodarczy	ul. Główna	31	budynek gospodarczy	-	-
4.	Dom mieszkalny	ul. Główna	42	budynek mieszkalny	-	-
5.	Dom mieszkalny	ul. Główna	54	budynek mieszkalny	-	-

Zabytki archeologiczne:

1/27/80-30 osada, kultura łużycka, epoka brązu – halsztat;

2/28/80-30 ślad osadnictwa, pradziej;

3/29/80-30 ślad osadnictwa, pradziej;

4/30/80-30 ślad osadnictwa, pradziej;

5/31/80-30 osada, pradziej; ślad osadnictwa, kultura łużycka, epoka brązu-halsztat

Łany

- strefa ochrony konserwatorskiej;

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Dom mieszkalny	ul. Odrzańska	5	budynek mieszkalny	-	-
2.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Odrzańska	7	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-

a.	Budynek inwentarski	ul. Odrzańska	7	budynek gospodarczy	-	-
3.	Dom mieszkalny	ul. Odrzańska	14	budynek mieszkalny	-	-

Zabytki archeologiczne:

1/32/80-30 osada, późne średniowiecze

Nadolice Małe

- strefa ochrony konserwatorskiej;

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Dom mieszkalny	ul. Zielona	4	budynek mieszkalny	-	-
2.	Dom mieszkalny	ul. Zielona	9	budynek mieszkalny	-	-
3.	Dom mieszkalny	ul. Zielona	13	budynek mieszkalny	-	-
4.	Dom mieszkalny	ul. Zielona	18	budynek mieszkalny	-	-
5.	Dom mieszkalny	ul. Zielona	20	budynek mieszkalny	-	-
6.	Dom mieszkalny	ul. Zielona	25	budynek mieszkalny	-	-

Zabytki archeologiczne:

1/51/80-30 osada, wczesne średniowiecze; osada, późne średniowiecze;

Nadolice Wielkie

- strefa ochrony konserwatorskiej;

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Kościół fil. MB Różańcowej	ul. Boczna	7	kościół	A/1188/704/W	1995.03.31
2.	Cmentarz poewangelicki	na pn. od wsi		cmentarz	-	-
a.	Mauzoleum			mauzoleum	-	-
3.	Zespół pałacowo-folwarczny:					
a.	Pałac	ul. Stawowa	12e	pałac	-	-
b.	Zespół obór	ul. Stawowa	12	budynek gospodarczy	-	-
c.	Park pałacowy			park	-	-
4.	Dom mieszkalny	ul. Boczna	3-5	budynek mieszkalny	-	-
5.	Dom mieszkalny	ul. Boczna	9, 11	budynek mieszkalny	-	-
6.	Dom mieszkalny	ul. Lipowa	1	budynek mieszkalny	-	-
7.	Dom mieszkalny	ul. Lipowa	3	budynek mieszkalny	-	-
8.	Dom mieszkalny	ul. Stawowa	1	budynek	-	-

				mieszkalny		
9.	Dom mieszkalny	ul. Stawowa	3	budynek mieszkalny	-	-
10.	Dom mieszkalny	ul. Stawowa	12	budynek mieszkalny	-	-
11.	Dom mieszkalny	ul. Stawowa	13	budynek mieszkalny	-	-
12.	Dom mieszkalny	ul. Stawowa	14	budynek mieszkalny	-	-
13.	Stacja kolejowa, ob. dom mieszkalny	ul. Wrocławska	4	dworzec	-	-
14.	Dom Ludowy	ul. Wrocławska koło nr 7		publiczny	-	-
15.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	9	budynek mieszkalny	-	-
16.	Szkoła podstawowa	ul. Wrocławska	15	szkoła	-	-
17.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	45, 47	budynek mieszkalny	-	-
18.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	57	budynek mieszkalny	-	-
19.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	66	budynek mieszkalny	-	-
20.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Wrocławska	69	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-

Zabytki archeologiczne:

- 1/33/80-30 osada, wczesne średniowiecze, fazy młodsze;
2/34/80-30 ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich – okres wędrówek ludów;
3/35/80-30 ślad osadnictwa, epoka kamienia; osada, kultura łużycka, epoka brązu; osada, wczesne średniowiecze;
4/36/80-30 ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich;
5/37/80-30 ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich – okres wędrówek ludów;
6/38/80-30 ślad osadnictwa, neolit;
7/39/80-30 osada, pradzieje;
8/40/80-30 osada, pradzieje;
9/41/80-30 osada, pradzieje;
10/42/80-30 osada, pradzieje;
11/43/80-30 osada, pradzieje;
12/44/80-30 ślad osadnictwa, pradzieje;
13/45/80-30 osada, pradzieje;
14/46/80-30 ślad osadnictwa, pradzieje; osada, późne średniowiecze;
15/47/80-30 ślad osadnictwa, pradzieje; osada, późne średniowiecze;
16/48/80-30 ślad osadnictwa, pradzieje;
17/49/80-30 ślad osadnictwa, pradzieje;
18/50/80-30 ślad osadnictwa, pradzieje; osada, późne średniowiecze;

Nadolice Wielkie (Przysiółek Wieściszów)

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
5.	Zespół młyna:					
a.	Zbożowy młyn wodny	ul. Boczna	5	młyn	A/3796/598/W	1988.12.30
b.	Dom mieszkalny, d. dom młynarza	ul. Boczna	5	budynek mieszkalny	A/3796/598/W	1988.12.30
c.	Chlewnia	ul. Boczna	5	budynek gospodarczy	A/3796/598/W	1988.12.30

Ratowice

- strefa ochrony konserwatorskiej;

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Kościół par. św. Antoniego	ul. Wrocławska		kościół	-	-
a.	Plebania	ul. Wrocławska	56	plebania	-	-
2.	Cmentarz poewangelicki	na pn.-wsch. krańcu wsi		cmentarz	-	-
3.	Dom mieszkalny	ul. Cicha	1	budynek mieszkalny	-	-
4.	Budynek gospodarczy	ul. Odrzańska	3	budynek gospodarczy	-	-
5.	Stodoła	ul. Odrzańska	13	budynek gospodarczy	-	-
6.	Stodoła	ul. Odrzańska	16	budynek gospodarczy	-	-
7.	Dom mieszkalny	ul. Odrzańska	18	budynek mieszkalny	-	-
8.	Dom mieszkalny	ul. Odrzańska	31	budynek mieszkalny	-	-
9.	Dom mieszkalny	ul. Odrzańska	32	budynek mieszkalny	-	-
10.	Dom mieszkalny	ul. Odrzańska między 32 a 34		budynek mieszkalny	-	-
11.	Willa	ul. Odrzańska	33	budynek mieszkalny	-	-
12.	Dom mieszkalny	ul. Odrzańska	38	budynek mieszkalny	-	-
13.	Stodoła	ul. Odrzańska	45	budynek gospodarczy	-	-
14.	Dom mieszkalny	ul. Odrzańska	47	budynek mieszkalny	-	-
a.	Budynek gospodarczy	ul. Odrzańska	47	budynek gospodarczy	-	-
15.	Budynek gospodarczy	ul. Odrzańska	55	budynek gospodarczy	-	-
16.	Dom mieszkalny	ul. Polna	2	budynek mieszkalny	-	-
a.	Budynek gospodarczy	ul. Polna	2	budynek gospodarczy	-	-
17.	Dom mieszkalny	ul. Polna	4	budynek	-	-

				mieszkalny		
18.	Dom mieszkalny	ul. Polna	42	budynek mieszkalny	-	-
19.	Budynek gospodarczy	ul. Spacerowa za nr 4		budynek gospodarczy	-	-
20.	Dom mieszkalny	ul. Spokojna	1	budynek mieszkalny	-	-
21.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Sportowa	15/17	budynek mieszkalno-gospodarczy	-	-
22.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	4	budynek mieszkalny	-	-
23.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	8	budynek mieszkalny	-	-
24.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	10/1-2-3	budynek mieszkalny	-	-
25.	Budynek gospodarczy	ul. Wrocławska	12	budynek gospodarczy	-	-
26.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	16	budynek mieszkalny	-	-
27.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	20	budynek mieszkalny	-	-
28.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	22	budynek mieszkalny	-	-
29.	Dom mieszkalny, ob. szkoła i przedszkole	ul. Wrocławska	36	budynek mieszkalny	-	-
30.	Budynek mieszkalno-usługowy (świetlica, biblioteka)	ul. Wrocławska	50, 52, 52a	budynek mieszkalny	-	-
31.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	57	budynek mieszkalny	-	-
32.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	59	budynek mieszkalny	-	-
33.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	61	budynek mieszkalny	-	-
34.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	62	budynek mieszkalny	-	-
35.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	69	budynek mieszkalny	-	-
36.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	73	budynek mieszkalny	-	-
37.	Budynek gospodarczy, stodoła	ul. Wrocławska	73	budynek gospodarczy	-	-
38.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	75	budynek mieszkalny	-	-
39.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	79	budynek mieszkalny	-	-
40.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	91	budynek mieszkalny	-	-
41.	Budynek gospodarczy	ul. Wrocławska	91	budynek gospodarczy	-	-
42.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	101	budynek mieszkalny	-	-
43.	Budynek gospodarczy	ul. Wrocławska	101	budynek gospodarczy	-	-
44.	Budynek usługowy, d. szkoła	ul. Wrocławska	111	inny	-	-
45.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	117	budynek	-	-

				mieszkalny		
46.	Budynek gospodarczy	ul. Wrocławska	117	budynek gospodarczy	-	-
47.	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska	119	budynek mieszkalny	-	-
48.	Zespół śluzy „Ratowice”:					
a.	Wodomistrzówka			inny	-	-
b.	Budynek dyżurki śluzy			inny	-	-
c.	Most drogowy nad śluzą			most	-	-
d.	Śluza pociągowa			przemysłowy	-	-
e.	Śluza komorowa „Ratowice”	500 m na pd. od wsi		przemysłowy	-	-
f.	Jaz iglicowo-koźłowy			przemysłowy	-	-

Wojnowice

- strefa ochrony konserwatorskiej;

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Kościół fil. św. Wawrzyńca	ul. Główna	26	kościół	A/1189/692/W	1994.05.16
a.	Cmentarz poewangelicki			cmentarz		
2.	Cmentarz poewangelicki	na wsch. krańcu wsi		cmentarz		
3.	Cmentarz katolicki	na pd. od wsi		cmentarz		
4.	Dom mieszkalny	ul. Główna	3	budynek mieszkalny		
5.	Świetlica	ul. Główna koło nr 3		publiczny		
6.	Dom mieszkalny	ul. Główna	5	budynek mieszkalny		
7.	Dom mieszkalny	ul. Główna	8	budynek mieszkalny		
8.	Dom mieszkalny	ul. Główna	10	budynek mieszkalny		
9.	Dom mieszkalny	ul. Główna	12	budynek mieszkalny		
10.	Dom mieszkalny	ul. Główna	14/16	budynek mieszkalny		
11.	Dom mieszkalny	ul. Główna	18	budynek mieszkalny		
12.	Dom mieszkalny	ul. Główna	24	budynek mieszkalny		
13.	Dom mieszkalny	ul. Główna	25	budynek mieszkalny		
14.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Główna	29	budynek mieszkalno-gospodarczy		
15.	Dom mieszkalny	ul. Główna	30	budynek mieszkalny		
16.	Dom mieszkalny	ul. Główna	32	budynek mieszkalny		
17.	Dom mieszkalny	ul. Główna	37	budynek mieszkalny		
18.	Stajnia	ul. Główna	38	budynek gospodarczy		
19.	Dom mieszkalny	ul. Główna	40	budynek mieszkalny		
a.	Stajnia	ul. Główna	40	budynek gospodarczy		
20.	Gospoda, ob. świetlica wiejska	ul. Główna	41	publiczny		

21.	Dom mieszkalny	ul. Główna	45	budynek mieszkalny		
22.	Dom mieszkalny	ul. Główna	48	budynek mieszkalny		
23.	Dom mieszkalny	ul. Główna	49	budynek mieszkalny		
24.	Dom mieszkalny	ul. Główna	50	budynek mieszkalny		
25.	Dom mieszkalny	ul. Główna	52	budynek mieszkalny		
26.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Główna	55	budynek mieszkalno-gospodarczy		
27.	Dom mieszkalny	ul. Główna	56, 58	budynek mieszkalny		
28.	Dom mieszkalny	ul. Główna	57	budynek mieszkalny		
29.	Dom mieszkalny	ul. Główna	59	budynek mieszkalny		

Zabytki archeologiczne:

- 1/44/81-30 ślad osadnictwa, kultura łużycka, V okres epoki brązu – okres halsztacki;
 2/45/81-30 osada, późne średniowiecze;
 3/46/81-30 ślad osadnictwa, pradziej; osada, późne średniowiecze;
 4/47/ 81-30 ślad osadnictwa; kultura przeworska?; okres rzymski, późny?; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
 6/1/81-31 ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
 5/9/81-30 cmentarzysko?, epoka brązu, brak lokalizacji.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania w strefach wymienionych w ust. 1 powinny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz pożądaných zasad ochrony konserwatorskiej.

3. Działania konserwatorskie w strefie winny zmierzać do:

- zachowania historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- konserwacji zachowanych historycznych elementów układu przestrzennego, szczególnie: posadzki (nawierzchnie, ciek i zbiorniki wodne, sposób użytkowania gruntów), ścian (zabudowa, zieleń) oraz dążenia do usunięcia elementów zniekształcających założenia historyczne i odtworzenia elementów zniszczonych w oparciu o szczegółowe warunki określone każdorazowo przez właściwego Konserwatora Zabytków,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- usunięcia obiektów dysharmonizujących,
- dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów i nawiązanie do ich programu historycznego oraz eliminację funkcji uciążliwych.

1.5. UWARUNKOWANI I KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1.5.1. 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).

Lokalizacja budynków wzdłuż linii kolejowej powinna spełniać warunek odległości minimum 30 m od terenów kolejowych.

W Wieloletnim Programie Inwestycji Kolejowych na lata 2010-2013 sporządzonym przez PKP zakłada się na terenie gminy budowę linii kolejowej dużych prędkości. Ostateczny przebieg linii na terenie gminy nie jest ostatecznie sprecyzowany. Należy się jednak liczyć z jej przebiegiem przez gminę. Na rysunku Studium przedstawiono orientacyjny przebieg linii kolejowej dużych prędkości.

1.5.2. Komunikacja drogowa

1. Studium określa układ dróg – głównych, zbiorczych, 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:
 - drogi relacji Bielany – Łany – Długoleka (stanowiącej tzw. wschodnią obwodnicę Wrocławia) kategorii drogi wojewódzkiej; docelowo dwujezdniowej,
 - drogi relacji Wrocław (Swojczyce - Wojnów) – 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:
 - obecnej drogi wojewódzkiej nr 455 (o obecnie przypisanej – do czasu wybudowania drogi wymienionej w ust. 2 pkt 2 – klasie drogi głównej),
 - obecnej drogi powiatowej nr 1535D, której wschodni odcinek ma zostać włączony w trasę drogi wymienionej w ust. 2 pkt 2,
 - obecnej drogi powiatowej nr 1923D,
 - 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,
 - odcinka obecnej drogi powiatowej nr 1922D, łączącej drogę wymienioną w pkt 4 ze wschodnią obwodnicą Wrocławia,
 - południowego odcinka drogi powiatowej nr 1928D od skrzyżowania z obecną drogą powiatową nr 1535D.
4. Ustalane w aktach prawa miejscowego drogi i ulice lokalne winny mieć szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 15 m, z wyjątkiem obszarów zabudowanych lub miejsc o szczególnych warunkach terenowych, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącego zagospodarowania i granic władania.
5. Drogi i ulice dojazdowe projektowane na obszarach niezabudowanych zabudowy powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10 m, a na terenach z istniejącą zabudową szerokości dostosowane do lokalnych możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania.
6. Drogi wewnętrzne powinny mieć szerokości odpowiednie dla sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów, w granicach których zostają wyznaczane; zaleca się ustalanie szerokości co najmniej 6 m.

1.5.3. Infrastruktura techniczna

1. Zaopatrzenie w wodę

Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę przyjęto w oparciu o istniejący na terenie gminy system zaopatrzenia w wodę, wielkość aktualnych zasobów eksploatacyjnych ujęć wody podziemnej oraz o prognozowaną liczbę mieszkańców.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Czernica nr VIII/38/2007 wyznaczono 2260 ha terenów mieszkaniowych (i mieszkaniowych z innymi funkcjami), których pojemność określono na około 11 300 mieszkań dla ponad 32 tys. mieszkańców. Przy założeniu dotychczasowej intensywności zabudowy mieszkaniowej (ok. 1000 m² /mieszkanie), pojemność wyznaczonych w ww. Studium terenów (przy wskaźniku liczebności gospodarstwa domowego – 2,8 osoby) określono na ponad 64 tys. mieszkańców.

W opracowywanym aktualnie Studium liczba mieszkańców wynikająca z chłonności wszystkich wyznaczonych terenów o funkcji mieszkaniowej wzrosła o ok. 20 % w stosunku do określonej w poprzednim opracowaniu i oszacowana została na ok. 75 tyś.

Zapotrzebowanie wody

W Studium określono szacunkowe zapotrzebowanie wody na cele bytowo – komunalne.

Obliczenia przeprowadzono w oparciu o:

- liczbę mieszkańców wynikającą z chłonności wszystkich wyznaczonych w Studium terenów o funkcji mieszkaniowej,
- scalone wskaźniki zapotrzebowania wody na cele bytowo – komunalne, które obejmują potrzeby gospodarstw domowych, usług i instytucji oraz przydomowej hodowli zwierząt gospodarskich, eksploatacji pojazdów i maszyn. Do obliczeń przyjęto jednostkowy wskaźnik - 100 l/Mkd oraz współczynnik nierównomierności dobowej – 1,3 i godzinowej – 2,0.

Obliczenie zapotrzebowania wody na cele związane z aktywnością gospodarczą, na tym etapie opracowania, obciążone jest dużym współczynnikiem błędu. W Studium wyznaczone zostały bowiem tereny pod działalność gospodarczą bez precyzowania rodzaju produkcji oraz charakteru przemysłu. Potrzeby wodne powinny być określone przy ustalaniu konkretnej działalności produkcyjnej i usługowej.

Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę na cele bytowo – komunalne wynosi:

$$Q_{\text{śrd}} = 7\,500 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{maxd}} = 9\,750 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{maxh}} = 812,5 \text{ m}^3/\text{h}$$

Rozbudowa systemów zaopatrzenia w wodę

W celu zaopatrzenia w wodę terenów wyznaczonych w Studium niezbędna jest rozbudowa istniejącego na terenie gminy systemu zaopatrzenia w wodę.

Przy założeniu tak znacznego wzrostu zaludnienia, zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęć wody podziemnej, wynoszące $Q_e = 140 \text{ m}^3/\text{h}$ nie gwarantują pokrycia prognozowanego zapotrzebowania wody na cele bytowo-komunalne, co spowoduje wystąpienie w okresie perspektywicznym deficytu w zaopatrzeniu w wodę gminy Czernica.

W Studium proponuje się rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia opartego na ujęciach wód podziemnych w Nadolicach Wielkich, budowę nowych ujęć na terenie gminy lub dostawę wody w ilości wynikającej z potrzeb z sieci wodociągowej miasta Wrocławia.

W Studium przewiduje się zatem następujące kierunki rozwoju w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- modernizację i rozbudowę stosownie do potrzeb istniejących lub budowę nowych ujęć wód podziemnych,
- modernizację i rozbudowę stosownie do potrzeb lub budowę nowej stacji uzdatniania wody wraz z obiektami towarzyszącymi,
- zasilanie z sieci wodociągowej miasta Wrocławia,
- rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na tereny planowanej zabudowy,
- modernizację istniejącej sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w wymaganej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem do terenów wyznaczonych pod zabudowę,
- przebudowę istniejącej sieci wodociągowej na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową.

Z uwagi na długofalowy proces realizacji założonego w Studium rozwoju urbanizacji gminy, konieczna jest weryfikacja na bieżąco zapotrzebowania wody. Na obszarach związanych z aktywnością gospodarczą dopuszcza się budowę ujęć własnych oraz ograniczenie lokalizacji usług, przemysłu i produkcji o charakterze wodochłonnym.

2. Gospodarka ściekowa

Kierunki rozwoju odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków przyjęto w oparciu o istniejący na terenie gminy stan gospodarki ściekowej oraz o prognozowaną ilość ścieków.

Bilans ścieków

W Studium określono szacunkowe ilości ścieków bytowo – komunalnych. Obliczenia przeprowadzono przy założeniu, że ich ilość jest pochodną ilości dostarczanej wody i wynosi zazwyczaj 75 – 90% potrzeb wodnych. Do obliczeń przyjęto 90%.

Obliczenie ilości ścieków z terenów związanych z aktywnością gospodarczą, na tym etapie opracowania, obciążone jest dużym współczynnikiem błędu. W Studium wyznaczone zostały bowiem tereny pod działalność gospodarczą bez precyzowania rodzaju produkcji oraz charakteru przemysłu. Rzeczywiste ilości ścieków powinny być określone przy ustalaniu konkretnej działalności produkcyjnej i usługowej.

Szacunkowy bilans ścieków bytowo – komunalnych

$$\begin{aligned} Q_{\text{śrd}} &= 6\,750 \text{ m}^3/\text{d} \\ Q_{\text{maxd}} &= 8\,775 \text{ m}^3/\text{d} \\ Q_{\text{maxh}} &= 731,2 \text{ m}^3/\text{h} \end{aligned}$$

Systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków.

W celu odprowadzenia i oczyszczenia ścieków z terenów aktualnie nie skanalizowanych oraz z terenów wyznaczonych w studium pod nowe zainwestowanie przewiduje się rozbudowę i modernizację istniejących systemów kanalizacyjnych

W założonych kierunkach rozwoju systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków przyjęto jako uwarunkowanie istniejący system gospodarki ściekowej na terenie gminy oraz planowaną likwidację pól w Dobrzykowicach.

Obecnie ścieki komunalne z terenu wsi: Dobrzykowice, Nadolice Małe, Krzyków, Jeszkowice, Gajków, Łany oraz Kamieniec Wrocławski odprowadzane są systemem grawitacyjno – tłocznym poprzez mechaniczną oczyszczalnię w ścieków w Kamieńcu Wrocławskim do biologicznej oczyszczalni ścieków Dobrzykowice oraz z terenu wsi Czernica, Ratowice i osiedla mieszkaniowego w Wojnowicach do oczyszczalni ścieków w gminie Jelcz-Laskowice. Aktualnie realizowana jest budowa sieci kanalizacyjnej w obrębie miejscowości Nadolice Wielkie. Do 2015 roku planowane jest skanalizowanie wsi: Wojnowice, Chrzastawa Wielka oraz Chrzastawa Mała.

Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej na terenie ww. wsi oraz z terenów wyznaczonych w Studium pod nowe zainwestowanie, odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków z obszaru gminy odbywać się będzie w oparciu o istniejące układy kanalizacyjne:

- wieś Dobrzykowice, Nadolice Małe, Krzyków, Nadolice Wielkie, Wojnowice, Chrzastawa Wielka oraz Chrzastawa Mała – wspólny system kanalizacji grawitacyjno-tłocznej i przetłoczenie ścieków poprzez przepompownię główną, zlokalizowaną w południowo-zachodniej części wsi Dobrzykowice do mechanicznej oczyszczalni ścieków w Kamieńcu Wrocławskim,
- wieś Jeszkowice, Gajków, Łany oraz Kamieniec Wrocławski – wspólny system kanalizacji grawitacyjno-tłocznej i przetłoczenie ścieków poprzez przepompownię główną, zlokalizowaną przy ul. Studziennej we wsi Kamieniec Wrocławski do mechanicznej oczyszczalni ścieków w Kamieńcu Wrocławskim,
- wieś Czernica, Ratowice oraz osiedle mieszkaniowe w Wojnowicach (ul. Jemiołowa) – wspólny system kanalizacji grawitacyjno-tłocznej i przetłoczenie ścieków poprzez przepompownię główną, zlokalizowaną we wsi Ratowice do oczyszczalni ścieków w Jelczu na terenie gminy Jelcz-Laskowice.

W Studium zakłada się funkcjonowanie oczyszczalni ścieków w Dobrzykowicach do czasu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w obrębie wsi Dobrzykowice, uchwalonego uchwałą nr XXI/246/2005 Rady Gminy Czernica z dnia 28 lutego 2005 roku. W miejscu lokalizacji pól dobrzykowickich w ww. planie ustalono przeznaczenie tego terenu na usługi oraz produkcję przemysłową (aktywność gospodarcza). Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K-1, znajdującym się w południowej części pól, ustalono jako przeznaczenie podstawowe – oczyszczalnia ścieków.

W związku z planowaną likwidacją pól w Dobrzykowicach w Studium proponuje się odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków z terenu gminy wariantowo:

Wariant I – odprowadzenie ścieków z terenu wsi: Dobrzykowice, Nadolice Małe, Krzyków, Nadolice Wielkie, Wojnowice, Chrzastawa Wielka, Chrzastawa Mała, Jeszkowice, Gajków, Łany oraz Kamieniec Wrocławski do układu kanalizacyjnego miasta Wrocławia.

Odprowadzenie ścieków ze wsi: Czernica oraz Ratowice odbywałoby się w sposób dotychczasowy, tj. do oczyszczalni ścieków w Jelczu.

Wariant II - oparty o ustaloną w mpzp oczyszczalnię ścieków, do której odprowadzane byłyby ścieki z terenów wsi wymienionych w wariantcie I (kierowanych do układu kanalizacyjnego miasta Wrocławia). Oczyszczalnia ścieków znajduje się na terenie przemysłowym oznaczonym na rysunku Studium symbolem P, przy drodze Wrocław – Dobrzykowice.

Odprowadzenie ścieków ze wsi: Czernica oraz Ratowice odbywałoby się również w sposób dotychczasowy, tj. do oczyszczalni ścieków w Jelczu.

Planowane rozwiązania układów kanalizacyjnych pozwalają na etapowanie inwestycji. Wybór i kolejność realizacji zależy w głównej mierze od posiadanych środków finansowych inwestora oraz od intensywności rozwijającego się zainwestowania.

Przy podejmowaniu decyzji w zakresie inwestycji związanych z odprowadzeniem i unieszkodliwianiem ścieków konieczna jest weryfikacja na bieżąco zarówno zapotrzebowania wody, jak i ilości odprowadzanych ścieków.

Do czasu realizacji systemów kanalizacyjnych w obrębie wsi Wojnowice, Chrzastawa Wielka oraz Chrzastawa Mała, ścieki bytowo – gospodarcze powinny być gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i w miarę potrzeb wywożone do punktu zlewnego fekali, zorganizowanego na terenie oczyszczalni mechanicznej w Kamieńcu Wrocławskim. Po wykonaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne należy obowiązkowo i niezwłocznie włączyć do komunalnej sieci kanalizacyjnej.

Dla terenów zabudowy uzupełniającej, położonej peryferyjnie w stosunku do głównych terenów zainwestowania na obszarze wszystkich wsi i znajdującej się poza zasięgiem systemów kanalizacji sanitarnej przewiduje się wywóz ścieków sanitarnych do ww. zlewni ścieków. Na tych terenach dopuszcza się również realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii stosownych organów administracji samorządowej.

W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych należy dążyć do ich całkowitego unieszkodliwiania na terenie własnym inwestora i w miarę możliwości do stosowania obiegu zamkniętego procesów produkcyjnych. Podczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do komunalnej kanalizacji sanitarnej, odbywać się powinno w oczyszczalniach zakładowych zlokalizowanych na terenach wyznaczonej działalności gospodarczej.

W Studium zakłada się ponadto rozbudowę sieci kanalizacyjnej na tereny planowanej zabudowy w obrębie miejscowości wyposażonych w kanalizację, budowę sieci kanalizacyjnych na obszarach wsi nie posiadających kanalizacji, modernizację lub rozbudowę, stosownie do potrzeb, istniejących przepompowni ścieków, budowę nowych przepompowni ścieków wraz z kanałami tłocznymi i kolektorami doprowadzającymi.

W zakresie gospodarki wodami opadowymi przewiduje się jej uporządkowanie poprzez: ograniczanie współczynnika spływu wód deszczowych, retencjonowanie wód deszczowych (w tym na terenach zieleni) oraz modernizację odbiorników przeznaczonych do odprowadzenia wód deszczowych.

1. Gospodarka odpadami

Celem strategicznym określonym w polityce ekologicznej państwa jest minimalizacja powstawania odpadów w sektorze komunalnym i gospodarczym, ograniczenie do minimum negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko oraz maksymalny wzrost ich gospodarczego wykorzystania. Zagadnienie to zostało szczegółowo opracowane w Gminnym

Planie Gospodarki Odpadami dla Gminy Czernica, przyjętym Uchwałą Nr VIII/79/2011 Rady Czernica z dnia 28 czerwca 2011 roku (aktualizacja PGO). Nadrzędną funkcję wobec tego planu pełnią: Krajowy Plan Gospodarki Odpadami, Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami Województwa Dolnośląskiego oraz Aktualizacja Planu Gospodarki Odpadami dla Powiatu Wrocławskiego. Realizacja zadań wynikających z aktualizacji Gminnego Planu Gospodarki Odpadami zapewni przygotowanie i wdrożenie kompleksowego i proekologicznego systemu gospodarowania odpadami w sektorze komunalnym na terenie gminy Czernica.

Zaktualizowany Gminny Plan Gospodarki Odpadami określił cele główne, krótkookresowe do 2011 roku oraz długookresowe na lata 2012-2018, które są systematycznie realizowane.

Cele główne:

- rozwój selektywnego zbierania oraz sortowania zmieszanych odpadów komunalnych, dla osiągnięcia wymagań dotyczących recyklingu odpadów opakowaniowych i przetwarzania odpadów przed składowaniem (w tym zwłaszcza odpadów ulegających biodegradacji),
- przyspieszenie działań w zakresie tworzenia ponadgminnych systemów odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ze szczególnym uwzględnieniem odpadów ulegających biodegradacji,
- udział w budowie regionalnych Zakładów Zagospodarowania Odpadów komunalnych, obejmujących instalacje do mechaniczno-biologicznego lub termicznego przekształcania odpadów.

Cele krótkookresowe do 2011:

- zapobieganie i minimalizacja ilości wytwarzanych odpadów komunalnych,
- objęcie zorganizowanym systemem odbierania odpadów komunalnych 100% mieszkańców,
- uzyskanie znaczących efektów do końca 2010 r. w selektywnym zbieraniu odpadów przydatnych do recyklingu w tym odpadów opakowaniowych wchodzących w strumień odpadów komunalnych do poziomu 10% ich ilości zawartych w strumieniu odpadów komunalnych, co odpowiada 197,6 Mg odpadów
- zwiększanie odzysku energii i surowców z odpadów komunalnych w wyniku ich mechanicznego, biologicznego oraz termicznego przekształcania,
- ograniczenie składowania odpadów komunalnych ulegających biodegradacji w 2010 r. do poziomu 75% wagowo tych odpadów w stosunku do ich ilości wytwarzanych w 1995 r., co oznacza że w 2010 r. 426,1 Mg odpadów ulegających biodegradacji na terenie Gminy Czernica powinno być inaczej zagospodarowane niż przez składowanie.

Cele długookresowe na lata 2012-2018:

- zapobieganie i minimalizacja ilości wytwarzanych odpadów komunalnych,
- uzyskanie znaczących efektów w selektywnym zbieraniu odpadów przydatnych do recyklingu w tym odpadów opakowaniowych wchodzących w strumień odpadów komunalnych w 2015 roku do poziomu 15% ich ilości zawartych w strumieniu odpadów komunalnych, co odpowiada 315,8 Mg odpadów oraz w 2018 roku do poziomu 20% co odpowiada 434,9 Mg odpadów,
- zwiększanie odzysku energii i surowców z odpadów komunalnych w wyniku ich mechanicznego, biologicznego oraz termicznego przekształcania,
- ograniczenie składowania odpadów komunalnych ulegających biodegradacji w 2013 r. i 2020 r. do poziomu kolejno 75% oraz 50% wagowo tych odpadów w stosunku do ich ilości wytwarzanych w 1995 r., co oznacza że w 2013 r. 580,2 Mg odpadów

ulegających biodegradacji powinno być inaczej zagospodarowane niż przez składowanie, natomiast w 2020 r. 732,9 Mg.

W realizacji określonych celów i kierunków działań niezbędne jest systemowe rozwiązanie gospodarki odpadami na terenie Gminy Czernica. Gmina Czernica, zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami Województwa Dolnośląskiego, należy do Wschodniego Regionu Gospodarowania Odpadami. W ramach tego regionu powinny być rozwiązywane problemy z instalacjami odzysku i unieszkodliwiania odpadów, natomiast zbieranie i odbieranie odpadów, ich przeładunek i transport pozostaną do rozwiązania na poziomie gmin. Najistotniejszym elementem wyznaczonego regionu jest Zakład Zagospodarowania Odpadów, który tworzą dwie funkcjonujące instalacje:

- instalacja mechaniczno-biologiczna pod nazwą Zakład Unieszkodliwiania i Recyklingu Odpadów Komunalnych w Sulęcinie - instalacja o charakterze lokalnym,
- Zakład Gospodarowania Odpadami w miejscowości Gać - EKOGOK ze Związkiem Międzygminnym Śleza-Oława przygotowuje projekt polegający na rozbudowie ZGO w Gaci i przekształcenia go w zakład o profilu mechaniczno-biologicznym.

W wyniku działań zmierzających do optymalizacji systemu gospodarki odpadami zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami Województwa Dolnośląskiego, Gmina Czernica przystąpiła w dniu 11 grudnia 2007 roku do Związku Międzygminnego Śleza – Oława. W celu realizacji przedsięwzięcia „system gospodarki odpadami Śleza – Oława”, Związek Międzygminny złożył wniosek o dofinansowanie ww. projektu inwestycyjnego. Wniosek przeszedł pozytywnie ocenę formalną i został rekomendowany do wsparcia w ramach działania Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. Obecnie wniosek podlega procedurze opiniowania.

4. Zaopatrzenie w gaz

Przez obszar gminy przebiega trasa planowanego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Wrocław – Zdieszowice, o średnicy nominalnej DN 500/700 oraz ciśnieniu nominalnym PN 8,4 Mpa. Trasa gazociągu zaprojektowana została wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, o średnicy nominalnej DN 300 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3 Mpa, relacji Iwiny – Kiełczów (Zamknięcie Obwodnicy Wrocławskiej), w jego bezpośredniej bliskości, przy założeniu, że jego przebieg wraz ze strefą kontrolowaną zawierałby się w strefie ochronnej istniejącego ww. gazociągu wysokiego ciśnienia.

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy w rejonach przebiegu istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują opisane, w rozdziale dotyczącym uwarunkowań w zakresie zaopatrzenia w gaz, strefy ochronne. Natomiast w rejonach przebiegu projektowanego gazociągu DN 500/700 i PN 8,4 Mpa – strefy zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe* (Dz. U. nr 97 z 2001 r. poz. 1055).

Szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu wynosi dla gazociągów wysokiego ciśnienia, o średnicy nominalnej:

- powyżej DN 300 do DN 500 włącznie — 8 m,
- powyżej DN 500 — 12 m.

W studium dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej na terenie gminy sieci gazowej wysokiego ciśnienia. W przypadku konieczności budowy stacji redukcyjno – pomiarowej I⁰ ich lokalizację proponuje się na terenach aktywności gospodarczej.

Na obszarze gminy brak jest czynnej rozdzielczej sieci gazowej. Mieszkańcy gminy zaopatrywani są w gaz bezprzewodowy. Od 2010 roku prowadzona jest na terenie gminy budowa sieci gazowej średniego ciśnienia. Projektem gazyfikacji objęte zostały wszystkie miejscowości z obszaru gminy. Wybudowane gazociągi ś/c zasilane będą gazem ze stacji redukcyjno-pomiarowej w m. Jelcz-Laskowice. Do końca 2011 roku wybudowana zostanie sieć dosyłowa z Jelcza do Dobrzykowic i Kamieńca Wrocławskiego oraz sieć rozdzielcza na terenie wsi : Dobrzykowice, Kamieniec Wrocławski i Łany.

Według harmonogramu gazyfikacji gminy, sporządzonego w kwietniu 2011 roku przez Spółkę G.EN.GAZ ENERGIA S.A., zajmującą się projektowaniem i wykonawstwem sieci gazowej średniego ciśnienia na terenie gminy Czernica:

- do końca 2012 roku wybudowana zostanie sieć rozdzielcza na terenie wsi: Czernica, Gajków, Nadolice Małe i Chrzóstawa Mała oraz gazociąg dosyłowy do Chrzóstawy Małej,
- do końca 2013 roku wybudowana zostanie sieć rozdzielcza na terenie wsi: Nadolice Wielkie i Krzyków,
- do końca 2014 roku wybudowana zostanie sieć rozdzielcza na terenie wsi: Ratowice,
- do końca 2015 roku wybudowana zostanie sieć rozdzielcza na terenie wsi: Jeszkowice, Wojnowice, Chrzóstawa Wielka, gazociąg dosyłowy do Chrzóstawy Wielkiej oraz połączenie wsi Kamieniec Wrocławski – Dobrzykowice oraz dalsza część wsi Dobrzykowice (gazociąg dosyłowy i sieć rozdzielcza).

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

W zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej, EnergiaPro SA planuje:

- remont i przebudowę istniejącej linii napowietrznej jednotorowej wysokiego napięcia 110 kV S-143, relacji GPZ R-2 Czechnca – GPZ R-183 Oleśnica na linię napowietrzną dwutorową, po istniejącej trasie,
- przebudowę istniejącej linii napowietrznej jednotorowej wysokiego napięcia 110 kV S-143a, relacji od linii S-143 – GPZ R-184 Miłoszyce na linię napowietrzną dwutorową, po zaplanowanej w sposób wariantowy trasie.

Wariant I – przebudowa linii po istniejącej trasie,

Wariant II – budowa linii po nowej trasie przedstawionej na rysunku Studium.

W przypadku wyboru wariantu II ww. istniejąca linia napowietrzna jednotorowa S-143a przewidziana została do likwidacji.

Zgodnie z *Zarządzeniem Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 28.01.1985 r.* (Monitor Polski Nr 3/85, poz. 24) dotyczącym szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektroenergetycznego, dla linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje strefa uciążliwości mierzona od skrajnego przewodu wynosząca 14,5 m. Pas technologiczny (strefy techniczne) dla istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV przyjęto – 40,0 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania jego terenu.

O możliwości realizacji wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną związanego z dynamicznym rozwojem zarówno budownictwa mieszkaniowego, jak i aktywności gospodarczej decydują nw. parametry systemu energetycznego:

- rezerwa mocy źródeł zasilania obszaru gminy w energię elektryczną,

- rezerwa mocy przesyłowej sieci średnich napięć 20 kV,
- możliwość wykorzystania rezerw poprzez budowę sieci niskiego napięcia od istniejących stacji transformatorowych do przyszłych odbiorców,
- możliwość wymiany istniejących transformatorów na większe w stacjach transformatorowych z jednoczesną budową nowych linii niskiego napięcia

Dla pokrycia mocy na docelowe potrzeby gminy przewiduje się:

- modernizację źródła zasilania w energię elektryczną obszaru gminy Czernica, w zakresie stosownym do potrzeb,
- budowę stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi, stosownie do potrzeb, których lokalizację należy uzależnić od rodzaju i sposobu zabudowy,
- rozbudowę istniejących stacji transformatorowych do zapotrzebowania mocy, wynikającego z planowanego zagospodarowania,
- rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,
- modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

W studium założono ponadto przełożenie lub skablowanie linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, których obecny przebieg koliduje z istniejącą i planowaną zabudową.

W związku z przewidywanym wzrostem zapotrzebowania na energię elektryczną w studium dopuszcza się budowę dodatkowych GPZ 110/20 kV, obsługujących odbiorców, których zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego układu elektroenergetycznego byłoby niemożliwe lub niedostateczne. Lokalizację tych stacji proponuje się na terenach aktywności gospodarczej.

Dopuszcza się również realizację małych elektrowni wodnych, których szczegółowa lokalizacja winna być uzgodniona z Rejonowym Zarządem Gospodarki Wodnej oraz wykorzystanie niekonwencjonalnych źródeł energii, jak: pompy ciepłe, baterie słoneczne, energia geotermiczna. Te dwa ostatnie rodzaje energii odnawialnej wykorzystywane są np.: na osiedlu domów jednorodzinnych w Kamieńcu Wrocławskim.

6. Zaopatrzenie w energię ciepłą

W Studium przewiduje się utrzymanie istniejącego na obszarze gminy systemu zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji i wymiany urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń. Szczególnie należy dążyć do likwidacji lub modernizacji uciążliwych lokalnych kotłowni, opalanych paliwami stałymi, poprzez zamianę nośnika energii na paliwo nie powodujące zanieczyszczenia atmosferycznego. Zakłada się realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło na terenach przeznaczonych pod zabudowę, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń, ustaleń szczególnie warunków ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych oraz normatywów środowiskowych w zakresie zanieczyszczenia powietrza. W studium proponuje się podniesienie standardu energetycznego zabudowy poprzez realizację działań termorenowacyjnych i modernizacyjnych, obniżających zapotrzebowanie na ciepło w istniejącej zabudowie oraz realizację nowego budownictwa w sposób energooszczędny.

1.6. OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

1.6.1.o znaczeniu lokalnym

Na terenie gminy Czernica planuje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- zmiana przebiegu drogi powiatowej,
- modernizacja dróg i ulic na terenie gminy stanowiących drogi gminne,
- inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

1.6.2.o znaczeniu ponadlokalnym

Wg planu województwa dolnośląskiego propozycje inwestycji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, związanych z terenem gminy można określić następująco:

1. Budowa gminnej strefy aktywności gospodarczej w Dobrzykowicach
2. zakresie infrastruktury technicznej:
 - budowa linii napowietrznej wysokiego napięcia 400 kV, relacji Pasikurówice – Wrocław Południe,
 - projektowane linie 110kV

W zakresie komunikacji:

- budowa drogi Bielany-Łany-Długoleka.
- projektowanie i budowa kolei dużych prędkości

1.7. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

Modernizacja rolnictwa winna iść w parze ze przemianami strukturalnymi. Konieczne jest:

- przekształcenie struktury wielkościowej gospodarstw;
- zwiększenie powierzchni gospodarstw (pow. 25 ha) z ukierunkowaniem na produkcję polową lub hodowlaną;
- specjalizowanie gospodarstw małych w pracochłonnych lecz opłacalnych działach produkcji.

Przewiduje się, że nastąpi przyrost gospodarstw małych do 5 ha i dużych (20 – 50 ha) kosztem średnich (50-20ha) i wielkoobszarowych (pow. 50 ha). Wynika to z założenia, że gospodarstwa rodzinne będą oparte o własne zasoby pracy. Gospodarstwa małe powinny prowadzić wysoko wyspecjalizowaną produkcję rolniczą (warzywa, owoce, zioła, rośliny ozdobne, rośliny specjalne dla przemysłu farmaceutycznego). Duże gospodarstwa będą prowadziły specjalistyczną produkcję rolniczą. Dzięki temu będą w stanie sprostać wymogom rynku odnośnie jakości, nowoczesności odmian oraz utrzymania standardów wytwarzanych produktów. W ramach przekształceń własnościowych powinno nastąpić trwałe rozdysponowanie gruntów administrowanych przez A.N.R. głównie powiększając areał gospodarstw rodzinnych.

Ustalenia ogólne:

- Gospodarkę rolną powinno się prowadzić metodami mniej intensywnymi z ograniczeniem stosowania środków chemicznych ochrony roślin i nawożenia mineralnego (rolnictwo integrowane) lub zaniechaniem tych środków (rolnictwo ekologiczne).

- Wszelkie zabiegi agrotechniczne powinno stosować się w taki sposób, aby zminimalizować ich negatywny wpływ na środowisko.
- Na obszarze Natura 2000 obowiązuje zakaz lokalizacji nowych ferm hodowlanych.
- Wskazane jest prowadzenie gospodarki wielokierunkowej, gdzie obok działalności typowo rolniczej będą świadczone usługi agroturystyczne, prowadzone pszczelarstwo, produkcja ziół itp. Gospodarka wielokierunkowa łatwiejsza jest w co najmniej średnich gospodarstwach.
- Grunty słabej jakości, a szczególnie te, które znajdują się w pobliżu istniejących kompleksów leśnych, należałoby przeznaczyć pod zalesienia, natomiast zgodnie z ustawą o ochronie gruntów, szczególnie chronić grunty klasy I-III.
- Szczególną pielęgnacją powinny być objęte zadrzewienia śródpolne i przydrożne; wskazane jest również zwiększenie ich ilości, po uprzednim opracowaniu projektów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.
- Zaleca się przeprowadzenie inwentaryzacji drzewostanu celem wytypowania drzew okazałych do objęcia ochroną jako pomniki przyrody oraz ochrony drzew będących miejscem gniazdowania ptaków.
- Należy prowadzić działalność melioracyjną pod kątem wymagań ekologicznych, odtwarzanie śródpolnych stawów.

Zadania ochrony lasu sprowadzają się do zachowania i powiększania obszarów zalesionych poprzez:

- uzupełnianie braków powstałych w wyniku szkód wyrządzanych przez wiatry: złomów, wywrotów, śniegołomów itp.,
- zalesianie gruntów rolnych niskich klas przyległych do terenów leśnych lub położonych w pobliżu,
- prowadzenie przebudowy drzewostanów przez wprowadzenie w nowych odnowieniach gatunków drzew zgodnych ze składem docelowym dla poszczególnych typów siedliskowych lasu.

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

Na planszy studium zaznaczono granice zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Widawy i Odry oznaczając tereny na których wystąpiły wody 1% oraz 10% . Zbiornikami wód są także w tym rejonie stawy po wyrobiskach kruszyw.

Podmokłości występują w dolinach rzek i potoków.

Należy zwrócić uwagę na stan obwałowań wymienionych cieków w tym także na szkodliwość nasadzeń drzew na koronie wału oraz u jego podstawy. Na skutek rozrastania się systemu korzeniowego drzew następuje rozluźnienie gruntu, efektem jest przerwanie wału po przewrócenie się drzewa. Z tego powodu postuluje się wycinkę drzew rosnących na wale i u jego podstawy.

Pozostałe działania to:

- zwiększanie retencji zalewanych terenów poprzez dolesienia;
- zmiana rolniczego sposobu użytkowania terenów zalewowych;
- rozbudowa systemu odwodnień powierzchniowych terenów zalewanych;
- zapewnienie rezerwy materiałów ziemnych, magazynowanie sprzętu oraz worków, które mogłyby zostać szybko napełnione i dowieszone w odpowiednie miejsce.

Nie stwierdzono obszarów osuwania się mas ziemnych.

1.9. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REWALORYZACJI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji to przede wszystkim:

- obiekty zabytkowe lub o walorach kulturowych pozostające w gestii Agencji Nieruchomości Rolnych (pałace, dwory, folwarki), w przeważającej części obiekty po zlikwidowanych PGR wymagające pozyskania nowych właścicieli gwarantujących właściwe utrzymanie obiektów zabytkowych;
- pozostałe nie wykorzystane obiekty gospodarcze po byłych PGR;
- obiekty byłych szkół;
- istniejąca zabudowa zagrodowa sprzed 1945 r.

Działania w tych obszarach powinny polegać na:

- poprawie stanu technicznego obiektów poprzez ich remonty i modernizacje oraz wyposażenie w standardowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- dostosowaniu funkcji współczesnej do wartości zabytkowych zespołów i obiektów;
- wyeliminowaniu funkcji uciążliwych i degradujących;
- zachowaniu w miarę możliwości funkcji poszczególnych części zespołów pałacowo – parkowych (pałace – funkcje usługowe lub mieszkaniowe, folwarki – funkcje gospodarcze, parki – funkcje rekreacyjne);
- adaptacji istniejących, niewykorzystanych obiektów gospodarczych na cele przetwórstwa rolnego i urządzeń obsługi rolnictwa lub prowadzenia innej działalności gospodarczej, usług komercyjnych lub publicznych o ile przepisy szczególne nie będą takich adaptacji wykluczać;
- adaptacji budynków gospodarczych lub ich części w istniejącej zabudowie zagrodowej na usługi nieuciążliwe, obiekty agroturystyki lub zabudowę letniskową.

Do rekultywacji przewidziano tereny oznaczone na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „PE” w obrębach Chrzęstawa 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.

W obrębie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej należy wszelkie działania inwestycyjne konsultować z SOZ zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych stref. Ponieważ większość istniejącej zabudowy sprzed 1945 r. wymaga przekształceń i rehabilitacji wymagane są działania zmierzające do właściwego zagospodarowania w pierwszej kolejności terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej .

Rozdział 2. **SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

2.1 USTALENIA DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

Ustalenia podane poniżej zawierają wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych aktów prawa miejscowego w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w granicach różnych obszarów funkcjonalnych, określonych w rozdziale 1 niniejszego studium.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad zalecanych do stosowania dla wszystkich terenów o określonej kategorii użytkowania, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego.

2.1.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- 1) W granicach obszarów zabudowy mieszkaniowej wskaźniki intensywności zabudowy winien być zawarty w przedziale 40-60%, ustalenia wysokości i formy zabudowy powinny odpowiadać parametrom istniejących osiedli lub zespołów zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie, ale o wysokości nie większej niż 15 m;
- 2) W granicach obszarów funkcjonalnych o innej dominującej kategorii przeznaczenia terenu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania lub sposobu kształtowania zabudowy o dominującej kategorii przeznaczenia terenu.

2.1.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) Powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych, wolnostojących na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 25% powierzchni działek a budynków mieszkalno – usługowych 35% powierzchni działek; dopuszcza się odstępstwa od tej zasady na obszarach zurbanizowanych;
- 2) Powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę jednorodziną nie powinna być mniejsza niż 900 m² dla zabudowy wolnostojącej, 600m² dla zabudowy bliźniaczej i 300 m² dla zabudowy szeregowej, z wyjątkiem terenów historycznie ukształtowanej zabudowy, gdzie zabudowa plombowa może być zlokalizowana na mniejszych działkach, pod warunkiem podporządkowania jej lokalizacji zasadom kontynuacji układu urbanistycznego;
- 3) Liczba kondygnacji nadziemnych nie powinna przekraczać 3;
- 4) Dla zabudowy mieszkaniowej należy przewidywać parkingi i miejsca postojowe w ilości 1 miejsca na mieszkanie w granicach części wspólnych osiedli,
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działek, z wyjątkiem zabudowy plombowej oraz terenów zabudowy mieszkalno – usługowej, dla których może być mniejsza;
- 6) Dla nowych osiedli lub zespołów mieszkaniowych, nie stanowiących kontynuacji istniejących osiedli, należy ustalać nieprzekraczalną wysokość zabudowy o funkcji

- mieszkaniowej, mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu na 12 m;
- 7) Dla zabudowy lokalizowanej w granicach istniejących osiedli lub zespołów mieszkaniowych należy stosować zasadę, że wysokość wznoszonych, rozbudowywanych lub przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać odpowiednio wysokości wyższego z najbliższych położonych budynków w tym samym ciągu ulicy;
 - 8) Zaleca się ustalanie form dachów na dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci 30 - 45°, z odstępstwami wynikającymi ze sposobu ukształtowania zabudowy istniejącej w sąsiedztwie; za dwuspadowy należy uznać także wielopołaciowy dach, odpowiadający poszczególnym częściom rzutu budynku.

2.1.3. Tereny usług

- 1) Powierzchnie zabudowy budynków usługowych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć **50%** powierzchni działek; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady na warunkach określonych w aktach prawa miejscowego;
- 2) Wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek nie powinien być mniejszy niż 0,1;
- 3) W przypadku ustalenia przeznaczenia terenów w aktach prawa miejscowego na zabudowę usługowo – mieszkalną wskaźniki, o których mowa w pkt. 1 i 2 mogą być skorygowane odpowiednio do udziału poszczególnych funkcji;
- 4) W przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy usługowej, powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynków usługowych nie powinna przekraczać 50% powierzchni użytkowej tych budynków, a w przypadku lokalizacji odrębnych budynków mieszkalnych w granicach nieruchomości usługowej lub terenów mieszkaniowych w granicach terenów usługowych powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać odpowiedniej powierzchni zajmowanej przez budynki usługowe, a powierzchnia terenu mieszkaniowego nie może przekraczać 50% powierzchni całego terenu
- 5) Dla wszystkich terenów usługowych należy ustalić obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wg wskaźnika co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania lub sposobu kształtowania zabudowy;
- 7) W granicach obszarów funkcjonalnych mieszkaniowych zaleca się wprowadzanie zabudowy o funkcji mieszanej usługowo – mieszkalnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

2.1.4. Tereny działalności gospodarczej

- 1) Tereny te wskazane są do lokalizowania inwestycji niemieszkaniowych, np. zakładów produkcyjnych w tym rzemiosła produkcyjnego, urządzeń obsługi rolnictwa, składów, baz, usług a także inwestycji komunalnych, z dopuszczeniem działalności mogącej pogorszyć stan środowiska;
- 2) Powierzchnie działek nie powinny być mniejsze niż 1000 m²;

- 3) Powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekraczać 70% powierzchni działek;
- 4) Elewacje budynków w ciągach ulic i dróg publicznych należy kształtować w sposób zapewniający korzystną ich ekspozycję z tych ulic i dróg;
- 5) Należy z zasady wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej na terenach własnych inwestorów dla ochrony przyległych terenów, w tym także upraw rolnych przed rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń;
- 6) W granicach stref lub obszarów funkcjonalnych o innej dominującej kategorii przeznaczenia terenu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać warunki wynikające z krajobrazu poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy nie mogą stanowić w obszarze elementów obcych lub dysharmonizujących, nie mogą także stanowić uciążliwości dla otoczenia, np. wynikającej z transportu związanego z prowadzoną działalnością;
- 7) Dla terenów lub ich części z istniejącą zabudową mogą być ustalane wskaźniki i parametry odrębne, nie uwzględniające wytycznych, o których mowa w pkt. 2 – 5, wynikające z warunków miejsca.

2.1.5. Tereny zieleni

- 1) Tereny istniejących parków i skwerów należy utrzymać i konserwować;
- 2) Dla parków lub skwerów dopuszcza się obiekty architektury parkowej – budynki o formie pawilonowej lub budowle, służące ogólnodostępnej rekreacji plenerowej, takie jak: restauracje, ogrody zimowe, sceny, muszle koncertowe, altany, których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 20% powierzchni terenu;
- 3) Dla innych terenów zieleni urządzonej dopuszcza się wprowadzenie usług z zakresu sportu, rekreacji i wypoczynku oraz gastronomii lub kultury o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10% powierzchni terenu;
- 4) Dla terenów, o których mowa w pkt. 1 - 3 lub ich części dopuszcza się także indywidualne ustalenia dotyczące zasad ich zagospodarowania;
- 5) Tereny leśne oraz zadrzewienia śródpolne należy chronić, na trasach szlaków turystycznych pieszych, rowerowych lub konnych, w miejscach atrakcyjnych należy lokalizować stacje, obejmujące miejsca wypoczynku i obsługi (np. biwak, miejsce palenia ognisk);
- 6) Należy dążyć do wykorzystania cieków i zbiorników wodnych do celów rekreacyjnych, sportowych i dekoracyjnych, włączania rzek, cieków, zbiorników i urządzeń wodnych do układów przestrzennych założeń zieleni;
- 7) Zaleca się prowadzenie ciągów pieszych i tras rowerowych do wejść na cmentarze.

2.1.6. Tereny rolne

- 1) Dla istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się adaptacje budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz inwentarskich na funkcje mieszkalne nie związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz mieszkalno – usługowe lub usługowe;
- 2) Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych przy spełnieniu następujących wymogów:
 - a) powierzchnia nieruchomości nie może być mniejsza niż 1 ha,
 - b) inwestor we własnym zakresie zapewnia dojazd, zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków,

- c) obsługę komunikacyjną zagrody należy zapewnić z dróg i ulic lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych, z wyeliminowaniem możliwości bezpośrednich zjazdów z dróg wyższych kategorii,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach zagrożonych zalewem powodziowym, w granicach terenów górniczych oraz na obszarach zagrożeń osuwania mas ziemnych jeżeli takie wystąpią,
 - e) w granicach parków krajobrazowych o ile nie wykluczą tego plany ochrony lub w przepisy odrębne;
- 3) Zaleca się zalesianie gruntów rolnych niższych klas, szczególnie położonych w sąsiedztwie terenów leśnych.

2.1.7. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej

- 1) Tereny infrastruktury technicznej obejmują obiekty i urządzenia:
 - a) zaopatrzenia w wodę – ujęcia, stacje uzdatniania, pompownie, urządzenia ciśnieniowe,
 - b) odprowadzenia ścieków – oczyszczalnie, przepompownie, zbiorniki odcieków,
 - c) zaopatrzenia w energię elektryczną – GPZ, trafostacje,
 - d) zaopatrzenia w gaz – stacje redukcyjno – pomiarowe, zbiorniki,
 - e) zaopatrzenia w ciepło – ciepłownie, kotłownie,
 - f) telekomunikacji – maszty, stacje przesyłowe,
 - g) gromadzenia i usuwania odpadów – składowiska, punkty gromadzenia odpadów, miejsca selektywnej zbiórki odpadówsłużące wielu użytkownikom i wymagające wydzielenia odpowiedniego terenu o określonym przeznaczeniu,
- 2) Tereny pod urządzenia, o których mowa w pkt. 1, mogą być wyznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych określonych w studium z zachowaniem ograniczeń wynikających z charakteru miejsca oraz warunków ochrony.

2.2. ZASADY USTALEŃ DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

- 1) Postulowane w studium zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu wyznaczanych w granicach obszarów funkcjonalnych mają charakter ogólnych wytycznych. Uściślenie ich nastąpi na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych aktów prawa miejscowego.
- 2) Granice wskazanych w rysunku studium obszarów winny być traktowane jako przybliżone i stanowią wytyczną dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich uściślenie zostanie dokonane w tych planach w oparciu o aktualne granice władania, zainwestowania lub naturalne granice terenów.
- 3) Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych obszarów o określonym przeznaczeniu, na terenach o zróżnicowanej własności gruntów winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Nie należy dopuszczać do lokalizowania nowej zabudowy na nieruchomościach położonych w odległości większej niż 50 m od granic nieruchomości zabudowanych lub będących w trakcie realizacji zabudowy.

- 4) W granicach terenów prawie chronionych takich jak Natura 2000 plany miejscowe winny wprowadzać ograniczenia wynikające z planów ochrony parków, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 5) W odległości 50 m od granic zwartego obszaru lasu należy w planach miejscowych wprowadzić zakaz lokalizacji zabudowy. Ustalenie to nie dotyczy obszaru zainwestowania, na których lokalizacja zabudowy istniejącej nie spełnia wyżej wym. kryterium (istnieje zabudowa położona w odległości mniejszej od granicy lasu); w tych przypadkach oraz innych, szczególnie uzasadnionych warunkami miejsca, plan miejscowy może ustalić indywidualne warunki odległości zabudowy od granic terenów leśnych.
- 6) Tereny lub obszary górnicze, dla których w studium wskazano docelowe przeznaczenie po rekultywacji, do czasu zakończenia eksploatacji surowców są przeznaczone na działalność górnictw.
- 8) Ze względu na szczególne walory krajobrazu przyrodniczego i kulturowego gminy czernica dla terenów wyznaczanych w granicach obszarów funkcjonalnych mieszkaniowych, zabudowy letniskowej, lub usługowych - krajobrazowych w kompleksach wymagających realizacji dróg i uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz podziału na działki budowlane zaleca się niżej wymienione szczególne zasady kształtowania struktur urbanistycznych:
 - a) odrębne zespoły zabudowy, składające się z 6 - 10 działek o powierzchni ok. 1000 - 2000 m², zlokalizowane przy ulicach dojazdowych lub sięgaczach zakończonych placami do nawrotu, przedzielone terenami zieleni;
 - b) zabudowa rezydencjonalna na działkach o powierzchni ok. 2000 - 5000 m² (lub większych) i minimalnej szerokości frontu 40 m, lokalizowana w zespołach 4 - 6 działek, przedzielonych zielenią (zadrzewienia, łąki), lub zlokalizowana w jednolitym rytmie (budynki lokalizowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy), nie bliżej niż 100 m od granicy lasu i wkomponowanych w krajobraz.
- 9) Nowa zabudowa, jak i zabudowa uzupełniająca powinny rozwijać się zgodnie z tradycyjnym i historycznym sposobem jej kształtowania, harmonijnie komponować się z otaczającym krajobrazem wykorzystując powszechnie spotykane, a szczególnie lokalne modele urbanistyczne.

Rozdział 3.

REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

3.1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rada Gminy Czernica sukcesywnie podejmuje uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz do zmian planów zagospodarowania przestrzennego dążąc do uzyskania pełnego pokrycia obszaru gminy, w granicach administracyjnych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w tym planami z zakazem zabudowy. Należy przyjąć iż pokrycie gminy planami jest pełne a nieliczne tereny nie wymagają sporządzania planów np. dla terenów leśnych.

3.2. ZASADY USTALANIA GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 1) W przypadku sporządzania lub nowelizacji uchwalonych planów miejscowych granice obszarów objętych sporządzeniem planów, w wyniku których nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, powinny obejmować obszar jednej kategorii terenu o określonej w studium dominującej funkcji, ograniczony naturalnymi granicami takimi jak drogi, ciek wodne itp.
- 2) Dopuszczalne jest sporządzanie planów miejscowych dla części obszarów o ustalonych kategoriach funkcjonalnych, stanowiących uzupełnienie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejącego zagospodarowania lub określony etap realizacji, związany z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną.
- 3) Zmiany planów miejscowych polegające na zmianie przeznaczenia terenu lub wybranych parametrów dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być sporządzane dla dowolnie wybranego obszaru, odpowiednio dla przedmiotu zmian.
- 4) Obszarem sporządzenia planu miejscowego w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest:
 - teren dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - jednostka w liniach rozgraniczających jednej kategorii terenu o określonej dominującej funkcji lub te jej części, które nie zostały dotychczas objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
 - odcinek pasa przeznaczonego na inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacji, która należy do zadań własnych gminy, stanowiący określone zamierzenie inwestycyjne.

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalona uchwałą Nr VIII/40/2007 Gminy w Czernicy z dnia 29 czerwca 2007 roku, dotyczy kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do części terenów położonych w granicach gminy Czernica, zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium i polega na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

Celem zmiany studium jest zaktualizowanie obowiązujących zasad w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, stanowiących podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z nowymi uregulowaniami prawnymi, a także potrzebami, jakie zarysowały się od 2007 roku.

Uwarunkowania określone w studium nie uległy zasadniczym zmianom i stanowią podstawę określenia korekty kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W granicach tych obszarów wskazanych na rysunku studium określono wytyczne ustalenia przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla każdego z obszarów został ustalony katalog dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenów – dominujących i uzupełniających. Zgodność ustaleń sporządzanego planu miejscowego z tymi wytycznymi jest zgodnością planu ze studium. Celem tak przyjętej metody sporządzenia studium była graficzna synteza dających się wydzielić w granicach gminy obszarów o dominujących funkcjach, sprowadzająca się do określenia kilku rodzajów obszarów funkcjonalnych, z równoczesnym ustaleniem dopuszczalności działań w ich granicach, przekładających się na ustalenia planów miejscowych.

Metoda taka ma tę zaletę, że ustalając warunki brzegowe, w których ramach należy sporządzać plany miejscowe, pozostawia się większy zakres swobody w określaniu m.in. położenia oraz granic terenów o funkcjach dopuszczalnych – dominujących oraz innych niż dominujące, których potrzeby w czasie tworzenia i uchwalania studium nie można było przewidzieć.

Równocześnie zostały zaktualizowane wytyczne ustaleń w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych miejscowych przepisach, w granicach różnych obszarów funkcjonalnych, określonych w studium, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad zalecanych do stosowania dla wszystkich terenów o określonej kategorii użytkowania i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego. Przyjęto, że obiekty istniejące mogą być rozbudowywane, przebudowywane lub remontowane z zachowaniem dotychczasowej funkcji, a w przypadku zmiany funkcji na zasadach określonych w aktach prawa miejscowego.

Również, w związku z potrzebą zapewnienia zaopatrzenia w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych istotne stało się wskazanie miejsc potencjalnej dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz określenie warunków ich realizacji.

Zgodnie z wyżej określonymi zasadami wprowadzono niezbędne ograniczenia, które zapewnią efektywny rozwój gminy oraz możliwy do uzyskania ład przestrzenny, a jednocześnie pozwolą uniknąć przesądzeń mogących utrudnić działania pożądane.